



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司  
2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一  
期）  
募集说明书

发行人

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

（住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层）

主承销商/债券受托管理人



（住所：湖北省武汉市新华路特 8 号）

签署日期：2018 年 4 月 27 日

## 声明

本募集说明书依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截止本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，

有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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投资风险或投资收益等作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、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。

《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 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、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“国资公司”）已于2017年2月9日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2017】195号文核准面向合格投资者公开发行面值不超过10亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券采用分期发行方式，其中首期债券“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”已于2017年6月16日发行完毕，发行规模为人民币2亿元。武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第二期发行，本期债券基础发行规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）。每张面值为100元，发行数量为不超过600万张，发行价格为人民币100元/张。本期债券简称“18岸资01”，债券代码：112707。

二、发行人长期主体信用评级为AA+级，本期债券信用评级为AA+。本期债券发行上市前，公司最近一年年末净资产为432,121.59万元（2017年12月31日合并财务报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为61.16%，母公司口径资产负债率为57.00%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5,170.52万元（2015年度、2016年度和2017年度实现的归属于母公司所有者的净利润2,904.37万元、4,982.07万元和7,625.13万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、发行人主体信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

四、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不

能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、根据《管理办法》的相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，合格投资者中的个人投资者及公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，合格投资者中的个人投资者及公众投资者认购或买入的交易行为无效。

六、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除本公司外的第三方处获得偿付。

七、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，本期债券的信用等级为 AA+，说明本期公司债券到期不能偿还的风险很低。但本期债券存续期内，仍有可能由于客观原因，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期兑付。发行人亦无法保证其主体信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。

八、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

九、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济运行情况、货币政策、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，在存续期内可能跨越一个或一个以上的利率调整周期，市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

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

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

十一、近年来、我国房地产市场增速放缓，房地产行业的竞争日趋激烈。随着未来房地产项目供应的增多，产品差异性的缩小以及国家货币政策和购房贷款政策的变化，都将使公司面临产品同质竞争、价格竞争以及购买者消费能力下降的格局，从而给项目效益带来一定的不确定性。未来，如果房地产政策有进一步的调整，有可能对企业房产项目产生一定影响。

十二、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人存货分别为 308,346.02 万元、294,331.71 万元和 374,897.56 万元，存货占流动资产的比例为 48.19%、49.24%和 59.45%，存货是发行人最主要的流动资产。2015 年、2016 年和 2017 年发行人存货周转率分别为 0.14、0.22 和 0.15，低于行业平均指标，原因主要是由于公司所投资的项目周期长。公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段，尚未能产生收入。随着公司营业收入稳步增长和后续政府支持政策逐步得到落实，公司的总资产周转率及存货周转率将有所改善。

十三、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的其他应收款分别为 70,677.95 万元、33,935.52 万元和 32,083.58 万元，在流动资产中的占比分别为 11.05%、5.68%和 5.09%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的其他应收款，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

十四、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的投资性房地产为 252,020.22 万元、257,959.14 万元和 328,465.09 万元，投资性房地产占总资产的比例为 26.47%、27.87%和 29.52%，发行人的投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成，其中房屋及建筑物使用权的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人旗下投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

十五、2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人负债总额分别为 591,749.57 万元、

532,757.26 万元和 680,404.11 万元，资产负债率分别为 62.15%、57.56%和 61.16%。随着公司业务规模的不断扩大，公司对经营资金及长期资金的需求日益增大，将导致公司负债总额持续上升。公司偿债压力的增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

十六、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人营业成本分别为 48,907.89 万元、66,751.23 万元和 48,722.82 万元。2015 年度、2016 年度和 2017 年度，主营业务毛利率分别为 18.80%、23.95%和 26.76%。近年来，随着公司营业收入的波动，公司的营业成本也有所波动。公司营业成本的波动可能对公司的毛利率和净利润率造成一定影响，从而影响公司的盈利能力。

十七、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人的公允价值变动净收益分别为 -144.38 万元、-23.03 万元和 0 万元。投资性房地产的会计核算采用按公允价值计量，由于房地产市场仍处于稳步趋升的态势，受此影响公允价值变动净收益在未来中长期将有较大幅度的增长。但短期内随着房地产市场调控的压力，可能会影响公允价值变动净收益向下波动。

十八、2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 162,074.64 万元、81,929.31 万元和 -18,980.15 万元。经营活动产生的现金流量净额逐步减少，主要系公司近年来开发项目较多，资金投入较大，资金回收期较长，导致经营活动产生的现金流量净额逐步减少。2015 年公司经营活动产生的现金流量增长较多，主要系 2015 年以前陆续有项目回款和项目建设资金流入所致。

十九、由于房地产行业的特殊性，其发展前景与国家宏观经济形势有着较强的相关性，经济发展过程中的周期性波动会直接影响到整个行业的经营状况和盈利水平。另外，经济形势的变化会对国家的经济政策产生影响，而国家宏观经济政策和产业政策的调整又可能会对发行人所在行业的收入和利润产生重要的影响。虽然武汉市依然有大量的房地产开发的需求，但是房地产过快的增长，使得武汉市去库存的压力骤长，面临整个房地产市场走弱，从而对发行人的日常经营产生不利的影响。

二十、虽然发行人拥有较大的授信额度，但是发行人项目一旦出现进展不及预期，或者发行人的自身经营出现问题，银行授信有可能无法强制执行，因此本期债务出现潜在违约风险时，银行贷款将无法为本期债券的债权人提供本息偿还上的支撑。

二十一、发行人近三年的收入主要来自建筑板块，2016 年 5 月 1 日起，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业进行“营改增”试点，对发行人带来一定的影响。长期而言，“营改增”政策的出台，避免了对企业的重复征税，有助于减轻发行人的负担，但短期内，“营改增”后，建筑业税率由原有营业税 3% 增加至增值税 11%，比原有营业税税率增加 8%，由于部分建筑材料采购自个体商（大多数为小规模纳税人），无法提供增值税专用发票，导致部分进项税额无法抵扣，使发行人实际利润在短期可能有所下降。

二十二、截至 2017 年 12 月 31 日，经审计，发行人当年度累计新增借款 84,960.00 万元，新增借款占上年末净资产的比例为 21.63%，超过上年末净资产的 20%。2018 年 2 月 9 日，发行人发布了“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告”，披露上述事实。长江证券股份有限公司作为债券受托管理人，公告了“长江证券股份有限公司关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司新增借款超上年末净资产 20%的 2018 年第二次临时受托管理事务报告”，并分析了新增借款对公司偿债能力的影响。由于上述新增借款属于公司正常债务置换和经营需要发生的对外融资，不会对公司还本付息产生重大影响，公司各项业务经营情况稳定。

## 目录

释义	1
第一节发行概况	13
一、发行人的基本情况	13
二、本次公司债券发行的基本情况和基本条款	13
三、本次债券发行及上市安排	18
四、本次发行的有关机构	19
五、认购人承诺	22
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	22
第二节风险因素	23
一、本次债券的投资风险	23
二、发行人相关风险	24
第三节发行人及本期债券的资信状况	30
一、本次债券的信用评估情况	30
二、信用评级报告的主要事项	30
三、发行人的其他资信情况	31
第四节偿债计划及其他偿债保障措施	35
一、偿债计划	35
二、偿债资金来源	35
三、偿债保障措施	36
四、违约责任及解决措施	39
第五节发行人基本情况	41
一、发行人概况	41
二、发行人历史沿革	41
三、发行人股权结构	42
四、发行人组织结构和内部治理	43
五、发行人对其他企业的重要权益投资情况	47
六、公司董事、监事和高级管理人员情况	49
七、公司主营业务和行业状况	51
八、发行人的业务发展战略	51

九、发行人相关资质情况 .....	62
十、发行人合法合规经营情况 .....	62
十一、发行人独立情况 .....	63
十二、关联方和关联交易情况 .....	64
十三、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	65
十四、信息披露事务及投资者关系管理的情况 .....	66
第六节发行人财务状况 .....	69
一、会计报表的编制基础 .....	69
二、公司最近三年合并报表编制方法和范围变化情况 .....	69
三、发行人最近三年主要会计数据 .....	70
四、公司主要财务指标 .....	79
五、管理层讨论与分析 .....	80
六、公司盈利能力的可持续性分析 .....	103
七、公司的未来业务目标 .....	104
八、公司有息债务的情况 .....	104
九、本次发行债券后公司资产负债结构的变化 .....	107
第七节募集资金的运用 .....	108
一、募集资金规模和用途 .....	108
二、发行人违约使用募集资金时的责任条款 .....	110
三、募集资金专项账户管理安排 .....	110
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	111
第八节债券持有人会议 .....	112
第九节债券受托管理协议 .....	122
第十节其他重要事项 .....	136
一、或有事项 .....	136
二、公司受限资产情况 .....	136
三、公司购买金融衍生品、大宗商品期货及海外投资情况 .....	136
四、其他重大事项 .....	136
第十一节诉讼、仲裁或其他争议解决机制 .....	138
一、适用法律 .....	138
二、争议解决 .....	138

第十二节 发行人、中介机构和相关人员声明 .....	139
一、 发行人声明 .....	139
二、 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明 .....	140
三、 主承销商声明 .....	143
四、 债券受托管理人声明 .....	144
五、 发行人律师声明 .....	145
六、 审计机构的声明 .....	146
七、 资信评级机构的声明 .....	147
第十三节 备查文件 .....	148
一、 备查文件 .....	148
二、 备查地点 .....	148

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

江岸国资公司/本公司/公司/发行人	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
江岸国资办	指	武汉市江岸区国有资产监督管理办公室
本次债券	指	发行额度不超过 10 亿元，期限为 5 年，在存续期限第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的“武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行行为
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商/受托管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司
《债券持有人会议规则》	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则
《债券受托管理协议》	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议
最近三年	指	2015 年度、2016 年度和 2017 年度

会计师事务所/中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师	指	湖北得伟君尚律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
余额包销	指	主承销商在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本次债券承销份额相对应的款项
工作日	指	周一至周五，不含中国法定节假日或休息日
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或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

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 发行概况

本募集说明书根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

### 一、发行人的基本情况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2008年05月14日

注册资本：171,509.036万

实缴资本：171,509.036万

本募集说明书根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

### 二、本次公司债券发行的基本情况和基本条款

#### （一）本次公司债券的审议情况

1、2015 年 11 月 27 日，公司董事会通过董事会决议，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体公开发行公司债券。2016 年 10 月 10 日，公司董事会形成“武汉市江岸区国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券”的董事会决议的补充决议，同意本次债券分期发行，首期发行额度不超过 2 亿元。

2、2015 年 12 月 21 日，武汉市江岸区国有资产监督管理办公室作为武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司的唯一股东，根据中国现行有效的《公司法》及《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》的规定及授权，下发《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券的通知》，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体公开发行公司债券。

根据公司董事会决议和武汉市江岸区国有资产监督管理办公室《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券的通知》，董事会及股东会同意发行人发行规模不超过 15 亿元的公司债券。公司经营管理层根据公司的资金需求和安排，分别以非公开方式发行不超过 5 亿元的公司债券和本次面向合格投资者公开发行不超过 10 亿元的公司债券，累计发行规模不超过 15 亿元。

2016 年 3 月份，发行人已取得深圳证券交易所非公开发行公司债券 5 亿元的无异议函。此次债券的发行期限为 3 年期，在存续期限第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，未进行信用评级。截至 2017 年 3 月 31 日，即无异议函有效期届满之日前，发行人根据其资金需求共计发行了 1 亿元的公司债券，剩余额度不再发行。

## （二）核准情况及核准规模

2017 年 2 月 9 日，本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许【2017】195 号”文核准公开发行，获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 100,000 万元（含人民币 100,000 万元）的公司债券。

## （三）本次公司债券主要条款

- 1、发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
- 2、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），分期发行，首期 2 亿元已于

2017 年 6 月 16 日发行完毕，本期为第二期发行，本期债券基础发行规模为 5.5 亿元，可超额配售不超过 0.5 亿元（含 0.5 亿元）。

4、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5.5 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 0.5 亿元（含 0.5 亿元）的发行额度。

5、票面金额：本期债券面值 100 元。

6、发行价格：本期债券按面值发行。

7、债券期限：本期债券期限为 5 年期，在存续期限第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

10、发行期限：2018 年 5 月 21 日至 2018 年 5 月 22 日，共 2 个交易日。

11、发行首日：本期债券的发行首日为 2018 年 5 月 21 日。

12、起息日：本期债券起息日为 2018 年 5 月 22 日。

13、约定缴款日：2018 年 5 月 22 日，意向投资者应不晚于约定缴款日向主承销商缴款。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

15、计息期限：本期债券的计息期限自 2018 年 5 月 22 日起至 2023 年 5 月 21 日止；如投资者在存续期第 3 年末行使回售权，则回售部分债券的计息期限自 2018 年 5 月 22 日起至 2021 年 5 月 21 日止。

16、付息日：2019 年至 2023 年每年的 5 月 22 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在债券存续期第 3 年末行使回售权，则回售部分债券的付

息日为 2019 年至 2021 年每年的 5 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

17、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 5 月 22 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）；如投资者在债券存续期第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 5 月 22 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

18、本金兑付金额：本期债券的本金兑付金额为投资者于本金兑付日持有的本次债券票面总额。

19、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

20、支付方式：本期债券本息的支付方式按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。本期债券为固定利率，在存续期限前 3 年固定不变。在存续期限第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

22、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本次债券后 2 年的票面利率。调整幅度根据当期利率市场确定。

23、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 25 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

24、投资者回售选择权：发行人披露关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本

期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

25、投资者回售登记期：自发行人披露调整票面利率公告日起 5 个交易日为投资者回售登记期。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。登记手续完成后即视为投资者已经行使回售权，并不可撤销。

回售提示性公告日期：发行人将于回售申报期结束前在中国证监会指定的信息披露媒体上披露 3 次回售提示性公告。

26、回售部分债券回售价格：100 元/张（不含利息）。

27、回售部分债券付款方式：发行人将依照中国证券登记结算深圳分公司的登记结果对本次债券回售部分支付本金及利息，该回售资金通过中国证券登记结算深圳分公司清算系统进入投资者开户的证券公司的登记公司备付金账户中，再由该证券公司在回售资金到账日划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

28、担保情况：本期债券采取无担保发行方式。

29、债券受托管理人：长江证券股份有限公司。

30、偿债保障机制：为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为保障本次债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债保障金专户，聘请债券受托管理人，制定《债券持有人会议规则》，加强信息披露，严格执行资金管理计划，并做好偿债事项组织协调工作等。

31、募集资金用途：本次债券募集资金用于偿还金融机构有息债务、补充公司流动资金。

32、募集资金专项账户开户银行：汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司江岸支行。

33、偿债资金专项账户：发行人在本次债券监管银行开立的资金专户，专门用于归集和支付本次债券本金和利息。在本次债券付息日的 10 个交易日前，发行人须将应付利息全额存入偿债专户；发行人须在本次债券本金到期日的 20 个交易日前将不低于应偿付债券本金额度的 30% 存入偿债专户，在本金到期日的 10 日前，发行人须将应偿付债券本金余额全额存入偿债专户。如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本金及利息，则于当日向发行人及受托管理人报告。如在本次债券付息日前的

第 10 个交易日偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本金及利息，账户监管人应于当日通知发行人要求补足，并向受托管理人报告。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

34、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人综合评定，本次债券主体信用评级为AA+级，债券信用评级为AA+。上海新世纪将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

