



(住所：武汉市蔡甸区蔡甸街蔡甸大道)

武汉蔡甸生态发展集团有限公司

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书

注册金额	不超过2.14亿元（含2.14亿元）
本期发行金额	不超过2.14亿元（含2.14亿元）
增信情况	由华中（武汉）融资担保股份有限公司（主体评级AAA）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本次债券信用等级	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商、簿记管理人、受托管理人：

恒泰长财证券有限责任公司

HENGTAI CHANGCAI SECURITIES CO., LTD.

（住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北,仙台大街以西仙台大街3333号润德大厦

C区七层717、719、720、721、723、725室）

签署日期：2026年 4 月 23 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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。

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

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近两年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 234,265.30 万元、262,596.37 万元和 263,480.51 万元，占当期流动资产的比例分别为 65.27%、65.19%和 63.16%，占资产总额的比例分别为 30.50%、30.55%和 31.67%，占比较高，主要系委托代建业务确认收入后形成。尽管发行人应收账款对手方主要为地方国有企业及政府部门，资质良好，应收账款回收风险小，但回收进度存在一定不确定性，可能影响发行人生产经营情况及资产流动性，并对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

（二）近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 79,156.38 万元、72,367.09 万元和 63,568.16 万元，占流动资产的比例分别为 22.06%、17.96%和 15.24%，占资产总额的比例分别为 10.31%、8.42%和 7.64%。尽管发行人其他应收款对手方单位主要为地方国有企业及政府部门，资信情况良好，但回款进度存在一定不确定性，可能影响发行人生产经营情况及资产流动性，并对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

（三）近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 37,968.34 万元、41,704.25 万元和 59,374.06 万元，占流动资产的比例分别为 10.58%、10.35%和 14.23%，占资产总额的比例分别为 4.94%、4.85%和 7.14%。发行人存货主要由开发成本和库存商品构成，存货金额逐年增长且金额较大，若发行人开发的项目工程施工款未来无法及时结算回款，发行人将面临存货跌价的风险，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

（四）近两年及一期末，发行人无形资产分别为 374,707.76 万元、383,388.92 万元和 382,885.41 万元，占非流动资产的比重分别为 91.58%、83.96%和 92.31%，占资产总额的比例分别为 48.79%、44.61%和 46.02%，占比较高。无形资产主要为发行人名下的土地使用权和水域滩涂使用权，主要系股东以出资

方式注入，该部分资产存在一定的变现难度，可能影响发行人资产流动性，对发行人的偿债能力可能造成一定不利影响。

（五）截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产中水域滩涂使用权账面价值为 360,360.00 万元，占无形资产比例为 94.11%。发行人将该无形资产划分为使用寿命不确定的无形资产，在会计后续计量上，不进行摊销，在年度终了对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。若未来发行人针对该无形资产的会计政策发生变更，或未来因出现减值迹象而计提减值准备，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

（六）近年来，随着发行人项目投资不断增加，融资规模持续扩大，有息债务处于较高水平。近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 283,636.06 万元、308,215.26 万元及 289,110.82 万元，占同期末总负债的比例分别为 86.00%、81.31%及 80.94%。其中一年内将到期的有息债务余额分别为 95,011.12 万元、117,546.77 万元及 125,937.48 万元，占有息债务比例分别为 33.50%、38.14%及 43.56%。综合来看，发行人整体偿债压力较大且短期偿债压力上升。如果未来发行人融资不顺畅或债务期限结构调整不合理，对发行人的经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

（七）近两年，发行人计入营业外收入和其他收益的政府补助分别为 3,653.08 万元和 1,791.60 万元，占同期利润总额的比例分别为 130.53%和 51.26%。报告期内，发行人财政补贴收入占利润总额比例较高，未来若政府补贴政策发生变化，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

（八）近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 31,579.94 万元、24,337.64 万元和 7,750.90 万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，若未来发行人代建项目结算回款不及预期，导致发行人的经营活动产生的现金流量净额为负，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 27,263.08 万元、30,277.06 万元和 124,891.03 万元，占当期经营活动现金流入之比分别为 40.31%、69.87%和 96.77%，报告期内发行人经营性现金流对收到其他与经营

活动有关的现金流入依赖度较高，若未来发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营性现金流比重持续较高，对发行人的偿债能力可能造成一定不利影响。

（九）近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,101.63 万元、-10,005.76 万元和 37,890.66 万元，最近两年持续为负。2024 年投资活动现金流量净额主要系购入土地使用权所致。发行人所取得的土地使用权包括商服用地或公园绿地等，未来将通过建设商服物业或旅游景区经营设施等方式，以出租、出售或收取门票等方式产生收益。若未来投资活动方面产生的收益不及预期，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十）近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-29,034.33 万元、4,945.24 万元和-41,425.00 万元，波动较大，主要系业务需要，筹资活动合理变动，取得的借款与偿还的债务存在一定的期限错配所致。若未来筹资环境发生较大不利变化，通过外部筹资满足资金需求的难度加大，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十一）近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 443.98 万元、19,277.12 万元及 4,216.56 万元。近两年，发行人现金及现金等价物净增加额提高，主要系代建项目结算回款等现金流入增加所致。发行人主营的生态旅游项目开发的周期较长，款项结算较慢，若未来发行人代建项目结算回款不及预期，导致发行人现金及现金等价物净增加额降低，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十二）发行人存在持续性资本支出的需求。尽管发行人可通过营业收入、应收类款项的回款、外部融资等多种方式缓解资本支出压力，但如果主营业务发生不利变动、回款不及预期或融资渠道受限，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十三）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 672,051.91 万元，占当期末总资产 80.78%，占当期末净资产 141.56%，比例较高。发行人对外担保对象主要为武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司及其子公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司及其子公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司、武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公

司、武汉市蔡甸产业投资有限公司，较为集中。尽管被担保方均为蔡甸区当地国有企业，资质信用情况良好，但未来若上述被担保对象出现经营困难及其他不利情况，从而导致发行人出现代偿风险，对发行人的经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十四）截至 2025 年 9 月末，发行人商誉账面价值 8,980.37 万元，占总资产的 1.08%。目前发行人尚未对商誉计提减值，若未来因出现减值迹象而计提减值准备，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

（十五）报告期内，发行人董事、高级管理人员存在变动频繁且变动人数比例较大的情形，主要原因系公司正常治理结构调整或改选任免所致，相关人员变动未对发行人组织机构及治理结构的运行产生重大不利影响。发行人现任董事、高级管理人员正常履职，相关设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。若未来发行人董事及高级人员持续频繁变动，将对公司正常经营管理及公司治理产生不利影响。

（十六）截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务合计 289,110.82 万元，其中银行借款余额为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%；发行人存续债券全部为公司债券，银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%。目前发行人通过银行借款、债券、信托及融资租赁等多渠道进行融资，未来若融资信用恶化，将可能引发融资渠道受限的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券将面向专业机构投资者非公开发行，本期债券在发行前将按照有关规定，发行人向债券转让交易场所提交本期债券挂牌转让申请文件，由债券转让交易场所确认符合挂牌条件后发行。本期债券发行完成后 5 个工作日内，发行人向中国证券业协会备案；本期债券经中国证券业协会备案后申请在债券转让交易场所申请挂牌转让。

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌转让审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期挂牌转让，也无法保证本期债券能够在二级市场

场有活跃的交易，因此投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时流通，或由于债券挂牌后交易不活跃而不能及时或以预期价格出售所带来的流动性风险。

（二）本次公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金，不存在募集资金使用计划调整的情况。

（三）在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。

（四）为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和其他保障措施等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。根据本期债券的投资者保护机制，发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了恒泰长财证券有限责任公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（五）本期债券以下情形构成本期债券项下的违约：（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。

（六）本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录.....	8
释 义.....	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险	12
二、本期债券的投资风险	20
第二节 发行条款.....	23
一、本期债券的基本发行条款	23
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	25
第三节 募集资金运用.....	26
一、本期债券募集资金规模.....	26
二、本期债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	28
八、前次公司债券募集资金使用情况	29
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本情况	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	30
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人重要权益投资情况	33
五、发行人治理结构情况	35
六、发行人董事、高级管理人员的基本情况.....	43
七、发行人主营业务情况	47
八、发行人所处行业情况及竞争优势	58
九、其他与发行人主体相关的重要情况	69
第五节 发行人主要财务情况.....	71
一、发行人财务报告总体情况	71
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	73
三、发行人财务状况分析	82

第六节 发行人信用状况	121
一、发行人及本期债券的信用评级情况	121
二、发行人其他信用情况	121
第七节 增信情况	123
第八节 税项	135
一、增值税	135
二、所得税	135
三、印花税	135
四、税项抵扣	136
第九节 信息披露安排	137
一、信息披露承诺	137
二、信息披露制度	137
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	139
四、本期债券存续期内重大事项披露	139
五、本期债券还本付息信息披露	140
第十节 投资者保护机制	141
一、偿债计划及偿债保障措施	141
二、投资者保护条款	144
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	150
一、违约情形及认定	150
二、违约责任及免除	151
三、纠纷解决机制	152
第十二节 债券持有人会议规则	154
第十三节 债券受托管理人	172
一、债券受托管理人	172
二、受托管理协议的主要内容	173
第十四节 发行有关机构	201
一、本次发行的有关机构	201
二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	202
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	203
第十六节 备查文件	211
一、备查文件	211
二、备查文件查阅时间及地点	211

释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

公司、本公司、发行人	指	武汉蔡甸生态发展集团有限公司
本次债券、本期债券	指	武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
专业投资者	指	《证券期货投资者适当性管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、挂牌转让交易场所规定的专业投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、受托管理人、簿记管理人、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
审计机构、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师、律师事务所	指	湖北忠三律师事务所
中证鹏元、信用评级机构、资信评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
华中（武汉）融资担保、担保人	指	华中（武汉）融资担保股份有限公司
区国资局、蔡甸区国资局、股东、出资人、实际控制人	指	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局
区人民政府、蔡甸区人民政府	指	武汉市蔡甸区人民政府
区水务局	指	武汉蔡甸区水务和湖泊局
区林业局	指	武汉蔡甸区园林和林业局
区卫健局	指	武汉蔡甸区卫生健康局
《债券受托管理协议》、债券受托管理协议	指	《武汉蔡甸生态发展集团有限公司（发行人）与恒泰长财证券有限责任公司（债券受托管理人）关于武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》及其变更和补充协议（如有）

《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则	指	《武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）持有人会议规则》及其变更和补充规则（如有）
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023 年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》
《公司章程》	指	《武汉蔡甸生态发展集团有限公司章程》
董事会	指	武汉蔡甸生态发展集团有限公司董事会
近两年及一期、报告期	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月
近两年及一期末、报告期各期末	指	2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末
报告期末	指	2025 年 9 月末
近两年	指	2023 年度、2024 年度
近两年末	指	2023 年末、2024 年末
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
亿元、万元、元	指	如无特别说明，为人民币亿元、万元、元

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

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书提供的其他相关材料外，投资者应特别认真地考虑以下各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款回收风险

近两年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 234,265.30 万元、262,596.37 万元和 263,480.51 万元，占当期流动资产的比例分别为 65.27%、65.19%和 63.16%，占资产总额的比例分别为 30.50%、30.55%和 31.67%，主要系委托代建业务确认收入后形成。尽管发行人应收账款对手方主要为地方国有企业及政府部门，资质良好，应收账款回收风险小，但回收进度存在一定不确定性，可能影响发行人生产经营情况及资产流动性，并对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

2、其他应收款回收风险

近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 79,156.38 万元、72,367.09 万元和 63,568.16 万元，占流动资产的比例分别为 22.06%、17.96%和 15.24%，占资产总额的比例分别为 10.31%、8.42%和 7.64%，主要系发行人与武汉市蔡甸区财政局等当地国有企事业单位的往来款。尽管发行人其他应收款对手方单位主要为地方国有企业及政府部门，资信情况良好，但回款进度存在一定不确定性，可能影响发行人生产经营情况及资产流动性，并对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

3、存货跌价风险

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 37,968.34 万元、41,704.25 万元和 59,374.06 万元，占流动资产的比例分别为 10.58%、10.35%和 14.23%，

占资产总额的比例分别为 4.94%、4.85%和 7.14%。发行人存货主要由开发成本和库存商品构成，存货金额较大，占总资产比例相对较高，若发行人开发的项目工程施工款未来无法及时结算回款，发行人将面临存货跌价的风险，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

4、无形资产流动性风险

近两年及一期末，发行人无形资产分别为 374,707.76 万元、383,388.92 万元和 382,885.41 万元，占非流动资产的比重分别为 91.58%、83.96%和 92.31%，占资产总额的比例分别为 48.79%、44.61%和 46.02%，占比较高。无形资产主要为发行人名下的土地使用权和水域滩涂使用权，主要系股东以出资方式注入，该部分资产存在一定的变现难度，可能影响发行人资产流动性，对发行人的偿债能力可能造成一定不利影响。

5、水域滩涂使用权资产未计提摊销的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产中水域滩涂使用权账面价值为 360,360.00 万元，占无形资产比例为 94.12%。发行人将该无形资产划分为使用寿命不确定的无形资产，在会计后续计量上，不进行摊销，在年度终了对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。若未来发行人针对该无形资产的会计政策发生变更，或未来因出现减值迹象而计提减值准备，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

6、有息负债较高的风险

近年来，随着发行人项目投资不断增加，融资规模持续扩大，有息债务处于较高水平。近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 283,636.06 万元、308,215.26 万元及 289,110.82 万元，占同期末总负债的比例分别为 86.00%、81.31%及 80.94%。其中一年内将到期的有息债务余额分别为 95,011.12 万元、117,546.77 万元及 125,937.48 万元，占有息债务比例分别为 33.50%、38.14%及 43.56%。综合来看，发行人整体偿债压力较大且短期偿债压力上升。如果未来发行人融资不顺畅或债务期限结构调整不合理，对发行人的经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

7、政府补助占利润比例较高风险

近两年，发行人计入营业外收入和其他收益的政府补助分别为 3,653.08 万元和 1,791.60 万元，占同期利润总额的比例分别为 130.53%和 51.26%，占比较高，未来若政府补贴政策发生变化，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

8、期间费用占比上升的风险

近两年及一期，发行人期间费用合计分别为 4,506.29 万元、5,620.71 万元和 4,021.26 万元，占当期营业收入的比重分别为 10.79%、13.66%和 79.16%。随着发行人业务投入不断增加，对外融资规模增多，发行人期间费用可能会上升，如果发行人未能有效控制期间费用，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

9、经营活动现金流波动较大及收到其他与经营活动有关的现金流入占比较高的风险

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 31,579.94 万元、24,337.64 万元和 7,750.90 万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，若未来发行人代建项目结算回款不及预期，导致发行人的经营活动产生的现金流量净额为负，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 27,263.08 万元、30,277.06 万元和 124,891.03 万元，占当期经营活动现金流入之比分别为 40.31%、69.87%和 96.77%，报告期内发行人经营性现金流对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，若未来发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营性现金流比重持续较高，对发行人的偿债能力可能造成一定不利影响。

10、投资活动现金流持续为负的风险

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,101.63 万元、-10,005.76 万元和 37,890.66 万元，最近两年持续为负。2024 年投资活动现金流量净额主要系购入土地使用权所致。发行人所取得的土地使用权包括商服用地或公园绿地等，未来将通过建设商服物业或旅游景区经营设施等方式，以出租、

出售或收取门票等方式产生收益。若未来投资活动方面产生的收益不及预期，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

11、筹资活动现金流缺乏稳定性的风险

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-29,034.33 万元、4,945.24 万元和-41,425.00 万元，波动较大，主要系业务需要，筹资活动合理变动，取得的借款与偿还的债务存在一定的期限错配所致。若未来筹资环境发生较大不利变化，通过外部筹资满足资金需求的难度加大，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

12、现金及现金等价物净增加额波动的风险

近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 443.98 万元、19,277.12 万元和 4,216.56 万元。近两年，发行人现金及现金等价物净增加额提高，主要系代建项目结算回款等现金流入增加所致。发行人主营的生态旅游项目开发的周期较长，款项结算较慢，若未来发行人代建项目结算回款不及预期，导致发行人现金及现金等价物净增加额降低，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

13、资本支出压力较大风险

发行人存在持续性资本支出的需求。尽管发行人可通过营业收入、应收类款项的回款、外部融资等多种方式缓解资本支出压力，但如果主营业务发生不利变动、回款不及预期或融资渠道受限，对发行人的资金状况、经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

14、对外担保集中度较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 672,051.91 万元，占当期末总资产 80.78%，占当期末净资产 141.56%，占比较高。发行人对外担保对象主要为武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司及其子公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司及其子公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司、武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司、武汉市蔡甸产业投资有限公司，尽管被担保方均为蔡甸区当地国有企业，资质信用情

况良好，但未来若上述被担保对象出现经营困难及其他不利情况，从而导致发行人出现代偿风险，对发行人的经营情况及偿债能力可能造成一定不利影响。

15、受限资产规模扩大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 24,919.97 万元，占总资产的 3.00%。尽管目前发行人受限资产总额及占总资产比例不高，随着发行人未来投资支出的需求增多，受限资产规模可能进一步扩大，从而影响发行人的资产流动性，对发行人的偿债能力可能造成一定不利影响。

16、商誉计提减值的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人商誉账面价值 8,980.37 万元，占总资产的 1.08%。目前发行人尚未对商誉计提减值，若未来因出现减值迹象而计提减值准备，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

17、净利润下降的风险

近两年及一期，发行人实现净利润分别为 2,328.09 万元、2,588.53 万元和 -5,663.11 万元。虽然发行人近两年净利润略有上升，但由于发行人一般于年底对当年项目建设收入进行确认，故最近一期净利润为负。若未来项目建设及收益实现情况不及预期，对发行人的盈利能力及偿债能力可能造成一定不利影响。

18、发行人与蔡甸区国有企业存在互保的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司及其子公司、武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司及其子公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司担保总额为 42.86 亿元。武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司对发行人担保余额为 5.80 亿元；武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司对发行人担保余额为 2.93 亿元；中法武汉生态示范城投资开发有限公司对发行人担保余额为 1.00 亿元；武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司对发行人担保余额为 0.50 亿元。虽然武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司、武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司均为武汉市蔡甸区国资局 100%控股的企业，上述企业和发行人均为蔡甸区内重要的资产管理运营平台，承担着蔡甸区建设开发及国有资产运营职能，自身资信情况良好、偿债能

力稳健，但上述企业间的互保行为将可能削弱双方抵御外部风险的能力，从而给偿债能力带来较大不利影响。

19、融资渠道受限的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务合计 289,110.82 万元，其中银行借款余额为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%；发行人存续债券全部为公司债券，银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%。目前发行人通过银行借款、债券、信托及融资租赁等多渠道进行融资，未来若融资信用恶化，将可能引发融资渠道受限的风险。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

发行人承担的主要业务具有资本投入大、投资回收期长的特点。较长的投资回收期使得公司基础设施建设业务与宏观经济运行状况和经济周期密切相关。宏观经济的周期性波动将对行业的投资建设与运营产生较大影响。未来，如果宏观经济增长放慢，发行人的业务规模可能萎缩，从而对发行人的盈利水平产生影响。

2、项目投资风险

生态旅游开发项目总体投资规模大，建设周期长。如果在项目建设和运营期间出现原材料价格上涨、劳务成本上涨以及遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目收益的实现产生不利影响。

3、突发事件风险

旅游行业经营状况容易受自然灾害、流行性疾病等突发事件影响，如区域内天灾或是有大型传染病发生等不可抗力因素，都会动摇旅游者的消费信心，抑制出游需求，有可能对发行人的业务发展带来一定的不确定性。生态旅游项目建设对自然环境也有很高的依赖性，容易受自然灾害、气候条件、地理环境等不可抗力的影响，有可能对发行人的业务发展带来不利影响。

4、安全经营风险

生态旅游项目开发作业主要是在露天作业，面临一些固有危险，加之技术操作等问题，施工环境存在一定的危险性。发行人具备完善的工程管理制度。虽然发行人报告期内未发生重大安全生产事故，但未来一旦发生重大安全事故，将对发行人的社会信誉、正常生产经营产生不利影响。

（三）管理风险

1、内控管理的风险

发行人已建立了较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、审计预算与风险管理委员会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。另外，发行人子公司较多，也使得发行人的组织机构和管理体系趋于复杂化，可能面临管理链条较长等内部管控风险，导致公司战略难以如期实施。

2、项目管理风险

发行人从事业务投资规模大，运作周期较长，如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能影响项目进展速度和现金流回笼速度；同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

3、人力资源管理风险

发行人所属的生态旅游项目开发、园林绿化、旅游业的人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响发行人的经营业绩。发行人在发展的过程中，产业链不断延伸，经营规模持续扩大，业务范围继续拓宽，对人力资源及管理能力的要求较高，目前发行人对高素质人才的吸引方面还需要强化，面临一定的人力资源管理风险。

4、投融资管理风险

发行人投资运营的项目具有投入资金量大，投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着武汉市整体经济和环境建设的快速发展，带动蔡甸区经济、生态环境建设和旅游项目的发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，增加了发行人投融资管理及经营的难度和风险。

5、资源保护风险

发行人的后官湖国家级湿地公园、沉湖湿地等国家重点湿地公园，九真桃源、嵩阳寺等风景区动植物资源丰富，具有底蕴深厚的文化遗产，能否做好蔡甸区景区的资源保护管理，确保蔡甸区自然遗产和文化遗产的维护、传承，存在一定不确定性。随着旅游业的发展，发行人只有进一步加大景区保护和管理的力度，才能保证景区和发行人业务的可持续发展。

6、董事及高级人员变动频繁的风险

报告期内，发行人董事、高级管理人员存在变动频繁且变动人数比例较大的情形，主要原因系公司正常治理结构调整或改选任免所致，相关人员变动未对发行人组织机构及治理结构的运行产生重大不利影响。发行人现任董事、高级管理人员正常履职，相关设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。若未来发行人董事及高级人员持续频繁变动，将对公司正常经营管理及公司治理产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人与政府合作密切，极易受到宏观经济政策的影响。近年来，钢铁、水泥和煤炭等基础材料行业产能过剩问题日益凸显，国家投资拉动经济增长的边际效益日益下降，国内经济环境仍然存在较多的不确定因素，未来不排除国家宏观政策和产业政策会出现较大调整，可能对公司的经营产生一定影响。

2、货币政策调整风险

发行人所处行业以及所开展的主营业务同货币政策密切相关。货币政策充分宽松的条件下，公司融资成本相应降低，可获得充裕资金，保证各项业务稳定快速发展。而在货币政策收紧的情况下，公司融资规模受限，成本也相应上升，从而会对发行人业务发展产生一定负面影响。当前我国货币政策处于稳健状态，但随着宏观经济运行状况的改变，不排除未来国家货币政策发生调整的可能性。若未来政策变化，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

3、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策

的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

4、旅游行业产业政策变动风险

由于旅游产品属于弹性消费品，旅游行业易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化。若未来国家制定的旅游行业政策发生变动，则可能对公司旅游板块的经营和盈利产生一定的影响。

5、国有资产管理体制调整的风险

发行人作为国有企业，其国有资本运营受到国家及湖北省国有资产管理体制、国有资产规划布局等影响，如国有资产管理体制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化、国有资产规划整合调整等均可能对发行人的正常经营造成重大影响。

（五）不可抗力风险

不可抗力风险的产生原因是不受个人意志影响的突发事件的发生，包括严重自然灾害、事故灾难、突发性公共卫生事件、社会安全事件以及公司管理层无法履行职责等。该类事件具有偶发性和严重性，将可能会对公司的财产、人员造成一定程度的损害，并可能影响公司的正常生产经营。尽管公司制定了较为严格的规章制度以应对突发事件，并降低突发事件可能对公司造成的不利影响，但该类事件的发生仍然会对公司正常生产经营产生影响，并威胁公司持续经营。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融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。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，可能跨越多个经济周期。在本期债券存续期内，债券的投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖

于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌后交易不活跃所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期间，宏观经济环境、资本市场、国家政策等因素存在不确定性，可能会影响到公司生产经营，给公司带来负面影响，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，无法支付本期债券的本息，投资者可能面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近两年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 **AA**，评级展望稳定。虽然发行人目前资信状况良好，资信评级机构的信用评级结果并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本期债券的投

资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，如果主体信用等级降低，则可能对债券持有人的收益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- 1、**发行人全称：**武汉蔡甸生态发展集团有限公司。
- 2、**债券全称：**武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。
- 3、**无异议函：**上证函〔2026〕1381 号。
- 4、**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 2.14 亿元（含 2.14 亿元）。
- 5、**债券期限：**本期债券期限为 3 年。
- 6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 7、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。
- 9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。
- 11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 4 月 28 日。
- 12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、**付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 4 月 28 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券由华中（武汉）融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券的本金或置换发行人用于偿还到期公司债券本金的自有资金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

23、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

24、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

25、募集资金专项账户：发行人开设专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

26、挂牌转让安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请，具体挂牌转让时间将另行公告。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 4 月 24 日。
- 2、发行首日：2026 年 4 月 28 日。
- 3、发行期限：2026 年 4 月 28 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。本期债券预计挂牌日期：2026 年 5 月 6 日。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

2026 年 3 月 6 日，发行人召开董事会，审议通过了公司非公开发行公司债券的相关决议。

2026 年 3 月 11 日，发行人股东批复同意公司非公开发行不超过人民币 2.14 亿元（含 2.14 亿元）的公司债券，期限不超过 5 年（含 5 年），并授权董事会及董事会之授权人士在相关法律法规允许范围内办理和调整本次债券发行相关事宜。

2026 年 4 月 22 日，上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2026〕1381 号），对发行人本次非公开发行公司债券的挂牌转让无异议。本期债券发行总额不超过 2.14 亿元（含 2.14 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券的本金或置换发行人用于偿还到期公司债券本金的自有资金。拟偿还公司债券具体明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债券简称	起息日期	到期日期	本金余额	拟使用募集资金
1	发行人	21 蔡生 02	2021-04-29	2026-04-29	21,400.00	21,400.00
合计					21,400.00	21,400.00

发行人承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺不变更本期债券募集资金用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定，开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人承诺将在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订募集资金专项账户三方监管协议。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请恒泰长财证券作为本期债券的受托管理人，并签署《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

在本期债券存续期内，受托管理人有权定期查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，对专户的开立、募集资金的管理及 Usage 情况进行监督，确保本期债券募集资金用于募集说明书约定用途或经依法变更后的用途。发行人应当根据受托管理人的核查要求，至少按每季度一次的频率及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人将督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金运用有利于优化公司债务结构，降低财务风险。本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 2.14 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 2.14 亿元计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表，并按照募集资金运用计划于 2025 年 9 月 30 日全部使用。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

本期债券发行对发行人资产负债结构的影响分析

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后模拟	模拟变动额
流动资产合计	417,169.52	417,169.52	-
非流动资产合计	414,767.89	414,767.89	-
资产总计	831,937.41	831,937.41	-
流动负债合计	192,212.93	170,812.93	-21,400.00
非流动负债合计	164,980.35	186,380.35	21,400.00
负债合计	357,193.27	357,193.27	-
资产负债率	42.94%	42.94%	-
非流动负债占总负债的比重	46.19%	52.18%	5.99%
流动比率（倍）	2.17	2.44	0.27

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人资产负债率保持不变，仍处于适中水平。发行人非流动负债占总负债的比例将由 46.19% 上升为 52.18%，短期偿债压力降低，债务结构更加合理。发行人流动比率由 2.17 提高至 2.44，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到大幅提升，短期偿债能力增强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺在本期债券存续期间不变更募集资金用途。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府隐性债务。债券本息由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人及本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

发行人承诺本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

发行人承诺本期债券募集资金用途与其他债券的募集资金用途不重复。

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券本金。发行人承诺严格按照相关法律法规的规定和募集说明书的约定管理、使用募集资金，不将募集资金直接或间接转借他人使用，不用于偿还地方政府债务或投向不产生经营性收入的公益性项目，不用于房地产业务，不直接或间接用于购置土地，不用于购买银行理财。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2026 年 1 月 5 日，发行人取得上海证券交易所《关于对武汉蔡甸生态发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕4372 号），发行人获准非公开发行面值总额不超过 2.00 亿元（含 2.00 亿元）的公司债券。