35、主承销商：长江证券股份有限公司。

36、承销方式：本期债券采取余额包销的方式承销。

37、发行与上市场所：深圳证券交易所。

38、发行对象：本期公司债券拟向开立中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的符合法律法规规定的合格机构投资者，合格投资者中的个人投资者及公众投资者不得参与发行认购，投资者以现金认购。

39、发行方式：采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

40、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，配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在申购利率相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售。

41、向公司股东配售的安排：本期债券面向合格机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

42、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

43、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。

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

本期债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告刊登日期：2018 年 5 月 17 日。
- 2、发行首日：2018 年 5 月 21 日。
- 3、网下发行期限：2018 年 5 月 21 日至 2018 年 5 月 22 日，共 2 个交易日。
- 4、缴款截止日：2018 年 5 月 22 日。

## （二）本期债券上市时间安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 四、本期发行的有关机构

### （一）发行人

名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

### （二）主承销商

名称：长江证券股份有限公司

法定代表人：尤习贵

住所：武汉市新华路特 8 号

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉、翁冬冬

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022

### （三）律师事务所

名称：湖北得伟君尚律师事务所

负责人：蔡学恩

办公地址：武汉市江汉区唐家墩路 32 号国创大厦 20 楼

经办律师：杨帆、周渊

电话：027-85788368

传真：027-85782177

邮政编码：430024

#### （四）会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

公司管理委员会主任：黄光松

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层

办公地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层

经办注册会计师：李彦斌、马玲

电话：027-86770549

传真：027-85424329

邮政编码：430077

#### （五）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

经办资信评级人员：邵一静、邬羽佳

电话：021-63500711-924

传真：021-63610539

#### （六）债券受托管理人

名称：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉、翁冬冬

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022

#### **（七）募集资金专项账户开户银行**

##### **1、汉口银行股份有限公司江岸支行**

负责人：金剑

办公地址：湖北省武汉市江岸区中山大道 1541 号三阳金城 B 座 1 号

联系人：姜泳

联系电话：027-82792404

传真：027-82792404

##### **2、湖北银行股份有限公司江岸支行**

负责人：陈健

办公地址：湖北省武汉市江岸区中山大道 1155 号融科天城 21 号、22 号、23 号

联系人：乔晓非

联系电话：027-82220385

传真：027-82220385

#### **（八）上市和交易流通场所**

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

#### **（九）债券登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

## 五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本期债券发行的上述机构及其负责人、高级管理人员及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。

## 第二节 风险因素

本次债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本次债券，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。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济运行情况、货币政策、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，在存续期内可能跨越一个或一个以上的利率调整周期，市场利率的波动可能使本次债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后发行人将尽快申请在深圳证券交易所上市。但由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交，不能以合适价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本次债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次债券本金及利息的按时足额支付。

#### （四）本次债券偿债安排所特有的风险

本次债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的偿付风险，但是在本次债券存续期间，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无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，自成立以来能按约定偿付银行贷款本息。截至本募集说明书签署之日发行人不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况。自成立以来，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约行为。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，将可能导致本次债券投资者面临发行人的资信风险。

## **二、发行人相关风险**

### **（一）行业风险**

发行人的主营业务是建筑安装、房产租赁和交易，与宏观经济发展周期密切相关。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的主营业务和未来发展将可能受到不利影响。

由于房地产行业的特殊性，其发展前景与国家宏观经济形势有着较强的相关性，经济发展过程中的周期性波动会直接影响到整个行业的经营状况和盈利水平。另外，经济形势的变化会对国家的经济政策产生影响，而国家宏观经济政策和产业政策的调整又可能会对发行人所在行业的收入和利润产生重要的影响。虽然武汉市依然有大量的房地产开发的需求，但是房地产过快的增长，使得武汉市去库存的压力骤长，面临整个房地产市场走弱，从而对发行人的日常经营产生不利的影响。

### **（二）财务风险**

#### **1、存货规模较大的风险**

最近三年，发行人存货分别为308,346.02万元、294,331.71万元和374,897.56万元，

存货占流动资产的比例为48.19%、49.24%和59.45%，存货是发行人最主要的流动资产。最近三年发行人存货周转率分别为0.14、0.22和0.15，低于行业平均指标，原因主要是由于公司所投资的项目周期长。公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段，尚未能产生收入。随着公司营业收入稳步增长和后续政府支持政策逐步得到落实，公司的总资产周转率及存货周转率将有所改善。

## **2、公司债务结构的风险分析**

最近三年，发行人负债总额分别为591,749.57万元、532,757.26万元和680,404.11万元，资产负债率分别为62.15%、57.56%和61.16%。随着公司业务规模的不断扩大，公司对经营资金及长期资金的需求日益增大，将导致公司负债总额持续上升。公司偿债压力的增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

## **3、投资性房地产公允价值波动的风险分析**

最近三年，发行人的投资性房地产为252,020.22万元、257,959.14万元和328,465.09万元，投资性房地产占总资产的比例为26.47%、27.87%和29.52%，发行人的投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成，其中房屋及建筑物使用权的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人旗下投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

## **4、其他应收款回收风险分析**

最近三年，发行人的其他应收款分别为70,677.95万元、33,935.52万元和32,083.58万元，在流动资产中的占比分别为11.05%、5.68%和5.09%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的其他应收款，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

## **5、经营活动净现金流波动的风险分析**

最近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为162,074.64万元、81,929.31万元和-18,980.15万元。经营活动产生的现金流量净额逐步减少，主要系公司近年来开发项目较多，资金投入较大，资金回收期较长，导致经营活动产生的现金流量净额逐步减少。2015年公司经营活动产生的现金流量增长较多，主要系2015年以前

陆续有项目回款和项目建设资金流入所致。

### **（三）经营风险**

#### **1、项目建设风险**

建筑安装行业资金投入量大，建设周期长，是一项复杂的系统工程，涉及到项目定位、规划设计、拆迁、施工和配套设施的完善、销售策划等许多方面，公司大量基础设施建设项目正处于开工建设阶段，在项目建设期间，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种突发事件的影响（譬如材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等），从而面临着项目延迟交付、质量不高、降低资源使用效率等风险，对发行人的经营产生不良影响。

#### **2、土地、原材料及劳动力成本上升风险**

发行人营业成本主要由建筑材料以及劳务支出构成。近年来，受到国内外经济形势的影响，工程项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了公司盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

#### **3、市场竞争风险**

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，建筑安装企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入建筑安装行业。另一方面，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，建筑安装行业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

#### **4、工程质量风险**

建筑工程项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，一旦出现纰漏将可能导致

工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

## 5、施工安全风险

建筑安装作业主要在露天、高空作业，面临建筑安装作业的固有危险，加之技术操作等问题，施工环境存在一定的危险性。发行人非常注重施工安全管理，具备完善的工程管理制度，并充分贯彻执行。但如果因上述原因导致风险发生，则可能导致重大的人、财、物方面的损失。

## 6、合同履行风险

作为以建筑施工为主业的企业，发行人需要签订诸多合同，包括总承包合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系较为复杂。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事项，从而影响发行人的生产经营。

### （四）管理风险

#### 1、内控管理风险

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、监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、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。另外，发行人孙公司较多，管理上存在一定的难度，对内部控制制度的有效性有较高要求，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期实施。

#### 2、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城市建设的快速发展，带动江岸区经济和城市建设的发展，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，同时发行人投融资计划与城市建设计划密切相关，发行人的投资和经营主要取决于政府决策，对当地政府的依赖程度较高，增加了发行人投融资管理及经营的难度和风险。

### **3、安全生产管理风险**

建筑安装主要在露天、高空等危险地带作业，面临土方塌陷、工业意外、火灾及爆炸风险等危险；同时设备失灵、操作不当等施工问题也可能导致人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、污染及环境破坏事故。发行人十分重视施工安全管理，制定了完善的工程管理规章制度，并根据国家规定对所有工程购买了建筑职工意外伤害险。但如果上述事故发生，仍有可能影响工期、损害公司信誉和盈利能力。安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然灾害等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

### **4、工程质量管理风险**

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，但由于建筑项目施工环节多、施工技术复杂、原材料品质要求高、项目组织系统性强，因此管理、资金、人文环境、自然条件或其他条件的变化都会影响工程质量。若发行人在项目管理方面存在问题，未能确保原材料以及施工技术符合业主及国家标准的要求，发行人承建的工程可能出现质量问题，使公司面临修复及索赔的风险，不仅影响公司收益，还将损害公司的声誉，不利于公司市场的开拓。

## **（五）政策风险**

### **1、外部经济环境变化的风险**

纵观世界经济，欧元区经济整合出现问题，美国存在继续加息的可能性，世界贸易投资格局变化方向不确定，全球债务风险没有完全得到解决，新兴经济体增速下滑，贸易保护主义依然严重，大国货币政策和世界贸易投资格局变化方向存在不确定性，外部环境仍然复杂严峻。另一方面，我国正处于增速换挡期、结构调整期与前期刺激政策消化期“三期”叠加阶段，多重因素综合导致国民经济增速阶段性放缓，建筑安装行业目前正面临着投资增速下滑的风险。

### **2、国家宏观政策变化的风险**

建筑安装行业与国民经济的联系非常紧密，如果国家宏观调控政策趋紧，不论是城市基础设施建设，还是房地产市场，都将面临不同程度的紧缩，随着市场需求被压

缩以及供给调整的滞后，将使发行人面临产品同质竞争和价格竞争的格局，从而给项目效益带来一定的不确定性。

### **3、地方政府产业政策变化的风险**

由于公司从事国有资本的投资和运营，按市政府要求，经武汉市江岸区人民政府授权，该公司被武汉市江岸区人民政府指定为打造沿江商务区的项目主体公司，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对公司未来经营产生一定影响。

### **（六）突发事件的风险**

除此以外，发行人如遇突发事件，例如自然灾害、社会异常事故、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到严重影响，公司资产安全、人员生命财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评估情况

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2018）010309号）。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告观点

##### 1、主要优势

###### （1）区财政实力较强。

江岸区属于武汉市的文化金融中心，近年来区域经济稳步发展，区财政实力逐步增强，为发行人的业务发展提供了较好的经济基础。

###### （2）政府支持力度大。

近年来，发行人获得了区政府在资本金注入、资产划拨和项目拨款等方面的较大力度支持。

##### 2、主要风险

###### （1）主业盈利规模小。

发行人经营性业务波动性大，且盈利规模小。

###### （2）债务压力增大。

随着项目推进，2017年末江岸国资刚性债务规模大幅上升，债务压力加大。

###### （3）后续投融资压力大。

发行人承担了较重的旧城改造任务，后续仍有较大规模的投资支出计划，投融资压力较大。

#### （4）房产价格波动风险。

发行人持有大量的投资性房地产，且以公允价值计量，资产价值及盈利状况易受当地房产价格波动的影响。

### （三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级：定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。

不定期跟踪评级：在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

### 三、发行人历史信用评级情况

发行人于 2015 年 6 月发行了“15 江岸国资 PPN01”，根据“新世纪企评[2014]02043 号信用等级公告”，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人综合评定，确定公司主体长期信用等级为 AA 级。

2017 年 6 月 7 日，上海新世纪出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年公开发行公司债券信用评级报告》（新世纪债评（2017）010388 号），评定发行人主体信用等级：AA，评级展望：稳定。

根据上海新世纪出具的评级报告，本期债券的主体信用等级由历史的 AA 调整至 AA+。

#### 四、发行人的其他资信情况

##### （一）发行人主要银行授信情况

目前为止，公司与国内多家银行签署了综合授信协议。截至 2017 年 12 月 31 日，公司获得授信额度为 199,700 万元，已使用授信额度为 185,750.00 万元，贷款余额为 177,600.00 万元。主要银行的授信情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	贷款余额
银行 1	60,000.00	60,000.00	56,500.00
银行 2	20,000.00	19,050.00	18,900.00
银行 3	38,000.00	25,000.00	24,900.00
银行 4	55,000.00	55,000.00	55,000.00
银行 5	26,700.00	26,700.00	22,300.00
<b>合计</b>	<b>199,700.00</b>	<b>185,750.00</b>	<b>177,600.00</b>

##### （二）近三年发行人是否有债务违约记录

公司近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无不良信贷信息，无欠息信息。

##### （三）最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

##### （四）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人 2015 年 6 月 15 日发行了非公开定向债务融资工具“15 江岸国资 PPN001”，融资规模 5 亿元，期限为 3 年。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人均按时支付利息，未出现逾期的情况。

发行人 2016 年 9 月 29 日非公开发行公司债券“16 岸资 01”，融资规模 1 亿元，期限为 3 年。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人均按时支付利息，未出现逾期的情况。

发行人 2017 年 6 月 16 日面向合格投资者公开发行了首期公司债券“17 岸资 01”，融资规模 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，“17 岸资 01”尚未到首个付息日，发行人已提前做好偿付利息的准备，预计不会出现逾期支付的情况。

发行人 2017 年 6 月 23 日面向合格投资者公开发行了中期票据“17 江岸国资

MTN001”，融资规模 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，“17 江岸国资 MTN001”尚未到首个付息日，发行人已提前做好偿付利息的准备，预计不会出现逾期支付的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

#### （五）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

本期债券募集资金的规模为不超过 6 亿元，如本期公司债券成功发行 6 亿元后，累计公开发行公司债券余额为 8 亿元，占发行人净资产的额比例为 18.51%。

#### （六）公司最近三年合并报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年主要财务指标

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率 <sup>1</sup>	1.29	1.43	1.57
速动比率 <sup>2</sup>	0.52	0.73	0.82
资产负债率 <sup>3</sup>	61.16%	57.56%	62.15%
EBITDA 利息保障倍数 <sup>4</sup>	0.63	0.80	0.30
应收账款周转率 <sup>5</sup>	4.66	7.62	10.30
存货周转率 <sup>6</sup>	0.15	0.22	0.14
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.07	0.09	0.07
净利润率 <sup>8</sup>	12.29%	6.27%	5.00%
净资产收益率 <sup>9</sup>	1.98%	1.46%	0.92%
总资产收益率 <sup>10</sup>	0.80%	0.59%	0.34%
贷款偿还率 <sup>11</sup>	100%	100%	100%
利息偿付率 <sup>12</sup>	100%	100%	100%

注：上表数据根据 2015 年、2016 年和 2017 年经审计财务报表的财务数据计算得出，各指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销)/(利息费用+资本化利息支出)

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

- 6、 $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$
- 7、 $\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{总资产平均余额}$
- 8、 $\text{净利润率} = \text{净利润} / \text{营业收入}$
- 9、 $\text{净资产收益率} = \text{净利润} / \text{平均净资产}$
- 10、 $\text{总资产收益率} = \text{净利润} / \text{平均总资产}$
- 11、 $\text{贷款偿还率} = \text{实际贷款偿还额} / \text{应偿还贷款额}$
- 12、 $\text{利息偿付率} = \text{实际支付利息} / \text{应付利息}$

## 第四节 偿债计划及其他偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况加强公司资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。本期债券为无担保债券。

### 一、偿债计划

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和其他有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在深交所网站固定收益品种业务专区或深交所认可的其他方式向投资者公告。

#### （一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日为 2019 年至 2023 年每年的 5 月 22 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）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年的 5 月 22 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

#### （二）本金的兑付

本期债券的兑付日为 2023 年 5 月 22 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）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2021 年 5 月 22 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

### 二、偿债资金来源

#### （一）发行人具有较强的盈利能力和快速增长的营业收入

本期债券还款资金主要来源于债券存续期内发行人的营业收入。最近三年发行人分别实现营业收入为 63,373.08 万元、87,767.41 万元和 66,526.33 万元，营业收入增长迅速，且营业收入主要来自主营业务收入中的建筑安装收入、租赁业务收入、房屋交

易收入、物业管理收入。因此，发行人良好的经营状况为本期债券按期还本付息提供了有力保障。此外，发行人将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资本支出计划，以保障本期债券到期后得到及时足额偿付。

## （二）发行人具有畅通的外部融资渠道

发行人的主营业务具有较好的发展前景，且在经营过程中，与商业银行等金融机构建立了良好的合作关系。基于良好的盈利能力和资信状况，发行人具备较强的间接融资能力，这有助于发行人在必要时可通过银行贷款补充流动资金，从而为本期债券的本息偿付提供保障。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人获得授信额度为 199,700 万元，已使用授信额度为 185,750.00 万元，银行授信不具备强制性，随着发行人经营情况的变化可能发生变化。随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本期债券的偿还能力。

## （三）发行人的投资性房地产可分散整体经营风险和债务偿还风险

发行人的投资性房地产主要是商铺，大多位于武汉市的繁华地段，投资回报率较高。另一方面，发行人的投资性房地产取得时间较早，其市场价值连续数年不断增高。凭借其优越的地理位置所带来的稀缺性，发行人的投资性房地产项目未来仍具有较大的升值空间。公司可根据战略及实际运营需要，通过部分投资性房地产项目的变现，来提高资产流动性，补充偿债资金。

## 三、偿债应急保障方案

公司的财务政策较为稳健，资产流动性较好，必要时可以以流动资产变现来补充偿债资金用于偿还本息。截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并流动资产余额为 630,607.86 万元，不含存货的流动资产余额为 255,710.31 万元，其中货币资金 90,207.83 万元，其规模达到本期债券发行规模的 112.76%。

当公司资金不足以偿付本期债券本息时，在不违反相关法律法规的前提下，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货变现，以满足偿债资金的需求。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为了保障本次债券的按时足额偿付

制定了一系列工作计划，包括设立偿债保障金专户，聘请债券受托管理人，制定《债券持有人会议规则》，加强信息披露，严格执行资金管理计划，并做好偿债事项组织协调工作等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

### **（一）设立募集资金专户和偿债保障金专户**

本次债券发行前 5 个工作日，发行人须设立了本次债券募集资金专户，该账户同时作为本次债券的偿债保障金专户。该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户。债券受托管理人对募集资金专户的资金使用情况有持续监督的义务。

发行人设立偿债保障金专户，在债券付息日 10 个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）20 个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的 30% 存入偿债保障金专户，并在到期日 10 个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付私募债券本金及利息，不得挪作他用。

### **（二）聘请债券受托管理人**

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请长江证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，发行人将配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况、相关财务资料等，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本次债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见“第九节债券受托管理协议”。

### **（三）制定债券持有人会议规则**

发行人已按照《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定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的按约定偿付做出了合理的制度安排。债券持有人通过债券持有人会议对本次债券作持续监督，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。

有关债券持有人会议规则的主要内容，详见“第八节债券持有人会议”。

#### （四）严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露。重大事项包括但不限于：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；
- (14) 发行人未按照本次债券条款的规定将到期的本次债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人实际控制人、控股股东、董事、三分之一以上的监事及高级管理人员发生变动；
- (19) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让债券的；

(20)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按中国证监会、深交所的有关规定、债券受托管理协议和本募集说明书的约定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

#### **（五）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资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、资本支出计划等，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支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### **（六）发行人承诺**

公司承诺在采取有关措施偿付债券本息时，充分保障债券持有人的利益，并且公平对待所有债券持有人。

发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- （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）调减或停发董事和高级管理人员的奖金；
- （4）主要责任人不得调离。
- （5）追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险。

### **五、违约责任及解决措施**

#### **（一）本次债券违约的情形**

以下事件构成本协议项下的违约事件：

- （1）在债券付息日，甲方未能足额支付债券当期利息；
- （2）在债券到期日，甲方未能足额支付债券当期利息和/或本金；
- （3）在本次债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，甲方未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；
- （4）在本次债券存续期间内，甲方不履行或违反本协议项下承诺，致使本协议无

法正常履行；

（5）在本次债券存续期间内，甲方存在严重影响本次债券清偿的情形，包括但不限于甲方丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；

（6）在本次债券存续期间内，其他因甲方自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

## （二）本次债券违约的解决措施

如果本协议项下的违约事件发生，债券受托管理人或单独/合计持有 10% 以上本期未偿还债券张数的债券持有人可提出提前清偿提议，并由债券持有人会议进行决议。若该决议由持有 50% 以上有表决权的本期未偿还债券张数的债券持有人通过，则债券受托管理人须以书面方式通知发行人，宣布本期未偿还债券立即到期，并要求发行人支付全部本金和相应利息。债券受托管理人还可依法采取任何可行的法律救济方式维护及回收本期未偿还债券的本息。

## （三）本次债券违约后的解决机制

对因上述情况产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交甲方住所地人民法院裁决。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2008年5月14日

注册资本：171,509.036万

实缴资本：171,509.036万

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资或投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91420102672795838W

组织机构代码：67279583-8

邮政编码：430014

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

### 二、发行人历史沿革

#### （一）设立情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字（2008）21号文件批准，由武汉市江岸区国有资产监督管理委员会出资组建，公司于2008年5月14日在武汉市工商行政管理局注册登记。

公司成立时的注册资本为 50,000.00 万元，此次出资已经武汉华中会计师事务所有限责任公司审验，并于 2010 年 5 月 28 日出具武华验【2010】002 号验资报告。

## （二）增资情况

2013 年 12 月 26 日，根据股东会决议(岸国资[2013]17 号关于增加武汉市江岸区国有资产经营管理有限责任公司注册资本的通知)和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 994,459,360.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,494,459,360.00 元。变更注册资本后，发行人实际控制人仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。2014 年 8 月 28 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《企业法人营业执照》。

2014 年 11 月，区财政拨付国资公司资本金 50,000,000.00 元，2015 年 1 月区财政拨付国资公司资本金 148,631,000.00 元，两次共计 198,631,000.00 元。2015 年 2 月 4 日，公司在武汉市工商行政管理局江岸分局办理变更登记手续，申请增加注册资本 198,631,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,693,090,360.00 元。2015 年 11 月 17 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《营业执照》。

2017 年 12 月国开发展基金有限公司向发行人注入资本金 22,000,000.00 元，注资后发行人资本变更为 1,715,090,360.00 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元。控股股东仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

## （三）最近三年内实际控制人变化情况

发行人最近三年内实际控制人未发生改变，为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

## （四）发行人重大资产重组情况

发行人最近三年内无重大资产重组事项。

## 三、发行人股权结构

### （一）发行人的股权结构

发行人受江岸区国有资产监督管理办公室委托，管理运营国有资产，同时负责区属投资建设项目运作。发行人股权结构如下表：

发行人股权结构表

股东名称	出资额	出资比例
------	-----	------

武汉市江岸区国有资产监督管理办公室	169,309.036 万	98.72%
国开发展基金有限公司	2,200 万	1.28%

## （二）控股股东和实际控制人情况

### 1、控股股东

发行人控股股东为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室

### 2、实际控制人

发行人实际控制人为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室

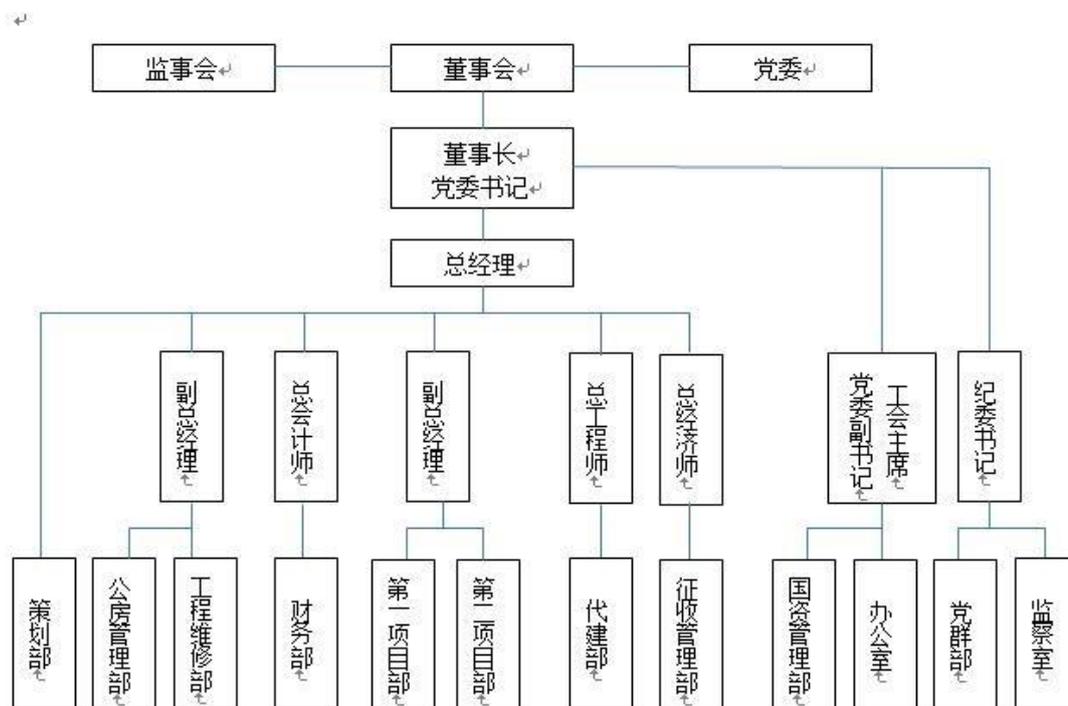
### 3、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书出具之日，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，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人组织结构和内部治理

### （一）内部组织结构

公司内部组织结构图



### （二）公司的内部治理

发行人为依照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司，由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室履行出资人职责，股东以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。为维护公司及其股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《企业国有资产监督管理暂行条例》及其它有关法律、法规的规定，发行人结合公司的实际情况，制定了《公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，设有董事会、监事会和经营管理层。发行人针对公司的经营业务情况，建立健全了公司决策机制，包括《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，构建了较为严格的公司内控管理制度和业务流程，包括《资金管理制度》、《财务审批制度》、资金计划编制与执行流程、筹资业务审批流程、资金支付审批流程等，保障了公司的规范运作。具体的法人治理结构和内部控制制度如下：

1、股东会是公司的最高权力机构，行使股东会职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派公司非职工董事、监事（国开发展基金有限公司自愿放弃此项权利），决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）对发行公司债券作出决定；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（10）主持修订公司章程；

（11）设立新的子公司或引入新的股东；

（12）对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产 50%的负债或资产；

（13）在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期审计净资产的 50%；

(14) 其他可能对股东权利产生不利影响的重大事项。

2、公司设董事会，成员为 5 人，由江岸区国有资产监督管理机构委派。其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生后报国资办审核委派。董事任期三年，任期届满，可连任。

董事会设董事长一人，副董事长一人，由江岸区国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会目前在职的董事为 3 名，另余 2 名董事名额正由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室按相关程序进行遴选，将于遴选程序结束后及时委派至公司履职。

4、董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券方案；
- (5) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制订公司的基本管理制度；
- (9) 国有资产管理机构授权的职权。

5、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，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

6、董事会议事规则：

(1) 董事会成员出席董事会会议，应建立董事会会议制度，以便研究公司发展和重大事项及公司日常管理工作。董事会会议每两个月召开一次，董事会会议由董事长召集，应于会议召开前，将会议时间、会议事项、议程书面通知全体董事。

(2) 经董事长或三分之一以上董事、三分之一以上监事或经理建议，应召开临时董事会。

(3) 董事会表决实行一人一票制，董事会会议由半数以上董事出席方可举行，董事会作出的决议须经董事会二分之一以上董事表决方可作出。

(4) 董事会决议反对票与赞成票相等时，由董事长裁决。

(5) 董事会讨论有关董事事项时，该董事应回避。

(6) 董事因故不能出席董事会会议时，可以书面委托其他董事或指定代表人代为出席，委托书中应阐明授权范围。

(7) 董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定副董事长或其他董事代其行使职权，如未指定则由副董事长代其行使职权。

(8) 董事会应对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名，不同意见要表明在会议记录上。

7、公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制订公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人。

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

8、公司设监事会，成员 5 人，监事会成员由江岸区国有资产监督管理机构委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生后报国资办审核委派。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会股东代表监事与职工代表监事的比例为 3: 2。

监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会目前在职的监事为 3 名，另余 2 名监事名额正由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室按相关程序进行遴选，将于遴选程序结束后及时委派至公司履职。

9、监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议或要求其辞职。

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

(4) 区政府规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

10、监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。

11、监事会决议应当经半数以上监事通过。

12、公司设立咨询委员会，公司的重大决策必须向咨询委员咨询后方可做出决策，并报区政府审定实施。

13、公司所有员工实行劳动合同制，择优录取，签订劳动合同。

14、公司辞退职工或者职工自动辞职，都必须严格按照劳动用工合同条款执行。

15、依照法律、行政法规规定，建立公司的财务会计制度。

## 五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### (一) 纳入发行人合并范围的主要控股子公司情况

#### 纳入发行人合并范围的主要控股子公司情况

单位：万元

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉市江岸区房地产公司	武汉	江岸区洞庭街 35 号 3 栋 1-3 层 1 室	国有公房管理、房地产开发、建筑安装等	100.00		100.00	设立
武汉众治社区服务有限公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	房地产中介服务、物业管理	100.00		100.00	设立

### (二) 公司主要控股子公司情况简介

#### 1、武汉市江岸区房地产公司

武汉市江岸区房地产公司成立于 1992 年 4 月 15 日，注册资本 8,600 万元人民币，经营范围为房地产经营（三级）、旧房改造；丙级建筑工程设计；房地产综合开发（贰

级)；公司自用建筑材料供应；土石方工程；房屋拆迁、安置代办。该公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度主要财务数据如下：

#### 武汉市江岸区房地产公司 2015 年、2016 年和 2017 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	262,746.98	305,267.38	389,960.06
总负债	185,555.04	227,451.67	313,813.77
净资产	77,191.94	77,815.71	76,146.29
营业收入	61,920.02	73,115.37	59,849.54
净利润	8,081.71	2,571.35	1,961.84

#### 2、武汉众治社区服务有限公司

武汉众治社区服务有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本人民币 500 万元，经营范围为物业管理；商业运营管理；房地产中介服务；房地产买卖、租赁、调换等流通领域中经纪及代理活动；为老人提供上门看护服务；家政服务；美容美发服务；日用品零售；餐饮管理(不含餐饮服务)；健康管理咨询(不含诊疗)；仓储服务；绿化工程；保洁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 576.23 万元，负债总额为 459.37 万元，净资产 116.87 万元，2017 年营业收入 14.16 万元，净利润-383.13 万元。

#### (三) 公司主要参股企业情况

##### 公司主要参股企业情况

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号	历史风貌区的保护开发建设	45.00		权益法

#### (四) 公司主要参股企业情况简介

武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司成立于 2013 年 6 月 4 日，注册资本 20,000 万元人民币。经营范围为历史风貌区的保护开发建设、历史风貌建筑的修缮和装饰装修；历史风貌区的保护利用策划；历史风貌文化的交流、咨询，市场推广，宣传策划；历史风貌建筑腾迁、整修和环境建设；历史风貌建筑的收购、租赁、转让；文化创意产业、文化投资；与保护利用历史风貌区有关的其他活动。该公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度主要财务数据如下：