截至本募集说明书签署日，发行人上述批文项下的公司债券已发行武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（简称“26 蔡生 01”），起息日期为 2026 年 1 月 14 日，发行规模为 2.00 亿元，期限为 3 年。该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券的本金。截至本募集说明书签署日，“26 蔡生 01”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还到期公司债券“21 蔡生 01”本金，募集资金使用符合募集说明书的约定。

发行人前次发行公司债券募集资金的使用履行了发行人内部规定的募集资金使用审批程序，与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	武汉蔡甸生态发展集团有限公司
法定代表人	姚贤胜
注册资本	50,000万元人民币
实缴资本	50,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2010年1月25日
统一社会信用代码	91420114698332401L
住所（注册地）	武汉市蔡甸区蔡甸街蔡甸大道
邮政编码	430199
所属行业	E48 土木工程建筑业
经营范围	对农、林、牧、渔业建设项目进行投资、营运及管理；房地产综合开发；市政工程施工；对水利工程项目的投资；按政府授权对投资的区域性土地进行统一收购、储备、整理；企业投资咨询服务；旅游资源开发及管理；旅游景区配套设施建设及运营；旅游宣传促销策划；酒店管理；餐饮服务；住宿服务；会议会展服务；户外拓展策划；青少年社会实践活动；室内娱乐活动；日用百货、五金制品、工艺品、食品的批发及零售；停车场服务；物业管理；场地租赁。（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）。
电话及传真号码	027-69110996
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	梁伟，副总经理、财务负责人，027-69110996

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

武汉市蔡甸生态发展集团有限公司（原名武汉蔡甸现代农业投资有限公司）是经武汉蔡甸区机构编制委员会蔡编【2009】32号文件批准，由武汉市蔡甸区国有资产管理办公室出资组建的有限责任公司，公司于2010年1月25日在武汉市工商行政管理局蔡甸分局注册登记。

公司成立时的注册资本为 5,000.00 万元，此次出资已经湖北安华会计师事务所有限公司审验，并于 2010 年 1 月 20 日出具鄂安华内验字【2010】2002 号验资报告。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年 8 月	增资	注册资本增加至 16,667.00 万元
2	2011 年 5 月	增资	注册资本增加至 26,667.00 万元
3	2011 年 5 月	公司更名	公司更名为武汉蔡甸农业投资有限公司
4	2011 年 9 月	增资	注册资本增加至 50,000.00 万元
5	2013 年 1 月	公司更名	公司更名为武汉蔡甸生态发展集团有限公司

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、第一次增资

2010 年 5 月 10 日，武汉市蔡甸区国有资产管理办公室《关于划拨资产并作价增资注入国有资本金通知》（蔡国资【2010】6 号）同意将蔡甸什湖原种场 1,933 亩国有土地使用权无偿划归发行人并按评估价值人民币 11,900 万元作价增资注入国有资本金。该用于出资的国有土地使用权经湖北伟华资产评估有限责任公司评估（鄂伟华评字【2009】03019 号《资产评估报告》），出资经湖北安华会计师事务所有限公司审验确认（鄂安华内验字【2010】2008 号《验资报告》）。已于 2010 年 8 月 6 日完成工商变更登记手续。

2、第二次增资及第一次更名

2011 年 5 月 5 日，武汉市蔡甸区国有资产管理办公室《关于区农投公司增加国家资本金及公司名称变更的批复》（蔡国资【2011】8 号）同意将区国资办已拨付的 1 亿元作为发行人资本金，前述出资经湖北安华会计师事务所有限公司审验确认（鄂安华内验字【2011】2005 号《验资报告》）。2011 年 5 月 6 日，武汉市工商行政管理局蔡甸分局核准了发行人注册资本事项。发行人注册资本由 16,667.00 万元变更为 26,667.00 万元。2011 年 5 月 5 日，根据发行人董事会决议和修改后的章程规定，发行人公司名称由成立时的“武汉蔡甸现代农业投资有限公司”更名为“武汉蔡甸农业投资有限公司”。

3、第三次增资

2011 年 8 月 9 日，武汉市蔡甸区国有资产管理办公室《关于授权蔡甸农投公司经营管理资产并作价国有资本金的通知》（蔡国资【2011】14 号）同意将位于蔡甸区永安街九真林场两宗共计 8,003 亩国有土地（不含林木）使用权无偿划归发行人管理经营，以评估价值作价增资注入国有资本金。该用于出资的国有土地使用权经武汉恒兴源资产评估有限公司评估（武恒兴源评报字【2011】第 1012 号《资产评估报告》），出资经武汉莲城会计师事务所有限公司审验确认（武莲验字【2011】第 122 号《验资报告》）。

2011 年 9 月 19 日，武汉市工商行政管理局蔡甸分局核准了发行人注册资本变更，发行人注册资本由 26,667.00 万元变更为 50,000.00 万元。

变更注册资本后，股东仍然是武汉市蔡甸区国有资产管理办公室。2016 年 7 月 29 日，发行人股东武汉市蔡甸区国有资产管理办公室更名为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。

4、第二次更名

2013 年 1 月 8 日，发行人名称由“武汉蔡甸农业投资有限公司”更名为“武汉蔡甸生态发展集团有限公司”。

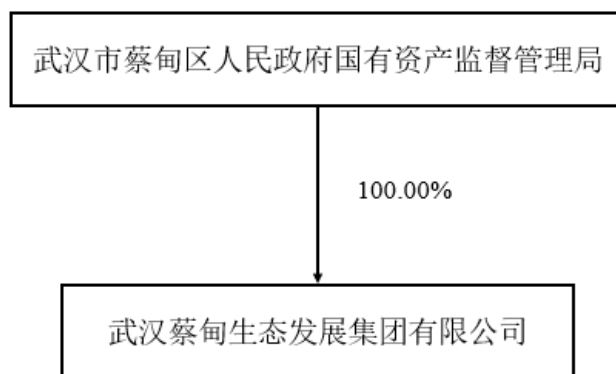
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人经蔡甸区人民政府批准，根据蔡甸区国资局的授权，围绕生态建设目标进行资本运营和投资经营等的国有企业。发行人由蔡甸区国资局履行股东职责，截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



（二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人均为蔡甸区国资局，直接持有发行人 100.00% 股权。

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化，且不存在重大违法违规或受处罚的情况。

（三）发行人股权质押等情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在其他任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内共有 6 家子公司，具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	武汉蔡甸汉津建设有限公司	3,500.00	一般项目：园林绿化工程施工,树木种植经营,花卉种植,礼品花卉销售,物业管理,劳务服务（不含劳务派遣）,城市绿化管理,城市公园管理,土石方工程施工,机械设备租赁,建筑材料销售,人工造林,生态恢复及生态保护服务,森林经营和管护,体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）,非居住房地产租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止	100.00	-

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
			或限制的项目) 许可项目: 建设工程施工, 建设工程设计, 林木种子生产经营, 道路货物运输 (不含危险货物), 城市生活垃圾经营性服务。(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)		
2	武汉九真旅游开发有限公司	5,300.00	对旅游项目的投资、开发及管理; 房地产开发经营; 酒店管理; 餐饮服务、住宿服务、会议会展服务; 户外拓展策划; 水上游乐项目开发 (不含高危险性体育项目); 青少年社会实践活动; 室内娱乐活动; 日用百货、五金制品、工艺品、食品的批发及零售; 农副产品种植、销售及采摘服务; 婚前礼仪服务; 停车场服务; 物业管理; 场地租赁、土地租赁。(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	-
3	武汉野战园文化教育发展有限公司	100.00	军事科技展览展示; 国防教育知识讲座; 组织文化交流; 预包装食品销售; 餐饮服务; 住宿; 房屋租赁; 场地租赁; 旅游开发及管理; 会议及展览服务; 户外拓展活动策划; 青少年学生社会实践活动策划及组织; 户外体育场地服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)	100.00	-
4	武汉后官湖湿地公园发展有限公司	3,060.00	一般项目: 农业科学研究和试验发展, 水产品零售, 自然生态系统保护管理, 旅游开发项目策划咨询, 园林绿化工程施工, 物业管理, 非居住房地产租赁, 酒店管理, 组织文化艺术交流活动, 体验式拓展活动及策划, 会议及展览服务, 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务), 广告设计、代理, 摄影扩印服务, 工艺美术品及收藏品零售 (象牙及其制品除外), 游乐园服务, 食用农产品初加工, 餐饮管理。(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) 许可项目: 水产养殖, 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)	100.00	-
5	武汉泽安项目管理有限公司	2,000.00	许可项目: 建设工程施工; 建设工程监理 (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, 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: 市政设施管理; 园林绿化工程施工; 城市绿化管理; 规划设计管理; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务 (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)	100.00	-
6	武汉泽安置业有限公司	1,700.00	许可项目: 房地产开发经营 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 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; 住房租赁; 物业管理 (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)	100.00	-

报告期内, 发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司或持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

报告期内，发行人不存在最近一年末的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的重要子公司。

（二）发行人合营和联营企业等情况

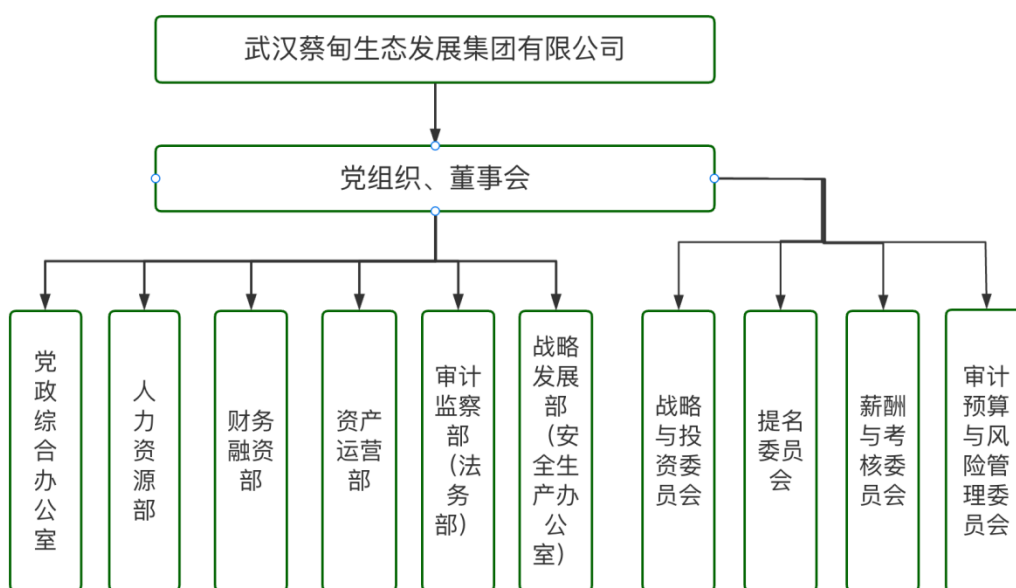
截至报告期末，发行人无重要的合营和联营企业、参股公司。

五、发行人治理结构情况

（一）发行人组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构。发行人下设党政综合办公室、人力资源部（董事会办公室）、财务融资部、资产运营部、审计监察部（法务部）、总工办（安全生产办公室）等职能部门，各部门职责明确、运转良好。

具体组织结构见下图：



各部门主要职能如下：

1、党政综合办公室

负责落实党委会议精神及党委决策；负责党建、群团、文明创建、乡村振兴、企业文化建设，负责对外宣传、信息发布、官微官网的维护；负责行政管理、档案管理、后勤保障、车辆管理维护、机关事务等。

2、人力资源部

负责董事会的工作，落实董事会会议精神及决策部署；负责区级及集团公司绩效目标管理、督办及考核；负责集团系统组织人事工作；负责集团公司直管干部的管理和考评；负责人员招聘、培训、薪酬绩效管理。

3、财务融资部

负责组织编制财务预算、决算，开展预算执行的监督；负责财务运行分析及子公司财务监管；负责资金调度与管理；负责策划融资项目，建立融资项目库，完成年度融资任务；负责财政、工商、税务部门协调，办理相关年检、纳税工作。

4、资产运营部

负责公司资产相关产权的办理；负责拟定资产经营与盘活方案；负责公司招商工作；编制和组织实施公司年度经营计划、国有资产保值增值计划；负责公司资产处置、重组、资产租赁或承包等资产经营的研究和策划。

5、审计监察部（法务部）

负责公司财务、资金运行情况审计；负责公司法务审核；负责投资建设项目预算审计、跟踪审计和决算审计；负责公司内控制度执行稽察，开展各类专项内审；承办纪检监察、巡视巡察整改等工作。

6、战略发展部（安全生产办公室）

负责企业发展中长期战略规划研究和制定、战略执行监督、战略评估与调整；负责项目全生命周期管理以及建立相关制度；负责督办建设项目进度；负责工程变更的审核；负责项目代建协议的草拟和签订；负责编制公司年度投资建设计划；负责环保和安全生产工作。

（二）公司治理结构

发行人按照《公司法》等有关法律、法规的要求和《公司章程》相关规定，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系，公司治理结构较为完善。

1、出资人

公司不设立股东会，由蔡甸区国资局作为出资人依法行使《公司法》股东会职权，出资人行使以下职权：

（1）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 依法依规审议批准公司产权转让事项；
- (5) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (6) 对公司发行公司债券作出决定；
- (7) 依法定程序对公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案进行审核；
- (8) 制定、修改公司章程或批准由公司董事会制订、修改的公司章程草案；
- (9) 通过统计、稽核等方式对公司资产的保值增值情况进行监督；
- (10) 法律、法规规定的其他权利。

出资人承担以下义务：

- (1) 遵守公司章程；
- (2) 保证公司注册资本金到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资；
- (3) 依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展；
- (4) 法律法规规定的其他义务。

2、董事会

公司设立董事会，由 7 名董事组成，其中：外部董事 4 名，内部董事 3 名。内部董事中包括职工代表 1 名。公司董事由区国资局委派，但董事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，报区国资局备案。每届任期 3 年，任期届满，连续委派可连任。

董事会设董事长 1 人，由区国资局在董事会成员中指定。每届任期 3 年。任期届满，连续选举可连任。

公司董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。公司董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由出资人指定的其他董事履行职务。董事会会议应由董事本人出席。董事因故不能出席可以书面委托其他董事代为出席，

委托书中应载明授权范围。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议，应由二分之一以上的董事表决通过方为有效。

董事会设立专门委员会，设战略与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计预算与风险管理委员会。专门委员会由不少于 3 名董事组成，委员会委员和召集人经董事会研究通过后产生。其中，战略与投资、提名委员会由董事长担任召集人。提名委员会中外部董事过半，薪酬与考核、审计预算与风险管理委员会召集人及委员由外部董事担任，公司董事会成员中的职工代表可以成为审计预算与风险管理委员会成员。

审计预算与风险管理委员会行使监事会的职权，公司不设监事会或者监事。董事会对国资局负责，行使以下职权：

（1）贯彻执行国家法律法规和国有资产管理的相关制度，执行区委、区政府、区国资局的决定；

（2）向出资人报告工作；制订公司章程草案和公司章程修改方案；

（3）制定公司董事会议事规则；

（4）审定公司的基本管理制度；

（5）制订公司的发展战略、发展规划；

（6）决定公司的经营计划和投资方案；

（7）审定公司重大会计政策和会计估计变更方案；

（8）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）决定公司的工资总额预清算方案和员工薪酬体系；

（10）决定公司投资、担保、融资和产权转让事项。制订需提请区国资局审核的公司产权转让方案；

（11）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（12）制订公司合并、分立、改制、申请破产、解散或者变更公司形式的方案；

（13）决定公司内部管理机构、分支机构的设置；

（14）按有关规定程序，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（15）决定聘任和解聘所属全资公司法定代表人，并依法推荐或委派全资、控股、参股公司的董事；

（16）决定公司的风险管理体系，并对实施情况进行监控；

（17）听取公司总经理工作汇报并检查总经理工作；

（18）法律、法规或公司章程规定以及区国资局授予的其他职权。

3、总经理

公司设总经理 1 人，可设副总经理 4-5 人。董事会成员经蔡甸区国资局批准，可兼任总经理。副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选由有任免提议权的机构提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。根据业务发展，可设总经济师、总工程师、总会计师、总法律顾问等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、副总经理、总经济师、总工程师、总会计师、总法律顾问等组成公司的经营班子。

总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告；
- （2）制订公司总经理办公会议事规则；
- （3）拟订公司的基本管理制度；
- （4）拟订公司的发展战略、发展规划；
- （5）制订并实施公司年度经营计划和投资方案；
- （6）拟订公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- （7）拟定公司年度财务预算方案、决算方案；
- （8）拟订利润分配方案和弥补亏损方案；
- （9）拟订公司的工资总额预清算方案；
- （10）拟订公司投资、担保、融资、资产转让方案；
- （11）制订公司内部管理机构、分支机构设置方案；
- （12）依规定的程序，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等；
- （13）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- （14）制订公司风险管理体系，并组织实施；
- （15）董事会授予的其他职权。

（三）内部管理制度的建立与运行情况

1、内部管理制度的建立

为保证经营活动正常、有序地进行，保护公司资产的安全、完整及股东的合法权益，发行人严格按照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，根据公司经营管理的特點，制定了包括财务管理制度、对外担保管理制度、关联交易管理制度、资金拆借管理规定、融资管理制度、募集资金管理制度、信息披露事务管理制度等在内的一套完整管理制度体系，能够有效地实施对公司生产经营各重要环节和业务的控制，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。同时，随着业务的发展及公司内部机构的调整，发行人将定期或根据需要进一步完善和补充相关内部控制制度，并对在发展中有可能出现的不适宜的内控制度进行修改和完善。

（1）财务相关制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司健康稳定发展，根据《公司法》《企业会计准则》、公司章程及有关法律、法规，发行人制定了《财务管理办法》《内部审计管理办法》等制度，对成本费用管理、财务管理、会计制度等方面进行了具体的规定和规范。

（2）对外担保管理制度

为了规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，根据《公司法》等法律法规以及公司章程的有关规定，制定了《对外担保管理制度》。制度对担保的审查、风险管理等方面进行了约定。公司决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况。公司对外担保事宜相关管理部门负责对申请担保单位的资信情况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估，并在担保过程中跟踪、掌握被担保人生产经营、资产负债变化等情况。

（3）关联交易管理制度

为了规范公司关联方及其交易行为，防范关联交易损害公司利益，确保维护投资者、债权人合法权益，根据《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定，公司制定了《关联交易管理制度》。制度对关联交易的具体内

容、基本原则、定价方法、关联交易的决策机构及决策程序、信息披露等事项作出了明确的规定。

（4）资金拆借管理规定

为进一步加强公司的规范化运行，规范拆借资金活动，提高公司资金使用质量和效率，确保拆借资金双方的合法权益，防范拆借资金风险，特以统筹使用为原则，根据国家有关法律、法规及公司章程的规定，制订《资金拆借管理规定》，对拆借资金基本原则、审批程序及权限、拆借资金的管理等方面作出了明确的规定。

（5）融资管理制度

为规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范融资风险，维护集团公司整体利益，依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，结合公司实际经营情况，发行人制定了《融资管理办法》。《融资管理办法》对融资的基本原则、管理与决策、工作程序及审批、风险管理、信息披露及对外担保、信息、档案管理及保密等各个重要方面作出了明确的规定。

（6）募集资金管理制度

为规范公司信用类债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，根据《公司法》《证券法》等法律法规及公司章程等的规定，结合公司实际情况，制定了《债券募集资金管理制度》。制度对募集资金的存储、使用、投向变更的审批以及资金使用情况的监督措施进行了详细的约定。公司募集资金应当存放于募集资金专项账户集中管理。募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均须在专项账户内进行。募集资金专项账户不得存放非募集资金或用作其它用途。募集资金应当按照募集说明书所列用途使用。公司募集资金用途发生变更的，应当根据募集说明书或公司章程等相关文件的约定，经董事会或债券持有人会议审议通过。

（7）信息披露事务管理制度

为了建立健全公司的信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，保护投资者合法权益，根据《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件要求，发行人

制定了《信息披露事务管理制度》，对信息披露的对象和标准，信息披露的流程、董事和董事会、监事和监事会¹、高级管理人员等在信息披露中的职责等进行了明确。

2、内部管理制度的运行情况

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部管理制度制定以来，各项制度得到了有效的实施。报告期内，发行人上述制度运行良好。

（四）公司独立性情况

发行人自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定规范运作，建立和健全了企业法人治理结构，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、业务、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，发行人具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、资产方面

公司目前拥有的资产产权清晰，不存在权属争议，独立于控股股东及实际控制人。公司对生产经营中使用的房产、设施、设备等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。公司不存在控股股东违规占用发行人资产或资金的情况。

2、业务方面

公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控股股东和实际控制人。发行人拥有完整的业务流程、独立的经营场所以及良好的风险控制管理体系。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。发行人具有良好的业务独立性。

¹根据新公司章程，发行人不设监事会或者监事，由审计预算与风险管理委员会行使监事会的职权。因此，相关内部控制制度或其他债券发行材料中原先约定的监事和监事会的权责义务均由审计预算与风险管理委员会负责。

3、人员方面

公司建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司董事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》《公司章程》等有关规定进行。

4、财务方面

公司设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。

5、机构方面

公司与股东在机构方面保持独立，不存在合署办公的情况。公司根据法律法规及相关规定建立了董事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

综上所述，发行人在资产、业务、人员、财务、机构等方面，遵从了《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，具备独立性，不存在损害公司利益的情形。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人不再设监事会或者监事，现任董事及高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	性别	职务	任期期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否公务员
1	姚贤胜	男	董事长、党委书记	2025 年 9 月至今	是	否	否
			总经理	2021 年 5 月至今			
2	张旭	男	董事	2024 年 7 月至今	是	否	否

序号	姓名	性别	职务	任期期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否公务员
3	肖飞	男	外部董事	2024 年 9 月至今	是	否	否
4	吴志成	男	外部董事	2024 年 9 月至今	是	否	否
5	刘韞章	男	外部董事	2024 年 9 月至今	是	否	否
6	祝洪涛	男	外部董事	2024 年 9 月至今	是	否	否
7	张雪晴	女	职工董事	2022 年 12 月至今	是	否	否
8	李永安	男	党委副书记	2023 年 12 月至今	是	否	否
9	梁伟	男	副总经理、财务负责人	2020 年 11 月至今	是	否	否
10	梁述勇	男	纪委书记	2022 年 9 月至今	是	否	否
11	周兵	男	副总经理	2022 年 10 月至今	是	否	否

1、董事

姚贤胜，男，1974 年 11 月生，研究生学历。曾任蔡甸区委组织部干部、党员电化教育信息中心主任，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司董事长、党委书记、总经理。

张馥，男，1972 年 3 月生，研究生学历。曾任蔡甸区委组织部干部、副主任科员、办公室主任，武汉市蔡甸城建投资开发有限公司总经理、党委书记、董事长，武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司董事长，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司董事。

肖飞，男，1969 年 10 月生，本科学历。曾任蔡甸区建委规划办干部、蔡甸区麦山街城建所所长、党工委书记、武汉市蔡甸城建投资开发有限公司党委书记、董事长，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司外部董事。

吴志成，男，1969 年 6 月生，本科学历。曾任汉阳棉纺厂办公室主任、武汉白云集团股份有限公司副总经理、姚家山工业园管委会干部、中法武汉生态示范城投资开发有限公司副总经理、党委副书记，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司外部董事。

刘韞章，男，1974 年 8 月生，本科学历。曾任蔡甸区政府办公室科员、总值班室主任，武汉市蔡甸区国有资产经营有限公司董事、党委书记、纪委书记，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司外部董事。

祝洪涛，男，1976 年 11 月生，大专学历。曾任蔡甸区洪北乡政府干部、管委会干部、蔡甸区人防工程平战结合管理站干部，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司外部董事。

张雪晴，女，1991 年 12 月生，本科学历。曾任格力电器（武汉）有限公司人力资源专员、人力资源主管，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司职工董事。

2、高级管理人员

姚贤胜，参见董事部分介绍。

李永安，男，1969 年 8 月生，本科学历。曾任蔡甸区蔡甸街经管站站长、蔡甸区蔡甸街财政所副所长、蔡甸区张湾街财政所所长、蔡甸区生态发展集团有限公司副总经理，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司党委副书记。

梁伟，男，1976 年 12 月生，研究生学历。曾任蔡甸街机关后勤党支部书记、蔡甸区后官湖生态宜居新城管委会招商科科长、中法武汉生态示范城社会管理服务中心主任，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司副总经理、财务负责人。

梁述勇，男，1976 年 4 月生，大专学历。曾任共青团张湾街工作委员会书记、武汉市蔡甸城建投资开发有限公司（现已更名为武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司）综合办公室主任、蔡甸区城建投资开发有限公司副总经理，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司纪委书记。

周兵，男，1976 年 1 月生，本科学历。曾任蔡甸区建筑工程质量检测站站长、蔡甸区室内装饰管理办公室主任，现任武汉蔡甸生态发展集团有限公司副总经理。

（二）发行人董事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	兼职所在公司	是否子公司	担任的职务
姚贤胜	中建方圆（武汉）知音公园投资建设有限公司	是	董事
	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事长、经理

姓名	兼职所在公司	是否子公司	担任的职务
李永安	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	党委副书记
	武汉蔡甸知音文化旅游发展有限公司	否	董事
	中建方圆(武汉)知音公园投资建设有限公司	是	监事会主席
张旭	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
肖飞	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
	武汉市蔡甸区国有资产经营有限公司	否	董事
祝洪涛	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
张雪晴	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
	武汉野战园文化教育发展有限公司	是	董事
刘韞章	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
吴志成	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	董事
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	否	董事
梁伟	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	副总经理
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	否	董事
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	否	董事
梁述勇	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	纪委书记
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	否	董事
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	否	董事
周兵	武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	否	副总经理

（三）发行人董事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（四）报告期内发行人董监高变动情况

报告期初至本募集说明书签署日，发行人董事、监事发生变动，具体情况如下：

变动时间	新任人员及职务	离任人员及职务
2023 年 12 月	董事：梁述勇、周兵、张雪晴 监事：李永安、徐行、杨帆、周亚腾	董事：姜芙琴、杨小平 监事：罗玉国、张恒、田冲、梁忠赤、崔寒
2024 年 9 月	法定代表人及董事长：张旭	法定代表人及董事长：马章甫
2024 年 9 月	法定代表人：张旭	法定代表人：马章甫

	董事：肖飞、吴志成、刘韞章、祝洪涛	董事：梁伟、梁述勇、周兵、桂杨 监事：李永安、王文贵、周亚腾、杨帆、徐行
2025 年 9 月	法定代表人及董事长：姚贤胜	法定代表人及董事长：张旭

报告期内，发行人董监高涉及频繁变动且变动人数比例较大。截至本募集说明书签署日，发行人不再设监事会或者监事，由审计预算与风险管理委员会行使监事会的职权，审计预算与风险管理委员会召集人及委员由外部董事担任，董事会成员中的职工代表可以成为审计预算与风险管理委员会成员，具体成员为肖飞、吴志成、刘韞章、祝洪涛、张雪晴。

发行人上述董监高变动原因系正常治理结构调整或改选任免所致，以上人员变动对发行人组织机构及治理结构的运行不存在重大不利影响。

（五）董事及高级管理人员任职合规情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职并领取薪酬的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员不存在重大违法违规或受处罚的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人董事会设立专门委员会，专门委员会由不少于 3 名董事组成，委员会委员和召集人经董事会研究通过后产生；发行人不再设监事会或者监事，由审计预算与风险管理委员会行使监事会的职权，审计预算与风险管理委员会召集人及委员由外部董事担任，董事会成员中的职工代表可以成为审计预算与风险管理委员会成员。以上治理结构设置及相关人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：对农、林、牧、渔业建设项目进行投资、营运及管理；房地产综合开发；市政工程施工；对水利工程项目的投资；按政府授权对投资的区域性土地进行统一收购、储备、整理；企业投资咨询服务；旅游资源开发及管

理；旅游景区配套设施建设及运营；旅游宣传促销策划；酒店管理；餐饮服务；住宿服务；会议会展服务；户外拓展策划；青少年社会实践活动；室内娱乐活动；日用百货、五金制品、工艺品、食品的批发及零售；停车场服务；物业管理；场地租赁。（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）。

发行人是一个集山水旅游资源发展、投融资平台建设、生态环境治理开发、基础设施建设、农业产业化发展于一体的集团公司。生态集团旗下的知音·九真山景区是蔡甸区的国家级 4A 景区；野战国防园被评定为“国家国防教育示范基地”；后官湖国家级湿地是武汉市近郊的“绿肺”，被批准为国家级湿地公园；后官湖 110 公里郊野绿道是省内全国郊野绿道。