武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司 2015 年、2016 年和 2017 年度

主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	533,308.57	257,983.55	17,256.74
总负债	440,307.15	245,993.96	5,044.09
净资产	93,001.42	11,989.59	12,212.65
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-368.17	-223.06	-178.30

## 六、公司董事、监事和高级管理人员情况

### （一）公司董事、监事和高级管理人员

#### 公司董事、监事和高级管理人员名单及职务

姓名	性别	出生年月	职务	任期起止时间
王浩	男	1970.07	副董事长、党委书记、总经理	2012 年 5 月 18 日至今
赵岚	女	1970.12	董事、党委副书记	2012 年 9 月 20 日至今
汪克新	男	1975.11	董事	2017 年 12 月 7 日至今
唐中华	男	1965.11	监事	2013 年 5 月 4 日至今
阮汉云	女	1964.05	监事	2013 年 5 月 4 日至今
阮丽群	女	1966.04	监事	2013 年 5 月 4 日至今
方健	男	1964.03	总工程师	2012 年 5 月 30 日至今
张瑾	男	1972.04	总经济师	2015 年 1 月 13 日至今
黄正	男	1968.02	副总经理	2017 年 6 月 14 日至今

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员选任符合《公司法》和公司章程的规定，且不存在公务员兼职的情况。公司各董事，监事，各高管人员均未持有本公司债券，且不存在违法违规的情况。

## （二）公司董事简历

王浩，男，大学本科学历，历任江岸区房地产公司设计室技术员、副主任、主任；江岸区房地产公司策划部主任；现任本公司副董事长、党委书记、总经理。王浩担任本公司董事长的任职流程正在办理的过程中。

赵岚，女，研究生学历。历任武汉市江岸区房地产公司科员、武汉市江岸区房地产公司科长。现任武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司党委副书记，董事。

汪克新，男，湖北大学本科学历。历任江岸区房地产公司旧改办经营部副经理，江岸区房地产公司旧改办办公室主任，江岸国资公司监察审计室主任。现任江岸国资公司党群部主任、董事。

## （三）公司监事简历

唐中华，男，大学本科学历，历任江岸区丹水池街城管科卫生干事、物价干事，民政科干事，宣传科干事；江岸区丹水池街宣传科副科长、党办副主任（主持全面工作）；江岸区丹水池街党政办主任、党群科科长；现任本公司纪委书记、监事。

阮汉云，女，本科学历，历任江岸区房地产公司一元房管所财务会计、支部干事、工会主席；武汉岸房台北物业公司副经理；武汉岸房台北物业公司经理兼支部书记；武汉岸房台北物业管理总公司经理；现任本公司办公室主任，公司监事。

阮丽群，女，本科学历，历任江岸区房地产公司办公室、三总办、经管科职务，现任国资部负责人；现任本公司监事。

## （四）公司高级管理人员简历

方健，男，大学本科学历，曾任职于中国人民解放军南海舰队，历任武汉市江岸区建筑管理站质监员、副科长、科长、副站长；现任本公司总工程师。

张瑾，男，大学本科学历，历任江岸区房地产公司技术员；岸房建筑工程公司副经理；乐泰房产经营发展有限公司副经理、董事长兼经理；武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司总经理；现任本公司总经济师。

黄正，男，大学本科学历，历任江岸区房地产公司财务科主管会计；江岸区房地

产公司纪检监察室主任；江岸区房地产公司财务科科长；江岸国资公司招商部主任；现任本公司副总经理。

## 七、发行人的业务发展战略

发行人基于确保国有资产保值增值的要求，针对自身发展情况制订了如下发展战略：

（一）坚持企业制度化建设。建立健全内控制度，强化公司各种规章制度的刚性建设，推进公司经济活动的计量性与科学性。加强内部监督，发挥公司内部审计的监督功能，加大内审工作的力度，促进公司规范运作。

（二）不断加强融资工作。加强企业财务管理，多方面探索融资渠道，争取大额、中长期贷款，降低融资风险；积极探索各种融资工具发行方式，将解决企业短期融资需求与谋划企业长远发展结合起来。

（三）继续推动重点项目进展。对吉庆街、青岛路等项目仍然采取主动跟踪，积极营销，探索合作的方式，利用综合手段将吉庆街项目进一步市场化、规范化；同时，配合有关部门积极进行项目招商，确立青岛路片在全市历史街区改造项目中的示范性地位。

（四）积极寻求新的盈利点。公司不仅要进一步重视青岛路、吉庆街等重点项目的开发利用，也需要积极投入精力于后续项目的寻找和开发。未来公司将牢固树立项目兴司的思路，操作和推动一批开发前景优、市场收益好的房地产项目，进一步提高公司的盈利能力。

## 八、公司主营业务和行业状况

### （一）发行人主营业务范围和运营模式

发行人的经营范围为：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资或投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（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）

近几年发行人的主要业务收入来自于建筑安装、租赁业务和房产交易板块。业务

具体运营模式如下：

1、建筑安装。发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司（以下简称“建筑公司”）。建筑公司长期以来坚持市场化运作，通过国家规定的招标公告发布媒体如政府采购网、武汉建设信息网等，获取公开招标信息，对符合公司自身经营情况和特点的项目进行筛选，然后组织人员进行投标策略分析，其中包括项目概况、业主实力、企业自身实力和竞争对手等。确定参与投标后，按要求进行报名，通过资格预审后领取招标文件。针对招标文件的内容和要求，建筑公司在标前分析研究的基础上，进一步分析项目特点，并进行现场踏勘，研究切实可行的施工组织方案，测算合理报价，综合拟定投标策略，制作、报送投标文件，按时开标，在网上查看中标结果。

建筑公司中标后，或组建项目部进行项目承建工作，依靠公司的专业团队和技术实力对所承接工程的生产要素、施工现场、项目信息、项目合同等实行全流程管理，严格管控施工质量、施工进度、施工成本和施工安全，通过项目经营核算对项目成本的控制和收入的确认；或通过分包的方式，根据不同的工程项目情况采用招投标或竞争性谈判选择资质等级高、信誉良好、业绩优良的分包商，对分包工程的工期、质量、安全实行全过程管控，公司按一定比例提取管理费用作为公司收入。

2、租赁业务。国有资产的运营管理是发行人非常重要的职责，发行人通过对自营房产的出租，获得租赁业务收入。发行人取得房产，均以江岸区国资办发文的形式实现，发行人根据文件精神办理相关手续，划拨获得产权的，发行人按规定办理过户手续，划拨仅获得使用权的，发行人按规定签订租约、办理使用权证等手续。发行人租赁业务收入的主要来源于自营项目中的商铺，发行人的商铺分布较散，且分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。

3、房产交易。发行人房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。发行人该板块业务的营业收入整体呈下降趋势，主要为公司开发的长江明珠、台北沁园、华清园商铺及地下停车位等项目于 2011 年集中开盘销售并逐年消化，同时公司尚未开发新的楼盘，因此房屋交易量逐年减少。

## （二）发行人主营业务情况

## 发行人最近三年主营业务收入业务类型分布

单位：万元

分项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
自有房产租赁	5,982.53	1,681.31	4,510.69	1,043.97	2,778.54	218.22
经租房产经营	2,246.33	826.50	2,107.35	786.79	2,691.03	956.81
房屋交易	10,011.35	8,081.18	258.74	14.53	397.62	21.25
建筑安装	33,946.99	31,809.36	60,752.38	57,401.28	50,798.42	45,050.00
动迁服务	662.70	940.68	1,653.76	1,252.31	994.02	579.79
中介服务	820.53	422.05	238.88	90.68	141.37	65.46
物业管理	1,658.34	1,388.69	1,325.76	1,314.90	1,349.51	1,223.60
其他	10,551.86	3,124.96	11,000.00	3,379.91	211.24	88.06
合计	65,880.62	48,274.74	81,847.56	65,284.37	59,361.75	48,203.19

报告期内，建筑安装、租赁和房产交易板块收入是发行人主营业务收入的主要来源。

## 1、建筑安装板块

## (1) 业务介绍

发行人的建筑安装业务最近三年的收入分别为 50,798.42 万元、60,752.38 万元和 33,946.99 万元。建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司。该公司前身为武汉市江岸区房地产公司维修队，成立于 1954 年，后于 2002 年 11 月改制成立武汉岸房建筑工程有限公司。公司原注册资本为 2,331 万元，于 2010 年 9 月 29 日，由原股东增资扩股，新增资本 6,000 万元，其中货币资金 4,012.8 万元，实物出资 1,987.20 万元人民币。在公司成立至今的六十多年里，公司逐步发展成为以建筑为主，兼营装饰、装潢、房屋维修危改和园林古建筑工程的大型国有综合性建筑企业，担负着江岸区国有公房的大、中修和危房改造任务，一直是江岸区旧城改造建设中的中坚力量。公司下设第一、二、三、五、六分公司、海南分公司、综合服务公司（包含土建、水电项目承接）、装饰项目部、市场经营管理部、工程部（包含预算部、材料管理部）资产经营管理部、人事综合办公室、财务部。公司技术力量雄厚，现有员

工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套，属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系——规范》的认证。

公司拥有建筑安装一级资质，公司经营范围主要是房屋建筑工程施工企业，即可承接 28 层以下的房屋建筑工程、30 米跨度以下的建筑物，高度 100 米以下的建筑物的建筑施工，房屋维修及水电安装。公司技术力量雄厚，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员，具有同时承建 200000 多平方米工程的能力。该公司为建筑施工企业，规模为中型，主要承接各类建筑工程业务，施工地点主要分布在武汉、恩施、海口等城市。

## （2）经营方针及运营模式

发行人的建筑安装板块业务主要由发行人的二级建筑单位武汉岸房建筑工程有限公司承担，公司建筑安装业务模式主要是公司下属子公司岸房建筑工程有限公司承接项目作为总包然后分包出去，根据不同的工程项目情况公司按一定比例提取管理费用作为公司利润。

建筑公司依靠其雄厚的技术力量、强大的专业团队和良好的企业信誉，2002 年至今，通过政府采购网、武汉建设信息网等媒体发布的公开招标信息，参与项目投标，承建了省内外多项重要工程，如湖北省国家安全厅、吉庆街商圈改造、大光明剧院装修、恩施柑子槽经适房、海南文昌市锦山镇保障性住房、海南澄迈县欧洲风情镇“西班牙小区”及“意大利泰西浩堡风情小区”、荆州日月星国际华侨城、湖北润潜农业发展有限公司仓储项目、深莞城工商贸专业市场工程、宏阳阿卡迪亚小区建设项目、海口南希科技苑 B 栋等。其中“华清园”建筑面积 137000 平方米为武汉市旧城改造第一工程，“湖北大学知行学院”建筑面积 45000 平方米，相继被评为“武汉市结构样板工程”，2006 年竣工的解放公园路商住楼被评为湖北省楚天杯奖，“黄埔人家·长江明珠”经济适用房工程，总建筑面积 70000 平方米，被评为省楚天杯、黄鹤杯。岸房建筑工程有限公司连续三年被评为武汉地区建筑行业先进企业，并被武汉市建筑协会评选为“AAA”信誉

企业、“行业世佳企业”及“优秀企业家”等称号。

一直以来，建筑公司通过市场化招标程序承接建筑安装项目，在获得公开招标信息后，对符合企业自身特点、有能力完成的项目进行筛选，根据工程特点，进行现场踏勘，制定切实可行的施工组织方案，预决算人员根据图纸计算工作量，并对材料价格询价，报出合理价格。公司中标后，签订相关建筑施工合同。项目建设中，依照行业惯例，公司一般先行垫付工程款，甲方按工程进度向公司付款，待项目验收合格之后，结清款项。公司主要通过自身的经营性收入以及银行贷款等多渠道满足建设资金的需求，且回款有保障，经营状况稳定，自身实力较强，在行业竞争中有一定的优势。

#### 发行人 2017 年度建筑安装业务前五大客户

序号	项目名称	中标金额（万元）	业主名称	项目区域
1	日月星国际华侨城	21,047.42	武汉石桥集团房地产开发有限公司荆州分公司	湖北省沙市
2	三亚用友软件园	15497.86	三亚用友软件科技有限公司	海南省三亚市
3	汉阳区磨山村改造	4795.05	武汉祥泰源置业有限公司	湖北省武汉市
4	三亚陶然湾（三期）	2960.31	三亚大兴首邑投资有限公司	海南省三亚市
5	江岸区老旧社区“三无”供水设备维修改造	单价中标	武汉市江岸区水务局	湖北省武汉市

## 2、租赁板块

### （1）业务介绍

发行人的租赁板块业务主要涉及公司自营项目中的商铺，如位于江岸区中山大道 999 号的三阳路华清园商铺等。发行人的商铺分布较散，分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。发行人的租赁成本主要为商铺维修和保护的支出，随着实际维修费用的发生，具有一定的波动性。

近年来，商铺租赁价格逐年上涨。发行人所有的吉庆街商铺的一期、二期商铺已

陆续对外运营，后续公司的租赁收入将进一步增加。总体而言，由于公司部分商铺拆迁导致租赁收入减少而引起公司租赁收入存在一定波动，未来随着公司项目的逐渐完工，租赁收入有望进一步增加。

### （2）经营方针及运营模式

发行人的租赁模式仍以保证国有资产的保值增值为主。在已经成型的项目中，发行人利用自身优势，充分将商铺物业与历史人文景观相结合，着力于增加商铺的附加价值，提高商铺档次。对发行人已完工的自有项目，发行人的运营一般采取选择合作伙伴整理出租的方式。借助合作伙伴丰富的商业运营经验来带动发行人自有项目的盈利和增值，从而造成项目开发的良性循环。

## 3、房产交易板块

### （1）业务情况

发行人的房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。

商品房交易主要涉及公司陆续开发的楼盘项目，2017 年度，公司实现房地产销售及交易业务收入 10,011.35 万元，主要系公司结转长江明珠项目实现的销售收入。

### （2）经营方针及运营模式

公司拥有自己的商品房项目，也承接了一部分的保障性项目。公司在房产交易业务的经营方针为：在充分保证项目质量的基础上，提高项目的附加值。对商品房和保障性住房均采用严格的质量审核标准和质量控制流程。基于对前几年国家相关政策的尊重和响应，公司房产交易业务的运营模式并不激进。公司在对项目的选取、定位、考核等流程上都基于审慎的态度。公司选取目标地块后，一般优先对地块的改造成本做基本评估，随后进入项目收入评估流程，最终对其盈利能力和风险做一个整体评估。评估工作基本完成后，公司才会进入实际操作和项目争取和项目管理阶段，并在保证项目进度的前提下提高项目质量，项目完工后将其销售给符合购买保障性住房条件的个人。

## （三）行业状况和竞争状况

### 1、建筑行业

建筑业工程项目普遍具有劳动密集的特点，员工队伍庞大，项目管理、员工专业

水平等因素直接决定了建筑项目质量的优劣。中国建筑业市场准入门槛相对较低，建筑企业数目众多且经营业务相对单一，同质竞争严重。总的来看，具备技术、管理、装备优势和拥有一定资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也在地区性大中型工程中占有一定市场份额。我国建筑业高度依赖外部因素，行业发展易受政府工作部署、城市规划、货币政策、税费政策等因素的影响。随着人口老龄化加速，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，建筑行业一定程度上面临企业毛利率下降的风险。

市场竞争方面，我国建筑产业规模持续扩大，市场同质化日趋严重，整体产能结构不够平衡。发行人在其细分市场内占有一定的优势，然而相比同行业大型企业，仍存在资金利用效率偏低，技术转型偏缓等劣势。

#### （1）有利因素

##### 1）城镇化进程加快

城镇化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。城镇化是我国现代化建筑的必由之路，也是推动经济持续健康发展的强大引擎。城镇化将带来巨大的城市基础设施建设、商业设施建设的需求，也将进一步推进城市功能改造。其中蕴含的巨大市场需求对建筑行业是一个重大利好因素。

##### 2）建筑业技术转型

随着我国经济的发展，工程项目的规模已趋向扩大化和复杂化，而整个建筑业的产业链也同时在向上下游延伸。在可以预见的未来，建筑业仍将是一个劳动密集型产业，但其所产出产品的附加值将逐渐增加。

#### （2）不利因素

##### 1）劳动力成本上升

随着我国人口老龄化的加快，我国建筑劳务市场逐渐出现供给不足的现象，从而造成了劳动力价格的上升。基于建筑业本身的劳动密集型属性，劳动力成本的上升会直接导致建筑业经营成本的上升。

##### 2）市场竞争激烈

随着中国经济近几十年的高速发展，建筑行业也随之长期处在高速发展时期。近

几年，建筑行业竞争激烈，行业利润有所下滑，建筑行业已呈现过度竞争迹象。

## 2、租赁行业

发行人所处的租赁行业主要是公司自营项目中的商铺出租行业。与宏观经济发展具有周期性一样，商铺出租行业的景气程度也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，商铺出租行业的波动整体上大于固定资产投资的波动。一般而言，商铺项目成熟周期为 2.5 年左右，在投资建设初期往往面临资金投入大、收入较少的现象，在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。同时，商铺出租的供求状况主要受当地经济发展水平和消费水平的影响，商铺出租的定价受当地经济发展水平和居民生活消费等因素影响较大。商铺出租正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，行业优势向具有品牌、资金优势的商业地产集中，行业竞争也变得日益激烈。

### （1）有利因素

#### 1) 国民经济的持续健康稳定发展

未来几年我国国内生产总值保持较快速增长，宏观经济的持续、健康、稳定发展将成为该行业快速发展的动力。

#### 2) 城市化进程的加快能产生巨大的商业地产消费需求。

城镇化是不可抗拒的经济和社会发展规律。与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。从潜在需求看，到实现“全面小康”的 2020 年，我国城市化水平将达到 55%-60%，城镇居民将增长到 8.5 亿人。因此，城市化进程的加快，伴随农村劳动力向城市的转移，必然带动商铺出租业务的持续发展。

### （2）不利因素

#### 1) 进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对规模化商铺出租的商业群体资金实力的要求越来越高，新进入者将面临较高的行业壁垒。

#### 2) 行业竞争加剧

由于商铺出租业务行业利润较高，不少公司和个人通过各种途径进入该行业，商铺出租市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

### 3、房产交易板块

发行人所处的房产交易板块主要是指房地产业务板块。改革开放以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，同期，全国房屋竣工面积累计达 80.02 亿平方米，年均竣工面积达 6.67 亿平方米；全国商品房销售面积累计 91.02 亿平方米，年均销售 7.58 亿平方米，其中住宅销售面积 81.20 亿平方米，年均销售 6.77 亿平方米。随着我国经济增长速度的调整，房地产行业也由高速发展时期进入到了较快速发展时期。预计未来我国房地产销售情况会出现分化，在一线城市和主要二线城市，房地产的需求量仍然充裕，房地产仍将呈现“价量齐升”的态势；而在非主要二线城市和众多三四线城市，该行业的企业仍面临一定去库存压力。

武汉作为湖北省省会、副省级市，地处江汉平原东部，是中国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至2015年，武汉市下辖13个市辖区，3个国家级开发区，总面积8594平方公里，全市常住人口1060.77万。近年来，武汉发展迅速，辐射效应非常显著，成为华中地区和长江经济带的核心城市。

**武汉市 2002-2014 房屋销售价格数据**

指标名称	房屋销售价格（元）	同比增长
2002年	1,931.00	-
2003年	2,075.00	7.46%
2004年	2,516.35	21.27%
2005年	3,061.77	21.68%
2006年	3,689.64	20.51%
2007年	4,664.03	26.41%
2008年	4,781.00	2.51%
2009年	5,329.00	11.46%
2010年	5,746.00	7.83%
2011年	7,192.90	25.18%
2012年	7,344.05	2.10%
2013年	7,717.00	5.08%
2014年	7,951.00	3.03%

数据来源：WIND

从长期数据来看，武汉市 2002-2014 的房地产价格稳步上升，尤其是受制于武昌、

汉口等主城区土地供应量有限，即便是 2008 年金融危机期间，武汉市房地产价格未见明显松动。

武汉市 2015 年 3 月到 2016 年 6 月住宅供应量

月份	新增住宅供应 (万方)	主城区住宅供应（万方）					去年同比
		一环内	一至二环	二至三环	三环外	合计	
2015.3	66.76	7.32	8.9	24.81	12.2	53.23	-57.60%
2015.4	161.53	11.39	16.17	84.65	35.7	147.9	-11.90%
2015.5	169.46	3.2	25.1	78.71	24.6	131.61	-24.20%
2015.6	148.03	0	32.46	79.2	16.63	128.29	-10.90%
2015.7	166.13	11.13	23.62	91.81	18.63	145.19	16.10%
2015.8	180.66	12.75	8.81	86.42	33.65	141.63	25.20%
2015.9	306.68	13.67	50.67	119.8	65.81	249.94	46.80%
2015.10	158.46	8.45	9.94	78.9	16.18	113.48	-36.20%
2015.11	217.81	0	10.55	99.02	53.69	163.26	59.10%
2015.12	278.19	0	50.34	118.69	56.06	225.09	92.50%
2016.1	145.67	0	17.03	61.6	8.6	87.23	-43.30%
2016.2	73.75	0	6.37	34.03	17.38	57.78	-34.80%
2016.3	149.64	6.81	13.44	60.64	55.83	135.22	154.10%
2016.4	263.58	5.09	25.46	125.42	57.98	213.94	44.70%
2016.5	195.39	19.43	13.73	87.45	26.8	147.41	12.00%
2016.6	205.53	2.88	6.76	82.96	63.64	156.24	21.80%

数据来源：发行人提供

武汉市 2015 年 3 月到 2016 年 6 月住宅成交量

月份	新增商品房成交合计（套）	商品住宅				保障房（套）	非住宅（套）
		主城区		远城区			
		成交量（套）	成交均价（元/m <sup>2</sup> ）	成交量（套）	成交均价（元/m <sup>2</sup> ）		
2015.3	16738	10892	9453.01	3710	5008.2	126	2010
2015.4	17258	11842	9696.44	2926	5069.01	45	2445
2015.5	21127	14770	9753.85	3879	5100.94	26	2752
2015.6	18655	13395	10112.53	2590	5368.99	318	2352
2015.7	21156	14778	10125.27	3472	5228.06	163	2743
2015.8	21685	15307	10044.46	3664	5301.12	151	3664
2015.9	21933	12452	9895.57	2995	5326.07	4496	1190
2015.1	26358	17319	10018.46	4397	5378.31	2349	2293

2015.11	28716	17418	9707.72	4484	5416.59	4174	4484
2015.12	31134	18543	10183.92	5071	5454.76	2406	5114
2016.1	26621	17516	11158.91	4719	5316.63	1369	3017
2016.2	16648	11817	10618.14	3478	5269.28	58	1295
2016.3	40364	28479	10308.99	6351	5279.82	1429	4105
2016.4	40467	28096	10679.19	7788	5856.95	346	4237
2016.5	31111	20263	11331.53	6485	5783.41	119	4244
2016.6	30998	19100	11865.94	7545	6384.15	512	3841

数据来源：发行人提供

从短期数据来看，根据发行人提供的武汉市房地产市场分析报告，近一年，武汉市房地产价格继续快速上升，不论是主城区还是远城区的商品房价格，2016年6月相较2015年年初已有25%以上的涨幅；房地产市场的新增商品房的成交量也较为活跃，从2015年年初的月均1万多套，到2016年6月已达到月均2万多套。武汉市的房地产市场呈现出量价齐升的趋势。

2015年3月至2016年6月武汉市房地产市场的新增住宅供应量为2887万平方米，以每套70平米估算，新增住宅供应约410000套，根据同期的新增商品房销售数据来看，共计销售410969套，供给与需求基本上达到平衡。受益于武汉市整体的政治、经济地位，以及城市的快速发展，使其房地产市场健康发展，武汉市整个房地产市场去库存化程度较高。

#### （1）有利因素

##### 1) 国家计划生育政策正在宽松

根据中共十八届中央委员会第五次全体会议公报，我国将全国放开放开二孩政策。该政策将对未来人口增量和人口结构产生重大影响，直接关系到未来房地产业发展变化。从人口总量来看，随着二孩政策实施，伴随人口总量的增长，住房需求也将持续增加。同时，人口年龄结构变化推动房地产市场户型结构需求转变。

##### 2) 城镇化速度加快

与我国迅速发展的工业化进程相比，我国的城市化进程相对滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。随着我国政府对城镇化的稳步推进，城镇化速度将会加快，为房地产业创造大量刚性需求。

#### （2）不利因素

##### 1) 宏观政策对房地产行业的控制

房地产行业，尤其是住宅房地产业深刻关系到民生。宏观机制的要求基本可以概括为既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。随着未来房地产行业整体增长速度的放缓，行业利润随之下降，而宏观政策、包括各项法律法规对房地产行业的健康发展、合法合规提出了更高的要求。

## 2) 经济增速放缓和结构调整

房地产快速发展的基础是我国经济的高速增长。当前我国经济回升的基础还不稳固，当前的经济运行状况无法支撑我国房价的高速增长，房地产企业的利润率必然因此被压缩。而经济结构的调整旨在引导民生的持续改善，房地产“一业独大”将挤压居民在汽车、家电等其他方面的消费。无论从经济增速还是经济结构来看，房地产行业发展仍在很大程度上被经济基本面所影响。

## 九、发行人相关资质情况

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。截至募集说明书签署日，发行人及其子公司拥有房地产开发企业暂定资质证书（证书编号为武房开暂【2009】01190号，有效期为2008年5月14日至2014年11月6日，发行人已对该证书进行续期，新的证书编号为：武房开暂[2016]01722号），房地产开发资质证书（贰级）（证书编号为武房开【2002】20269号，证书的有效期限为2013年11月20日-2016年11月19日），房屋建筑工程施工总承包壹级资质（证书编号A1014042010267-6/2，证书有效期至2021年1月25日），地基与基础工程专业承包（叁级）资质（证书编号：D342012341，有效期至2020年12月30日），市政公用工程施工总承包（叁级）资质（证书编号为：D342012341，有效期至2020年12月30日），建筑装修装饰工程专业承包（贰级）资质（证书编号为：D242028664，有效期至2021年1月19日），园林古建筑工程专业承包叁级资质（证书编号为：D342012341，有效期至2020年12月30日）。

## 十、发行人合法合规经营情况

最近三年内发行人不存在违法违规及受到处罚的情况；发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

在报告期内，发行人就其从事的房地产业务进行了自查并出具了自查报告，发行

人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东等承诺在报告期内不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，且不存在因上述行为受到行政处罚或立案调查的情形。

## 十一、发行人独立情况

发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

### （一）资产独立情况

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

### （二）人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的职务。

### （三）机构独立情况

本公司依法设立董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

### （四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

占用的情形。

### （五）业务独立情况

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司各业务板块已建立健全包括采购、设计、生产、销售在内的一整套完整、独立的业务经营体系。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

## 十二、关联方和关联交易情况

### （一）关联方

#### 1、控股股东、实际控制人

公司控股股东为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室，持有公司98.72%股份，是公司的实际控制人。

#### 2、控股股东及实际控制人控制的其他企业

公司是武汉市江岸区人民政府授权的国有资产投资主体，武汉市江岸区国有资产监督管理办公室是发行人的实际控制人。武汉市江岸区国有资产监督管理办公室属于国有资产监督管理机构，其下属企业之间并不因仅受武汉市江岸区国有资产监督管理办公室控制而形成关联关系。

#### 3、公司控股、参股公司以及重要的合营企业或联营企业

公司控股、参股公司以及重要的合营企业或联营企业	持股比例
武汉市江岸区房地产公司	100%
武汉众治社区服务有限公司	100%
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	45%
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	35%
武汉东方飞马企业管理有限公司	30%
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	35%

#### 4、其他关联方

其他关联方	与本企业关系
武汉市青莲饮食服务有限公司	高管人员关联

### （二）关联交易

## 应收关联方款项明细表

单位:万元

项目	关联方	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
		账面余额	账面余额	账面余额
其他应收款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	8,170.01	2,154.81	3,290.70

**（三）关联交易的决策权限、决策程序、决策机制****1、关联交易管理的组织机构**

公司财务部是关联交易管理的归口部门，主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织工作。公司财务部负责关联交易的会计记录、核算、报告及统计分析工作。资产财务部对关联交易情况进行整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行。

**2、关联交易审议程序**

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会或经理层对关联交易事项进行自主决策，单笔投资额在伍亿元以上的，报股东备案。

**十三、发行人内部管理制度的建立及运行情况**

发行人根据《公司法》明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事的职责及决议程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

为了加强内部管理，公司自成立以来一直注重内部控制制度的建设，通过强化内部科学管理，有效降低企业运营风险。公司按照国家法律法规和国资委相关条例的要求，建立健全了一套完整合理涵盖了会计核算、财务管理、投融资管理制度、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等涉及整个公司经营管理过程内部控制制度，并根据实际运作情况，保持对现有制度及时进行修订，对不健全的管理制度及时补充和完善，在经营实践中取得了良好效果。

发行人现有内部管理制度满足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。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

为防范经营、财务风险，规范公司大额资金使用，公司制定了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司资金管理制度及财务开支审批制度》。该制度明确资金管理的内容、加强对资金业务的监督和控制，确保资金的安全及有效使用，按制度相关规定，单笔发生金额在1000万元以上（含）的资金使用事项，包括大额资金使用及拆借严格遵循以下流程：经办部门向管理层汇报，就该事项是否执行作出决议，会后由经办部门提出专项付款申请——职能部门会签——财务部门审核——财务负责人审签——公司负责人签批——董事长批准——财务部门办理支付手续——有关部门整理档案资料。公司应将大额资金使用及拆借所依据的合同文本、会议纪要等审签文件，作为重要档案予以妥善保存。

对于重点项目应报告其决策情况、执行情况、使用效果、监督检查等内容；重点评价前期决策程序、过程执行程序、效益和效果、可持续发展等内容。大额资金使用及拆借信息在发布定期审计报告时，应在报表附注项目对应科目进行公开披露。

#### **十四、信息披露事务及投资者关系管理的情况**

##### **（一）信息披露的具体要求**

发行人、主承销商及其他信息披露义务人将按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规及公司章程的有关规定履行信息披露义务。发行人将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。发行人将保证所披露信息的真实、准确、完整和及时。

##### **（二）信息披露的具体内容**

在本次债券存续期内，发行人将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.com.cn>）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

##### **1、公司债存续期内定期信息披露**

债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度财务报告及审计报告。发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告。

债券存续期间，债券受托管理人每年6月30日前定期披露年度受托管理事务报告，同时根据债券存续期内有关情况披露临时受托管理事务报告。

## 2、公司债存续期内不定期披露公司重大事项

在本次债券存续期间，发行人将披露可能发生影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券转让条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；
- (14) 发行人不能按期支付本息或未按照本次债券条款的规定将到期的本次债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