发行人目前下设三大板块：生态旅游项目开发（项目建设）、旅游业务（门票及经营业务）以及园林业务。其中，生态旅游项目开发板块的项目建设收入是公司主要收入来源。

（二）发行人主营业务情况

1、营业收入

发行人近两年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	-	-	33,660.43	81.81	30,064.02	71.96
门票及经营业务	2,025.55	39.87	5,599.18	13.61	6,799.88	16.28
园林业务及其他	3,054.49	60.13	1,885.61	4.58	4,914.44	11.76
合计	5,080.04	100.00	41,145.22	100.00	41,778.33	100.00

报告期内，发行人营业收入主要来源于项目建设、门票及经营业务和园林业务及其他等，分别为 41,778.33 万元、41,145.22 万元和 5,080.04 万元。2023 年和 2024 年，发行人营业收入保持稳定，各个业务板块的收入略有起伏。

从营业收入结构来看，项目建设收入是发行人的主要收入来源。近两年，发行人项目建设收入分别为 30,064.02 万元和 33,660.43 万元，占营业收入比例分别为 71.96%和 81.81%。发行人 2024 年项目建设收入较 2023 年增长 11.96%，主要系当年项目结转收入增加所致。

发行人一般待项目建设完工并验收合格后，于年底统一按《项目委托建设协议书》的约定，向委托方移交建设项目的所有权和经营权，并在确认收入文件中，明确移交项目名称、投资款、委托代建款等明细内容，因此于年底对当年项目建设收入进行确认。故最近一期未确认项目建设收入。

2023 年和 2024 年，发行人门票及经营业务收入分别为 6,799.88 万元和 5,599.18 万元，占营业收入比例分别为 16.28%和 13.61%。发行人 2024 年门票及经营业务收入较 2023 年下降 17.66%，主要系受区域惠民旅游政策影响，旅游业务收入存在下滑。

2023 年和 2024 年，发行人园林业务及其他收入分别为 4,914.44 万元和 1,885.61 万元，占营业收入比例分别为 11.76%和 4.58%，发行人 2024 年园林业务收入较 2023 年下降 61.63%，主要系受承接园林业务减少所致。

2、营业成本

发行人近两年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	-	-	28,050.36	85.17	24,991.13	74.06
门票及经营业务	1,982.80	42.57	4,189.71	12.72	4,851.58	14.38
园林业务及其他	2,675.30	57.43	693.84	2.11	3,902.37	11.56
合计	4,658.10	100.00	32,933.91	100.00	33,745.09	100.00

报告期内，发行人营业成本主要来源于项目建设、门票及经营业务和园林业务及其他等，近两年及一期营业成本分别为 33,745.09 万元、32,933.91 万元和 4,658.10 万元。

发行人营业成本的结构及变动趋势与营业收入相匹配。

3、营业毛利润及毛利率

发行人近两年及一期毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目建设	0.00	0.00	5,610.07	68.32	5,072.89	63.15
门票及经营业务	42.75	10.13	1,409.47	17.16	1,948.30	24.25
园林业务及其他	379.19	89.87	1,191.77	14.51	1,012.07	12.60
合计	421.93	100.00	8,211.31	100.00	8,033.24	100.00

发行人近两年及一期毛利率情况

单位：%

业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
项目建设	-	16.67	16.87
门票及经营业务	2.11	25.17	28.65
园林业务及其他	12.41	63.20	20.59
综合毛利率	8.31	19.96	19.23

近两年及一期，发行人营业毛利润分别为 8,033.24 万元、8,211.31 万元和 421.93 万元，2023 年和 2024 年营业毛利润规模比较稳定，盈利能力较强。近两年及一期，发行人综合毛利率分别为 19.23%、19.96%和 8.31%，发行人 2023-2024 年毛利率保持稳定，因门票业务收入下滑和项目建设业务年底结算，近一期毛利率有所降低。

2023 年和 2024 年，发行人项目建设业务毛利润分别为 5,072.89 万元和 5,610.07 万元，略有下降，在当期营业毛利润中占比分别为 63.15%和 68.32%，是发行人主要盈利来源。近两年，发行人项目建设业务毛利率分别为 16.87%和 16.67%，保持稳定。项目建设业务最近一期未产生利润，主要系一般于年底确认当年该板块收入所致。

近两年及一期，发行人门票及经营业务毛利润分别为 1,948.30 万元、1,409.47 万元和 511.65 万元，呈下降趋势，在当期营业毛利润占比分别为 24.25%、17.16%和 10.13%，毛利率分别为 28.65%、25.17%和 2.11%。2024 年以来蔡甸区惠民旅游政策逐步扩大受惠群体范围，九真山景区免门票群体由蔡甸区居民逐步拓宽至武汉经济技术开发区沌口、沌阳、军山三街区，以及满足一定条件的蔡甸区工作者，受此影响，虽然区域旅游景气度回升，但当期公司景区门票及经营收入仍有所下滑，毛利率下降。2025 年 1-9 月门票及经营业务下降主要是景区门票及其他景区娱乐拓展收入下降所致。

近两年及一期，发行人园林业务及其他毛利润分别为 1,012.07 万元、1,191.17 万元和 379.19 万元，近两年呈增长趋势；近两年及一期，发行人园林业务及其他在当期营业毛利润中占比分别为 12.60%、14.51%和 89.87%，毛利率分别为 20.59%、63.20%和 12.41%，毛利率波动大。园林业务及其他业务板块是发行人经营利润的重要补充之一。

（三）发行人主要业务板块

发行人主要有生态旅游项目建设、旅游业务以及园林业务三大业务板块。

1、项目建设板块

（1）业务模式

发行人生态旅游项目建设业务主要由发行人本部负责，收入主要来源于生态旅游景区开发及配套设施建设收入。发行人作为蔡甸区唯一一家负责生态旅游资源开发的国有企业，在旅游项目的开发方面具有丰富的经验，其业务主要采取委托代建的模式进行，发行人作为受托方与委托方签订《项目委托建设协议书》，确定发行人作为项目的投资建设主体，按照委托方的要求负责项目建设，发行人投资于项目建设的前期费用计入项目委托建设款。待项目建设完工并验收合格后，由发行人按《项目委托建设协议书》的约定，向委托方移交建设项目的所有权和经营权，并按照工程款支付进度结算委托建设项目收入。委托方按照《项目委托建设协议书》的约定向发行人支付项目建设资金，一般额外支付工程建设投资总额的 20.00%作为发行人的项目收益。

发行人主要接受武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司、武汉蔡甸区国资局、武汉蔡甸区水务和湖泊局、武汉蔡甸区园林和林业局及武汉蔡甸区卫生健康局等主体的委托进行项目开发建设。武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司是蔡甸区人民政府批准设立的全资国有企业，是蔡甸区重点项目的项目管理单位。区国资局、区水务局、区林业局及区卫健局等为蔡甸区政府部门。

（2）会计处理

发行人投入资金建设时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，支付的工程款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

工程竣工后，委托方根据发行人付款进度分批确认发行人结算款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，并相应结转项目开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。

发行人在收到委托方结算款项回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）业务经营情况

1）已完工项目情况

截至 2024 年末，发行人近两年已完工的主要工程项目情况如下：

截至 2024 年末发行人主要已完工代建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	确认收入金额	回款金额	未来回款安排	确认收入时间	委托方及回款对手方
1	蔡甸区 2021 年农村人居环境整治地方债补短板项目	6,078.21	7,293.85	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区林业局
2	运铎公园增量工程	3,178.18	3,813.82	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区林业局
3	后官湖退渔（藕）还湖鱼埂拆除项目	1,802.81	2,163.37	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
4	后官湖水系连通工程	66.20	79.45	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
5	集镇污水治理增量工程	6,196.68	7,436.02	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
6	玉贤集镇生活污水治理增量工程	86.08	103.30	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
7	永安集镇和九真景区污水收集（一期）增量工程	564.57	677.49	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
8	永安集镇和九真景区污水收集（二期）增量工程	476.04	571.25	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
9	蔡甸区成功等 3 个集镇周边村湾生活污水治理增量工程	1,945.52	2,334.63	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区水务和湖泊局
10	射击馆平战结合医院改造项目	739.41	887.29	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局
11	蔡甸区十二个村卫生室项目	822.80	987.35	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局
12	蔡甸疾控中心实验大楼增量工程	3,561.57	4,273.88	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局

序号	项目名称	投资总额	确认收入金额	回款金额	未来回款安排	确认收入时间	委托方及回款对手方
13	蔡甸区 17 个村卫生室建设项目增量工程	489.20	587.04	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局
14	蔡甸区应急隔离点增量工程	1,919.95	2,303.94	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局
15	3 个卫生院增量项目	123.13	147.76	-	拟未来 3 年内全部回款	2024 年	区国资局
16	嵩阳大道绿化提升工程（一标段）	955.97	1,147.16	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区林业局
17	嵩阳大道绿化提升工程（三标段）	2,163.23	2,595.87	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区林业局
18	嵩阳大道节点绿化工程	332.89	399.47	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区林业局
19	马鞍山片区人居环境综合整治项目	3,283.37	3,940.04	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区林业局
20	7 个集镇生活污水治理一体化项目（3 标段）	6,825.10	8,190.12	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区水务局
21	蔡甸区应急隔离点项目	8,187.20	9,824.64	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区国资局
22	蔡甸区妇幼保健院托育服务项目	367.52	441.02	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区国资局
23	蔡甸区妇幼保健院托育服务配套设施项目	265.11	318.13	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区国资局
24	蔡甸区十七个卫生室、三个卫生院急救站、麦山街卫生院常福分院整体搬迁项目	2,093.12	2,511.75	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区国资局
25	蔡甸区新建三个急救站救护车及车载设备采购	579.85	695.82	-	拟未来 3 年内全部回款	2023 年	区国资局
	合计	53,103.71	63,724.46	-			

2) 发行人在建项目情况

截至 2024 年末发行人主要在建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	计划建设期间	计划投资总额	已投资金额	未来三年投资计划		
					2025 年	2026 年	2027 年
1	蔡甸区侏儒山街等 7 个集镇生活污水治理一体化工程	2019 年-2026 年	32,267.00	24,957.00	4,770.30	2,539.70	-
2	九真山创 5A 项目	2024 年-2026 年	16,442.00	12,784.00	2,000.00	1,658.00	
3	蔡甸区永安集镇和九真景区生活污水收集（二期）工程	2024 年-2028 年	14,075.00	8,720.00	1,890.00	1,000.00	1,000.00
4	蔡甸疾控中心实验大楼（调整）新建工程	2024 年-2028 年	9,762.00	6,142.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
5	蔡甸区乡村振兴示范带嵩阳大道绿化提升工程	2021 年-2026 年	9,118.00	3,470.00	1,767.00	2,356.00	2,112.00
	合计		81,664.00	56,073.00	11,427.30	8,553.70	4,112.00

3) 发行人拟建项目情况

截至 2024 年末发行人主要拟建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	计划建设期间	计划投资总额	未来三年投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	蔡甸区宜居宜业和美乡村建设项目	2024 年-2027 年	35,917.00	17,000.00	12,000.00	6,917.00
2	蔡甸区桐湖办事处全域国土综合整治项目	2024 年-2025 年	13,000.00	13,000.00	/	/
3	武汉市蔡甸区侏儒山街（洪北片区）全域国土综合整治项目	2024 年-2025 年	10,000.00	10,000.00	/	/
	合计		58,917.00	40,000.00	12,000.00	6,917.00

2、旅游业务板块

（1）业务模式

发行人是武汉市蔡甸区主要的旅游景区经营管理主体，旅游业务主要由发行人下属子公司武汉野战园文化教育发展有限公司、武汉九真旅游开发有限公司、武汉后官湖湿地公园发展有限公司负责。发行人的旅游业务收入分为门票收入、餐饮住宿收入、娱乐设施收入、旅游拓展收入等。

1) 门票收入和餐饮住宿收入主要来自于武汉九真旅游开发有限公司的九真山景区，九真山景区是发行人在 2013 年从武汉市九真山旅游产业开发有限公司手中购得，景区级别为 4A。九真山景区采取的经营模式是以较低的门票销售价格拉动游客的整体消费，销售渠道包括旅行社、网络销售、散客等，采用政府指导价，根据物价管理部门批复进行调整。

2) 娱乐设施收入主要来自于武汉后官湖湿地公园发展有限公司的湖内游船收入、露营租赁收入、游乐场收入等。后官湖湿地公园主要提供游船（脚踏船、画舫、电动游船、电动汽车船等）、观光车（助力车、单人车、电瓶车等）、游艇等娱乐项目。随着景区整体开发逐渐成熟及蔡甸区旅游知名度的不断提升，未来将会有更多的娱乐设施项目，预计可带来较为可观的收益。

3) 旅游拓展收入主要来自发行人下属子公司武汉野战园文化教育发展有限公司。发行人经营的野战国防园是集国防教育、爱国主义教育、民兵训练、素质拓展训练于一体的综合性国防教育基地，提供包括教官训练、国防教育、学生培训、会议室租赁等一系列服务。野战国防园营业收入主要来自承接需要进行拓展训练的企业或者团体。

（2）会计处理

会计处理方式：发行人根据企业会计准则进行会计确认和计量，在收到门票、餐饮住宿等价款时，借记“货币资金”科目，贷记“主营业务收入-旅游业务收入”科目，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；在进行景区修葺、更新等相关支出发生时，借记“主营业务成本-旅游业务成本”科目，贷记“货币资金”科目。现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

（3）主要运营景区介绍

1) 知音·九真山景区

知音·九真山景区是蔡甸区唯一的国家级 4A 景区，面积 3 平方公里。有着江汉平原第一峰美誉的九真山，四季景色迷人，空气中的氧离子含量是城市中心区域的 10 倍以上，形成了绝好的天然氧吧，现已建成了沐手池、抚琴石、子期草庐、试斧石、山人居、樵夫亭、扶云梯、知音同心锁等以知音文化为主题的人文景点。

知音·九真山景区向游客提供包括住宿、餐饮、农家乐、场地租赁、娱乐等多方面的旅游配套服务。虽然九真山景区的知名度不断提升，但因九真山景区旅游基础设施和配套设施薄弱，难以提供高品质的旅游服务。因此发行人正在积极提升基础和配套设施，争取将九真山景区由现有的 AAAA 景区提升为 AAAAA。“九真山创 5A 一期项目”总用地面积 181,984.24 平方米，总建筑面积 25,352.23 平方米，拟建九真山景区大门、九真山游客服务中心、主入口牌楼、民俗街入口牌楼、旅游小镇牌楼、思存长廊、民俗街管理中心、电瓶车换乘中心、旅游文化民俗街、旅游特色小镇一期、设备用房等内容。随着九真山景区创 5A 项目的陆续完成，景区的配套设施将得到较大的改善，有助于发行人旅游业务板块的发展。

2) 后官湖湿地公园

后官湖湿地公园是国家级湿地公园，规划面积达 3,186.30 公顷，是东湖湿地公园的 3 倍，成为武汉建设的最大的湿地公园。位于三环线以西、蔡甸中北部，包括百簰湖、皮泗湖、筲箕湖、王家湖、高湖、知音湖及沿岸用地。

后官湖绿道位于武汉市蔡甸区后官湖畔。总长度 110 公里，占地总面积约 530 公顷，带有骑行专用自行车道和步道。后官湖绿道是武汉首条郊野绿道，也是全国第二条郊野绿道。武汉后官湖湿地公园发展有限公司营业收入主要来自养殖收入、经营娱乐项目收入及租赁收入等。

3) 野战国防园

发行人经营的野战国防园是湖北省人民政府确定的首批省级国防教育基地，也是总政国家国教办命名的国家级国防教育示范基地。该园前身为区民兵预备役训练基地，占地面积 690 亩。野战国防园按照民兵预备役训练和国防教育相结合的原则，以军事斗争准备为龙头，以爱国主义教育为目的，以提高全民国防意识为宗旨，打造出目的明确、重点突出、功能齐备、有机衔接的三个功能区，一是军事文化展示区，由轻重武器展示和国防教育馆组成，其中，国防教育馆重点展

示蔡甸和武汉地区的军事历史、著名军事战役和军事人物，全方位、多层次展现革命岁月“红色记忆”；二是军事科目训练区，由综合训练、拓展训练、射击训练、模拟对抗和野外训练五大科目组成，总面积近 3 万平方米，可同时容纳 3,000 人开展军事科目训练和户外拓展活动；三是军事生活体验区，按照正规化军营标准建有营房、食堂、餐厅、招待所、多媒体教室、会议室等设施，实行半军事化管理，可同时容纳 1,500 人吃、住、行、训。目前，野战国防园已发展成集国防教育、爱国主义教育、民兵训练、素质拓展训练于一体的综合性国防教育基地，是湖北红色旅游的重要一环，累计培训学员 27 万人次，已有 70 多家学校、机关团体、企事业单位与国防园签订了长期合作协议。2019 年，“七军会”重点项目射击场馆在国防园内进行建设，大大提升了野战国防园知名度，带来更多的客流。

发行人旅游景区运营业务开展符合国家关于景区运营的各项法律规定，业务开展合法合规。

3、园林业务板块

发行人的园林业务主要由子公司武汉蔡甸汉津建设有限公司（以下简称“汉津建设”）负责，收入主要来自绿化工程建设收入和苗圃基地的建设与营运收入。绿化工程建设方面，大型绿化工程主要是与具有园林绿化二级资质的公司合作，参与项目招投标等来承接大型绿化工程；小型绿化工程主要是房地产项目配套的绿化工程，签订合同进行项目建设。苗圃基地的建设与运营收入主要来自苗圃的种植及销售收入。

报告期内，发行人园林业务及其他业务板块的收入及利润是发行人经营利润的重要补充之一。

近两年，绿化工程建设收入和苗圃基地的建设与营运收入的情况如下：

近两年发行人园林业务板块收入明细

单位：万元、%

项目	2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比
绿化工程建设	1,065.86	56.53	4,364.12	88.80
苗圃基地的建设与营运	819.75	43.47	550.32	11.20
合计	1,885.61	100.00	4,914.44	100.00

八、发行人所处行业情况及竞争优势

（一）发行人所处行业情况

1、生态旅游项目开发

生态旅游，以有特色的生态环境为主要景观的旅游，是指以可持续发展为理念，以保护生态环境为前提，以统筹人与自然和谐发展为准则，并依托良好的自然生态环境和独特的人文生态系统，采取生态友好方式，开展的生态体验、生态教育、生态认知并获得身心愉悦的旅游方式。发行人以生态旅游为主题，依托蔡甸区良好的自然生态环境以及独特的知音人文生态系统进行生态旅游项目开发。目前开发的项目主要包括后官湖绿道项目、桃花源等项目的建设。

（1）行业政策

生态旅游可以实现社会效益、经济效益与生态效益同步发展，物质文明、生态文明和精神文明共同提高，一直以来是国家政策鼓励发展的行业对象。2014 年 1 月 19 日，中共中央、国务院印发了《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》，提出要加大生态保护建设力度。2016 年 8 月，国务院办公厅出台《国务院办公厅关于健全生态保护补偿机制的意见》，提出了 2020 年实现森林、草原、湿地等重点领域和重点生态功能区等重要区域生态保护补偿全覆盖的目标任务，稳步推进退耕还湿试点，适时扩大试点范围，探索建立湿地生态效益补偿制度，率先在国家级湿地自然保护区、国际重要湿地、国家重要湿地开展补尝试点。2016 年 10 月，生态环境部印发《全国生态保护“十三五”规划纲要》，提出把生态系统整体保护作为基本理念，把保障国家生态安全作为根本目标，把加强生物多样性保护作为工作主线。2017 年 10 月，党的十九大指出生态文明建设关系重大，将美丽中国纳入强国目标。2018 年 6 月，中共中央、国务院联合印发《关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》，提出良好生态环境是实现中华民族永续发展的内在要求，是增进民生福祉的优先领域，要全面加强生态环境保护，打好污染防治攻坚战，提升生态文明，建设美丽中国。2021 年 1 月，生态环境部印发《关于统筹和加强应对气候变化与生态环境保护相关工作的指导意见》，提出气候变化是当今人类面临的重大全球性挑战，积极应对气候变化是我国实现可持续发展的内在要求，是加强生态文明建设、实现美丽中国目标的重要抓手，是我国履行负责任大国责任、推动构建人类命运共同体的重大历史担当。

（2）行业发展现状及发展趋势

随着工业化进程加快、城镇化水平提高，人们回归大自然的愿望日益强烈，国内旅游需求特别是享受自然生态空间的需求爆发性增长。旅游消费方式从观光游到观光、休闲、度假并重转变，呈现多样化格局，深层次、体验式、特色鲜明的生态旅游产品更加受到市场青睐，观鸟旅游、探险旅游、科考旅游、生态养生、野生动物观赏等逐渐成为新热点。

目前发行人生态旅游项目主要侧重于生态修复。生态修复工程涵盖公路、铁路边坡等道路边坡生态修复、矿山开采生态修复、水利工程生态修复、沙漠化荒漠化治理等。随着生态修复技术的发展以及人们生态环保意识的提高，近年来传统园林绿化领域也呈现生态化的发展趋势。

（3）行业主要特征

1）技术门槛较高

生态旅游项目开发首要是进行生态修复，以达到自然环境的自我发展和自然演替，以恢复生物链平衡、重现原始的自然状态，在施工过程中需要综合采用植物选培、基质配置、工程施工等综合技术，涉及生态学、岩体工程力学、土壤肥料学、农学、生物学、园林学、工程机械学等多个学科，所以对技术实力要求较高。园林绿化工程施工后一般能够获得较好的后期养护，对植物的抗逆性及施工技术要求较低，但大型的园林绿化工程涉及的范围比较广，经常需要移植一些特殊的植物（如大型乔木等），一般需要掌握与大型乔木移植有关的技术。目前，园林绿化建设呈现生态化的发展趋势，要求工程施工后逐渐减少后期养护，并提高植物的存活率，生态修复相关技术在园林绿化中的应用越来越多，这将对从事园林绿化的企业提出更高的技术要求。

2）资金投入较大

生态环境建设行业属于典型的资金密集型行业，资金实力是在该行业发展壮大的重要条件。该行业的建设方（除地产景观建设项目外）多为政府机构或者政府投资的相关部门，一般通过招标的方式确定工程施工方，从业企业自参与投标到工程结算后的质量保证，需要占用自身大量资金，而且单个施工项目的合同金额越来越高，这对行业内公司的资金实力提出了很高的要求。

3）经验积累较重要

施工工艺水平是工程施工企业竞争力的主要体现之一，而施工水平的高低程度除了依赖于业务培训外，施工项目经验积累是提高施工工艺水平的主要途径。生态环境建设行业特别是生态修复领域具有地域分布广的特点，凡是地表植被被破坏的地方都可能是工程施工所在地，各地的自然环境、植物习性、生态破坏程度、岩土结构等各不相同，这就要求从业企业及从业人员对各地的物种组成、植被结构和地理环境具有非常深入的了解，具备丰富的跨区域施工经验，并且能够熟练掌握相关的业务技术。

4) 人才依赖性较强

生态环境建设业务是结合多学科与技术的综合性行业，在参与招投标、制定工程技术设计方案、项目施工组织管理等各业务核心环节都需要有专门人才。目前，行业内人才主要依靠多年的项目经验积累和企业内部培养，拥有丰富专业知识及工作经验的专业人才相对稀缺，对专业人才的依赖程度较高。

2、旅游业

随着经济社会的不断发展，旅游业日益成为中国经济新的增长点，成为中国第三产业的支柱力量之一。旅游业兼具经济和社会功能，其综合性关联性很强，具有资源消耗低，增加就业机会，综合效益好等特点。

（1）行业政策

2015 年 8 月，国务院印发《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，针对增强旅游投资和消费，文件提出了 6 方面、26 条具体政策措施，包括实施旅游基础设施提升计划，改善旅游消费环境；实施旅游投资促进计划，开辟旅游消费市场；实施旅游消费促进计划，培育新的消费热点；实施乡村旅游提升计划，开拓旅游消费空间；优化休假安排，激发旅游消费需求；加大改革创新力度，促进旅游投资消费持续增长等。

2015 年 9 月，国家旅游局发布《关于开展“国家全域旅游示范区”创建工作的通知》，为实现旅游产业与其他产业的深度融合，构建“产业围绕旅游转、产品围绕旅游转、结构围绕旅游转、功能围绕旅游转、民生围绕旅游转”全域旅游发展格局，在全国范围内开展“国家全域旅游示范区”创建工作。

2016 年 4 月，国家旅游局颁布《全国旅游标准化发展规划（2016-2020）》（“旅发【2016】48 号”），提出到 2020 年，中国旅游国家标准将达 45 项以上，

行业标准达 60 项以上，地方标准达 300 项以上，新建 200 个以上全国旅游标准化试点示范单位。规划落实后，旅游标准覆盖领域将进一步拓宽，标准体系结构明显优化，标准之间协调性有效增强，适应和支撑现代旅游业发展的标准体系更加健全。

2016 年 4 月，国家旅游局办公室颁布《关于贯彻落实<国务院办公厅关于加强旅游市场综合监管的通知>的通知》（旅办发【2016】96 号），国家旅游局将部署改革创新旅游市场监管机制和加强旅游市场综合监管工作。文件强调要加快建立权责明确、执法有力、行为规范、保障有效的旅游市场综合监管机制，进一步解决扰乱旅游市场秩序、侵害旅游者权益等突出问题。

2016 年 11 月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（国办发【2016】85 号），提出加速升级旅游消费、创新发展文化消费、大力促进体育消费等以推进幸福产业服务消费提质扩容、大力促进传统实物消费扩大升级、持续优化消费市场环境。

2016 年 12 月，国务院发布《“十三五”旅游业发展规划》，提出“十三五”期间我国旅游业发展的四大目标为旅游经济稳步增长，包括城乡居民出游人数年均增长 10.00%左右，旅游总收入年均增长 11.00%以上，旅游直接投资年均增长 14.00%以上。

2017 年 6 月，国家旅游局发布《全域旅游示范区创建工作导则》，提出创建工作要实现“五个目标”，并起到相应的示范引领作用：实现旅游治理规范化；实现旅游发展全域化；实现旅游供给品质化；实现旅游参与全民化；实现旅游效应最大化，成为旅游业惠民生、稳增长、调结构、促协调、扩开放的典范。总体看，近年来国家政策对旅游行业的支持力度很大，旅游业外部政策环境良好。

2017 年 8 月，国家旅游局发布《2017 年全域旅游发展报告》，报告指出旅游已成为我国民众生活的必需品，全域旅游因此应运而生，将成为一项中长期国家战略和国策，国家各部委将加大对全域旅游的政策和资金支持力度，全面建设小康社会必然伴随着大众旅游的兴起。

2018 年 3 月，国务院办公厅印发《关于促进全域旅游发展的指导意见》，就推动全域旅游发展做出部署。《关于促进全域旅游发展的指导意见》强调要贯彻落实新发展理念，按照“统筹协调，融合发展；因地制宜，绿色发展；改革创新，

示范引导”三项基本原则，加快旅游供给侧结构性改革，以实现旅游发展全域化、旅游供给品质化、旅游效益最大化的重要目标。

2019 年 8 月，国务院办公厅印发《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》，提出多项激发居民消费、促进旅游市场发展的意见。意见提出继续推动国有景区门票降价，各地可结合实际情况，制定实施景区门票减免、景区淡季免费开放、演出门票打折等政策，举办文化和旅游消费季、消费月，举办数字文旅消费体验等活动；整合已有资源，提升入境旅游统一宣介平台(含 APP、小程序等移动端)水平。鼓励各地开发一批适应外国游客需求的旅游线路、目的地、旅游演艺及特色商品并在宣介平台上推荐。提升景区景点、餐饮住宿、购物娱乐、机场车站等场所多语种服务水平；支持各地加大对旅游景区的公共服务设施资金投入，保障景区游览安全，推动景区设施设备更新换代、产品创新和项目升级，加大对管理服务人员的培训力度；支持邮轮游艇旅游、非物质文化遗产主题旅游等业态发展。通过上述意见措施提升文化和旅游消费质量水平，增强居民消费意愿，以高质量文化和旅游供给增强人民群众的获得感、幸福感。