### （三）信息披露的方式

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号——公司债券年度报告的内容与格式》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号——公司债券半年度报告的内容与格式》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

## 第六节 发行人财务状况

本募集说明书中发行人的年度财务数据来源于发行人2015年、2016年、2017年经审计的年度财务报表。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司2015年、2016年和2017年的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了众环审字[2016]011771号、[2017]011177号及[2018]011473号审计报告，审计报告意见类型为标准无保留意见。

在阅读下面会计报表中的信息时，应当参阅本公司上述经审计的财务报告的历史财务数据的注释。

### 一、会计报表的编制基础

发行人2015年、2016年及2017年的会计报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及具体企业会计准则等规定进行编制。

### 二、公司最近三年合并报表编制方法和范围变化情况

合并财务报表编制方法：本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

#### （一）财务报表合并范围

截至2017年12月31日，纳入发行人合并财务报表范围的主要子公司共有1家，具体

情况如下表：

截至 2017 年 12 月 31 日发行人财务报表合并范围

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	投资额	持股比例
1	武汉市江岸区房地产公司	8,600	8,600	100%
2	武汉众治社区服务有限公司	500	500	100%

(二) 财务报表合并范围变化情况

1、新设主体

单位：万元

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
武汉众治社区服务有限公司	2017年10月	116.87	-383.13

三、发行人最近三年主要会计数据

发行人最近三年的合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
<b>流动资产：</b>			
货币资金	902,078,340.88	1,389,676,238.16	1,485,815,219.56
应收账款	139,696,175.59	146,115,399.76	84,186,471.05
预付款项	1,078,796,091.19	961,747,676.61	949,429,567.33
应收股利	4,605,556.00	10,605,556.00	2,000,000.00
其他应收款	320,835,811.76	339,355,150.23	706,779,453.92
存货	3,748,975,555.53	2,943,317,075.65	3,083,460,171.82
其他流动资产	111,091,115.42	186,070,496.62	86,814,803.19
<b>流动资产合计</b>	<b>6,306,078,646.37</b>	<b>5,976,887,593.03</b>	<b>6,398,485,686.87</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	284,631,480.71	276,631,480.71	176,631,480.71
长期股权投资	830,412,729.49	16,091,463.36	14,256,926.57
投资性房地产	3,284,650,905.35	2,579,591,378.74	2,520,202,204.44
固定资产	62,000,624.68	62,198,236.83	62,622,778.34
在建工程	17,408,926.00	2,062,180.73	2,062,180.73
无形资产	246,848.42	4,800.00	13,600.00
商誉	145,362,069.33	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	149,630.61	-	-

递延所得税资产	5,183,746.19	4,719,661.89	3,799,878.26
其他非流动资产	189,131,408.07	192,625,763.36	197,256,352.72
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,819,178,368.85</b>	<b>3,279,287,034.94</b>	<b>3,122,207,471.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,125,257,015.22</b>	<b>9,256,174,627.97</b>	<b>9,520,693,157.97</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	306,000,000.00	685,000,000.00
应付票据			70,000,000.00
应付账款	79,626,737.25	31,614,455.30	177,856,904.88
预收款项	1,021,858,590.70	1,103,052,108.29	1,162,507,611.29
应付职工薪酬	6,774,805.90	9,701,725.71	7,845,082.71
应交税费	22,705,262.62	26,904,523.77	9,053,241.20
应付利息	40,793,632.10	19,337,904.45	
应付股利	18,945,844.16	16,728,026.47	16,093,631.04
其他应付款	2,449,588,068.91	1,882,808,896.17	1,737,278,354.67
一年内到期的非流动负债	1,254,000,000.00	775,000,000.00	197,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>4,894,292,941.64</b>	<b>4,171,147,640.16</b>	<b>4,062,634,825.79</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,022,000,000.00	767,400,000.00	1,589,800,000.00
应付债券	500,000,000.00	100,000,000.00	
专项应付款	113,050,000.00		
递延收益	16,238,771.71	27,071,177.77	
递延所得税负债	67,167,768.85	67,167,768.85	67,855,264.69
其他非流动负债	191,291,627.75	194,785,983.04	197,205,654.60
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,909,748,168.31</b>	<b>1,156,424,929.66</b>	<b>1,854,860,919.29</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,804,041,109.95</b>	<b>5,327,572,569.82</b>	<b>5,917,495,745.08</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,715,090,360.00	1,693,090,360.00	1,693,090,360.00
资本公积	2,068,493,810.68	1,770,980,353.48	1,497,899,796.24
其他综合收益	2,207,548.50	2,207,548.50	2,207,548.50
盈余公积	53,771,479.17	53,436,939.02	38,772,854.63
未分配利润	385,383,836.75	316,940,209.35	283,030,638.34
归属于母公司所有者权益合计	4,224,947,035.10	3,836,655,410.35	3,515,001,197.71
少数股东权益	96,268,870.17	91,946,647.80	88,196,215.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,321,215,905.27</b>	<b>3,928,602,058.15</b>	<b>3,603,197,412.89</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>11,125,257,015.22</b>	<b>9,256,174,627.97</b>	<b>9,520,693,157.97</b>

## 发行人最近三年的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>665,263,340.18</b>	<b>877,674,058.79</b>	<b>633,730,773.23</b>
其中：营业收入	665,263,340.18	877,674,058.79	633,730,773.23
<b>二、营业总成本</b>	<b>574,158,605.76</b>	<b>792,327,798.96</b>	<b>589,811,160.28</b>
其中：营业成本	487,228,240.48	667,512,338.98	489,078,876.75
营业税金及附加	18,688,739.66	23,590,071.16	23,886,074.88
销售费用	304,879.10	160,455.21	306,316.00
管理费用	59,858,682.82	56,693,805.94	58,041,968.04
财务费用	6,221,726.47	40,691,992.97	15,602,314.71
资产减值损失	1,856,337.23	3,679,134.69	2,895,609.90
加：公允价值变动净收益 （损失以“-”号填列）	-	-230,337.00	-1,443,766.01
投资收益（损失以“-”号 填列）	3,505,588.75	1,160,136.79	3,368,479.51
<b>三、营业利润（亏损以“-” 号填列）</b>	<b>94,610,323.17</b>	<b>86,276,059.62</b>	<b>45,844,326.45</b>
加：营业外收入	1,107,967.22	779,313.30	2,810,045.49
其中：非流动资产处置利 得	32,937.51	338.00	1,932,249.85
减：营业外支出	369,168.89	287,313.08	907,464.72
其中：非流动资产处置损 失	107,849.64	109,915.90	61,927.78
<b>四、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）</b>	<b>95,349,121.50</b>	<b>86,768,059.84</b>	<b>47,746,907.22</b>
减：所得税费用	13,577,569.63	31,726,413.03	16,059,232.26
<b>五、净利润（净亏损以“-” 号填列）</b>	<b>81,771,551.87</b>	<b>55,041,646.81</b>	<b>31,687,674.96</b>
归属于母公司所有者的 净利润	76,251,267.55	49,820,655.40	29,043,744.67
少数股东损益	5,520,284.32	5,220,991.41	2,643,930.29
<b>六、其他综合收益的税后 净额</b>			
归属于母公司所有者的 其他综合收益的税后净 额			
（一）以后不能重分类进 损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损 益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他 综合收益的税后净额			

<b>七、综合收益总额</b>	<b>81,771,551.87</b>	<b>55,041,646.81</b>	<b>31,687,674.96</b>
归属于母公司所有者的综合权益总额	76,251,267.55	49,820,655.40	29,043,744.67
归属于少数股东的综合收益总额	5,520,284.32	5,220,991.41	2,643,930.29

发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	420,856,353.85	387,214,658.13	805,675,236.74
收到的税费返还	315.07	56,397.62	301,029.35
收到其他与经营活动有关的现金	1,128,135,047.61	2,710,497,404.80	1,554,774,652.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,548,991,716.53</b>	<b>3,097,768,460.55</b>	<b>2,360,750,918.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	970,574,563.39	665,632,721.47	449,721,748.42
支付给职工以及为职工支付的现金	64,334,438.98	62,953,019.36	61,899,266.09
支付的各项税费	62,513,950.70	44,585,933.97	39,618,923.30
支付其他与经营活动有关的现金	641,370,238.44	1,505,303,725.39	188,764,593.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,738,793,191.51</b>	<b>2,278,475,400.19</b>	<b>740,004,531.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-189,801,474.98</b>	<b>819,293,060.36</b>	<b>1,620,746,386.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	100,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	334,322.62	314,352.38	170,829.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,058,558.60	25,133,128.69	8,808,473.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00		
收到其他与投资活动有关的现金	0.00		2,006.71

<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>101,392,881.22</b>	<b>25,447,481.07</b>	<b>8,981,309.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	406,854,994.89	205,227,044.48	204,409,568.06
投资支付的现金	815,150,000.00	202,800,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,222,004,994.89</b>	<b>408,027,044.48</b>	<b>204,409,568.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,120,612,113.67</b>	<b>-382,579,563.41</b>	<b>-195,428,258.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	297,607,500.00	164,275,600.00	209,371,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00		
取得借款收到的现金	1,390,000,000.00	557,200,000.00	1,655,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,205,158.50		30,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,704,812,658.50</b>	<b>721,475,600.00</b>	<b>1,894,871,000.00</b>
偿还债务支付的现金	540,400,000.00	1,061,700,000.00	1,919,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,779,145.13	162,618,078.35	220,625,978.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	108,817,822.00	10,000.00	7,030,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>881,996,967.13</b>	<b>1,224,328,078.35</b>	<b>2,146,655,978.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>822,815,691.37</b>	<b>-502,852,478.35</b>	<b>-251,784,978.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.00</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-487,597,897.28</b>	<b>-61,919,335.06</b>	<b>1,173,533,150.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,389,383,486.68	1,455,522,468.08	281,989,318.05

六、期末现金及现金等价物余额	901,785,589.40	1,393,603,133.02	1,455,522,468.08
----------------	----------------	------------------	------------------

发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	624,560,347.71	1,147,797,718.22	1,138,804,740.36
应收账款	29,939,612.82	53,036,526.84	52,054,057.79
预付款项	821,305,363.67	824,667,655.98	539,271,320.68
应收利息	-	-	-
应收股利	24,145,888.97	10,605,556.00	2,000,000.00
其他应收款	344,840,546.28	249,514,349.33	255,204,496.64
存货	2,991,452,466.15	2,104,501,241.89	2,249,339,403.50
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	31,080,639.20	100,416,701.79	-
<b>流动资产合计</b>	<b>4,867,324,864.80</b>	<b>4,490,539,750.06</b>	<b>4,236,674,018.97</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	278,330,044.43	270,330,044.43	170,330,044.43
长期股权投资	1,490,946,329.49	671,625,063.36	669,790,526.57
投资性房地产	2,808,778,281.83	2,102,538,503.22	1,921,617,747.06
固定资产	918,787.65	899,451.62	56,217.48
在建工程	-	-	-
无形资产	205,128.20	-	-
递延所得税资产	2,572,519.56	2,128,426.77	1,091,915.37
其他非流动资产	50,698.12	50,698.12	50,698.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,581,801,789.28</b>	<b>3,047,572,187.52</b>	<b>2,762,937,149.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,449,126,654.08</b>	<b>7,538,111,937.58</b>	<b>6,999,611,168.00</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	296,000,000.00	-
应付账款	17,005,966.61	16,316,357.61	162,182,252.66
预收款项	2,688,993.00	5,893,410.29	5,504,403.50
应付职工薪酬	-	-	-

应交税费	825,079.91	10,103,535.67	394,332.43
应付利息	40,793,632.10	19,337,904.45	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,390,743,190.73	2,042,724,336.91	1,848,101,581.55
一年内到期的非流动负债	1,254,000,000.00	575,000,000.00	197,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,706,056,862.35</b>	<b>2,965,375,544.93</b>	<b>2,213,182,570.14</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,022,000,000.00	767,400,000.00	1,389,800,000.00
应付债券	500,000,000.00	100,000,000.00	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	113,050,000.00	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	44,719,823.26	44,719,823.26	44,722,591.26
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,679,769,823.26</b>	<b>912,119,823.26</b>	<b>1,434,522,591.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,385,826,685.61</b>	<b>3,877,495,368.19</b>	<b>3,647,705,161.40</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,715,090,360.00	1,693,090,360.00	1,693,090,360.00
资本公积	2,142,162,082.30	1,778,332,282.30	1,497,702,888.30
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	2,207,548.50	2,207,548.50	2,207,548.50
专项储备	-	-	-
盈余公积	53,771,479.17	53,436,939.02	38,772,854.63
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	150,068,498.50	133,549,439.57	120,132,355.17
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,063,299,968.47</b>	<b>3,660,616,569.39</b>	<b>3,351,906,006.60</b>

负债和所有者权益总计	9,449,126,654.08	7,538,111,937.58	6,999,611,168.00
------------	------------------	------------------	------------------

## 发行人最近三年的母公司利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>45,921,566.07</b>	<b>146,662,361.03</b>	<b>35,235,337.01</b>
减：营业成本	20,393,318.20	45,501,854.00	9,284,951.22
营业税金及附加	4,556,630.73	4,364,819.66	2,305,816.24
销售费用			
管理费用	10,526,589.68	12,603,619.91	13,960,372.97
财务费用	7,101,215.07	41,490,478.86	16,510,234.43
资产减值损失	1,776,371.17	4,146,045.65	1,320,379.20
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			-1,072,827.24
投资收益（损失以“-”号填列）	23,019,818.28	1,134,536.79	3,317,650.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-965,463.21	-802,349.79
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>24,587,259.50</b>	<b>39,690,079.74</b>	<b>-5,901,594.08</b>
加：营业外收入	309,127.76		869,210.86
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	12,513.30	148,767.70	545,341.97
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>24,883,873.96</b>	<b>39,541,312.04</b>	<b>-5,577,725.19</b>
减：所得税费用	557,174.88	10,213,143.25	228,133.12
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>24,326,699.08</b>	<b>29,328,168.79</b>	<b>-5,805,858.31</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>24,326,699.08</b>	<b>29,328,168.79</b>	<b>-5,805,858.31</b>

## 发行人最近三年的母公司现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	43,982,671.51	34,900,801.77	326,921,067.80
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	1,251,980,153.71	1,772,821,331.83	1,786,376,254.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,295,962,825.22</b>	<b>1,807,722,133.60</b>	<b>2,113,297,322.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	718,675,911.93	418,294,969.19	45,654,986.64
支付给职工以及为职工支付的现金	125,249.98	16,040.00	7,450.00
支付的各项税费	20,650,155.45	8,750,354.76	4,486,977.23
支付其他与经营活动有关的现金	805,267,238.29	1,169,631,239.35	402,269,415.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,544,718,555.65</b>	<b>1,596,692,603.30</b>	<b>452,418,829.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-248,755,730.43</b>	<b>211,029,530.30</b>	<b>1,660,878,492.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金	100,000,000.00		
取得投资收益所收到的现金	308,219.18	100,000.00	120,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,051,558.60	1,610,989.12	
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>101,359,777.78</b>	<b>1,710,989.12</b>	<b>120,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	388,507,109.23	204,601,483.53	211,458,220.84
投资支付的现金	820,150,000.00	202,800,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,208,657,109.23</b>	<b>407,401,483.53</b>	<b>211,458,220.84</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,107,297,331.45</b>	<b>-405,690,494.41</b>	<b>-211,338,220.84</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	297,607,500.00	164,275,600.00	209,371,000.00
取得借款收到的现金	1,390,000,000.00	547,200,000.00	785,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,205,158.50		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,704,812,658.50</b>	<b>711,475,600.00</b>	<b>994,871,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	530,400,000.00	376,700,000.00	1,266,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	232,779,145.13	131,111,658.03	166,086,250.57
支付的其他与筹资活动有关的现金	108,817,822.00	10,000.00	7,030,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>871,996,967.13</b>	<b>507,821,658.03</b>	<b>1,439,216,250.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>832,815,691.37</b>	<b>203,653,941.97</b>	<b>-444,345,250.57</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-523,237,370.51</b>	<b>8,992,997.86</b>	<b>1,005,195,021.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,147,797,718.22	1,138,804,740.36	133,609,719.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>624,560,347.71</b>	<b>1,147,797,718.22</b>	<b>1,138,804,740.36</b>

#### 四、公司主要财务指标

##### 发行人最近三年主要财务指标

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动比率 <sup>1</sup>	1.29	1.43	1.57
速动比率 <sup>2</sup>	0.52	0.73	0.82
资产负债率 <sup>3</sup>	61.16%	57.56%	62.15%
EBITDA 利息保障倍数 <sup>4</sup>	0.63	0.80	0.36
应收账款周转率 <sup>5</sup>	4.66	7.62	10.30

存货周转率 <sup>6</sup>	0.15	0.22	0.14
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.07	0.09	0.07
净利润率 <sup>8</sup>	12.29%	6.27%	5.00%
净资产收益率 <sup>9</sup>	1.98%	1.46%	0.92%
总资产收益率 <sup>10</sup>	0.80%	0.59%	0.34%
贷款偿还率 <sup>11</sup>	100%	100%	100%
利息偿付率 <sup>12</sup>	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销)/(利息费用+资本化利息支出)
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、净利润率=净利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 10、总资产收益率=净利润/平均总资产
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 五、管理层讨论与分析

### (一) 合并报表资产结构分析

#### 最近三年发行人合并报表资产结构情况

单位：万元

资产项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	90,207.83	8.11%	138,967.62	15.01%	148,581.52	15.61%
应收账款	13,969.62	1.26%	14,611.54	1.58%	8,418.65	0.89%
预付款项	107,879.61	9.70%	96,174.77	10.39%	94,942.96	9.97%
应收股利	460.56	0.04%	1,060.56	0.11%	200.00	0.02%

其他应收款	32,083.58	2.88%	33,935.52	3.67%	70,677.95	7.42%
存货	374,897.56	33.70%	294,331.71	31.80%	308,346.02	32.39%
其他流动资产	11,109.11	1.00%	18,607.05	2.01%	8,681.48	0.91%
<b>流动资产合计</b>	<b>630,607.86</b>	<b>56.68%</b>	<b>597,688.76</b>	<b>64.57%</b>	<b>639,848.57</b>	<b>67.21%</b>
可供出售的金融资产	28,463.15	2.56%	27,663.15	2.99%	17,663.15	1.86%
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	83,041.27	7.46%	1,609.15	0.17%	1,425.69	0.15%
固定资产	6,200.06	0.56%	6,219.82	0.67%	6,262.28	0.66%
在建工程	1,740.89	0.16%	206.22	0.02%	206.22	0.02%
投资性房地产	328,465.09	29.52%	257,959.14	27.87%	252,020.22	26.47%
工程物资	-	-	-	-	-	-
无形资产	24.68	0.00%	0.48	0.00%	1.36	0.00%
商誉	14,536.21	1.31%	14,536.21	1.57%	14,536.21	1.53%
长期待摊费用	14.96	0.00%	-	-	-	-
递延所得税资产	518.37	0.05%	471.97	0.05%	379.99	0.04%
其他非流动资产	18,913.14	1.70%	19,262.58	2.08%	19,725.64	2.07%
<b>非流动资产合计</b>	<b>481,917.84</b>	<b>43.32%</b>	<b>327,928.70</b>	<b>35.43%</b>	<b>312,220.75</b>	<b>32.79%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,112,525.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>925,617.46</b>	<b>100%</b>	<b>952,069.32</b>	<b>100%</b>

最近三年，公司资产总额分别为952,069.32万元、925,617.46万元、1,112,525.70万元。其中，流动资产总额分别为639,848.57万元、597,688.76万元、630,607.86万元，在总资产中占比分别为67.21%、64.57%、56.68%。非流动资产分别为312,220.75万元、327,928.70万元、481,917.84万元，在总资产中占比分别为32.79%、35.43%、43.32%。公司资产构成中以货币资金、其他应收款、预付款项、存货、投资性房地产，可供出售的金融资产为主，其他资产占资产总额比例较低。

## 1、流动资产

公司流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货，其他项目占流动资产比例较低。

### (1) 货币资金

发行人经营状况一直保持较好的水平，历年来都注重流动性管理，货币资金都较为充足。

最近三年，发行人货币资金余额分别为148,581.52万元、138,967.62万元、90,207.83万元。分别占同期总资产的15.61%、15.01%、8.11%。货币资金2017年12月31日余额较年初余额减少35.09%，主要系发行人本年项目投入资金增加，导致发行人的货币资金

减少。

截至2017年12月31日，不存在因抵质押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的货币资金。

#### 最近三年发行人货币资金构成

单位：万元

资产项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
现金	2.40	-	2.40	-	2.40	-
银行存款	90,176.16	99.97%	138,935.95	99.98%	145,137.47	97.68%
其他货币资金	29.28	0.03%	29.28	0.02%	3,441.65	2.32%
合计	90,207.83	100%	138,967.62	100%	148,581.52	100%

#### (2) 预付款项

发行人预付款项主要为工程款项的预付。最近三年，发行人预付款项余额分别为94,942.96万元、96,174.77万元和107,879.61万元，分别占同期总资产的9.97%、10.39%和9.70%，在报告期内基本保持稳定，一定比例的预付账款属于建筑工程企业的普遍状况。

#### 最近三年发行人预付款项账龄构成

单位：万元

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	37,140.92	34.43%	58,816.75	61.16%	44,128.71	46.48%
1至2年	40,293.35	37.35%	13,323.80	13.85%	12,378.94	13.04%
2至3年	7,805.56	7.23%	7,914.54	8.23%	12,118.81	12.76%
3年以上	22,639.78	20.99%	16,119.69	16.76%	26,316.51	27.72%
合计	107,879.61	100%	96,174.77	100%	94,942.96	100%

#### (3) 其他应收款

其他应收款主要为发行人参与投标项目所缴纳的土地或工程保证金。最近三年，发行人其他应收款分别为70,677.95万元、33,935.52万元和32,083.58万元，分别占同期总资产的7.42%、3.67%和2.88%，该科目主要为与其他单位的往来款和工程款。

发行人2017年12月31日的其他应收款与2016年末相比较为稳定，2016年末相比

2015年末有较大幅度的减少，主要系对江岸区土地储备中心款项的收回。

最近三年发行人其他应收款分类构成

单位：万元

类别	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款						
组合 1	9,332.26	823.69	8,508.57	16,303.70	1,012.24	15,291.46
组合 2	23,575.01		23,575.01	18,644.06		18,644.06
合计	32,907.27	823.69	32,083.58	34,947.75	1,012.24	33,935.52

类别	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款			
组合 1	12,835.13	860.84	11,974.29
组合 2	58,703.66	-	58,703.66
合计	71,538.79	860.84	70,677.95

最近三年按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,873.03	24.37	0.5	8,621.99	43.11	0.5
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,224.27	36.73	3	5,154.62	154.64	3
2 年至 3 年 (含 3 年)	2,315.39	231.54	10	1,812.59	181.26	10
3 年至 4 年 (含 4 年)	464.00	92.80	20	46.79	9.36	20
4 年至 5 年 (含 5 年)	24.73	7.42	30	62.62	18.79	30
5 年以上	430.84	430.84	100	605.09	605.09	100
合计	9,332.26	823.69		16,303.70	1,012.24	

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	9,627.79	48.14	0.5
1 年至 2 年 (含 2 年)	2,059.54	61.79	3
2 年至 3 年 (含 3 年)	103.12	10.31	10

3 年至 4 年（含 4 年）	349.37	69.87	20
4 年至 5 年（含 5 年）	35.12	10.54	30
5 年以上	660.20	660.20	100
合计	12,835.13	860.84	

**2015年12月31日其他应收款前五大明细**

单位：万元

单位名称	款项性质	2015 年 12 月 31 日	账龄	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账准 备期末 余额	形成原因	回款安排
江岸区土地储备中心	往来款	50,000.00	1 年以内	69.89		土地合作收储款	已于 2016 偿还
汉口历史文化风貌街区经营管理公司	往来款	3,290.70	1 年以内	4.6		垫付房产腾退款	拟 2016 年内收回
二七街办事处	往来款	964.00	1 年以内	1.35	4.82	购房款	拟 2016 年完成权属变更
武汉市黄浦科技发展公司	往来款	660.56	1 年以内	0.92	3.30	投资收益	商议中
武汉市黎明房地产开发有限公司	往来款	547.27	1 年以内	0.76	2.74	资金占用费	追缴中，暂不确定
合计		55,462.53		77.53	10.86		

**2016年12月31日其他应收款前五大明细**

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
海南软件园	工程款	1,500.00	3 年以上	4.29
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	1,465.34	1-2 年	4.19
海南馆陶投资公司	工程款	1,000.00	1 年以内	2.86
二七街办事处	往来款	964.00	1-2 年	2.76
江岸区土地储备中心	过渡费	793.97	2-3 年	2.27
合计		5,723.31		16.38

**2017年12月31日其他应收款前五大明细**

单位：万元

单位名称	款项性质	2017 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
汉口历史文化风貌街区经营管理	往来款	8,170.01	1-3 年	24.83

有限责任公司				
江岸区二七街办事处	往来款	964.00	2-3 年	2.93
江岸区土地储备中心	过渡费	793.97	3 年以上	2.41
武汉万源昌房地产开发有限公司	工程保证金	350.00	1-3 年	1.06
海南生态软件园	工程保证金	300.00	3 年以上	0.91
合计		10,577.98		32.14

**2015年12月31日非经营性往来占款和资金拆借情况**

单位：万元

单位名称	2015 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	形成原因	回款安排
江岸区土地储备中心	50,000.00	1 年以内	69.89	土地合作收储款	已于 2016 年偿还
二七街办事处	964.00	1 年以内	1.35	购房款	权属变更尚在办理中
武汉市黎明房地产开发有限公司	547.27	1 年以内	0.76	资金占用费	追缴中，暂不确定

**2016年12月31日非经营性往来占款和资金拆借情况**

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	形成原因	回款安排
武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司	500.00	1 年以内	1.47	往来款	已于 2017 年初偿还
二七街办事处	964.00	1-2 年	1.35	购房款	权属变更尚在办理中

**2017年12月31日非经营性往来占款和资金拆借情况**

单位：万元

单位名称	2017 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	形成原因	回款安排
二七街办事处	964.00	2-3 年	3.00	购房款	权属变更尚在办理中

**(4) 存货**

发行人的存货主要包括开发成本和开发产品。开发成本主要是青岛路项目和吉庆

街项目的开发成本，开发产品主要以上项目分期完成后结转所致。最近三年发行人存货为308,346.02万元、294,331.71万元和374,897.56万元，存货占总资产的比例为32.39%、31.80%和33.70%，是发行人最主要的流动资产。

最近三年发行人存货明细表

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
1、开发成本、在产品	351,689.90	93.81%	271,285.82	92.17%	286,100.53	92.79%
2、库存商品（开发产品）	23,169.18	6.18%	23,015.24	7.82%	22,212.68	7.2%
3、低值易耗品	38.47	0.01%	30.65	0.01%	32.81	0.01%
合计	374,897.56	100.00%	294,331.71	100%	308,346.02	100%

存货中开发成本与开发产品明细表

单位：万元

项目名称	项目地址	总投资	实际投资额	实际建设进度
青岛路项目	武汉市江岸区青岛路片	343,000.00	276,145.73	80.49%
台北沁园项目	武汉市江岸区苗栗路12号	18,000.00	14,690.12	100%
长江明珠项目	武汉市江岸区谌家矶西流湾45号	70,000.00	55,534.74	100%
牛奶厂项目	武汉市江岸区惠济路四路	150,200.00	38,321.13	25.51%
交易街项目	湖北省武汉市江岸区球场街	79,306.07	59,828.92	75.44%

存货中开发成本与开发产品明细表（续）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	可售面积（m <sup>2</sup> ）	已售面积（m <sup>2</sup> ）	销售价格变动	库存去化	预计收入实现时间
青岛路项目	2009年	2016年	239008	156362	—	上涨	建设期	2018年
台北沁园项目	2008年	2011年	21241	18804	15713.29	上涨	基本售完	2017年
长江明珠项目	2007年	2009年	205619	203378.7	203378.7	上涨	基本售完	2016年
牛奶厂项目	2016年	2018年	35700	—	—	上涨	建设期	2019年

交易街项目	2017 年	2019 年	-	-	-	上涨	建设期	2019 年
-------	--------	--------	---	---	---	----	-----	--------

发行人的青岛路项目正在建设当中。

发行人的台北沁园项目最初是作为商品房开发，但其中有一部分应区政府要求作为动迁安置房销售，由于动迁安置房为定向销售，要求户主与房屋一一对应，少量剩余的安置房销售进度缓慢，因此虽然2011年已竣工，但是这部分收入一直无法完全确认，相应的成本也无法结转，预计此部分将会在2018年完全销售完毕。由于少量剩余尚未销售的安置房属于定向销售，一方面动迁安置房比小区内普通商品房要便宜2000元/平方米左右，另外一方面动迁安置房已经确定了销售对象，发行人即无法自行改变销售对象也无法自行调高售价，因此发行人对此楼盘并不存在捂盘惜售的行为。

发行人的长江明珠项目为经济适用房，该楼盘于2009年建成后基本售完，但楼盘地块为原化工厂旧址上所建，经江岸区环保局及专家的评定，该项目符合居住环境的要求。但建成后不断有住户认为可能仍存在环境问题要求退房，因此在该项目的环保工作上发行人投入了大量的工作，并于2015年9月委托江岸区环保局对该项目的竣工环境保护监测。武汉市江岸区环保局于2016年3月22日正式出具了《武汉市江岸区环保局关于黄埔人家·长江明珠经济适用房建设项目竣工环境保护验收的意见》。由于在竣工环境报告出具前，此项业务具有一定的不确定性，在进行账务处理时，出于谨慎性原则并没有将该项目确认收入，发行人将在条件成熟后对此问题进行最终处理。长江明珠项目属于经济适用房，销售价格在开盘时已经限定，发行人无权根据市场变化调整销售价格，且主要受竣工环境保护验收报告的影响，发行人尚未确认该楼盘收入及成本，并不存在捂盘惜售的行为。此楼盘经核定的成本价为2500元，销售价格为2900元，此销售价格远远低于目前周边楼盘的超过10000元的均价，即便再次销售也不会低于楼盘开发的成本价，并且竣工环境报告出具后，预交房款的准业主退房的可能性较小，因此无需为此计提存货跌价准备。

发行人的牛奶厂项目于2016年开始动工，目前处于建设当中。

根据企业会计准则规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

通过前文中对发行人房地产业务所处的市场环境综合分析来看，由于发行人所开

发的项目和持有的房产绝大部分都在武汉市三环以内，土地资源极为稀缺，房地产价格连年保持稳定增长，从长期来看未显示有下跌的迹象。通过对知名的房地产门户网站及武汉市国土资源和规划局官方网站查询近年来武汉市江岸区房屋交易价格、江岸区土地出让价格，发行人所在区域的房产交易价格和土地价格连年快速增长，在报告期末发行人的存货成本均低于其可变现净值，因此发行人对于存货项目未计提存货跌价准备。