2021 年 5 月 21 日，文化和旅游部印发《关于加强旅游服务质量监管提升旅游服务质量的指导意见》，为全面落实质量强国战略，推动新时代旅游业高质量发展，就“十四五”时期加强旅游服务质量监管，提升旅游服务质量提出意见。意见提出旅游服务质量是旅游业作为现代服务业的内在属性，是企业的核心竞争力，是衡量行业发展水平的重要指标。加强旅游服务质量监管、提升旅游服务质量是推进旅游业供给侧结构性改革的主要载体，是旅游业现代治理体系和治理能力建设的重要内容，是促进旅游消费升级、满足人民群众多层次旅游消费需求的有效举措，是推动旅游业高质量发展的重要抓手。近年来，旅游行业服务质量意识和管理水平不断提升，监管能力进一步增强，为维护游客合法权益、规范市场秩序提供了有力保障。但从高质量发展阶段的新要求来看，旅游服务质量意识不强、管理水平不高、品牌知名度和美誉度不强、质量基础设施不完善、质量人才匮乏、监管手段不硬、质量持续提升动力不足等问题依然突出，旅游服务质量仍是旅游业高质量发展的制约性因素。

2023 年 9 月 27 日，国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》，文件从加大优质旅游产品和服务供给、激发旅游消

费需求、加强入境旅游工作、提升行业综合能力、保障措施等五个方面，提出了推动旅游业高质量发展的 30 条工作措施。包括推进文化和旅游深度融合发展，实施美好生活度假休闲工程，开展乡村旅游提质增效行动，发展生态旅游产品，拓展海洋旅游产品等。

2024 年 6 月 19 日，文化和旅游部会同国家发展改革委等多部门制定并印发《关于推进旅游公共服务高质量发展的指导意见》。意见提出，利用 3 到 5 年时间，基本建成与旅游业高质量发展相匹配的旅游公共服务体系。主要任务包括优化旅游公共信息服务，如优化线下旅游服务中心布局、加强线上旅游公共信息服务等；完善旅游公共交通服务，如加强旅游交通基础设施建设、提升旅游交通公共服务设施建设和管理水平等；强化旅游应急救援服务，如加强旅游应急救援机制建设、优化旅游应急救援设施设备布局等。

2025 年 1 月 9 日，国务院办公厅印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，提出了 6 个方面 18 项具体措施，包括丰富消费惠民举措、满足不同年龄群体消费需求、扩大特色优质产品供给、培育消费场景、创新产业政策、优化消费环境等。

（2）行业现状及发展趋势

旅游业作为第三产业的支柱产业之一，被称为“无烟产业”和“永远的朝阳产业”。旅游业是战略性产业，资源消耗低，带动系数大，就业机会多，综合效益好。改革开放以来，我国旅游业快速发展，产业规模不断扩大，产业体系日趋完善。当前我国正处于工业化、城镇化快速发展时期，日益增长的大众化、多样化消费需求为旅游业发展提供了新的机遇。

习近平总书记指出，旅游是综合性产业，是拉动经济发展的重要动力。党的十八大以来，我国旅游发展步入快车道，日益成为新兴的战略性支柱产业和具有显著时代特征的民生产业、幸福产业。国内出游人数占总出游人数的比例始终保持 90% 以上。其中 2018 年国内旅游人数为 55.39 亿人次，同比增长 10.8%；2019 年国内旅游人数为 60.06 亿人次，同比增长 8.40%，创历史新高。国内旅游总花费整体变动趋势与国内旅游人数较为一致，保持着较快的增长速度。

2018 年全国旅游业总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.56%。

2019 年全国旅游收入达到 5.73 万亿元，同比增长 11.70%。

2020 年，全年国内旅游人数 28.79 亿人次，比上年同期下降 52.1%。国内旅游收入 2.23 万亿元，同比下降 61.1%。

2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿，比上年同期增加 3.67 亿，增长 12.8%。其中，城镇居民 23.42 亿人次，增长 13.4%；农村居民 9.04 亿人次，增长 11.1%。国内旅游收入 2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，增长 31.0%。其中，城镇居民旅游消费 2.36 万亿元，增长 31.6%；农村居民旅游消费 0.55 万亿元，增长 28.4%。

2022 年，国内旅游总人次 25.30 亿，比上年同期减少 7.16 亿，同比下降 22.1%。其中，城镇居民国内旅游人次 19.28 亿，同比下降 17.7%；农村居民国内旅游人次 6.01 亿，同比下降 33.5%。国内旅游收入 2.04 万亿元，比上年减少 0.87 万亿元，同比下降 30.0%。其中，城镇居民出游消费 1.69 万亿元，同比下降 28.6%；农村居民出游消费 0.36 万亿元，同比下降 35.8%。2023 年，国内出游人次 48.91 亿，比上年同比增长 23.61 亿，同比增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。国内旅客出游总花费 4.91 万亿元，比上年增加 2.87 万亿元，同比增长 140.3%。其中，城镇居民出游花费 4.18 万亿元，同比增长 147.5%；农村居民出游花费 0.74 万亿元，同比增长 106.4%。

2023 年，中国国内旅游市场经历了显著的复苏和增长。全年国内出游人次达到了 48.91 亿，较上年增加了 23.61 亿人次，实现了 93.3%的同比增长。从城镇居民和农村居民的出游情况来看，城镇居民国内出游人次为 37.58 亿，同比增长 94.9%，占国内总出游人次的 76.84%；而农村居民出游人次则为 11.33 亿，同比增长 88.5%，占 23.16%。

根据《中华人民共和国文化和旅游部 2024 年文化和旅游发展统计公报》，2024 年，全国规模以上文化及相关产业企业实现营业收入 141510 亿元，同比增长 6.0%。2024 年末，全国共有 A 级旅游景区 16541 个，直接从业人员 165.3 万人，全年接待游客 67.6 亿人次，总收入 4814.2 亿元。2024 年末，全国共有星级饭店 7716 家。根据全国旅游监管服务平台数据显示，全年全国星级饭店营业收入 1557.3 亿元，平均房价 371.7 元/间夜，平均出租率 49.2%。2024 年末，

全国共有旅行社 **64616** 家。根据旅行社填报系统数据显示，全年全国旅行社营业收入 **5657.7** 亿元，营业利润 **37.8** 亿元。

2024 年，国内居民出游 **56.2** 亿人次，同比增长 **14.8%**。其中，城镇居民国内出游 **43.7** 亿人次，同比增长 **16.3%**；农村居民国内出游 **12.5** 亿人次，同比增长 **9.9%**。国内居民出游总花费 **5.8** 万亿元，同比增长 **17.1%**。其中，城镇居民出游花费 **4.9** 万亿元，同比增长 **18.0%**；农村居民出游花费 **0.8** 万亿元，同比增长 **12.2%**。2024 年，入境游客 **13190.2** 万人次，同比增长 **60.8%**。其中，外国游客入境 **2694** 万人次，同比增长 **95.5%**；中国香港、中国澳门和中国台湾居民入境 **10496.2** 万人次，同比增长 **53.8%**。内地居民出境旅游 **12279.2** 万人次，同比增长 **41%**。

改革开放以来，我国经济一直保持着持续稳定增长的势头。伴随着我国国民经济的持续健康发展，以及经济结构转变和拉动内需政策的逐步实施，国内旅游业将保持快速增长，旅游总人数和旅游业相关收入将继续呈现迅速增长的态势，行业发展空间巨大。

同时，随着国民经济的快速发展，我国居民的生活总体上已进入小康水平，居民可支配收入大幅增长，购买力大大增强，消费观念加快与国际接轨，消费结构开始升级换代，正在从以基本生活品消费为主要特征的温饱型消费向以服务消费为主要特征的小康型、富裕型消费转变，一些发展性、享受性的服务消费正成为新的热点。作为发展性、享受性消费的重要组成部分，旅游消费是人们在基本生活需要得到保障之后而产生的一种高层次消费需求，它具有增加阅历、陶冶情操、愉悦身心、发展智力和体力等功效，是一种物质性和精神性消费的综合体。近年来旅游消费正逐渐成为人们最普遍的休闲方式和消费行为。旅游行业整体的景气度继续高涨也有力地说明旅游业已经成为居民收入提高、消费结构升级的典型受益行业之一。节假日改革和带薪休假制度的实施极大改善了旅游业节假日集中消费的结构，为我国居民的出游提供了更为灵活的闲暇时间和制度保障，成为旅游业发展的长期推动力，将进一步刺激旅游消费的发展与升级，并在一定程度上均衡旅游行业的季节性特征。

另外，随着国民经济的不断发展，近年来我国的交通基础设施，尤其是旅游景区周边的交通设施不断完善，国内外航班不断增加，城际铁路日渐增多，高速

公路遍布全国各地，旅游目的地的易达性不断提高，旅游活动更加便捷。国内交通条件和基础设施的持续改善使得旅游活动更加便捷和舒适，为旅游业的发展提供了保障。

（二）发行人行业地位及竞争优势

1、生态旅游项目

发行人是蔡甸区唯一一家负责生态旅游资源开发的国有企业，在旅游项目的开发方面具有丰富的经验。

发行人积极顺应园林绿化生态化发展的趋势，凭借生态修复领域的综合优势积极开拓园林绿化领域业务，是少数有能力同时涉足生态修复及园林绿化领域的公司。发行人在两个领域都有较强的竞争优势。生态修复方面，发行人拥有国家级湿地公园——后官湖湿地公园，后官湖湿地公园内水域面积 5 万亩，水质一直保持在 3 类标准。武汉市致力于打造绿色生态旅游精品，按照创建国家级旅游度假区的目标，推进后官湖等 3 个大型旅游度假区建设。此外，九真山景区是蔡甸区首家国家 4A 景区，目前九真山景区创 5A 工作正在稳步推进中。

2、旅游业

发行人是武汉市蔡甸区主要的旅游景区经营管理主体，在本区域内占据绝对的主导地位和高度垄断性。

武汉市人文自然环境优越，交通区位便利，对于发展旅游业有得天独厚的优势。近年来，旅游总收入已经在全市经济发展中占显著比重，旅游业也成为武汉市举足轻重而且最具发展潜力的优势产业。根据武汉市文化和旅游局统计数据显示，截至 2023 年末，武汉市共有 A 级旅游景区 57 个，旅游厕所 710 座，星级以上宾馆 43 家。全年接待游客人数 33,345.50 万人次。旅游总收入 3,769.85 亿元，乡村休闲游综合收入 211 亿元。2024 年末，武汉市 A 级旅游景区 62 个，比上年增加 5 个；其中，AAAAA 级景区 3 个。旅游厕所 480 座，星级以上饭店 38 家。全市公园总数 189 个，公园游入量 1.05 亿人次。

近年来，作为武汉市西大门，蔡甸区的旅游经济保持了快速发展的良好态势。随着旅游设施的不断完善、旅游管理水平的不断提高，旅游产业规模的持续壮大，随着蔡甸区交通状况的改善以及知音文化的感召力，对市内外的潜在客源有望激增，该地区人文、生态旅游正进入长景气周期。为了进一步加快旅游业发展，2016

年 9 月武汉市文化和旅游局发布《武汉市旅游业发展“十三五”规划》；2017 年 12 月，武汉市人民政府办公厅出台《市人民政府关于加快旅游业发展若干政策的通知》；2018 年 3 月，武汉市文化和旅游局发布《武汉市全域旅游大发展三年行动计划 2018 年度工作要点》，致力于贯彻十九大精神，围绕“打造独具特色的中国旅游休闲示范城市和国际滨水旅游名城”的奋斗目标，着眼构建“一轴一心一山三城百湖”全域旅游发展新格局；2020 年 8 月 14 日，武汉市人民政府印发《武汉市支持文化旅游产业复苏发展的若干措施》，加快推进文化旅游产业复苏和健康发展；2021 年 4 月 23 日，武汉市人民政府印发《武汉市建设国家文化和旅游消费示范城市工作方案》，认真贯彻党的十九届五中全会精神，深入落实《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》（国办发〔2019〕41 号）和《文化和旅游部国家发展改革委财政部关于开展文化和旅游消费试点示范工作的通知》（文旅产业发〔2020〕71 号）精神，建设示范效应较强的国家文化和旅游消费示范城市。根据区政府工作报告，全蔡甸区拥有名胜风景区和文物保护区 11 个，自然保护区 1 个。

2023 年 9 月 28 日，武汉市文化和旅游产业高质量发展大会召开，现场发布了《推进文化和旅游产业高质量发展的若干措施》，措施分为五大部分，15 条。包括提升文旅产业发展能级，如深化国家文化和旅游消费示范城市建设，推动文旅企业集群集聚发展等；推动文旅产业多业态融合创新，如加速推进数文旅融合、商文旅融合、农文旅融合等；擦亮武汉文旅消费品牌，如实施文旅品牌培育计划，建设城市文旅休闲新地标等；提升文旅公共服务水平，如优化文旅公共设施布局，提高文旅市场监管水平等；强化工作保障，如进一步加强组织领导、资金保障、人才保障等。

2025 年 3 月 9 日，武汉市文化和旅游局、武汉市财政局印发《支持文化和旅游产业高质量发展若干奖补政策》。政策涵盖支持文化和旅游融合品牌创建、旅游景区等提档升级、文化和旅游项目建设、文化和旅游类企业做大做强、文化和旅游休闲业态发展、文旅元宇宙产业发展、繁荣演出市场、打造汉派特色旅游商品、文化和旅游行业人才队伍提升职业技能等方面，并给予相应的奖励或补贴。

3、园林业务

园林工程方面，发行人的泽安园林苗木品牌已基本获得市场认可，接下来，苗木产业应逐步由生产型向试种示范，科普教育型转化，带动周边农户发展新型苗木产业，形成“市场+基地+农户”的产业带发展模式，打造苗木集散中心和销售中心。

（三）发行人未来发展战略

发行人围绕着蔡甸区经济及旅游发展规划，进一步开拓思路，以文化旅游产业为主导，深化企业改革创新，整合蔡甸区优质旅游资源，实施精品战略原则，做强做优做大文化旅游主业，延伸旅游上下游产业链，提高公司品牌知名度和市场认可度，将公司打造成集文化旅游资源开发建设、运营管理、品牌推广、投融资开发于一体的文化旅游综合运营商。具体实施方案如下：

1、创新驱动，深化企业改革

创新体制机制，坚持所有权与经营权分离，建立市场化的经营机制。探索建立现代化国有企业制度，创新企业发展；推行职业经理人制度，增强企业创新活力；创新企业改革，进一步优化企业股权结构。

2、建管并重，推进企业发展

公司项目体量大、类型多、周期长，坚持以高标准建设为抓手，压实责任，确保项目建设有序推进；同时注重建管并重，做好后期运营管理工作，切实保证项目落地运营，加快产业发展。

3、加强企业文化建设

着眼于企业长远发展，策划、开发和建设具有本企业特色的企业文化，制定企业文化手册，建立企业视觉识别系统和标识，加强企业文化价值观培训，通过营造和谐的工作氛围，激发共同奋斗的愿望，形成强大的凝聚力。

4、加强人才培养

坚持以企业发展为中心，加强人才培养。以市场为导向，建立全方位招才引智制度。健全学习培训制度，定期组织各类专业培训，以培养高层次、专业型、应用型人才为重点，建立适应公司发展的技术、管理、旅游等人才队伍。同时通过完善绩效考核评价制度，将绩效考核结果与晋升、收入全面挂钩，以鼓励员工的积极性。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务审计等相关情况

本募集说明书披露的 2023 年度、2024 年度财务数据来源于发行人 2023 年度及 2024 年度经审计的财务报表及附注。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年、2024 年的财务数据进行了审计，并出具了大信审字[2024]第 2-01057 号和大信审字[2025]第 2-00830 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书披露的 2025 年 1-9 月财务数据来源于发行人未经审计的财务报表。

在报告期内，发行人的合并口径的财务数据能够更加充分反映发行人的经营成果和偿债能力，为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，进行财务分析以作出简明结论性意见。

本募集说明书所引用财务数据，非经特别说明，来源于上述审计报告及财务报表。投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人 2023 年、2024 年经审计的财务报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。

（二）财务报表编制基础

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，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》、具体会计准则及其他相关规定等（以下合称“企业会计准则”）编制。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

1、重要会计政策变更说明

（1）2023 年会计政策变更及其影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”	公司董事会批准

注：执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行。

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

发行人自 2023 年 1 月 1 日起施行该规定，执行解释第 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）2024 年会计政策变更及其影响

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发<企业会计准则解释第 18 号>的通知》，明确不属于单向履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当依据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。发行人自 2024 年起执行上述会计政策，对发行人报告期内财务报表数据无影响。

（3）2025 年 1-9 月会计政策变更及其影响

无。

2、重要会计估计变更说明

近两年及一期，发行人无需说明的会计估计变更。

3、重大差错更正情况说明

近两年及一期，发行人未发生需说明的重大差错更正。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、2023 年合并范围的变化情况

2023 年，无新增子公司情况。

2023 年，发行人合并范围减少 1 家子公司。武汉中法国际旅游有限公司于 2023 年 6 月 19 日注销，截至 2023 年末已不再纳入发行人合并范围内。

2、2024 年合并范围的变化情况

2024 年，无新增子公司情况。

2024 年，发行人合并范围减少 1 家子公司。武汉市神怡山庄度假村有限责任公司于 2024 年 3 月 12 日注销，截至 2024 年末不再纳入发行人合并范围内。

3、2025 年 1-9 月合并范围的变化情况

2025 年 1-9 月，无新增子公司情况。

2025 年 1-9 月，发行人合并范围减少 1 家子公司。武汉清风谷置业有限公司已于 2025 年 7 月 4 日注销，截至 2025 年 9 月末不再纳入发行人合并范围内。

（五）审计机构变更情况

发行人 2023 年、2024 年财务报表均由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，不存在审计机构变更情形。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	30,214.57	25,998.01	7,315.89
应收票据	228.86	10.00	-
应收账款	263,480.51	262,596.37	234,265.30
预付款项	147.08	144.66	189.57
其他应收款	63,568.16	72,367.09	79,156.38
存货	59,374.06	41,704.25	37,968.34
其他流动资产	156.28	8.50	4.61
流动资产合计	417,169.52	402,828.88	358,900.10
非流动资产：			
固定资产	22,561.95	23,710.21	25,076.43
在建工程	-	-	-
无形资产	382,885.41	383,388.92	374,707.76

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
商誉	8,980.37	8,980.37	8,980.37
递延所得税资产	340.16	407.47	410.69
其他非流动资产	-	40,162.67	-
非流动资产合计	414,767.89	456,649.64	409,175.24
资产总计	831,937.41	859,478.52	768,075.34
流动负债：			
短期借款	34,819.59	31,885.32	24,230.00
应付票据	-	4,307.96	-
应付账款	30,372.14	39,028.82	36,408.36
预收款项	-	0.04	3.86
合同负债	24.31	46.89	47.36
应付职工薪酬	127.56	141.98	454.06
应交税费	7,980.47	8,030.14	7,011.48
其他应付款	27,770.97	19,300.18	2,190.46
一年内到期的非流动负债	87,437.89	81,981.45	70,781.12
其他流动负债	3,680.00	3,680.00	
流动负债合计	192,212.93	188,402.79	141,126.70
非流动负债：			
长期借款	21,711.22	23,101.22	17,371.22
应付债券	128,035.89	140,832.36	139,200.30
长期应付款	13,426.23	26,734.91	32,117.49
其他非流动负债	1,807.00	-	-
非流动负债合计	164,980.35	190,668.49	188,689.01
负债合计	357,193.27	379,071.28	329,815.70
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	362,895.16	362,895.16	323,336.08
盈余公积	8,345.96	8,345.96	7,916.32
未分配利润	53,503.01	59,166.12	57,007.23
归属于母公司所有者权益合计	474,744.13	480,407.24	438,259.64
所有者权益合计	474,744.13	480,407.24	438,259.64

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	831,937.41	859,478.52	768,075.34

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	5,080.04	41,145.22	41,778.33
减：营业成本	4,658.10	32,933.91	33,745.09
税金及附加	1,088.52	790.64	2,643.42
销售费用	1,581.06	2,106.34	1,679.44
管理费用	2,481.66	3,533.62	2,863.97
财务费用	-41.46	-19.25	-37.12
其中：利息费用	-		-
利息收入	59.15	29.78	44.51
加：其他收益	39.57	28.00	360.42
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-6.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	269.24	12.88	-131.54
资产处置收益	-934.26	8.16	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,313.29	1,848.99	1,105.79
加：营业外收入	3.20	1,874.57	3,325.27
减：营业外支出	233.56	228.51	1,632.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,543.66	3,495.05	2,798.68
减：所得税费用	119.46	906.52	470.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
五、其他综合收益的税后净额			-
六、综合收益总额	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,663.11	2,588.53	2,328.09

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	4,172.04	13,053.86	40,363.93
收到其他与经营活动有关的现金	124,891.03	30,277.06	27,263.08
经营活动现金流入小计	129,063.07	43,330.93	67,627.01
购买商品、接受劳务支付的现金	16,427.52	9,413.25	16,624.93
支付给职工以及为职工支付的现金	1,845.97	2,962.74	2,888.15
支付的各项税费	3,465.63	1,162.49	3,470.76
支付其他与经营活动有关的现金	99,573.06	5,454.79	13,063.22
经营活动现金流出小计	121,312.17	18,993.28	36,047.07
经营活动产生的现金流量净额	7,750.90	24,337.64	31,579.94
二、投资活动产生的现金流量：			
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	37,900.00	2.21	6.55
投资活动现金流入小计	37,900.00	2.21	6.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9.34	10,007.97	2,108.18
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	9.34	10,007.97	2,108.18
投资活动产生的现金流量净额	37,890.66	-10,005.76	-2,101.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	63,170.00	122,060.00	136,544.06
收到其他与筹资活动有关的现金	-		-
筹资活动现金流入小计	63,170.00	122,060.00	136,544.06
偿还债务支付的现金	92,236.03	98,607.10	143,346.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,358.97	18,507.65	18,827.13
支付其他与筹资活动有关的现金			3,405.00
筹资活动现金流出小计	104,595.00	117,114.76	165,578.39
筹资活动产生的现金流量净额	-41,425.00	4,945.24	-29,034.33

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
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	4,216.56	19,277.12	443.98
加：期初现金及现金等价物余额	25,998.01	6,720.89	6,276.91
六、期末现金及现金等价物余额	30,214.57	25,998.01	6,720.89

发行人近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	25,183.43	23,168.58	5,384.10
应收账款	255,903.53	255,903.53	227,925.15
预付款项	32.68	32.68	32.68
其他应收款	62,611.14	71,064.59	81,416.41
存货	58,030.43	40,429.38	36,814.03
流动资产合计	401,761.21	390,598.76	351,572.37
非流动资产：	-		
长期股权投资	27,522.20	33,522.20	33,522.20
固定资产	20,495.90	20,935.91	21,868.73
无形资产	381,764.90	376,054.41	367,095.60
递延所得税资产	233.89	247.88	251.15
其他非流动资产		40,162.67	0
非流动资产合计	430,016.90	470,923.08	422,737.69
资产总计	831,778.12	861,521.83	774,310.06
流动负债：			
短期借款	25,909.59	17,695.32	15,980.00
应付票据	-	4,307.96	-
应付账款	26,189.10	35,153.11	33,288.87
应付职工薪酬	25.25	25.25	70.25
应交税费	6,971.46	6,987.57	5,944.80
其他应付款	73,512.89	80,604.28	61,940.20
一年内到期的非流动负债	56,214.23	58,490.44	43,881.51

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他流动负债	3,680.00	3,680.00	0
流动负债合计	192,502.53	206,943.93	161,105.63
非流动负债：	-		
长期借款	12,871.22	14,321.22	17,371.22
应付债券	128,035.89	140,832.36	139,200.30
长期应付款	-	0.00	1,064.06
其他非流动负债	1,807.00		
非流动负债合计	142,714.11	155,153.58	157,635.58
负债合计	335,216.64	362,097.51	318,741.21
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	367,072.20	367,072.20	327,513.12
盈余公积	8,345.96	8,345.96	7,916.32
未分配利润	71,143.31	74,006.16	70,139.40
归属于母公司所有者权益合计	496,561.48	499,424.32	455,568.85
所有者权益合计	496,561.48	499,424.32	455,568.85
负债和所有者权益总计	831,778.12	861,521.83	774,310.06

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	1.11	33,660.68	30,064.02
减：营业成本		28,050.36	25,049.85
税金及附加	558.14	88.42	1,028.41
管理费用	1,625.05	2,151.91	1,363.17
财务费用	-46.93	-15.99	-28.89
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	57.20	18.12	29.91
加：其他收益	0.12	4.86	303.17
投资收益（损失以“-”号填列）			-173.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	55.95	13.10	11.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-770.80	8.16	

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,849.88	3,403.94	2,792.78
加：营业外收入	1.02	1,764.07	680.18
减：营业外支出		27.30	884.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,848.86	5,140.71	2,588.94
减：所得税费用	13.99	844.31	192.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,862.85	4,296.40	2,396.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,862.85	4,296.40	2,396.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-2,862.85	4,296.40	2,396.16

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	1.14	5,681.04	31,268.50
收到其他与经营活动有关的现金	128,511.61	39,386.09	54,752.67
经营活动现金流入小计	128,512.75	45,067.13	86,021.17
购买商品、接受劳务支付的现金	12,211.89	6,140.11	10,200.32
支付给职工以及为职工支付的现金	708.75	1,010.64	842.36
支付的各项税费	2,546.57	98.31	1,015.61
支付其他与经营活动有关的现金	118,301.25	7,880.29	1,859.17
经营活动现金流出小计	133,768.46	15,129.34	13,917.47
经营活动产生的现金流量净额	-5,255.70	29,937.79	72,103.70
二、投资活动产生的现金流量：			
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	37,900.00		
投资活动现金流入小计	37,900.00		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.47	9,910.66	1,848.55

投资支付的现金			-
投资活动现金流出小计	0.47	9,910.66	1,848.55
投资活动产生的现金流量净额	37,899.53	-9,910.66	-1,848.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	39,800.00	70,990.00	79,394.06
收到其他与筹资活动有关的现金	-		-
筹资活动现金流入小计	39,800.00	70,990.00	79,394.06
偿还债务支付的现金	58,070.00	54,530.00	127,353.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,358.97	18,507.65	18,827.13
支付其他与筹资活动有关的现金	-		1,120.00
筹资活动现金流出小计	70,428.97	73,037.65	147,300.91
筹资活动产生的现金流量净额	-30,628.97	-2,047.65	-67,906.84
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	2,014.85	17,979.48	2,348.30
加：期初现金及现金等价物余额	23,168.58	5,189.10	2,840.80
六、期末现金及现金等价物余额	25,183.43	23,168.58	5,189.10

（二）财务数据和财务指标情况

发行人近两年及一期主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	831,937.41	859,478.52	768,075.34
总负债	357,193.27	379,071.28	329,815.70
全部债务	272,004.59	282,108.31	251,582.64
所有者权益	474,744.13	480,407.26	438,259.64
营业总收入	5,080.04	41,145.22	41,778.33
利润总额	-5,543.66	3,495.05	2,798.68
净利润	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
扣除非经常性损益后的净利润	-4,807.30	893.43	412.95
归属于母公司所有者的净利润	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
经营活动产生现金流量净额	7,750.90	24,337.64	31,579.94
投资活动产生现金流量净额	37,890.66	-10,005.76	-2,101.63

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
筹资活动产生现金流量净额	-41,425.00	4,945.24	-29,034.33
流动比率（倍）	2.17	2.14	2.54
速动比率（倍）	1.86	1.92	2.27
资产负债率（%）	42.94	44.10	42.94
债务资本比率（%）	36.43	37.00	36.47
营业毛利率（%）	8.31	19.96	19.23
平均总资产回报率（%）	-0.66	0.43	0.36
平均净资产收益率（%）	-1.19	0.56	0.53
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-1.01	0.19	0.09
EBITDA	/	5,506.57	3,949.37
EBITDA全部债务比（倍）	/	0.02	0.02
EBITDA利息保障倍数（倍）	/	0.50	0.35
应收账款周转率	0.02	0.17	0.18
存货周转率	0.09	0.83	0.89

注：各指标的具体计算公式、标准如下，全文同：

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

2、扣除非经常性损益后的净利润参照《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》计算

3、流动比率=流动资产/流动负债

4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

5、资产负债率=总负债/总资产

6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

7、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

8、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产

9、平均净资产收益率=净利润/平均净资产

10、扣除非经常性损益后平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/平均净资产；

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

12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

15、存货周转率=营业成本/存货平均余额

16、平均总资产回报率、平均净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率计算中，平均总资产余额、平均净资产、应收账款平均余额、存货平均余额均采用期末数与期初数的平均数；

17、2025 年 1-9 月相关指标未年化。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层根据报告期内的财务报告，对公司资产负债结构、盈利能力、偿债能力、营运能力和现金流量进行了讨论与分析。为完整反映发行人实际情况和财务实力，以下管理层讨论与分析将主要基于合并口径财务数据。

（一）资产结构分析

近两年及一期末，发行人资产具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	30,214.57	3.63	25,998.01	3.02	7,315.89	0.95
应收票据	228.86	0.03	10.00	0.00	-	-
应收账款	263,480.51	31.67	262,596.37	30.55	234,265.30	30.50
预付款项	147.08	0.02	144.66	0.02	189.57	0.02
其他应收款	63,568.16	7.64	72,367.09	8.42	79,156.38	10.31
存货	59,374.06	7.14	41,704.25	4.85	37,968.34	4.94
其他流动资产	156.28	0.02	8.50	0.00	4.61	0.00
流动资产合计	417,169.52	50.14	402,828.88	46.87	358,900.10	46.73
固定资产	22,561.95	2.71	23,710.21	2.76	25,076.43	3.26
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	382,885.41	46.02	383,388.92	44.61	374,707.76	48.79
商誉	8,980.37	1.08	8,980.37	1.04	8,980.37	1.17
递延所得税资产	340.16	0.04	407.47	0.05	410.69	0.05
其他非流动资产	-	-	40,162.67	4.67	0	0

非流动资产合计	414,767.89	49.86	456,649.64	53.13	409,175.24	53.27
资产总额	831,937.41	100.00	859,478.52	100.00	768,075.34	100.00

近两年及一期末，发行人资产总额分别为 768,075.34 万元、859,478.52 万元和 831,937.41 万元，发行人资产呈现波动增长态势。

近两年及一期末，发行人流动资产分别为 358,900.10 万元、402,828.88 万元和 417,169.52 万元，占同期末资产总额的比重分别为 46.73%、46.87%和 50.14%；发行人非流动资产分别为 409,175.24 万元、456,649.64 万元和 414,767.89 万元，占同期末资产总额的比重分别为 53.27%、53.13%和 49.86%。发行人资产结构变动较小。

1、流动资产分析

报告期各期末，发行人流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	30,214.57	7.24	25,998.01	6.45	7,315.89	2.04
应收票据	228.86	0.05	10.00	0.00	-	-
应收账款	263,480.51	63.16	262,596.37	65.19	234,265.30	65.27
预付款项	147.08	0.04	144.66	0.04	189.57	0.05
其他应收款	63,568.16	15.24	72,367.09	17.96	79,156.38	22.06
存货	59,374.06	14.23	41,704.25	10.35	37,968.34	10.58
其他流动资产	156.28	0.04	8.50	0.00	4.61	0.00
流动资产合计	417,169.52	100.00	402,828.88	100.00	358,900.10	100.00

报告期各期末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成。报告期各期末，上述资产合计数占流动资产的比重分别为 99.95%、99.96%和 99.87%。

（1）应收账款

近两年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 234,265.30 万元、262,596.37 万元和 263,480.51 万元，占当期流动资产的比例分别为 65.27%、65.19%和 63.16%，占资产总额的比例分别为 30.50%、30.55%和 31.67%，主要系生态旅游委托代建业务确认收入后形成。截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 28,331.07 万元，增幅 12.09%；截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 884.14 万元，整体变动较小。

2023-2024 年末，发行人应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元、%

类别	2024 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	261,868.18	99.24	699.05	0.27	261,169.13
按组合计提坏账准备的应收账款	1,997.59	0.76	570.35	28.55	1,427.21
其中：账龄组合	1,997.59	0.76	570.35	28.55	1,427.21
合计	263,865.76	100.00	1,269.40	0.48	262,596.36
类别	2023 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	232,694.69	98.79	693.09	0.30	232,001.60
按组合计提坏账准备的应收账款	2,846.80	1.21	583.09	20.48	2,263.71
其中：账龄组合	2,846.80	1.21	583.09	20.48	2,263.71
合计	235,541.49	100.00	1,276.19	0.54	234,265.30

报告期各期末，发行人按欠款方归集的主要应收账款情况如下：

发行人截至2025年9月末主要应收账款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	是否关联方
1	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	135,276.54	51.31	否
2	武汉市蔡甸区园林和林业局	54,725.04	20.77	否
3	武汉市蔡甸区水务和湖泊局	44,333.94	16.83	否
4	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局	22,978.63	8.72	是
5	武汉市蔡甸区财政局	1,388.35	0.53	否
	合计	258,702.50	98.62	

发行人截至2024年末主要应收账款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	是否关联方
1	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	135,956.46	51.52	否
2	武汉市蔡甸区园林和林业局	54,725.04	20.74	否
3	武汉市蔡甸区水务和湖泊局	44,333.94	16.80	否
4	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局	22,978.63	8.71	是
5	武汉市蔡甸区财政局	1,388.35	0.53	否
	合计	259,382.42	98.30	

发行人截至2023年末主要应收账款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	是否关联方
1	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	136,243.69	57.84	否
2	武汉市蔡甸区园林和林业局	49,298.37	20.93	否
3	武汉市蔡甸区水务和湖泊局	30,968.45	13.15	否
4	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局	13,791.36	5.86	是
5	中建科工集团有限公司	1,007.65	0.43	否
	合计	231,309.52	98.21	

（2）其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 79,156.38 万元、72,367.09 万元和 63,568.16 万元，占流动资产的比例分别为 22.06%、17.96% 和 15.24%，占资产总额的比例分别为 10.31%、8.42% 和 7.64%，主要系发行人与武汉市蔡甸区财政局等当地国有企事业单位的往来款。截至 2024 年末，发行人其他应收款较上年末减少 6,789.29 万元，降幅为 8.58%；截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款较上年末减少 8,798.93 万元，降幅为 12.16%。

近两年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	59,848.05	93.64	68,245.31	98.74	76,034.80	95.61
保证金/押金	3,977.66	6.22	4,278.90	1.43	3,408.48	4.29
其他	89.40	0.14	203.35	0.20	79.67	0.10
账面余额合计	63,915.11	100.00	72,727.56	100.00	79,522.95	100.00
减：坏账准备	346.94	0.54	360.48	0.50	366.57	0.46
账面价值合计	63,568.16	99.46	72,367.08	99.50	79,156.38	99.54

近两年及一期末，发行人其他应收款按账龄分类情况如下：

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	28,120.48	44.00	2,967.93	4.08	47,382.49	59.58
1 至 2 年	2,247.15	3.52	38,890.21	53.47	1,627.44	2.05
2 至 3 年	2,680.55	4.19	85.13	0.12	433.75	0.55
3 年以上	30,866.93	48.29	30,784.30	42.33	30,079.26	37.82
账面余额合计	63,915.11	100.00	72,727.57	100.00	79,522.95	100.00

近两年及一期末，发行人主要其他应收款情况如下：

发行人截至2025年9月末主要其他应收款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款余额的比例
1	武汉市蔡甸区财政局	往来款	22,301.15	1-2 年	34.89
2	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	往来款	16,200.00	3 年以上	25.35
3	麦山街办事处	往来款	8,000.00	3 年以上	12.52
4	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	往来款	5,000.00	3 年以上	7.82
5	山东汇通金融租赁有限公司	保证金	1,485.00	2-3 年	2.32
合计			52,986.15		82.90

发行人截至2024年末主要其他应收款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款余额的比例
1	武汉市蔡甸区财政局	往来款	36,132.06	1 年以内、1-2 年	49.68
2	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	往来款	16,200.00	3 年以上	22.27
3	麦山街办事处	往来款	8,000.00	3 年以上	11.00
4	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	往来款	5,000.00	3 年以上	6.87
5	山东汇通金融租赁有限公司	保证金	1,485.00	1-2 年	2.04
合计			66,817.06		91.86

发行人截至2023年末主要其他应收款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款余额的比例
1	武汉市蔡甸区财政局	往来款	35,254.97	1 年以内	44.33
2	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	往来款	16,200.00	3 年以上	20.37
3	武汉市蔡甸区国有资产经营有限公司	往来款	9,600.00	1 年以内、1-2 年	12.07
4	麦山街办事处	往来款	8,000.00	3 年以上	10.06
5	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	往来款	5,000.00	3 年以上	6.29
合计			74,054.97		93.12

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款按照款项性质分类情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

类别	余额	余额占当期末总资产比例
非经营性	23,020.00	2.77
经营性	40,548.16	4.87
合计	63,568.16	7.64

1) 其他应收款的分类依据

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要为：和经营有关的其他应收款划分为经营性，即与公司自身承接项目、业务及日常经营相关的款项为经营性款项（如往来款项用于拟代建项目的早期筹备或施工），否则为非经营性。

2）非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

公司制订了《资金拆借管理规定》等制度，以规范资金拆借活动，通过明确的决策权限、决策程序和定价机制确保公司的合法利益。

公司对外拆借资金由公司财务融资部提交资金使用审批，经董事会审批或进一步提交股东审议。经审议通过后，由财务融资部负责与资金需求方签署借款协议，并完成借款资金的划转。

公司规定拆出资金来源限于公司可统一调度的资金，不得占用政府定向补助资金及向银行贷款获得的具有专门用途的项目资金。拆出资金的利率应参照当期公司平均融资成本确定，有特殊情况的需提交董事会审议决定，拆出资金要按规定签订拆借资金合同。

3）非经营性往来占款和资金拆借的主要情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 23,020.00 万元，主要情况如下：

单位：万元

债务方名称	余额	形成原因	回款安排	关联关系
武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	10,000.00	因资金拆借形成往来款项	未来 2 年内全部回款	非关联方
麦山街办事处	8,000.00	因资金拆借形成往来款项	未来 1 年内全部回款	非关联方
武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	5,000.00	因资金拆借形成往来款项	未来 1 年内全部回款	非关联方
中法武汉生态示范城投资开发有限公司	20.00	因资金拆借形成往来款项	未来 1 年内全部回款	非关联方
合计	23,020.00	——	——	——

4）本期债券存续期内非经营性往来占款和资金拆借的相关安排

发行人在本期债券存续期内将继续加强对非经营性往来占款和资金拆借的管理，对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司规定进行内部决策和审批。

5) 经营性其他应收款的具体情况 & 回款安排

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款账面余额为 40,548.16 万元，主要是发行人为了推进自身负责的代建项目建设，对区域内政府机构、其他国有企业等主体提供的前期建设资金支持。发行人是蔡甸区唯一一家负责生态旅游资源开发的国有企业，部分代建项目因业主方前期建设资金不足，由发行人给予资金支持，以促使项目达到发行人进场施工的条件。

发行人经营性其他应收款按欠款方归集的形成原因、业务背景、回款情况及未来回款安排如下：

单位：万元

对手方名称	余额	形成原因	对应的经营性建设项目	项目业主方	发行人在项目中承担的职责	项目建设方	账龄	报告期内已回款金额	未来回款安排
武汉市蔡甸区财政局	31,901.15	发行人负责蔡甸区部分工程项目代建施工，垫付前期施工资金	1.蔡甸区侏儒山街等 7 个集镇生活污水治理一体化工程； 2.蔡甸区乡村振兴示范带嵩阳大道绿化提升工程； 3.蔡甸 2021 年农村人居环境整治地方债补短板项目； 4.马鞍山片区人居环境综合整治项目	1.武汉市蔡甸区水务和湖泊局； 2.武汉市蔡甸区园林和林业局	负责项目施工建设	发行人	1-2 年	-	拟延续 2024 年“未来 5 年内全部回款”安排
武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	6,200.00	发行人负责蔡甸区部分工程项目代建施工，垫付前期施工资金	七军会射击馆场馆施工及配套工程、七军会射箭馆场馆施工及配套工程	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	负责项目施工建设	发行人	3 年以上		拟延续 2024 年“未来 5 年内全部回款”安排
其他	2,447.01	1.业务履约保证金（与日常经营相关，非融资用途）； 2.小额代收代付（日常经营辅助事项）	未直接关联具体主营业务项目	-	-	-	1 年以内、1-2 年	-	-
合计	40,548.16								

发行人后续将根据回款安排加大催收力度，与其他应收款欠款方对相关款项逐步进行结算。

（3）存货

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 37,968.34 万元、41,704.25 万元和 59,374.06 万元，占流动资产的比例分别为 10.58%、10.35%和 14.23%，占资产总额的比例分别为 4.94%、4.85%和 7.14%。发行人存货主要由开发成本和库存商品构成，报告期各期末合计占存货账面价值的比重均超过 99%。截至 2024 年末，发行人存货较 2023 年末增加 3,735.91 万元，增幅为 9.84%；截至 2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 17,669.81 万元，增幅为 42.37%，主要系项目投入增加导致的开发成本增加所致。

近两年及一期末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	7.17	0.01	7.37	0.02	124.02	0.33
低值易耗品	138.40	0.23	143.37	0.34	27.31	0.07
库存商品	7,270.96	12.25	7,197.04	17.26	6,627.78	17.46
开发成本	51,957.53	87.51	34,356.48	82.38	31,189.23	82.15
合计	59,374.06	100.00	41,704.25	100.00	37,968.34	100.00

截至 2024 年末，发行人开发成本中主要项目如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	期末余额
1	什湖项目	基础设施项目	531.21
2	绿道工程	基础设施项目	4,014.47
3	绿道一期	基础设施项目	1,671.85
4	后官湖绿道三期	基础设施项目	122.53
5	绿道配套综合服务区	基础设施项目	884.49
6	后官湖湿地公园生态博物馆项目	基础设施项目	1,308.14
7	国防园	基础设施项目	2,911.56
8	桃花源	基础设施项目	3,477.09
9	白莲湖音乐喷泉水景工程	基础设施项目	1,851.40
10	夜景亮化工程	基础设施项目	519.72
11	知音公园	基础设施项目	5,111.26
12	九真景区配套	基础设施项目	3,703.58
13	七军会比赛场馆亮点片区项目	基础设施项目	584.39
14	马鞍山片区人居环境综合整治项目	基础设施项目	1,099.86
15	蔡甸区后官湖流域水生态保护修复工程（一期）	基础设施项目	1,744.65

序号	项目	项目类型	期末余额
16	嵩阳大道绿化提升工程	基础设施项目	1,213.44
17	后官湖退渔（藕）还湖项目	基础设施项目	1,012.65
18	其他项目	基础设施项目	2,594.19
	合计		34,356.48

2、非流动资产结构分析

报告期各期末，发行人非流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	22,561.95	5.44	23,710.21	5.19	25,076.43	6.13
无形资产	382,885.41	92.31	383,388.92	83.96	374,707.76	91.58
商誉	8,980.37	2.17	8,980.37	1.97	8,980.37	2.19
递延所得税资产	340.16	0.08	407.47	0.09	410.69	0.10
其他非流动资产	-	-	40,162.67	8.80	0	
非流动资产合计	414,767.89	100.00	456,649.64	100.00	409,175.24	100.00

报告期各期末，发行人非流动资产主要由固定资产和无形资产构成，上述两项资产合计占非流动资产的比重分别为 97.70%、89.15%和 97.75%。

（1）固定资产

近两年及一期末，发行人固定资产分别为 25,076.43 万元、23,710.21 万元和 22,561.95 万元，占非流动资产的比重分别 6.13%、5.19%和 5.44%，占资产总额的比重分别为 3.26%、2.76%和 2.71%，发行人固定资产主要包括房屋建筑物等。截至 2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 1,366.22 万元，降幅为 5.45%；截至 2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 1,148.26 万元，降幅为 4.84%，报告期内总体波动较小。

2023 年末和 2024 年末，发行人固定资产具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋建筑物	22,988.19	96.96	24,100.06	96.11
运输工具	78.30	0.33	100.63	0.40
电子及其他设备	643.71	2.72	875.74	3.49
总计	23,710.20	100.00	25,076.43	100.00

（2）无形资产

近两年及一期末，发行人无形资产分别为 374,707.76 万元、383,388.92 万元和 382,885.41 万元，占非流动资产的比重分别为 91.58%、83.96%和 92.31%，占资产总额的比例分别为 48.79%、44.61%和 46.02%，无形资产主要为发行人名下的土地使用权和水域滩涂使用权，主要系股东以出资方式注入。截至 2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末增加 8,681.16 万元，增幅 2.32%；截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末减少 503.51 万元，降幅为 0.13%，波动较小。

2023 年末和 2024 年末，发行人无形资产具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	22,848.27	5.96	14,160.42	3.78
水域滩涂使用权	360,360.00	94.00	360,360.00	96.17
非耕地使用权	180.66	0.05	187.34	0.05
软件使用权	0.00	0.00	-	-
总计	383,388.92	100.00	374,707.76	100.00

截至 2024 年末，发行人无形资产中主要土地使用权和水域滩涂使用权明细如下：

单位：万元、m²

序号	权利所有人	土地使用权证号	证载使用权类型	证载用途	取得方式	账面价值	面积	是否抵押
1	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	蔡（淡）养证（2013）第 00064 号	水域滩涂养殖权	淡水水域、滩涂	政府划拨	225,420.77	19,200,000.00	否
2		蔡（淡）养证（2011）第 0001 号	水域滩涂养殖权	淡水水域、滩涂		134,939.23	11,600,000.00	否
3	武汉后官湖湿地公园发展有限公司	蔡国用（2013）第 3594 号	出让	商服用地	购置	3,783.57	20,253.20	否
4		蔡国用（2013）第 3595 号	出让	商服用地		260.06	1,249.60	是
5		蔡非（2002）字第 200202 号	出让	非耕地		164.22	133,300.00	否
6		蔡非（2002）字第 200205 号	出让	非耕地		16.44	23,300.00	否
7	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	鄂（2018）武汉市蔡甸不动产权第 0021625 号	国有建设用地使用权	商业服务	招拍挂	3,577.17	52,259.00	是
8	武汉绿道园林工程有限公司	鄂（2022）武汉市蔡甸不动产权第 0015119 号	国有建设用地使用权	商业服务	招拍挂	2,526.78	14,800.00	是
9	武汉泽安置业有限公司	鄂（2022）武汉市蔡甸不动产权第 0020206 号	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	收购	254.91	663.90	否

序号	权利人	土地使用权证号	证载使用权类型	证载用途	取得方式	账面价值	面积	是否抵押
10		鄂（2022）武汉市蔡甸不动产权第 0020231 号				383.97	1,202.10	否
11	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	鄂（2024）武汉市蔡甸不动产权第 0010641 号	国有建设用地使用权	公园绿地	招拍挂	1,160.69	39,752.00	否
12	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 0004837 号、鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 0004838 号	国有建设用地使用权	商服用地	招拍挂	6,320.88	75,397.00	否
13	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 0000041 号	国有建设用地使用权	商服用地	购置	3,446.56	65,594.00	否
14	武汉蔡甸生态发展集团有限公司	鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 000438 号、鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 000439 号、鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 000440 号、鄂（2025）武汉市蔡甸不动产权第 000441 号	国有建设用地使用权	公园绿地	划拨	250.66	30,691.00	否
	合计					382,505.91	31,258,461.80	

发行人无形资产中的土地使用权和水域滩涂使用权大部分已投入使用，持续产生收益，并将根据业务发展规划进一步开发运营。上述资产有清晰的收益实现方式，不属于公益性资产。

发行人无形资产中的土地使用权通过购置及招拍挂方式取得，水域滩涂使用权通过政府划拨方式取得。上述资产的取得履行了必要的法定程序，取得方式合法合规，且不涉及地方政府以公益性资产、储备土地对发行人进行注资的情形，不涉及政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情形，符合《预算法》《政府投资管理条例》、国发[2010]19 号、财预[2012]463 号、财预[2017]50 号文等文件规定。

（3）重点关注资产及相关情况

截至 2024 年末，发行人重点关注资产的账面价值合计为 5,196.63 万元，具体如下：

单位：万元

科目	项目	账面价值
存货	土地使用权（尚未办妥土地权证）	328.87
固定资产	大好河山办公楼、纪念馆、后宫湖渔场及其他零星配套	3,984.75
无形资产	九真山部分土地使用权	883.01
	合计	5,196.63

注：存货中未办妥土地权证的土地使用权因历史原因无法拆分，账面价值为估算。

截至 2024 年末，发行人存货、无形资产和固定资产中存在未办妥产权证的房产和土地，合计账面价值 5,196.63 万元。

截至 2024 年末，发行人总资产和净资产分别为 859,478.52 万元和 480,407.26 万元。扣除重点关注资产后，发行人截至 2024 年末总资产和净资产分别为 854,281.89 万元和 475,210.63 万元。扣除重点关注资产后资产负债率为 44.37%，未超过 85%。

截至 2024 年末，发行人政府性应收款合计账面价值 168,689.32 万元。其中政府性应收账款 123,443.81 万元，政府性其他应收款 45,245.52 万元，发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 35.50%，超过 30%。

（4）其他事项

1) 发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理等业务的地方国有企业

报告期内，发行人总资产构成中，待结算的基础设施代建项目、应收地方政府或者与政府相关联的企事业单位款项的金额和占比情况如下：

单位：万元

指标	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
待结算的基础设施代建项目	50,649.39	33,048.34	31,189.23
应收和预付地方政府或者与政府相关联的企事业单位款项	314,513.30	329,371.68	303,894.31
合计	365,162.69	362,420.02	335,083.54
总资产	831,937.41	859,478.52	768,075.34
合计占总资产比例	43.89%	42.17%	43.63%
最近两年及一期占比平均值	43.23%		

报告期内，发行人主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理等业务收入的金额和占比情况如下：

单位：万元

指标	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
市政基础设施建设和土地开发整理等业务收入	-	33,660.43	30,064.02
主营业务收入	5,080.04	41,145.22	41,778.33
占比	-	81.81%	71.96%
最近两年及一期占比平均值	51.26%		

报告期内，发行人主营业务收入中不存在贸易业务和来自上市公司子公司的收入。

报告期内，发行人净利润构成中地方政府补贴的金额和占比情况如下：

单位：万元

指标	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
政府补贴	-	1,791.60	3,653.08
净利润	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
占比	-	69.21%	156.91%
最近两年及一期占比平均值	75.37%		

2) 存货及应收类款项占比较高

截至 2024 年末，发行人存货及应收类款项（包括但不限于应收账款、其他应收款、长期应收款等）的余额为 376,667.71 万元，占总资产的比例为 43.83%，不高于 70.00%。

（二）负债结构分析

近两年及一期末，发行人负债具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,819.59	9.75	31,885.32	8.41	24,230.00	7.35
应付票据	-	-	4,307.96	1.14	-	-
应付账款	30,372.14	8.50	39,028.82	10.30	36,408.36	11.04
预收账款	-	-	0.04	0.00	3.86	0.00
合同负债	24.31	0.01	46.89	0.01	47.36	0.01
应付职工薪酬	127.56	0.04	141.98	0.04	454.06	0.14
应交税费	7,980.47	2.23	8,030.14	2.12	7,011.48	2.13
其他应付款	27,770.97	7.77	19,300.18	5.09	2,190.46	0.66
一年内到期的非流动负债	87,437.89	24.48	81,981.45	21.63	70,781.12	21.46
其他流动负债	3,680.00	1.03	3,680.00	0.97	-	-
流动负债合计	192,212.93	53.81	188,402.79	49.70	141,126.70	42.79
长期借款	21,711.22	6.08	23,101.22	6.09	17,371.22	5.27

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	128,035.89	35.84	140,832.36	37.15	139,200.30	42.21
长期应付款	13,426.23	3.76	26,734.91	7.05	32,117.49	9.74
其他非流动负债	1,807.00	0.51	-	-	-	-
非流动负债合计	164,980.35	46.19	190,668.49	50.30	188,689.01	57.21
负债总额	357,193.27	100.00	379,071.28	100.00	329,815.70	100.00

近两年及一期末，发行人负债总额分别为 329,815.70 万元、379,071.28 万元和 357,193.27 万元，负债规模整体波动较小。发行人流动负债分别为 141,126.70 万元、188,402.79 万元和 192,212.93 万元，占负债总额的比重分别为 42.79%、49.70%和 53.81%，发行人流动负债金额及比重呈增长趋势。截至 2024 年末，发行人流动负债较 2023 年末增长 47,276.09 万元，增幅为 33.50%，主要为其他应付款和一年内到期的债务增加所致。截至 2025 年 9 月末，发行人流动负债较 2024 年末增加 3,810.14 万元，增幅为 2.02%。

近两年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 188,689.01 万元、190,668.49 万元和 164,980.35 万元，占负债总额的比重分别为 57.21%、50.30%和 46.19%。截至 2024 年末，发行人非流动负债较 2023 年末增加 1,979.48 万元，增幅 1.05%；截至 2025 年 9 月末，发行人非流动负债较 2024 年末减少 25,688.14 万元，降幅 13.47%，主要系发行人一年内将到期的长期应付款和应付债券进行科目重分类所致。

1、流动负债结构分析

报告期各期末，发行人流动负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,819.59	18.12	31,885.32	16.92	24,230.00	17.17
应付票据	-	-	4,307.96	2.29	-	-
应付账款	30,372.14	15.80	39,028.82	20.72	36,408.36	25.80
预收账款	-	-	0.04	0.00	3.86	0.00

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	24.31	0.01	46.89	0.02	47.36	0.03
应付职工薪酬	127.56	0.07	141.98	0.08	454.06	0.32
应交税费	7,980.47	4.15	8,030.14	4.26	7,011.48	4.97
其他应付款	27,770.97	14.45	19,300.18	10.24	2,190.46	1.55
一年内到期的非流动负债	87,437.89	45.49	81,981.45	43.51	70,781.12	50.15
其他流动负债	3,680.00	1.91	3,680.00	1.95	-	-
流动负债合计	192,212.93	100.00	188,402.79	100.00	141,126.70	100.00

报告期各期末，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债科目构成。近两年及一期末，上述负债合计数占流动负债的比重分别为 94.67%、91.40%和 93.85%。

（1）短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款分别为 24,230.00 万元、31,885.32 万元和 34,819.59 万元，占发行人流动负债的比重分别为 17.17%、16.92%和 18.12%，占负债总额的比重分别为 7.35%、8.41%和 9.75%。截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增长 7,655.32 万元，增幅 31.59%；截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增长 2,934.27 万元，增幅为 9.20%，主要均系业务发展需要增加银行贷款所致。

近两年及一期末，发行人短期借款结构情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
信用借款	12,949.59	5,735.32	2,980.00
保证借款	20,870.00	26,150.00	21,250.00
合计	34,819.59	31,885.32	24,230.00

（2）应付账款

近两年及一期末，发行人应付账款分别为 36,408.36 万元、39,028.82 万元和 30,372.14 万元，占流动负债的比重分别为 25.80%、20.72%和 15.80%，占负债总额的比重分别为 11.04%、10.30%和 8.50%，主要系尚未结算的应付施工

单位的工程款。截至 2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 2,620.46 万元，增幅 7.20%。截至 2025 年 9 月末，发行人应付账款较 2024 年末减少 8,656.68 万元，降幅为 22.18%，主要为应付工程款减少所致。

近两年及一期末，发行人应付账款按账龄分类如下：

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	8,652.37	28.49	12,593.03	32.27	7,594.64	20.86
1 至 2 年	533.89	1.76	1,011.51	2.59	3,849.72	10.57
2 至 3 年	873.77	2.88	3,967.75	10.17	8,951.26	24.59
3 年以上	20,312.13	66.88	21,456.53	54.98	16,012.74	43.98
合计	30,372.14	100.00	39,028.82	100.00	36,408.36	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的大额应付账款明细如下：

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
武汉雅阁市政建设工程有限公司	3,890.98	尚未结算
武汉振业建设集团有限公司	3,563.51	尚未结算
武汉永安建筑工程有限公司	3,063.34	尚未结算
湖北大集建设集团有限公司	2,116.72	尚未结算
武汉建工集团股份有限公司	2,078.80	尚未结算
合计	14,713.34	——

（3）其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款分别为 2,190.46 万元、19,300.18 万元和 27,770.97 万元，占流动负债的比重分别为 1.55%、10.24%和 14.45%，占负债总额的比重分别为 0.66%、5.09%和 7.70%。截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 17,109.72 万元，增幅 781.10%，主要为往来款增加所致。截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 8,470.79 万元，增幅为 43.89%，主要系应付往来款款项增加所致。

近两年及一期末，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元、%

款项性质	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
往来款	27,593.45	18,444.60	1,973.10
保证金	113.22	627.53	0.55
代收代付	8.18	10.68	5.16
备用金	11.91	-	-
其他	44.20	217.36	211.66
合计	27,770.97	19,300.18	2,190.46

（4）一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 70,781.12 万元、81,981.45 万元和 87,437.89 万元，占流动负债的比重分别为 50.15%、43.51% 和 47.87%，占负债总额的比重分别为 21.46%、21.63%和 24.48%，包括一年内到期的应付债券、一年内到期的长期借款及一年内到期的长期应付款。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 11,200.33 万元，增幅为 15.82%，主要系应付债券重分类所致。截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 5,456.44 万元，增幅为 6.66%，主要为长期应付款重分类所致。

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	13,700.00	8,410.00	11,700.00
一年内到期的应付债券	45,884.23	49,540.44	35,431.51
一年内到期的长期应付款	26,053.66	24,031.01	23,649.61
一年内到期的其他非流动负债	1,800.00	-	-
合计	87,437.89	81,981.45	70,781.12

2、非流动负债结构分析

近两年及一期末，发行人非流动负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	21,711.22	13.16	23,101.22	12.12	17,371.22	9.21
应付债券	128,035.89	77.61	140,832.36	73.86	139,200.30	73.77
长期应付款	13,426.23	8.14	26,734.91	14.02	32,117.48	17.02

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动负债	1,807.00	1.10	-	-	-	-
非流动负债合计	164,980.35	100.00	190,668.49	100.00	188,689.01	100.00

发行人非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款分别为 17,371.22 万元、23,101.22 万元和 21,711.22 万元，占非流动负债的比重分别为 9.21%、12.12%和 13.16%，占负债总额的比重分别为 5.27%、6.09%和 6.08%，发行人长期借款主要由质押借款及保证借款构成。截至 2024 年末，发行人长期借款余额较 2023 年末增加 5,730.00 万元，增幅为 32.99%；截至 2025 年 9 月末，发行人长期借款余额较 2024 年末减少 1,390.00 万元，降幅为 6.02%，主要系公司偿还长期借款所致。

近两年及一期末，发行人长期借款增信结构情况如下：

单位：万元

增信措施	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
质押	21,401.22	22,271.22	24,221.22
保证	14,010.00	9,240.00	4,850.00
减：一年内到期的非流动负债	13,700.00	8,410.00	11,700.00
合计	21,711.22	23,101.22	17,371.22

（2）应付债券

近两年及一期末，发行人应付债券分别为 139,200.30 万元、140,832.36 万元和 128,035.89 万元，占非流动负债的比重分别为 73.77%、73.86%和 77.61%，占负债总额的比重分别为 42.21%、37.15%和 35.84%。截至 2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 1,632.06 万元，增幅 1.17%；截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 12,796.47 万元，降幅 9.09%，主要系“21 蔡生 01”和“21 蔡生 02”重分类至一年内到期的应付债券所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 17.00 亿元，均为私募公司债，明细如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	行权日期	到期日期	债券 余额	发行 期限	票面 利率	债券类型
25 蔡生 01	2025-03-13	/	2028-03-13	2.86	3	2.65	私募公司债
24 蔡生 02	2024-12-05	/	2027-12-05	1.64	3	2.45	私募公司债
24 蔡生 01	2024-10-08	/	2027-10-08	3.50	3	2.60	私募公司债
23 蔡生态	2023-12-13	2026-12-13	2028-12-13	4.86	3+2	3.76	私募公司债
21 蔡生 02	2021-04-29	/	2026-04-29	2.14	5	6.20	私募公司债
21 蔡生 01	2021-01-19	/	2026-01-19	2.00	5	6.10	私募公司债
合计				17.00			

（3）长期应付款

近两年及一期末，发行人长期应付款分别为 32,117.49 万元、26,734.91 万元和 13,426.23 万元，占非流动负债的比重分别为 17.02%、14.02%和 8.14%，占负债总额的比重分别为 9.74%、7.05%和 3.76%。截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 5,382.58 万元，降幅 16.76%；截至 2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末减少 13,308.68 万元，降幅为 49.78%，主要为偿还融资租赁款所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人前五大长期应付款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
湖北金融租赁股份有限公司	12,162.18
无锡财通融资租赁有限公司	6,322.30
冀银金融租赁股份有限公司	5,000.00
山东汇通金融租赁有限公司	4,400.00
浙江香溢融资租赁有限责任公司	3,819.52
合计	31,704.00

3、有息债务情况分析

（1）发行人有息债务余额

近两年及一期末，发行人有息债务具体情况如下表所示：

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,819.59	12.04	31,885.32	10.35	24,230.00	8.54

一年内到期的非流动负债	87,437.89	30.24	81,981.45	26.60	70,781.12	24.95
其他流动负债	3,680.00	1.27	3,680.00	1.19	-	-
长期借款	21,711.22	7.51	23,101.22	7.50	17,371.22	6.12
应付债券	128,035.89	44.29	140,832.36	45.69	139,200.30	49.08
长期应付款	13,426.23	4.64	26,734.91	8.67	32,053.42	11.30
合计	289,110.82	100.00	308,215.26	100.00	283,636.06	100.00
1 年以内	125,937.48	43.56	117,546.77	38.14	95,011.12	33.50
1 年以上	163,173.34	56.44	190,668.49	61.86	188,624.94	66.50

近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 283,636.06 万元、308,215.26 万元及 289,110.82 万元，占同期末总负债的比例分别为 86.00%、81.31%及 80.94%。报告期内，发行人有息债务余额波动较小。从结构上来看，报告期各期末，发行人以长期负债为主。

截至 2025 年 9 月末，发行人 1 年以内短期债务较 2024 年末增加 8,390.71 万元，主要系发行人公司债券“21 蔡生 01”和“21 蔡生 02”重分类至一年内到期的应付债券所致，上述情况对发行人的偿债能力不存在重大不利影响。发行人本期债券偿债资金主要来源于发行人自身经营所得。发行人设置了偿债保障措施，有效增强发行人偿债保障能力，保护投资者合法权益。

（2）有息债务类型与期限结构情况

报告期各期末，发行人有息债务类型与期限结构情况如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	(含 1 年)							
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	48,519.59	38.53	72,030.81	24.91	63,396.54	20.57	53,301.22	18.79
其中担保贷款	34,570.00	27.45	55,281.22	19.12	57,661.22	18.71	50,321.22	17.74
其中：		-		-		-		
政策性银行	950	0.75	950	0.33	950.00	0.31	950.00	0.33
国有六大行	14,879.59	11.82	25,467.54	8.81	27,960.32	9.07	23,125.00	8.15
股份制银行	12,960.00	10.29	15,759.99	5.45	14,900.00	4.83	17,980.00	6.34
地方城商行	17,360.00	13.78	25,487.06	8.82	15,190.00	4.93	6,850.00	2.42
地方农商行	2,370.00	1.88	4,366.22	1.51	4,396.22	1.43	4,396.22	1.55
其他银行	-	-	-	-	-		-	-
债券融资	45,884.23	36.43	173,920.12	60.16	190,372.80	61.77	174,631.80	61.57

其中：		-		-		-		
公司债券	45,884.23	36.43	173,920.12	60.16	190,372.80	61.77	174,631.80	61.57
企业债券	-	-	-	-	-		-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-		-	-
非标融资	31,533.66	25.04	43,159.89	14.93	54,445.92	17.66	55,703.03	19.64
其中：		-		-				
信托融资	8,780.00	6.97	8,780.00	3.04	8,780.00	2.85	-	-
融资租赁	22,753.66	18.07	34,379.89	11.89	45,665.92	14.82	55,703.03	19.64
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	125,937.48	100.00	289,110.82	100.00	308,215.26	100.00	283,636.06	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务合计 289,110.82 万元，其中银行借款余额为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%；发行人存续债券全部为公司债券，银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 72,030.81 万元，占有息债务余额的比例为 24.91%。发行人通过银行借款、债券、信托及融资租赁等多渠道进行融资，不存在融资渠道受限的情形。

截至 2025 年 9 月末，发行人取得主要合作银行综合授信总额 27.53 亿元，其中已使用授信额度 18.86 亿元，未使用授信额度 8.67 亿元。

（3）存续债券情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（4）非标融资情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资协议中不存在可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款，具体明细情况如下：

单位：万元、%

序号	资金提供方	融资主体	融资类型	借款日	偿付日	年利率	余额
1	无锡财通	汉津建设	融资租赁	2023/5/31	2028/5/31	5.50	6,322.30
2	山东汇通	汉津建设	融资租赁	2023/6/26	2026/6/26	6.55	4,400.00
3	中交雄安	野战园	融资租赁	2023/6/27	2026/6/26	6.21	2,675.89
4	湖北金租	汉津建设	融资租赁	2023/7/25	2026/7/24	5.70	2,908.63

		汉津建设	融资租赁	2023/7/25	2026/7/24	5.70	
5	冀银金融	汉津建设	融资租赁	2024/1/5	2027/1/5	6.46	5,000.00
6	国元信托	汉津建设	信托	2024/2/6	2026/2/5	8.50	954.90
				2024/3/1	2026/3/1		984.60
				2024/3/29	2026/3/28		60.50
7	浙江香溢租赁	九真旅游	融资租赁	2024/10/12	2027/10/11	5.00	3,819.52
8	厦门信托	生态集团	信托	2024/12/27	2025/12/27	8.50	3,100.00
9	厦门信托	汉津建设	信托	2024/7/30	2025/12/31	8.50	3,680.00
10	湖北金租	湿地公园	融资租赁	2025/1/6	2028/1/6	6.60	9,253.55
合计	-	-	-	-	-	-	43,159.89

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	129,063.07	43,330.93	67,627.01
经营活动现金流出小计	121,312.17	18,993.28	36,047.07
经营活动产生的现金流量净额	7,750.90	24,337.64	31,579.94
投资活动现金流入小计	37,900.00	2.21	6.55
投资活动现金流出小计	9.34	10,007.97	2,108.18
投资活动产生的现金流量净额	37,890.66	-10,005.76	-2,101.63
筹资活动现金流入小计	63,170.00	122,060.00	136,544.06
筹资活动现金流出小计	104,595.00	117,114.76	165,578.39
筹资活动产生的现金流量净额	-41,425.00	4,945.24	-29,034.33
现金及现金等价物净增加额	4,216.56	19,277.12	443.98

1、经营活动现金流量分析

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别 67,627.01 万元、43,330.93 万元和 129,063.07 万元；经营活动产生的现金流出分别为 36,047.07 万元、18,993.28 万元和 121,312.17 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 31,579.94 万元、24,337.64 万元和 7,750.90 万元。近两年及一期发行人经营活动现金流明细如下：

近两年及一期发行人经营活动现金流明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	4,172.04	13,053.86	40,363.93
收到其他与经营活动有关的现金	124,891.03	30,277.06	27,263.08
经营活动现金流入小计	129,063.07	43,330.93	67,627.01
购买商品、接受劳务支付的现金	16,427.52	9,413.25	16,624.93
支付给职工以及为职工支付的现金	1,845.97	2,962.74	2,888.15
支付的各项税费	3,465.63	1,162.49	3,470.76
支付其他与经营活动有关的现金	99,573.06	5,454.79	13,063.22
经营活动现金流出小计	121,312.17	18,993.28	36,047.07
经营活动产生的现金流量净额	7,750.90	24,337.64	31,579.94

近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 27,263.08 万元、30,277.06 万元和 124,891.03 万元，占当期经营活动现金流入之比分别为 40.31%、69.87%和 96.77%，占比较高，报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，主要是发行人与蔡甸区内其他国有企事业单位形成的往来款；发行人主要从事的项目代建业务因前期投入大，涉及与蔡甸区内其他国有企事业单位涉及资金拆借，不存在不合理之处。

2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额较少主要系代建业务的前期投入较大而回款存在一定的滞后所致，符合发行人所处的行业特征。随着发行人代建项目进入结算期，经营活动产生的现金流入将进一步好转。

发行人偿还本次公司债券的资金主要来源于发行人自身经营所得。发行人设置了偿债保障措施，保护投资者合法权益。因此，预计上述情况对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不存在重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 6.55 万元、2.21 万元和 37,900.00 万元，投资活动产生的现金流出分别为 2,108.18 万元、10,007.97 万元和 9.34 万元，报告期内发行人投资活动现金流入流出规模较小，但是投资活动现金流出呈逐年上升趋势。近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,101.63 万元、-10,005.76 万元和 37,890.66 万元，2024 年投资活动现金流量净额为负，主要系购入土地使用权所致。发行人所取得的土地使用权包括商服用地或公园绿地等，未来将通过建设商服物业或旅游景区经营设施等方

式，以出租、出售或收取门票等方式产生收益。报告期内，发行人投资规模适中，预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 136,544.06 万元、122,060.00 万元和 63,170.00 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 165,578.39 万元、117,114.76 万元和 104,595.00 万元，流入流出规模较大，发行人筹资活动较活跃。近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -29,034.33 万元、4,945.24 万元和 -41,425.00 万元，波动较大，主要系业务需要，筹资活动合理变动，取得的借款与偿还的债务存在一定的期限错配所致，对发行人偿债能力不存在重大不利影响。

4、现金及现金等价物净增加额

近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 443.98 万元、19,277.12 万元及 4,216.56 万元，从趋势来看有所好转，随着发行人代建项目进入结算期，经营活动产生的现金流入将进一步好转。发行人本次发行公司债券本息偿还资金，主要来源于发行人自身经营所得。发行人为本期债券设置了偿债保障措施承诺等投资者保护机制，有效增强发行人偿债保障能力，保护投资者合法权益。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人偿债能力指标如下：

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率	2.17	2.14	2.54
速动比率	1.86	1.92	2.27
资产负债率（%）	42.94	44.10	42.94
EBITDA（万元）	/	5,506.57	3,949.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	/	0.50	0.35

从短期偿债能力来看，近两年及一期末，发行人流动比率分别为 2.54、2.14 和 2.17，速动比率分别为 2.27、1.92 和 1.86。发行人流动比率及速动比率虽呈有小幅波动但均保持大于 1，处于良好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较好。

从长期偿债能力来看,近两年及一期末,发行人资产负债率分别为 42.94%、44.10%和 42.94%。资产负债率较为平稳且处于相对合理水平,表明发行人资产负债结构较为良好。

近两年,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.35 和 0.50,均小于 1,利息保障倍数水平较低,主要由于发行人主要从事项目建设,前期资本投入较大,因此利息支出相对较高,符合发行人行业特征。发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 小于报告期末所有有息债务 (含本次申报债券) 一年利息。发行人目前有息债务的平均融资利率约为 4.75%,本次申报额度为 2.14 亿元,募集资金用途为偿还公司债券,以 2025 年 9 月末有息债务为基准,本期债券发行后发行人总体有息债务总额不变为 28.91 亿元。以 28.91 亿元、4.75%融资利率测算,发行人年利息支出约为 1.37 亿元。2023-2024 年发行人 EBITDA 分别为 0.40 亿元和 0.55 亿元,平均值为 0.47 亿元,EBITDA 对报告期末有息债务一年利息的覆盖程度约为 34.31%。发行人 2023-2024 年实现净利润分别为 2,328.09 万元、2,588.53 万元,具备持续稳定的盈利能力,本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金,发行人已就本期债券制定了切实可行的偿债保障措施,预计上述事项对本期债券的不利影响有限。

(五) 盈利能力分析

报告期内,发行人主要盈利指标情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	5,080.04	41,145.22	41,778.33
营业成本	4,658.10	32,933.91	33,745.09
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	269.24	12.88	-131.54
其他收益	39.57	27.99	360.42
投资净收益	-	-	-6.63
营业利润	-5,313.29	1,848.99	1,105.79
营业毛利率 (%)	8.31	19.96	19.23
营业外收入	3.2	1,874.57	3,325.27
营业外支出	233.56	228.51	1,632.38
利润总额	-5,543.66	3,495.05	2,798.68

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
净利润	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
归属于母公司所有者的净利润	-5,663.11	2,588.53	2,328.09
平均总资产回报率（%）	-	0.43	0.36
平均净资产收益率（%）	-	0.56	0.53

1、营业收入、营业成本及营业毛利率

报告期内，发行人的营业收入来源于项目建设、门票及经营业务、园林业务及其他，其中，项目建设为发行人营业收入的主要来源。报告期内，发行人分别实现营业收入 41,778.33 万元、41,145.22 万元和 5,080.04 万元。2024 年较 2023 年，发行人营业收入减少 633.11 万元，基本保持稳定。

报告期内，发行人营业成本分别为 33,745.09 万元、32,933.91 万元和 4,658.10 万元，与营业收入的变动趋势基本保持一致。

报告期内，发行人营业毛利率分别为 19.23%、19.96%和 8.31%。发行人 2023 年和 2024 年营业毛利率保持稳定；2025 年 1-9 月较 2024 年，发行人营业毛利率下降 11.65 个百分点，主要系门票及经营业务毛利率下降且报告期内占营业收入比例提高所致。

具体参见本募集说明书第四节之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人主营业务情况”部分的分析。

2、期间费用

报告期内，发行人期间费用如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1,581.06	31.12	2,106.34	5.12	1,679.44	4.02
管理费用	2,481.66	48.85	3,533.62	8.59	2,863.97	6.87
财务费用	-41.46	-0.82	-19.25	-0.05	-37.12	-0.09
合计	4,021.26	79.16	5,620.71	13.66	4,506.29	10.79

近两年及一期，发行人期间费用合计分别为 4,506.29 万元、5,620.71 万元和 4,021.26 万元，占当期营业收入的比重分别为 10.79%、13.66%和 79.16%。

2024 年期间费用比 2023 年增加 1,114.42 万元，增幅为 24.73%，主要为销售费用和管理费用增加所致。

近两年及一期，发行人销售费用分别为 1,679.44 万元、2,106.34 万元和 1,581.06 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.02%、5.12%和 31.12%，主要为销售人员工资等；发行人管理费用分别为 2,863.97 万元、3,533.62 万元和 2,481.66 万元，占当期营业收入的比重分别为 6.87%、8.59%和 48.85%；发行人财务费用分别为-37.12 万元、-19.25 万元和-41.46 万元，占当期营业收入的比重分别为-0.09%、-0.05%和-0.82%。近两年及一期，发行人财务费用为负，主要系利息收入超过计入财务费用的利息支出所致。未来随着发行人提升管理效率并加强融资成本管理，预计可有效进一步控制期间费用的支出。

3、损益类项目分析

报告期内，发行人损益类项目具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资收益	-	-	-6.63
信用减值损失	269.24	12.88	-131.54
其他收益	39.57	28.00	360.42
营业外收入	3.20	1,874.57	3,325.27
营业外支出	233.56	228.51	1,632.38
资产减值损失	-934.26	8.16	-

近两年及一期，发行人其他收益分别为 360.42 万元、28.00 万元和 39.57 万元，营业外收入分别为 3,325.27 万元、1,874.57 万元和 3.20 万元。2023 年和 2024 年，发行人计入当期损益的政府补助分别为 3,653.08 万元和 1,791.60 万元，2024 年较 2023 年下降 50.96%，降幅较大，主要是发行人收到的与建设项目有关的政府补助下降所致。发行人 2023 年和 2024 年政府补助占同期利润总额的比例分别为 130.53%和 51.26%，占比较高。发行人作为蔡甸区唯一一家负责生态旅游资源开发的国有企业，在获取政府补助方面具有一定优势。

4、净利润分析

近两年及一期，发行人实现净利润分别为 2,328.09 万元、2,588.53 万元和 -5,663.11 万元，发行人实现归属于母公司所有者的净利润分别为 2,328.09 万

元、2,588.53 万元和-5,663.11 万元。发行人近两年净利润小幅上升，2025 年 1-9 月净利润为负主要是项目建设业务年底结算，以及门票及经营业务收入下降所致。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下：

项目	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.17	0.18
存货周转率	0.83	0.89
总资产周转率	0.05	0.05

近两年，发行人应收账款周转率分别为 0.18、0.17，发行人生态旅游建设项目回款周期较长，故应收账款周转率较低。未来，发行人将加强应收账款的管理，加大应收账款的催收力度，提升资产流动性。

近两年，发行人存货周转率分别为 0.84、0.83。报告期内，发行人存货周转率处于相对较低水平，符合其行业特征。未来，发行人将继续加强存货管理，提升存货周转率。

近两年，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.05，发行人总资产周转率较低，主要由于发行人水域滩涂使用权等无形资产占总资产比重较大。

（七）关联交易情况

1、关联方

（1）控股股东、实际控制人

截至 2025 年 9 月末，发行人控股股东和实际控制人均为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。

（2）持有发行人 5%以上股权的其他股东

无。

（3）子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人子公司情况详见本募集说明书第四节“四、（一）发行人主要子公司情况”。

（4）合营和联营企业

截至 2025 年 9 月末，发行人无合营、联营企业。

（5）本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与本公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。截至本募集说明书签署日，公司现任董事和高级管理人员的情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人董事、高级管理人员的基本情况”。

2、关联交易

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

报告期内，发行人关联交易主要如下：

2023 年-2024 年，发行人承接武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局委托代建项目确认收入 13,791.36 万元和 9,187.26 万元。

2023 年-2024 年，发行人关联方应收应付款项如下表所示：

单位：万元

项目	关联方对象	2024 年末余额	2023 年末余额
应收账款	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局	22,978.63	13,791.36

此外，无其他需要披露的关联交易事项。

3、关联交易的决策机制、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易的决策权限、决策程序和定价机制主要依据《财务管理办法》《内部审计管理办法》及《关联交易管理制度》等内部管理制度执行，具体如下：

（1）决策权限和决策程序

关联交易视金额大小进行分层决策审批。

1) 发行人拟与关联方达成单笔关联交易金额在 1 亿元以上或者同类关联交易的连续十二个月累计交易金额在 5 亿元以上且占最近一期经审计净资产 10% 以上的关联交易，应由总经理、董事长同意并提交股东审议批准后方可实施；

2) 与关联自然人发生的单笔关联交易金额在 500 万元以上或者同类关联交易的连续十二个月累计交易金额在 2000 万元以上、但尚未达到第（1）款规定的关联交易，与关联法人发生的单笔关联交易金额在 1000 万元以上或者同类关

联交易的连续十二个月累计交易金额在 5000 万元以上且占最近一期经审计净资产 1%以上、但尚未达到第（1）款规定的关联交易，授权公司总经理决定，具体按照公司章程相关条款规定执行。

（2）定价机制

发行人进行关联交易会按照相关规定签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- 2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- 3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；
- 4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

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

（3）信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《公司法》《证券法》《公司债券交易与管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规以及规范性文件相关要求定期进行不定期的信息披露。

4、报告期内资金占用及关联担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况，也不存在发行人为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

（八）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 672,051.91 万元，占当期末总资产 80.78%，占当期末净资产 141.56%。发行人对外担保明细如下：

单位：万元

所属集团	被担保人	保证余额	起止日期	担保性质	是否关联方	企业性质
1.武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	134,200.00	2024.2.2-2039.2.1	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	84,000.00	2024.2.5-2038.11.21	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	4,000.00	2024.3.29-2039.1.28	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	10,000.00	2024.4.1-2039.1.28	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司	11,000.00	2025.1.23-2038.11.21	保证	否	国有企业
	小计	243,200.00				
2.中法武汉生态示范城投资开发有限公司	中法武汉生态示范城投资开发有限公司	74,724.98	2021.6.24-2037.3.26	保证	否	国有企业
	中法武汉生态示范城建设工程有限公司	8,450.00	2023.12.19-2026.12.15	保证	否	国有企业
	武汉什湖园区运营管理有限公司	63,509.00	2024.12.31-2044.12.27	保证	否	国有企业
	小计	146,683.98				
3.武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	武汉森茂生态绿化工程有限公司	1,000.00	2024.12.31-2025.12.31	保证	否	国有企业
	武汉蔡甸农业发展投资有限公司	63,600.00	2025.3.24-2055.3.23	保证	否	国有企业
	武汉蔡甸知音文化旅游发展有限公司	46,622.21	2025.6.27-2047.6.25	保证	否	国有企业
	小计	111,222.21				
4.武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	28,000.00	2020.5.29-2027.5.28	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	17,020.00	2020.6.30-2028.6.30	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	15,750.00	2021.5.11-2028.5.11	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	35,000.00	2025.1.2-2049.12.31	保证	否	国有企业

	小计	95,770.00				
5.武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	28,767.48	2021.4.30-2028.1.24	保证	否	国有企业
	武汉市蔡甸小城镇建设发展有限公司	16,000.00	2023.3.1-2028.3.1	保证	否	国有企业
	武汉蔡甸经开投国有资产经营有限公司	7,000.00	2023.12.19-2025.12.19	保证	否	国有企业
	武汉蔡甸区蔡甸山自来水有限公司	1,100.00	2024.1.2-2027.1.2	保证	否	国有企业
	武汉蔡甸恒泊管理有限公司	21,995.00	2024.12.30-2044.12.24	保证	否	国有企业
	小计	74,872.48				
6.武汉市蔡甸产业投资有限公司	武汉市蔡甸产业投资有限公司	303.24	2025.4.9-2030.4.9	保证	否	国有企业
	小计	303.24				
	总计	672,051.91				

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保对象主要为武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司及其子公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司及其子公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司、武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司、武汉市蔡甸产业投资有限公司，均为当地国有企业，资信良好。

截至报告期末，发行人单笔对外担保金额或对同一集团对象累计担保金额超过最近一年末净资产 10% 的被担保对象为武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司、中法武汉生态示范城投资开发有限公司、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司、武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司、武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司。截至本募集说明书签署日，发行人对外担保对象基本情况如下：

1、武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司

武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司（以下简称“蔡甸城投”）成立于 2004 年 9 月 13 日，注册资本为 15.00 亿元，法定代表人杨胜立，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：城市基础设施、公共事业基础产业的建设和投资；土地一级开发、土地整理；对中小企业、区域产业项目的

投资、委托贷款；物业管理、房地产开发。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

蔡甸城投投资信良好，2025 年 7 月 23 日被东方金诚评定为主体评级 AA，评级展望为稳定。

蔡甸城投经营状况良好，2023 年和 2024 年，蔡甸城投分别实现营业收入 16.14 亿元和 17.48 亿元，净利润分别为 1.88 亿元和 2.10 亿元。2024 年末，蔡甸城投资产为 224.21 亿元，净资产为 88.46 亿元。

截至募集说明书签署日，蔡甸城投经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

2、武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司

武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司（以下简称“蔡甸经开投”）成立于 2011 年 6 月 10 日，注册资本为 2.20 亿元，法定代表人肖继仁，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动,工程造价咨询业务,自有资金投资的资产管理服务,物业管理,市政设施管理,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,非居住房地产租赁,建筑材料销售,金属材料销售,建筑装饰材料销售,园区管理服务,工程管理服务。（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）许可项目：建设工程施工,房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

发行人对外担保对象武汉市麦山小城镇建设发展有限公司、武汉蔡甸经开投国有资产经营有限公司、武汉蔡甸区麦山自来水有限公司、武汉蔡甸恒泊管理有限公司均为蔡甸经开投的子公司。

蔡甸经开投经营状况良好，2023 年和 2024 年，蔡甸经开投分别实现营业收入 7.40 亿元和 7.94 亿元，净利润分别为 1.22 亿元和 0.80 亿元。2024 年末，蔡甸经开投总资产为 238.34 亿元，净资产为 97.45 亿元。

截至募集说明书签署日，蔡甸经开投经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

3、中法武汉生态示范城投资开发有限公司

中法武汉生态示范城投资开发有限公司（以下简称“中法城投”）成立于 2015 年 1 月 28 日，注册资本为 31.00 亿元，法定代表人郭峰，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：示范城建设的投资、土地整理储备、基础设施建设、生态环境治理及公益项目建设投资；区域产业项目的投资、委托贷款、公用资源的特许经营、房地产开发、物业管理、国有闲置资产的经营；建设投资项目项目管理、投资咨询、城市生态及公用项目投资、运营和维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人对外担保对象中法武汉生态示范城建设工程有限公司、武汉什湖园区运营管理有限公司均为中法城投的子公司。

中法城投经营状况良好，2023 年和 2024 年，中法城投分别实现营业收入 10.95 亿元和 11.79 亿元，净利润分别为 0.89 亿元和 0.91 亿元。2024 年末，中法城投总资产为 165.11 亿元，净资产为 45.14 亿元。

截至募集说明书签署日，中法城投经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

4、武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司

武汉市蔡甸城市更新投资建设有限公司（以下简称“蔡甸城更”）成立于 2023 年 10 月 23 日，注册资本为 3.00 亿元，法定代表人杨胜立，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：许可项目：建设工程施工，房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，商业综合体管理服务，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务，工程管理服务，自有资金投资的资产管理服务，房屋拆迁服务，物业管理，住房租赁，非居住房地产租赁，园区管理服务，停车场服务，社会经济咨询服务。（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）

蔡甸城更设立时间短，暂未实现营业收入，2023 年和 2024 年，蔡甸城更净利润分别为 0.28 万元和 154.53 万元。2024 年末，蔡甸城更总资产为 150.26 亿元，净资产为 36.10 亿元。

截至募集说明书签署日，蔡甸城更经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

5、武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司

武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司（以下简称“蔡甸文旅”）成立于 2024 年 6 月 13 日，注册资本为 10 亿元，法定代表人为姚贤胜，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：一般项目：游览景区管理,旅游开发项目策划咨询,园区管理服务,酒店管理,会议及展览服务,养老服务,供应链管理服务,国内贸易代理,农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营,水污染治理,水资源管理,园林绿化工程施工,以自有资金从事投资活动,水产品零售,体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）,体育用品设备出租,土地整治服务,水果种植,花卉种植,树木种植经营,水生植物种植。（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）许可项目：餐饮服务,住宿服务,道路货物运输（不含危险货物）,建设工程施工,房地产开发经营,水产养殖。（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）

发行人对外担保对象武汉森茂生态绿化工程有限公司、武汉蔡甸农业发展投资有限公司、武汉蔡甸知音文化旅游发展有限公司均为武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司的子公司。

蔡甸文旅经营状况良好，2024 年，蔡甸文旅实现营业收入和净利润分别为 2,758.00 万元和-28.99 万元。2024 年末，蔡甸文旅总资产为 1.25 亿元，净资产为 0.80 亿元。

截至募集说明书签署日，蔡甸文旅经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

6、武汉市蔡甸产业投资有限公司

武汉市蔡甸产业投资有限公司（以下简称“蔡甸产投”）成立于 2024 年 6 月 12 日，注册资本为 10 亿元，法定代表人为肖继仁，控股股东为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动;创业投资（限投资未上市企业）;以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理

等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；供应链管理服务。

（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）许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；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）

武汉市蔡甸产业投资有限公司成立时间短，发行人对其担保金额为 332.69 万元，整体金额较小，对发行人整体偿债能力影响较小。

截至募集说明书签署日，蔡甸产投经营情况和资信状况良好，均按时偿还债务本息，不存在违约记录，发行人对其代偿风险可控。

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 67.21 亿元，占当期末净资产的比例为 141.56%，较 2024 年末对外担保余额 41.10 亿元增加 26.11 亿元，主要为新增对武汉蔡甸农业发展投资有限公司、武汉什湖园区运营管理有限公司、武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司和武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司及其子公司的担保。

发行人对外担保对象的经营情况、财务情况及资信状况良好，未发现对发行人本期债券发行及偿付存在重大不利影响的情形。发行人将密切关注对外担保对象日常生产经营情况，若发现被担保人生产经营出现异常状况，将采取要求其提供反担保措施等方式控制相关代偿风险。

截至 2025 年 9 月末，发行人与蔡甸区内部分国企存在互保情况，具体明细如下：

单位：亿元

主体所在集团	发行人对其担保金额	向发行人提供担保金额	实际控制人
武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司	7.49	5.80	蔡甸区国资局
武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	9.58	2.93	蔡甸区国资局
中法武汉生态示范城投资开发有限公司	14.67	1.00	蔡甸区国资局

武汉市蔡甸文化旅游发展有限公司	11.12	0.50	蔡甸区国资局
合计	42.86	10.23	

发行人相关对外担保及互保主要在当地政府统一引导管理下，为保障促进当地国有企业融资协调开展，相关担保均按照发行人内控制度履行相关审批，符合公司法及国务院关于国有企业对外担保要求，相关担保决策合法合规。

发行人主要被担保方均为蔡甸区内的国有企业，经营均正常，信用状况良好，财务状况正常，发行人与被担保企业虽存在相互融资担保情形，但双方均具备良好的资产质量、稳定的现金流及较强的偿债能力，预计代偿风险整体可控，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁案件。

（十）发行人受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 24,919.97 万元，占总资产的 3.00%，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占受限资产规模的比例	受限原因
土地-蔡国用（2013）第 3595 号	260.06	1.04	用于融资抵押
土地-鄂（2018）武汉市蔡甸不动产权第 0021625 号	3,577.17	14.35	用于融资抵押
土地-鄂（2022）武汉市蔡甸不动产权第 0015119 号	2,526.78	10.15	用于融资抵押
九真 5A 不动产	18,555.97	74.46	用于融资抵押
合计	24,919.97	100.00	-

此外，发行人因融资需要将九真山景区未来的门票收费权、景区经营收入以及其他部分项目的未来收益权进行了质押。

截至本募集说明书签署之日，除上述已披露受限资产外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级

本期债券无评级。

（二）发行人历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，中证鹏元对发行人的历次主体评级均为 AA，评级展望均为稳定，未发生变动。发行人历次主体评级情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	较前次变动的主要原因
主体评级	2025-06-25	AA	稳定	维持	中证鹏元	无变化
主体评级	2024-06-28	AA	稳定	维持	中证鹏元	无变化
主体评级	2023-08-23	AA	稳定	维持	中证鹏元	无变化
主体评级	2023-06-19	AA	稳定	维持	中证鹏元	无变化

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，并获得一定的授信额度，间接债务融资能力较强。

根据中国农业银行股份有限公司湖北省分行 2026 年 1 月 4 日出具的《企业信用报告》，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，无未结清不良信贷信息。

截至 2025 年 9 月末，发行人取得主要合作银行综合授信总额 27.53 亿元，其中已使用授信额度 18.86 亿元，未使用授信额度 8.67 亿元。具体明细如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国工商银行蔡甸支行	29,000.00	20,105.00	8,895.00
中信银行	13,000.00	13,000.00	-
武汉农商行蔡甸支行	8,970.00	4,966.00	4,004.00
汉口银行蔡甸支行	31,950.00	20,000.00	11,950.00
湖北银行蔡甸支行	12,500.00	12,010.00	490.00
中国建设银行蔡甸支行	154,000.00	107,600.00	46,400.00

中国农业银行蔡甸支行	25,900.00	10,900.00	15,000.00
合计	275,320.00	188,581.00	86,739.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 17.00 亿元，均为私募公司债，由本部发行，明细如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	行权日期	到期日期	债券 余额	发行 期限	票面 利率	债券类型
26 蔡生 01	2026-01-14	/	2029-01-14	2.00	3	2.34	私募公司债
25 蔡生 01	2025-03-13	/	2028-03-13	2.86	3	2.65	私募公司债
24 蔡生 02	2024-12-05	/	2027-12-05	1.64	3	2.45	私募公司债
24 蔡生 01	2024-10-08	/	2027-10-08	3.50	3	2.60	私募公司债
23 蔡生态	2023-12-13	2026-12-13	2028-12-13	4.86	3+2	3.76	私募公司债
21 蔡生 02	2021-04-29	/	2026-04-29	2.14	5	6.20	私募公司债
合计				17.00			

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行债券和其他债务融资工具不存在违约或迟延履行本息的情况。

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司不存在已获注册/备案尚未发行的债券情况。

（四）其他影响资信情况的重大事项

发行人及其子公司不存在失信等其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

一、增信措施

本期债券由华中（武汉）融资担保股份有限公司（以下简称“华中（武汉）融资担保”或“担保人”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、担保人基本情况

（一）担保人基本情况

注册名称	华中（武汉）融资担保股份有限公司
法定代表人	陈龙
注册资本	400,000万元人民币
实缴资本	400,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2010年3月9日
统一社会信用代码	91420100551953860C
住所（注册地）	湖北省武汉市洪山区书城路35号维佳创意大厦九楼915室
邮政编码	430070
所属行业	金融业
经营范围	许可项目：融资担保业务。（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：非融资担保服务, 融资咨询服务, 企业管理咨询, 财务咨询, 以自有资金从事投资活动。（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）

（二）担保人历史沿革

华中（武汉）融资担保股份有限公司原名为武汉信用担保股份有限公司，成立于 2010 年 3 月 9 日，初始注册资本为 10.00 亿元，由武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）、长江金控武汉投资管理有限公司、武汉君怡实业投资有限公司、武汉高润投资管理有限公司、湖北和瑞投资有限公司和武汉明鸿经济发展有限公司共同出资组建，持股比例分别为 40.00%、20.00%、13.00%、12.00%、10.00%和 5.00%。经股权转让和增资扩股，截至 2025 年 9 月末，华中（武汉）融资担保股份有限公司的注册资本和实收资本均增至 40.00 亿元，武汉金融控股（集团）有限公司（以下简称“武汉金控集团”）、武汉开发

投资有限公司（以下简称“武汉开发投资”）和武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）的持股比例分别为 60.00%、36.00%和 4.00%，华中（武汉）融资担保股份有限公司的控股股东为武汉金控集团，实际控制人为武汉市国资委。同期末，华中（武汉）融资担保无纳入合并报表范围的子公司。

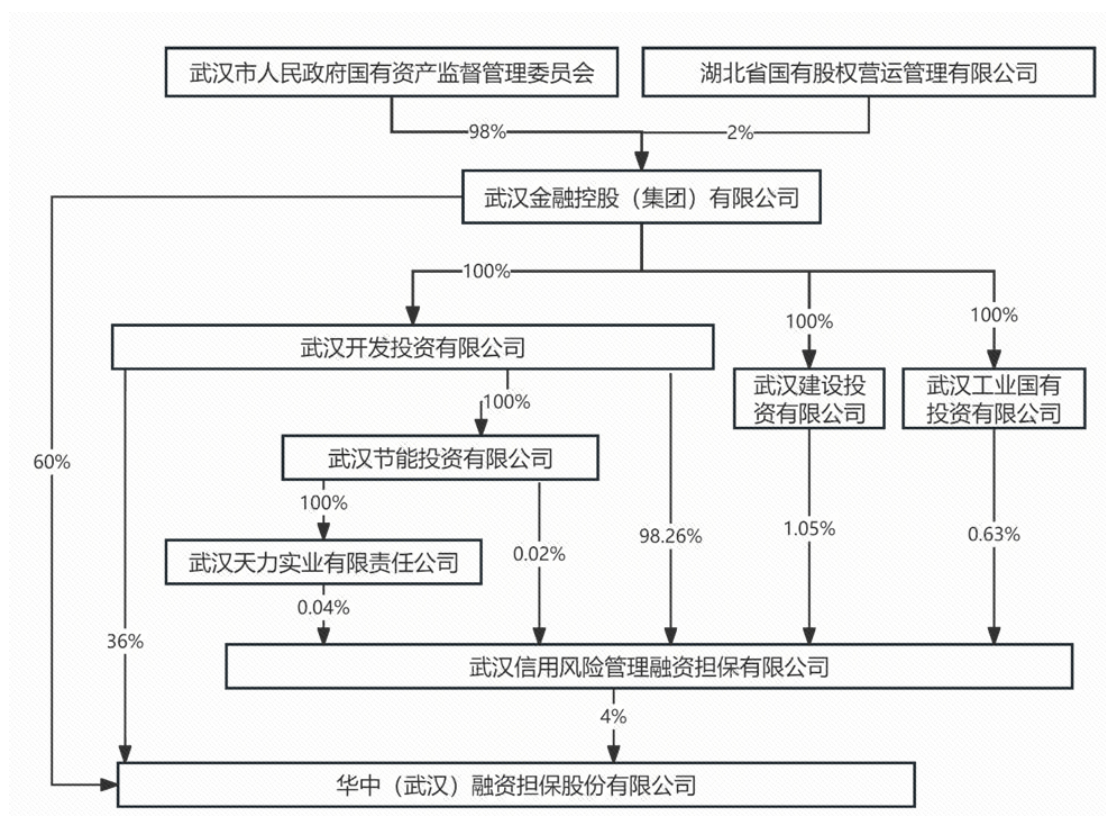
华中（武汉）融资担保的业务范围包括融资担保业务，非融资担保服务，融资咨询服务，企业管理咨询，财务咨询，以自有资金从事投资活动。

（三）担保人股权结构、控股股东及实际控制人情况

报告期末，华中（武汉）融资担保控股股东为武汉金融控股（集团）有限公司，持有华中（武汉）融资担保 60.00%的股份，华中（武汉）融资担保实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

华中（武汉）融资担保股权结构图如下所示：

华中（武汉）融资担保股份有限公司股权结构图



1、控股股东情况

报告期末，华中（武汉）融资担保控股股东为武汉金融控股（集团）有限公司，实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

武汉金融控股(集团)有限公司成立于2005年8月8日,注册资本为3000000万元,经营范围为:金融业股权投资及管理;开展能源、环保、高新技术、城市基础设施、农业、制造业、物流、房地产、商贸、旅游、酒店等与产业结构调整关联的投资业务;建筑装饰材料、金属及非金属材料、农副产品、机械电器批发零售;仓储服务;非金融业股权投资及管理;投资管理咨询;企业管理服务;金融信息与技术研究。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、实际控制人

报告期末,华中(武汉)融资担保实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

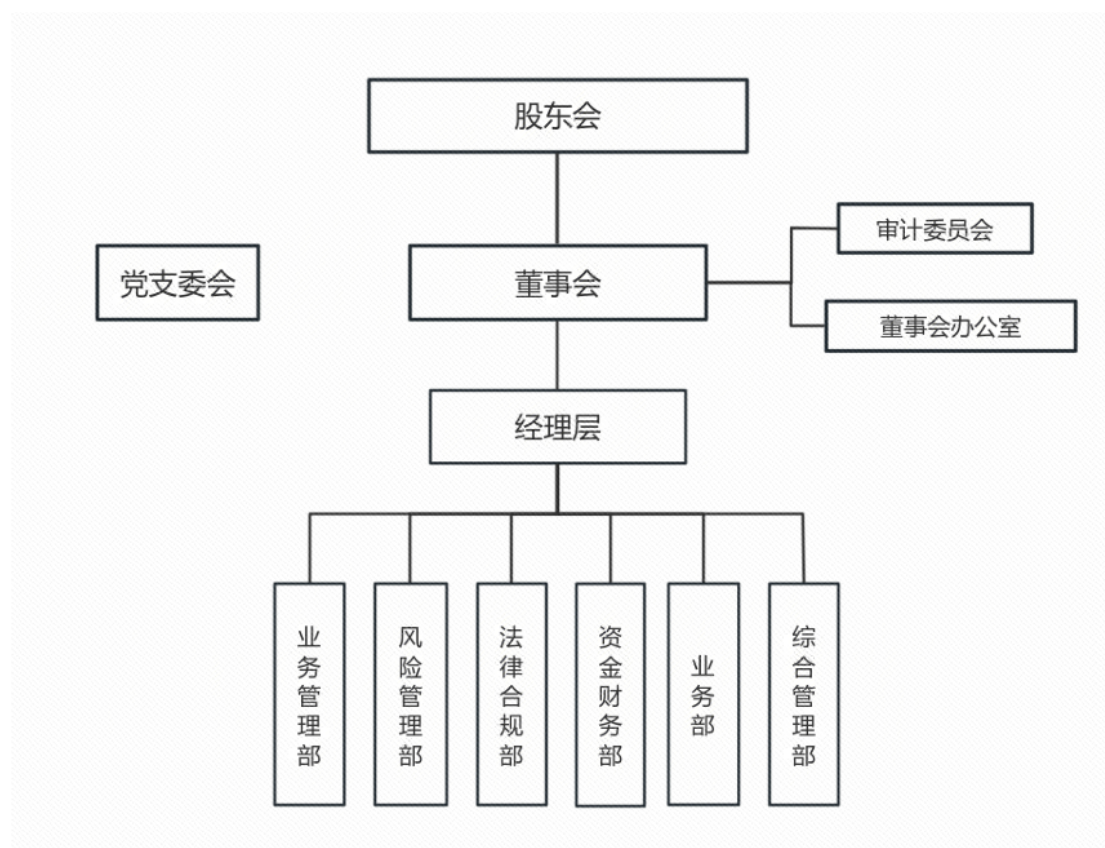
担保人与发行人之间不存在关联关系。

(四) 担保人组织架构及公司治理情况

1、组织架构

报告期末,华中(武汉)融资担保的组织架构图如下:

华中(武汉)融资担保组织架构图



2、担保人风险管理体系

华中（武汉）融资担保搭建了业务管理部、法律合规部和风险管理部三道风控防线，就信用风险、市场风险、流动性风险、操作风险、集中度风险等都提出了制度要求和流程安排。华中（武汉）融资担保采取贷（保）前调查、贷（保）中审批、贷（保）后管理相分离的风险管理理念，在项目评审、办理和跟踪过程中建立了相互监督机制，通过业务流程中角色的相互制衡有效降低公司各类业务中所产生的风险。

在贷（保）前调查上，首先需要由客户提出书面申请，并递交自身经营情况、财务状况、抵押物及还款来源等详细资料。华中（武汉）融资担保项目尽调环节设有初审和复核两个审查环节，项目初审阶段由业务部门的项目组进行实地调查，从多角度进行风险评估；实地调查结束后，项目组从项目背景、借款人及关联企业基本情况、反担保措施等方面，对企业财务以及非财务因素做具体分析并出具《资信调查报告》；项目组完成调查报告后由业务部门召开项目分析会。业务部门初步审查通过的项目交风险管理部和法律合规部进行复核，风险管理部主要对项目风险进行考察，法律合规部主要对项目内部操作的合规性以及授信项目的合规性进行考核，并安排实地考察，对重点因素进行重新调查，出具《授信项目审查意见》。

华中（武汉）融资担保授信审查委员会负责全部业务的审批决策，授信审查委员会由 9 名委员组成，成员包括各部门分管领导和部门经理，华中（武汉）融资担保主要负责人担任授信审查委员会主任。华中（武汉）融资担保每周至少召开一至两次授信审查委员会，对项目进行集中审批，每次例会须包括主任委员在内的 7 名及以上委员出席才能召开；项目须经包括主任委员在内的 6 名及以上委员同意才能通过，主任委员有一票否决权。授信审查委员会通过的项目，由业务部门人员与客户签订合同，同时风险管理部人员进行现场鉴证。

华中（武汉）融资担保建立了风险预警机制，在业务发生后对客户实施有效地跟踪管理，并监督贷款的使用。华中（武汉）融资担保保后审查包括首次检查、保中检查和到期前检查。首次检查需主要检查客户是否按约定用途使用资金；对于担保期限为 6 个月以上的项目，华中（武汉）融资担保每季至少安排一次保中

检查，重点了解客户的经营状况；到期前检查在业务到期前 2 个月进行，主要检查还款资金的安排筹措及到位情况。此外，华中（武汉）融资担保每年会对所有项目进行风险排查，关注可能出现的风险点，以便及时发出预警信号，所有风险排查都要进行现场检查。通过高频率保后监管措施的实施，华中（武汉）融资担保可及时了解客户的偿债风险，并采取有效措施规避代偿风险。此外，华中（武汉）融资担保在担保期限到期前 30 天开始检查企业的偿债安排和偿债资金落实情况，并跟踪至公司的担保责任完全解除。华中（武汉）融资担保对担保业务进行保后五级分类管理，截至 2025 年 9 月末，华中（武汉）融资担保的担保业务无不良类担保余额，均正常还本付息，正常开展跟踪管理。

针对下属子公司的风险管理，华中（武汉）融资担保实行两级风险管控模式，各下属子公司也根据业务需求，搭建了子公司风险管理条线。各下属子公司设立风险管理初审会及风险管理岗，负责各基层风险信息的收集、整理，有效识别和分析潜在的风险；设初级风险管理会，负责风险管理日常工作，对常规风险状况做出判断，决定采取风险控制措施，同时接受上级风险管理专业条线的指导与管理，不断提升基层管理条线的风险管理工作水平。

（五）担保人资信情况、有息债务及其他相关情况

1、信用评级及银行授信

2025 年 9 月 28 日，经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，给与华中（武汉）融资担保股份有限公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定。

报告期末，华中（武汉）融资担保无银行授信。

最近两年及一期，担保人不存在债务违约情况，也不存在重大违法违规情况，对公开市场信用类债券的担保履约情况良好。

2、对外融资情况

报告期末，华中（武汉）融资担保无银行授信，整体对外融资依赖度很低。

3、有息债务情况

华中（武汉）融资担保无有息债务，或有负债来源于担保业务。报告期末，华中（武汉）融资担保已无在保项目。

（六）担保人对外担保情况

报告期末，华中（武汉）融资担保存量再担保业务均已解保。未来，华中（武汉）融资担保将以债券担保作为主业拓展方向和主要收入来源，重点服务省内省属、市属国企发债融资，并逐步拓展至中部地区的城市基础设施投融资企业等客户群体。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度之《融资担保责任余额计量办法》第八条“被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保业务权重为 80%”、第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”。

报告期末，华中（武汉）融资担保资产总额 42.69 亿元，净资产 42.22 亿元，扣除其对其他融资性担保公司或再担保公司的股权投资后的净资产为 42.22 亿元。融资性担保责任余额为 0 亿元，融资担保责任余额为当期净资产的 0 倍，前述融资性担保责任余额加上本期债券担保后仍未超过净资产的 10 倍，符合上述要求。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度之《融资担保责任余额计量办法》第十六条“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”。报告期末，华中（武汉）融资担保对发行人的担保金额未超过净资产 10%；此外，华中（武汉）融资担保不存在对发行人关联公司的担保，符合上述要求。

综上，报告期末，华中（武汉）融资担保的融资担保责任余额放大倍数、担保集中度等指标情况满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度（银保监发[2018]1 号）、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）等文件的要求。

（七）担保人主要财务状况及主要财务指标情况

担保人 2023-2024 年度的合并财务报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所进行审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告

（XYZH/2025WHAS1B0016、XYZH/2024WHAS1B0094）。担保人 2025 年 1-9 月财务数据未经审计。

最近两年及一期担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产	426,884.07	126,276.59	124,916.98
总负债	4,678.47	4,586.93	3,322.17
所有者权益	422,205.61	121,689.66	121,594.81
营业总收入	847.36	105.92	707.55
利润总额	515.95	176.79	182.97
净利润	515.95	94.85	137.01
归属于母公司所有者的净利润	515.95	94.85	137.01
经营活动产生现金流量净额	-45,933.87	65,742.26	-1,597.62
投资活动产生现金流量净额	-149,000.00	-	-
筹资活动产生现金流量净额	300,000.00	-	-
资产负债率（%）	1.10%	3.63%	2.66%

1、资产结构分析

最近两年末，华中（武汉）融资担保以货币资金和其他应收款为主要构成的资产规模较为稳定；2025 年 1-9 月，得益于股东增资，公司资产规模明显提升。华中（武汉）融资担保货币资金主要为银行存款。2025 年，华中（武汉）融资担保新增银行理财产品投放，计入交易性金融资产科目。华中（武汉）融资担保应收账款主要为应收代位追偿款，近年来规模较为稳定。华中（武汉）融资担保其他应收款主要是与关联方的往来款，其中 2024 年，华中（武汉）融资担保应收武汉信用投资集团股份有限公司（以下简称“武汉投资集团”）的往来款规模大幅缩减，致使当期末其他应收款规模同比明显下降；截至 2025 年 9 月末，华中（武汉）融资担保其他应收款规模较上年末显著增加，主要是新增对股东武汉信用和武汉开发投资的往来款，分别为 5.79 亿元和 2.85 亿元。2024 年，华中（武汉）融资担保将与武汉投资集团尚未结清的往来款项计入其他流动资产科目。华中（武汉）融资担保其他权益工具投资为持有的武汉信用小额贷款股份有限公司股权。

2、负债结构分析

华中（武汉）融资担保负债均为流动负债，规模整体很小。近年来，华中（武汉）融资担保预收款项规模不变，均为预收担保费，但因相应担保客户关联方对华中（武汉）融资担保存在应付款项，预收款项尚未结清。其他应付款主要为外部单位往来款。华中（武汉）融资担保其他流动负债为担保业务产生的未到期责任准备金和担保赔偿准备金，近年来随担保业务规模及保费收入变动而有所波动。

3、现金流量分析

近年来，受担保业务收入规模较小及关联方资金进出等因素影响，华中（武汉）融资担保经营性现金流波动较大。

2025 年 1-9 月，华中（武汉）融资担保新增投放银行大额存单及银行理财产品，当期投资性净现金流流出规模较大。

2025 年 1-9 月，华中（武汉）融资担保获得股东增资，筹资性现金流表现为净流入 30.00 亿元。

4、偿债能力分析

华中（武汉）融资担保主要偿债指标如下：

华中（武汉）融资担保近最近两年及一期偿债能力指标

单位：万元

财务指标	2025 年 1-9 月/末	2024 年/末	2023 年/末
总资产	426,884.07	126,276.59	124,916.98
所有者权益	422,205.61	121,689.66	121,594.81
资产负债率	1.10%	3.63%	2.66%
营业收入	847.36	105.92	707.55
净利润	515.95	94.85	137.01

最近两年及一期末，华中（武汉）融资担保资产负债率分别为 2.66%、3.63% 和 1.10%，差额支付承诺人资产负债率较低，偿债能力较强。

5、盈利能力分析

担保业务收入是华中（武汉）融资担保最重要的收入来源，由于担保业务规模较小且规模持续变动，华中（武汉）融资担保各项收入合计金额较小且波动较大；其中 2023 年华中（武汉）融资担保存量贷款担保业务均已结清，但因当期

确认 1 笔 3 年期保费收入导致担保业务收入明显增加；2024 年 12 月，华中（武汉）融资担保新增再担保业务，但大部分保费收入于 2025 年确认。华中（武汉）融资担保其他收益主要由个税手续费返还及稳岗补贴构成，相关收入及占比始终较小。

华中（武汉）融资担保营业成本为担保业务形成的提取未到期责任准备金和提取担保赔偿准备金，近年来随担保业务规模变动而波动，其中 2024 年因当期担保业务收入显著下降，转回未到期责任准备金较大。华中（武汉）融资担保管理费用主要由职工薪酬构成，近年来随职工薪酬增加而逐年提升；财务费用主要源自银行存款的利息收入；信用减值损失主要为应收代位追偿款和其他应收款项的坏账准备，近年来由于相关款项回收持续进行转回。

（八）担保人主营业务情况

华中（武汉）融资担保经营范围包括融资担保业务，非融资担保服务，融资咨询服务，企业管理咨询，财务咨询，以自有资金从事投资活动。

2024 年之前，华中（武汉）融资担保业务规模较小，均为贷款担保业务，已于 2023 年末全部解保。华中（武汉）融资于 2024 年 12 月新增再担保业务，即为武汉信用的部分债券担保业务提供再担保，每笔债券担保的再担保分担金额位于 1.20~1.50 亿元之间。

截至 2024 年末，华中（武汉）融资担保存量担保业务集中在湖北省内，单一最大客户集中度符合监管要求；华中（武汉）融资担保的担保客户均为城市基础设施投融资企业。截至 2025 年 9 月 30 日，华中（武汉）融资担保存量再担保业务均已解保。

担保业务收入是华中（武汉）融资担保最重要的收入来源，由于担保业务规模较小且规模持续变动，华中（武汉）融资担保各项收入合计金额较小且波动较大；其中 2023 年公司存量贷款担保业务均已结清，但因当期确认 1 笔 3 年期保费收入导致担保业务收入明显增加；2024 年 12 月，华中（武汉）融资担保新增再担保业务，但大部分保费收入于 2025 年确认。华中（武汉）融资担保其他收益主要由个税手续费返还及稳岗补贴构成，相关收入及占比始终较小。

最近两年及一期华中（武汉）融资担保各项收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保业务收入	847.36	99.89	105.92	99.47	707.55	99.90
其他收益	0.97	0.11	0.56	0.53	0.71	0.10
各项收入合计	848.33	100.00	106.48	100.00	708.26	100.00

未来，华中（武汉）融资担保将以债券担保作为主业拓展方向和主要收入来源，重点服务省内省属、市属国企发债融资，并逐步拓展至中部地区的城市基础设施投融资企业等客户群体。

三、担保函主要内容

为保障本期债券持有人共同利益，发行人已与担保人签订担保合同，担保人己就本期债券的本息偿付出具担保函。投资者认购本期债券即视为同意担保合同、担保函全部条款并接受担保合同、担保函项下全部权利与义务。

担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额及期限

被担保的债券为公司债券。债券期限不超过 5 年，发行面额总计为不超过人民币贰亿壹仟肆佰万元，本期债券实际名称、数额、期限、品种以发行人在上海证券交易所备案发行范围内实际发行的债券名称、数额、期限、品种为准。

2、保证的方式

担保人承担保证的方式为无条件的不可撤销的连带责任保证。

3、保证的范围

担保人承担保证义务的保证范围为本期债券本金人民币贰亿壹仟肆佰万元及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

4、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期限及届满之日起二年；本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

5、保证责任的承担

如债券发行人不能在募集说明书规定的期限内按约定偿付本期债券本金和/或相应的利息，担保人应在收到本期债券持有人或本期债券受托管理人的书面索赔要求后，向本期债券持有人履行担保义务。

6、债券持有人的变更

本期债券持有人依法将债券转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致本期债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担的担保责任，也无需征得担保人的同意。

7、担保函的生效

本担保函自担保人加盖公章、且本期债券发行后生效。

四、本次担保的合法合规性

华中（武汉）融资担保股份有限公司具有担保业务经营许可资质，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关法律法规规定的情况。华中（武汉）融资担保股份有限公司出具的《担保函》符合《中华人民共和国民法典》的有关规定，担保合法有效。发行人本期发行所取得的担保符合《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定。

五、发行人相关承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

1、发行人在债券发行前已核查并确认担保人具有担保资格，不存在因担保人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的担保人情况、担保函等内容真实、准确、完整。

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

3、如担保人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平或与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

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

5、当担保人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要担保人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与担保人进行沟通协商。

发行人若违反上述保证承诺，持有人有权要求发行人承担募集说明书第十一节之“二、违约责任及免除”中约定的继续履行的违约责任。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

本次公司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。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据《关于延续实施境外机构投资境内债券市场企业所得税，增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2026 年第 5 号)，自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。

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》，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，应当依照规定缴纳印花税。《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。但对本次债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》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本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵扣

本次公司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。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

第九节 信息披露安排

一、信息披露承诺

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

二、信息披露制度

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

在信息披露事务管理制度下应公开披露而尚未公开披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点向信息披露事务负责人及相关负责部门通告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会或者其他有权决策机构就该重大事件形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- 3、董事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时；
- 4、收到相关主管部门决定或通知时。

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

- 1、该重大事件难以保密；
- 2、该重大事件已经泄露或者市场出现传闻。

公司董事、高级管理人员不得向其他单位提供未公开重大信息。董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事长报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务负责人及相关负责部门组织进行信息披露。

信息披露事务负责人及相关负责部门收到公司各部门及下属公司负责人通告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、监督管理部门规定确认应予披露的，应组织起草公告文稿，依法依规进行披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、资产管理和融资部为本公司信息披露事务的日常管理部门，承担如下职责：

（1）负责本公司信息披露事务管理，准备监督管理部门要求的信息披露文件，保证本公司信息披露程序符合监督管理部门的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制本公司信息披露文件；

（3）拟订并及时修订本公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供本公司已披露信息的备查文件，保证本公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）负责本公司重大信息的保密工作，制订保密措施，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并公告；

（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；

（6）负责保管本公司信息披露文件。

2、资产管理和融资部负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜，负有直接责任，董事会全体成员对信息披露事务承担连带责任。

3、公司本期债券信息披露事务负责人为梁伟，负责组织和协调本期债券信息披露相关工作，包括但不限于汇集公司应披露的信息并报告董事会，持续关注媒体和公开市场对公司的报道，接受投资者问询，维护投资者关系，联系股东、董事，向投资者提供公司公开披露过的文件资料，保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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

2、董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、公司各部门、子公司履行各自机构内部信息报告审批程序。
- 2、由各信息报告联络人负责报送或提供涉及各自管辖范围内的信息资料。
- 3、由资产管理和融资部负责整编和初审。
- 4、经办公室修改和复核。
- 5、呈董事长审批确认。
- 6、按不同审批权限报公司董事会或股东审议通过。
- 7、资产管理和融资部执行对外信息的公告。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

2、各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划及偿债保障措施

（一）偿债计划

1、利息的支付计划

本次债券的起息日为 2026 年 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本次债券利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2、本金的偿付计划

本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 2029 年 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）偿债资金来源

发行人生产经营产生的利润和现金流是偿还本次债券的主要资金来源。

本次债券的偿债资金将主要来源于自身经营所得。最近两年及一期，发行人营业收入分别为 41,778.33 万元、41,145.22 万元和 5,080.04 万元；利润总额分别为 2,798.68 万元、3,495.05 万元和 -5,543.66 万元。公司经营情况良好，随着发行人业务规模、营业收入、净利润的进一步扩大，经营活动现金流好转，筹资活动现金流量净额保持较大规模，发行人存续有息债务的偿债压力可控，为本次债券的还本付息提供了坚实的基础。

从自有资金看，最近两年及一期，发行人的非受限货币资金分别为 7,315.89 万元、25,998.01 万元及 30,214.57 万元，平均值为 21,176.16 万元，能够对每年度利息提供偿付保障。最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 31,579.94 万元、24,337.64 万元和 7,750.90 万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额均为正数，随着发行人业务的逐渐开展，发行人现金流将持续稳定，自身的偿债能力将得到进一步加强。

（三）偿债应急保障措施

1、流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，发行人合并财务报表口径下流动资产余额为 417,169.52 万元，其中无受限的流动资产，不含存货的流动资产余额为 357,795.46 万元。报告期末，发行人流动资产明细构成如下：

报告期末发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	30,214.57	7.24
应收票据	228.86	0.05
应收账款	263,480.51	63.16
预付款项	147.08	0.04
其他应收款	63,568.16	15.24
存货	59,374.06	14.23
其他流动资产	156.28	0.04
流动资产合计	417,169.52	100.00

在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现资产来获得必要的偿债资金支持。

2、外部融资渠道畅通

发行人资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务。公司经营情况良好，运作规范，外部融资渠道通畅，可通过资本市场进行融资，作为本次债券偿付资金来源的补充。

（四）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券按时足额付息兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券

持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请恒泰长财证券担任本次债券的债券受托管理人，并与恒泰长财证券订立了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由恒泰长财证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将严格按照公司内部管理制度的要求使用本次债券募集资金。发行人指定相关部门牵头负责本次债券偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和本金兑付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息与本金的偿付及与之相关的工作。

4、严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定相关资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息以及到期本金的支付，以充分保障投资者的利益。

5、持续信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按照《管理办法》的规定及时披露债券募集说明书，并在债券存续期内按《受托管理协议》和交易所的有关规定进行重大事项的信息披露，包括年度报告、半年度报告和临时报告等；发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度的年度报告和本年度中期报告，定期报告的内容与格式应当符合证监会及交易所等的相关规定。

此外，预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知恒泰长财证券，发行人应

当按照恒泰长财证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。由此产生的相关费用，由发行人承担。

具体偿债保障措施包括：

- （1）不向股东分配利润。
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- （3）暂缓为第三方提供担保。
- （4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- （5）主要责任人不得调离。
- （6）届时发行人与恒泰长财证券商定的其他偿债措施。

恒泰长财证券依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合恒泰长财证券办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

二、投资者保护条款

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要

求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的资产负债率不超过 80%。

2、本次债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（三）发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

（1）无偿转让资产，资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产

的 50%。

（2）发行人合并口径的资产负债率超过 80%时，新增对外担保。

2、如本次债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本次债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（四）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”

之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（五）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项所述金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本次债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（六）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条第 2 款、“（二）发行人财务承诺”之第 2 条、“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条、“（四）资信维持承诺”之第 2 条、“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（七）调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（七）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（3）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据本节之“三、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（4）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（5）发行人违反本募集说明书约定的交叉保护承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护

条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、列席股东会或股东大会、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销。

（七）本期债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

（八）发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事（若有）、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（九）发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（十）其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

（十一）任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1、继续履行。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（六）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（六）项以外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（一）至第（三）项、第（八）至第（九）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本次债券票面利率计算。

4、支付违约金。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（一）至第（三）项、第（八）至第（九）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第（1）项：

（1）就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本次债券当前票面利率的 1.5 倍。

（2）就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05%计算违约金。

5、发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，出现募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

- a. 发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的
- b. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- c. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- d. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。
- e. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。
- f. 发生募集说明书约定的其他情形的。

6、为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

（二）宽限期：当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 45 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

三、纠纷解决机制

（一）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（二）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方

式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

为规范武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。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本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。如本次公司债券分期发行，《债券持有人会议规则》对分期发行的各期公司债券均具有约束力。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

本次债券持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1、为规范武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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

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

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》或者其他协议另有约定的除外。

7、《债券持有人会议规则》中使用的已在《受托管理协议》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、本次债券存续期间，债券持有人会议按照“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第2条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第

2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照《受托管理协议》之约定，履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- 2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4）变更募集说明书约定的募集资金用途；
- 5）新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的；
- 6）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更《受托管理协议》的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

（4）发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）拟实施募集说明书中投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

（5）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1）发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

2）发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上；

3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净

资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上；

4) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人，及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

9) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（6） 发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

（7） 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

（8） 发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

（9） 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

（2）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（二）债券持有人会议的表决”第 6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 1 条的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议

的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- （1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- （2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- （3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- （4）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发

行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列

机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- （1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- （2）本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- （3）债券清偿义务承继方；
- （4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条

件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，

债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者

其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复或予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持

有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《受托管理协议》另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

1、发生“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

（6）全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2、发生“第十二节 持有人会议规则”之“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（1）项至（3）项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生“第十二节 持有人会议规则”之“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（4）项至（6）项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”、“五、债券持有人会议的会后事项与决议落实”的约定执行。

七、附则

1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构

成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与《受托管理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当采用如下第（1）种方式解决：

（1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（2）向上海仲裁委员会按照当时有效的仲裁规则提起仲裁。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意恒泰长财证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受之约束。如本次债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于分期发行的每一期债券。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

（一）债券受托管理人的基本情况

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财证券”或“受托管理人”）接受全体债券持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任恒泰长财证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理人基本情况如下所示：

受托管理人名称：恒泰长财证券有限责任公司

注册地址：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张景顺

联系人：刘鹏飞、钟斌、郝瑜

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层 301 单元

联系电话：010-56175792

传真：010-56175801

邮编：100120

（二）发行人与受托管理人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，恒泰长财证券除与发行人签订债券受托管理协议、债券持有人会议规则以及作为本期债券的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、受托管理协议的主要内容

本节仅列示了本次债券之《受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》全文。本次债券之《受托管理协议》的主要内容如下：

（一）受托管理事项及费用

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任恒泰长财证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受恒泰长财证券的监督。恒泰长财证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，恒泰长财证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

恒泰长财证券依据债券受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。恒泰长财证券若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、债券受托管理人受托管理事项

（1）本次债券发行及存续期内的常规受托管理事项：

- 1）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- 2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

3) 定期和不定期出具债券受托管理事务报告。

4) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络。

5) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

6) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

7) 在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

8) 持续关注发行人的资信状况和信用风险状况。

9) 对发行人募集资金专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况。

（2）本次债券发行及存续期内的特别受托管理事项：

1) 本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

2) 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本《受托管理协议》的代理事项范围。

5、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意恒泰长财证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受《受托管理协议》之约束。

6、除本《受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，恒泰长财证券为履行本次受托管理人责任，向发行人收取相关受托管理费用，该费用由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收。若本次债券采取分期发行的方式，则本次债券受托管理费用仅在首期由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收。若本次债券设置投资者回售选择权条款或发行人赎回选择权条款，且发行人采取分次支付承销费用，则本次债券受托管

理费用仅在首次（若分期发行，则在首期首次）由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收，恒泰长财证券在扣除前必须先得到发行人同意，并向发行人出具相应足额发票。

7、发行人应承担恒泰长财证券在履行《受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的合理费用，如恒泰长财证券为履行职责垫付的，有权向发行人进行追偿。上述合理费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出(包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等)，且该等费用和支出符合市场公平价格。

（2）恒泰长财证券为履行受托管理职责或《受托管理协议》约定聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，发行人和恒泰长财证券双方同意执行该专门规定。

（3）恒泰长财证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

（4）恒泰长财证券选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用。

（5）因发行人未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致恒泰长财证券额外支出的费用。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事（若有）、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事（若有）、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至恒泰长财证券。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与恒泰长财证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由恒泰长财证券与监管银行进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知恒泰长财证券。

发行人应当根据恒泰长财证券的核查要求，每月及时向恒泰长财证券提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

6、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本次债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

（1）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）应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露本年度中期报告；

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

（4）除上述定期披露义务外，发行人应按照法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

8、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知恒泰长财证券，并根据恒泰长财证券要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事（若有）、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、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）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更（包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿

债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人（如有）发生重大变化等情形）；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（若有）、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）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人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）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知恒泰长财证券同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向恒泰长财证券作出书面说明，配合恒泰长财证券要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义

务的，发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知恒泰长财证券，并配合恒泰长财证券履行相应职责。

9、发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，不超过两个工作日（交易日）内，履行前款重大事项的信息披露义务。

（1）董事会、监事会（若有）或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事（若有）、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

10、发行人应当协助恒泰长财证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

11、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事（若有）、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

12、发行人在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知恒泰长财证券；

(4)采取有效措施,防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项,及时处置债券违约风险事件;

(5)配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

13、预计不能偿还债务时,发行人应当及时告知恒泰长财证券,发行人应当按照恒泰长财证券要求追加偿债保障措施,履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。由此产生的相关费用,由发行人承担。

具体偿债保障措施包括:

- (1)不向股东分配利润。
- (2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- (3)暂缓为第三方提供担保。
- (4)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- (5)主要责任人不得调离。
- (6)届时发行人与恒泰长财证券商定的其他偿债措施。

恒泰长财证券依法申请法定机关采取的财产保全措施的,发行人应当配合恒泰长财证券办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于:申请人提供物的担保或现金担保;第三人提供信用担保、物的担保或现金担保;专业担保公司提供信用担保;申请人自身信用。

14、因前款财产保全措施产生的财产保全费及申请费等相关费用由发行人承担。

15、发行人无法按时偿付本次债券本息时,应当对后续偿债措施作出安排,并及时通知恒泰长财证券和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于:部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构(如有)或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的,应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息,或发生其他违

约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。恒泰长财证券将依据《受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

16、发行人无法按时偿付本次债券本息时，恒泰长财证券根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

17、本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知恒泰长财证券，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

18、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助恒泰长财证券加入其中，并及时向恒泰长财证券告知有关信息。

19、发行人应当对恒泰长财证券履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【包丹、财务管理部经理、18744175130】负责与本次债券相关的事务，并确保与恒泰长财证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知恒泰长财证券。

20、受托管理人变更时，发行人应当配合恒泰长财证券及新任受托管理人完成恒泰长财证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向恒泰长财证券履行的各项义务。

21、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让，如本次债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经恒泰长财证券书面同意。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

22、发行人应当根据《受托管理协议》第二条的规定向恒泰长财证券支付本

次债券受托管理费用和恒泰长财证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

恒泰长财证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由其他相关方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

23、发行人发生本次债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的（如有），发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致债券持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知恒泰长财证券。

（2）发行人应与本次债券持有人及恒泰长财证券就调研事宜充分协商，至迟将于收到恒泰长财证券调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于有权调研主体要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

（5）募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

24、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知恒泰长财证券。

（三）恒泰长财证券的职责、权利和义务

1、恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。恒泰长财证券为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每月查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、恒泰长财证券应当督促发行人及其董事、监事（若有）、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。恒泰长财证券应核查发行人董事、监事（若有）、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、恒泰长财证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“（二）发行人的权利和义务”第 8 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）每半年调取发行人、增信机构银行征信记录。

（4）每年对发行人和增信机构进行现场检查。

（5）每年约见发行人或者增信机构进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况。

（7）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，恒泰长财证券可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予恒泰长财证券必要的支持。

4、恒泰长财证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

恒泰长财证券应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集

资金专项账户存在资金混同存放的，恒泰长财证券应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本次债券存续期内，恒泰长财证券应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

恒泰长财证券应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，恒泰长财证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，恒泰长财证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

恒泰长财证券发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、恒泰长财证券应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过监管部门规定的信息披露平台向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、恒泰长财证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“（二）发行人的权利和义务”第 8 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，恒泰长财证券应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，恒泰长财证券应当召集债券持有人会议。

9、恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持

有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、恒泰长财证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，恒泰长财证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。恒泰长财证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、恒泰长财证券预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，因财产保全措施产生的保全费用、申请费等相关费用等，由发行人承担。

12、本次债券存续期内，恒泰长财证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本次债券设定担保的，恒泰长财证券应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求发行人采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的 2 个交易日内告知恒泰长财证券，恒泰长财证券有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

14、恒泰长财证券应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。恒泰长财证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本次债券时，恒泰长财证券应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付

债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，恒泰长财证券可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

恒泰长财证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，恒泰长财证券可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用，由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，恒泰长财证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

17、恒泰长财证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、恒泰长财证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，恒泰长财证券还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责。
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

恒泰长财证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行约定的与投资者保护条款相关的保障机制与承诺，具体如下：

“（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的资产负债率不超过 80%。

2、本次债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有

人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（三）发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

（1）无偿转让资产，资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的 50%。

（2）发行人合并口径的资产负债率超过 80%时，新增对外担保。

2、如本次债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本次债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（四）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 1 条约定的资信维持承诺情形

的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（五）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项所述金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本次债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（六）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“第十节 投资者保护机制”之

“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条第 2 款、“（二）发行人财务承诺”之第 2 条、“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条、“（四）资信维持承诺”之第 2 条、“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（七）调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（七）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（3）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据本节之“三、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（4）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在“第十节 投资者

保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（5）发行人违反本募集说明书约定的交叉保护承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、列席股东会或股东大会、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。”

20、在本次债券存续期内，恒泰长财证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

恒泰长财证券在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21、恒泰长财证券有权依据《受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。

恒泰长财证券有权按照“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“（一）受托管理事项及费用”第 6 条约定的受托管理报酬的具体金额或者计算方法、支付方式、支付时间收取受托管理报酬，并有权要求发行人按照“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“（一）受托管理事项及费用”第 7 条的约定承担恒泰长财证券为履行受托管理职责发生的相关费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、恒泰长财证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）恒泰长财证券履行职责情况。

（2）发行人的经营与财务状况。

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。

- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况。
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。
- （7）债券持有人会议召开的情况。
- （8）偿债能力和意愿分析。
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及恒泰长财证券采取的应对措施。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，恒泰长财证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- （1）恒泰长财证券在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“（二）发行人的权利和义务”第 8 条第（1）项至第（24）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

恒泰长财证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致恒泰长财证券无法履行受托管理职责，恒泰长财证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、恒泰长财证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《受托管理协议》所述利益冲突情形：

- （1）恒泰长财证券持有发行人股权或发行人持有恒泰长财证券股权；
- （2）恒泰长财证券董事、高级管理人员担任发行人的董事或高级管理人员，或发行人董事、高级管理人员担任恒泰长财证券的董事或高级管理人员；
- （3）除恒泰长财证券《受托管理协议》项下的业务外，恒泰长财证券还同时从事其他投资银行业务，恒泰长财证券的关联方还同时经营其他证券业务（恒泰长财证券关联方经营业务包括：证券经纪、证券自营、证券资产管理等），并

且恒泰长财证券及其关联方开展各类业务时，可能会为发行人的关联方、竞争对手、合作伙伴或客户等存在利益冲突的客户 provide 各类证券业务服务，由此可能产生利益冲突；

（4）法律、法规和规则规定的其他利益冲突情形。

为防范上述可能产生的利益冲突，恒泰长财证券应当在开展各项证券业务过程中严格遵守相关法律法规规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过信息隔离等措施防范《受托管理协议》项下利益冲突情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

当恒泰长财证券按照法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《受托管理协议》项下职责，发行人以及本次债券的持有人认可恒泰长财证券在为履行《受托管理协议》服务之目的而行事，并确认恒泰长财证券及其关联方可以同时提供依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，并豁免恒泰长财证券及其关联方因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与恒泰长财证券发生利益冲突的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

2、恒泰长财证券不得为本次债券提供担保，且恒泰长财证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人和恒泰长财证券双方违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和《受托管理协议》的规定及时进行改正。

（六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）恒泰长财证券未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责。
- （2）恒泰长财证券停业、解散、破产或依法被撤销。
- （3）恒泰长财证券提出书面辞职。
- （4）恒泰长财证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在恒泰长财证券应当召集而未召集债券持有人会议时，单独和/或合计持有

本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘恒泰长财证券的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人承接恒泰长财证券在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、恒泰长财证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、恒泰长财证券在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除恒泰长财证券在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司。

（2）发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、恒泰长财证券保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）恒泰长财证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

（2）恒泰长财证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就恒泰长财证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致恒泰长财证券丧失该资格。

（3）恒泰长财证券签署和履行《受托管理协议》已经得到恒泰长财证券内部必要的授权，并且没有违反适用于恒泰长财证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反恒泰长财证券的公司章程的规定以及恒泰长财证券与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（八）保密

1、《受托管理协议》各方同意：

（1）对其中一方或其代表提供给《受托管理协议》他方的有关《受托管理

协议》项下交易的所有重要方面的信息及/或《受托管理协议》所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

（2）未经《受托管理协议》他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与《受托管理协议》拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

2、发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知《受托管理协议》他方其拟进行披露及拟披露的内容：

（1）为进行《受托管理协议》拟议之交易而向投资者披露。

（2）向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

（3）根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

（4）根据适用的法律法规的要求所做的披露。

3、未经《受托管理协议》他方的事先书面同意，任何一方不得将《受托管理协议》拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

（九）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

（十）违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销。

（7）本次债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

（8）发行人不履行本次债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事（若有）、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本次债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（9）发行人及本次债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（10）其他对本次债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如

适用)/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化(如适用)等。

(11) 任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本次债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

3、违约责任及免除

(1) 本次债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1) 继续履行。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(6)项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2) 协商变更履行方式。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(6)项以外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3) 支付逾期利息。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(1)至第(3)项、第(8)至第(9)项，发行人应当自本次债券违约次日(含)至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日(含)止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本次债券票面利率计算。

4) 支付违约金。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本次债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(1)至第(5)项、第(8)至第(9)项，发行人应当自本次债券违约次日(含)至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日(含)止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第①项：

①就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本次债券当前票面利率的 1.5 倍。

②就逾期偿付的本金和利息 按照每日 0.05%计算违约金。

5) 发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项, 出现募集说明书约定的如下情形的, 债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿, 但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外:

- a. 发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- b. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- c. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- d. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。
- e. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。
- f. 发生募集说明书约定的其他情形的。

6) 为救济违约责任所支付的合理费用, 即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失, 包括但不限于诉讼费(或仲裁费)、财产保全担保费、执行费、律师费(含风险代理)、差旅费、公证费、公告费等。

(2) 宽限期: 当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形, 且持有人会议决议要求发行人提前清偿的, 本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的, 则发行人无需承担提前清偿责任。

(3) 发行人的违约责任可因如下事项免除: 违约行为系因不可抗力导致的, 该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

4、发行人未按照《受托管理协议》约定按时足额支付受托管理费、承担恒泰长财证券为履行责任而支出的合理费用的, 应当向恒泰长财证券承担违约责任, 每逾期一日, 就应付未付的部分按照 0.01%支付违约金。

5、违约情形发生或恒泰长财证券预计违约情形将发生的, 恒泰长财证券有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼(仲裁)等。

6、因发行人违反法律、法规、规则以及《受托管理协议》、募集说明书等

（包括作为与不作为），导致恒泰长财证券及其股东、董事、监事（若有）、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求恒泰长财证券先行承担赔偿责任、补偿责任的，恒泰长财证券有权向发行人追偿。

如因发行人或本次债券募集资金存放银行的原因，导致本次债券募集资金到达专项账户前未能完成监管协议订立的，发行人应按照本款内容向恒泰长财证券及其相关方承担赔偿责任。

7、恒泰长财证券违反《受托管理协议》、募集说明书或者法律规则的行为(包括不作为)，应当依法承担相关责任。

8、因发行人原因违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

（十一）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用中国法律并根据中国法律解释。为《受托管理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商不成的，按照各方约定通过如下第（1）种方式解决纠纷：

（1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（2）向上海仲裁委员会按照届时有效的仲裁规则提起仲裁。

3、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或本次债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本次债券募集说明书相关约定为准

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

第十四节 发行有关机构

一、本次发行的有关机构

（一）发行人

名称：武汉蔡甸生态发展集团有限公司
住所：武汉市蔡甸区蔡甸街蔡甸大道
办公地址：武汉市蔡甸区蔡甸街蔡甸大道
法定代表人：姚贤胜
信息披露事务负责人：梁伟
信息披露事务联系人：梁伟
电话：027-69110996

（二）主承销商/债券受托管理人

名称：恒泰长财证券有限责任公司
住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街
3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室
联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层 301
法定代表人：张景顺
联系人：刘鹏飞、钟斌、郝瑜

电话：010-56175792

传真：010-56175801

（三）发行人律师

名称：湖北忠三律师事务所
住所：湖北省武汉市江汉区新华路 468 号 CFD 时代财富中心 22 楼
办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路 468 号 CFD 时代财富中心 22 楼
负责人：姚剑
经办律师：林蕾、张翥

电话：027-85309888

传真：027-85309888

（四）会计师事务所

名称：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 22 层 2206

联系地址：武汉市武昌区中北路 31 号知音创意广场 16 楼

执行事务合伙人：谢泽敏、吴卫星

联系人：孙芳、索保国

电话：027-82814094

传真：027-82816985

（五）挂牌转让场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（六）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至报告期末，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对公司债券发行的相关规定，发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员发表如下声明。

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（授权代表）（签字）：



姚贤胜

武汉蔡甸生态发展集团有限公司



2026年 4 月 23 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



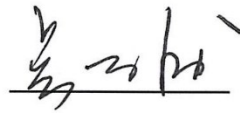
姚贤胜



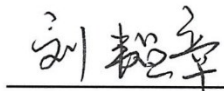
张旭



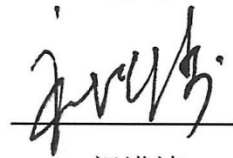
肖飞



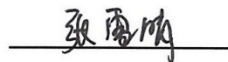
吴志成



刘韞章



祝洪涛



张雪晴

武汉蔡甸生态发展集团有限公司



2026年4月23日

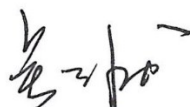
发行人审计预算与风险管理委员会声明

发行人董事会审计预算与风险管理委员会承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

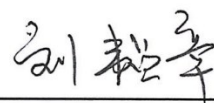
董事会审计预算与风险管理委员会（签字）：



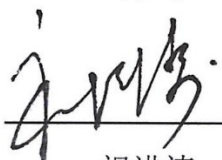
肖飞



吴志成



刘韞章



祝洪涛



张雪晴

武汉蔡甸生态发展集团有限公司

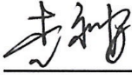
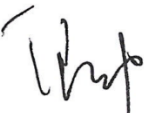


2026年4月23日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：

	
姚贤胜	李永安
	
梁伟	梁述勇
	
	周兵


武汉蔡甸生态发展集团有限公司
2026年4月23日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 刘鹏飞

刘鹏飞

法定代表人（签字）： 张景顺

张景顺

恒泰长财证券有限责任公司

2026 年 4 月 23 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

林蕾

林蕾

张翥

张翥

律师事务所负责人（签字）：

姚剑

姚剑



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《武汉蔡甸生态发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》（简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的“大信审字[2024]第 2-01057 号”和“大信审字[2025]第 2-00830 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本募集说明书中引用的上述财务报告的内容无异议，确认本募集说明书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：



谢泽敏

签字注册会计师：



索保国

（项目合伙人）

签字注册会计师：



江艳红



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 4 月 23 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

(一) 发行人 2023 年、2024 年经审计的审计报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 发行人律师出具的法律意见书；

(四) 债券持有人会议规则；

(五) 债券受托管理协议；

(六) 上海证券交易所关于本次债券挂牌转让无异议的函；

(七) 由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；

(八) 与发行有关的其他重要文件。

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 09:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：武汉蔡甸生态发展集团有限公司

联系地址：武汉市蔡甸区蔡甸街蔡甸大道

联系人：梁伟

电话：027-69110996

传真：-

2、主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：张景顺

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层 301

联系人：刘鹏飞、钟斌、郝瑜

联系电话：010-56175792

传真：010-56175801