## 2、非流动资产

发行人非流动资产主要包括投资性房地产、可供出售的金融资产和其他非流动资产。其他项目占非流动资产比例较低。

### (1) 投资性房地产

发行人最近三年投资性房地产分别为252,020.22万元、257,959.14万元和328,465.09万元，占总资产比例分别为26.47%、27.87%和29.52%。发行人投资性房地产金额在报告期内基本保持稳定，主要为发行人现有的吉庆街一期商铺门面、发行人所持有的京丰大厦一部分物业等。

最近三年发行人投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一、原价合计	303,045.41	232,535.44	224,878.11
1. 房屋、建筑物	303,045.41	232,535.44	224,878.11
二、公允价值变动合计	25,419.68	25,423.70	27,142.11
1. 房屋、建筑物	25,419.68	25,423.70	27,142.11
三、投资性房地产账面价值合计	328,465.09	257,959.14	252,020.22
1. 房屋、建筑物	328,465.09	257,959.14	252,020.22

截至 2017 年 12 月 31 日投资性房地产明细

单位：万元

街道	类型	建筑面积	可出租面积	开业日期	出租率	单位租金（月租金元/平方米）	2017年12月末投资性房地产价值
----	----	------	-------	------	-----	----------------	-------------------

江岸区蔡家田	商业	68.54	68.54	2013 年以前	100%	50-60	54.49
江岸区车站街	住宅	1130.56	1130.56	2013 年以前	100%	12.49-28.51	341.80
江岸区车站街	商业	19213.59	19160.7	2013 年以前	100%	0.80-149.41	14,102.26
江岸区谏家矶	商业	1162.42	1162.42	2013 年以前	100%	34.01-36.00	1,175.76
江岸区谏家矶	住宅/商业	28188.06	28188.06	2017 年	-	20.05	9,181.82
江岸区洪山区	商业	214	214	2014 年	-	-	235.57
江岸区花桥街	商业	2471.28	2471.28	2013 年以前	100%	33.00-55.21	4,054.88
江岸区大智街	商业	46247.6	46247.6	2013 年以前	100%	5.09-258.0	93,828.65
江岸区大智街	商业、住宅	15659.46	15659.46	2013 年	100%	3.21	17,378.26
江岸区大智街	商业	19602.78	14010.55	2017 年	-	30.00	33,306.66
江岸区大智街	其他	1546.8	1546.8	2017 年	46%	76.56	383.31
江岸区丹水池街	商业	41847.32	41847.32	2013 年以前	100%	40-50	11,540.24
江岸区丹水池街	商业	6254.88	6254.88	2017 年	-	40-50	5,957.03
江岸区二七街	商业	10355.91	10355.91	2013 年以前	100%	3.65-51.20	18,667.57
江岸区公安路	商业	34.12	34.12	2013 年以前	100%	60-70	71.65
江岸区后湖街	商业	20887.49	20887.49	2014 年	100%	2.98-8.19	16,804.80
江岸区后湖街	商业	4552.72	4552.72	2017 年	100%	56.1-63.96	9,760.82
江岸区京汉街	商业	110.21	110.21	2013 年以前	100%	80-90	139.97
江岸区劳动街	商业	2624.22	2624.22	2013 年以前	100%	22.40-316.71	4,236.42
江岸区劳动街	住宅	104.31	104.31	2013 年以前	100%	7.67	78.23
江岸区立新巷	商业	274.79	274.79	2013 年以前	100%	60-70	557.82
江岸区球场街	商业	6459.53	6459.53	2013 年以前	100%	5.89-85.14	8,124.96
江岸区球场街	商业	1979.11	1979.11	2017 年度	100%	59.07	5,810.83
江岸区上海街	办公	20123.84	20123.84	2013 年以前	100%	22.40-41.23	17,894.11
江岸区上海街	商业	4076.12	4076.12	2013 年以前	100%	26.62-49.76	4,675.60
江岸区四唯街	商业	1077.66	1077.66	2013 年以前	100%	4.85-139.71	2,126.35
江岸区四唯街	住宅	135.88	135.88	2013 年以前	100%	21.15-35.09	166.84
江岸区台北街	商业	2274.91	2310.41	2013 年以前	100%	41.43	2,381.08
江岸区西马街	商业	3856.69	3856.69	2013 年以前	100%	26.11-240.93	5,064.24
江岸区西马街	商业	1084.54	1084.54	2017	100%	49.05	2,542.19
江岸区新村街	商业	114.6	114.6	2013 年以前	100%	5.64	229.20
江岸区新村街	商业	610.73	610.73	2017 年	100%	37.50	1,058.96
江岸区一元街	商业	12583.7	11548.64	2013 年以前	100%	2.82-489.70	18,915.32
江岸区一元街	住宅	906.76	906.76	2013 年以前	100%	15.41	353.87
江岸区永清街	商业	2980.91	2908.08	2013 年以前	100%	3.82-84.52	6,105.55
江岸区永清街	住宅	1736.77	1736.77	2013 年以前	100%	0.90-25.08	1,930.07
江岸区永清街	商业	2578.26	2578.26	2017 年度	100%	54.30	2,655.61
江岸区解放公园路	住宅	161.02	161.02	2013 年以前	100%	31.20	95.00
江岸区俊才里	住宅	108.17	108.17	2013 年以前	100%	25-30	86.54
江岸区球场街	住宅	40.43	40.43	2013 年以前	100%	30-40	28.30
江岸区三眼桥	商业	109.34	109.34	2013 年以前	100%	36.58	71.06

江岸区台北路	住宅	301.08	301.08	2013 年以前	100%	7.89	541.94
江岸区台北一村	住宅	139.03	139.03	2013 年以前	-	-	250.25
江岸区长江明珠	住宅	684.29	684.29	2013 年以前	100%	16.30-27.64	719.71
江岸区海寿街	商业	127.05	127.05	2013 年以前	100%	80-100	203.28
江汉区	商业	51.9	51.9	2013 年以前	100%	38.15	77.98
江汉区常青街	住宅	6.8	6.8	2013 年	-	-	4.10
江岸区车站路	商业	107.36	107.36	2013 年以前	100%	60-70	96.62
武昌区	商业	422.72	422.72	2013 年以前	100%	39.39-45.35	546.28
北京市西城区	住宅	162.39	162.39	2013 年以前	-	-	535.89
江岸区岳飞街	商业	5695.48	5695.48	2016 年	100%	23.98-57.43	3,315.35
合计							328,465.09

发行人所拥有的投资性房地产基本上处于武汉市江岸区，武汉市江岸区处于武汉的核心地带，毗邻长江，拥有大量文物保护建筑，房地产市场稳中有升，且具有较大的升值空间。发行人依据众联资产评估有限公司投资性房地产评估咨询报告（鄂众联评咨字[2014]第111号、众联评咨字[2014]第112号）确认了投资性房地产的公允价值，评估值与账面价值之间的差额计入公允价值变动损益。

## （2）可供出售的金融资产

最近三年发行人的可供出售的金融资产为17,663.15万元、27,663.15万元和28,463.15万元，占总资产比例分别为1.86%、2.99%和2.56%，基本保持稳定。

### 发行人最近三年以成本计量的权益工具情况

单位：万元

被投资单位名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
武汉城际铁路投资有限公司	13,688.00	13,688.00	13,688.00
黄浦科技发展公司	3,000.00	2,000.00	2,000.00
汉口银行股份有限公司	32.63	32.63	32.63
武房集团	106.40	106.40	106.40
房地产咨询股份有限公司	54.00	54.00	54.00
华中房地产股份有限公司	100.00	100.00	100.00
长盛房地产有限公司	297.11	297.11	297.11

武汉市房屋交易置换公司	25.00	25.00	25.00
武汉长青房地产公司	5.00	5.00	5.00
武汉市联发建设监理有限责任公司	10.00	10.00	10.00
湖北力邦投资担保有限责任公司	200.00	200.00	200.00
武汉市景明房地产开发有限责任公司	945.00	1,145.00	1,145.00
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	10,000.00	10,000.00	-
合计	28,463.15	27,663.15	17,663.15

### （3）其他非流动资产

最近三年发行人的其他非流动资产分别为19,725.64万元、19,262.58万元和18,913.14万元，分别占总资产的比例为2.07%、2.08%和1.70%。发行人其他非流动资产主要为发行人名下的经租房产。

#### 最近三年发行人其他非流动资产

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
经租房产	18,908.07	19,257.51	19,720.57
待处理财产损益	5.07	5.07	5.07
合计	18,913.14	19,262.58	19,725.64

## （二）合并报表负债结构分析

#### 最近三年发行人合并报表负债结构情况

单位：万元

负债项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	-	-	30,600.00	5.74%	68,500.00	11.58%
应付票据	-	-	-	-	7,000.00	1.18%
应付账款	7,962.67	1.17%	3,161.45	0.59%	17,785.69	3.01%
预收款项	102,185.86	15.02%	110,305.21	20.70%	116,250.76	19.65%

应付职工薪酬	677.48	0.10%	970.17	0.18%	784.51	0.13%
应交税费	2,270.53	0.33%	2,690.45	0.51%	905.32	0.15%
应付利息	4,079.36	0.60%	1,933.79	0.36%	-	-
应付股利	1,894.58	0.28%	1,672.80	0.31%	1,609.36	0.27%
其他应付款	244,958.81	36.00%	188,280.89	35.34%	173,727.84	29.36%
一年内到期的非流动负债	125,400.00	18.43%	77,500.00	14.55%	19,700.00	3.33%
<b>流动负债合计</b>	<b>489,429.29</b>	<b>71.93%</b>	<b>417,114.76</b>	<b>78.29%</b>	<b>406,263.48</b>	<b>68.65%</b>
长期借款	102,200.00	15.02%	76,740.00	14.40%	158,980.00	26.87%
应付债券	50,000.00	7.35%	10,000.00	1.88%	-	-
专项应付款	11,305.00	1.66%	-	-	-	-
递延收益	1,623.88	0.24%	2,707.12	0.51%		
递延所得税负债	6,716.78	0.99%	6,716.78	1.26%	6,785.53	1.15%
其他非流动负债	19,129.16	2.81%	19,478.60	3.66%	19,720.57	3.33%
<b>非流动负债合计</b>	<b>190,974.82</b>	<b>28.07%</b>	<b>115,642.49</b>	<b>21.71%</b>	<b>185,486.09</b>	<b>31.35%</b>
<b>负债合计</b>	<b>680,404.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>532,757.26</b>	<b>100%</b>	<b>591,749.57</b>	<b>100%</b>

最近三年，发行人负债总额分别为591,749.57万元、532,757.26万元和680,404.11万元，其中流动负债总额分别为406,263.48万元、417,114.76万元和489,429.29万元；非流动负债总额分别为185,486.09万元、115,642.49万元和190,974.82万元。公司负债总额构成中主要为短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、一年内到期的非流动负债、其他应付款和长期借款，其他科目占负债总额的比例较低。

## 1、流动负债

发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其他科目占流动负债比例较低。

### (1) 短期借款

抵押借款、保证借款和信用借款为发行人短期借款主要来源。最近三年发行人的短期借款分别为68,500.00万元、30,600.00万元和0万元，在负债总额中的占比分别为11.58%、5.74%和0%。短期借款余额持续较少，主要系发行人偿还了短期借款所致。

## 最近三年发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	-	-	15,000.00	21.90%
保证借款	-	-	-	-	50,000.00	72.99%
抵押借款	-	-	30,600.00	100%	3,500.00	5.11%
质押借款	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	30,600.00	100%	68,500.00	100%

## (2) 应付账款

最近三年发行人应付账款分别为 17,785.69 万元、3,161.45 万元和 7,962.92 万元，在负债总额中的占比分别为 3.01%、0.59%和 1.17%，2016 年末较 2015 年末同比下降 82.22%，应付账款主要系公司本年的结算进度加快，部分项目款已结清。2017 年末较 2016 年末同比，余额有所增加，主要系公司本年项目较多，尚未结算的款项增加所致。

## 最近三年发行人应付账款的账龄结构

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	5,370.59	566.66	13,264.14
1-2年(含2年)	17.94	144.61	194.07
2-3年(含3年)	123.96	51.33	3,126.66
3年以上	2,450.18	2,398.85	1,200.82
合计	7,962.67	3,161.45	17,785.69

## (3) 预收账款

最近三年发行人预收账款金额分别为116,250.76万元、110,305.21万元和102,185.86万元，在负债总额中的比例分别为19.65%、20.70%和15.02%。发行人预收账款主要为发行人名下项目的预收房屋交易款和发行人预收租金。

## 最近三年发行人预收账款的账龄结构

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	6,551.77	10,582.13	20,172.99
1-2年(含2年)	6,646.09	8,024.21	7,768.36

2-3 年(含 3 年)	5,183.98	5,951.12	8,609.80
3 年以上	83,804.02	85,747.75	79,699.62
合计	102,185.86	110,305.21	116,250.76

#### (4) 应交税费

最近三年发行人的应交税费分别为905.32万元、2,690.45万元和2,270.53万元。发行人2016年末应交税费年末余额较上年余额197.18%，主要系公司2016年收入增加导致应交企业所得税增加。2017年末余额与2016年末相比，应交税费余额较为稳定，无重大波动。

#### 最近三年发行人应交税费

单位：万元

税费项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
营业税	392.42	289.03	170.86
企业所得税	731.33	1,772.90	568.06
城市维护建设税	74.80	41.30	17.81
房产税	126.15	58.47	92.57
土地使用税	0.15	2.57	-
个人所得税	129.58	128.51	50.63
教育费附加	31.96	18.16	5.39
其他税费	54.64	157.63	0.00
增值税	729.50	221.88	-
合计	2,270.53	2,690.45	905.32

#### (5) 其他应付款

最近三年发行人的其他应付款余额分别为173,727.84万元、188,280.89万元和244,958.81万元，占发行人负债总额比例分别为29.36%、35.34%和36.00%。发行人的其他应付款主要为公司日常往来款。

#### 最近三年发行人其他应付款

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	244,958.81	188,280.89	173,727.84
合计	244,958.81	188,280.89	173,727.84

#### (6) 一年内到期的非流动负债

最近三年发行人的一年内到期的非流动负债余额分别为19,700.00万元、77,500.00万元及125,400.00万元。2017年末余额相比2016年末增长较大，主要系公司在一年内到

期的长期借款较上年增加所致。

## 2、非流动负债

发行人的非流动负债主要由长期借款构成。最近三年发行人的长期借款分别为 158,980.00 万元、76,740.00 万元和 102,200.00 万元，在总负债中的占比分别为 26.87%、14.40% 和 15.02%。2016 年末长期借款较 2015 年末减少 82,240.00 万元，主要系归还了到期借款。2017 年末长期借款较 2016 年末增加 25,460.00 万元，主要系新增长期借款所致。

### 最近三年发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	47,200.00	46.18%	76,700.00	99.95%	68,930.00	43.36%
质押借款	55,000.00	53.82%			78,550.00	49.41%
抵押借款	-	-	40.00	0.05%	11,500.00	7.23%
合计	102,200.00	100%	76,740.00	100%	158,980.00	100%

## （三）合并报表盈利能力分析

### 最近三年发行人合并报表盈利情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	66,526.33	87,767.41	63,373.08
营业成本	48,722.82	66,751.23	48,907.89
营业税金及附加	1,868.87	2,359.01	2,388.61
销售费用	30.49	16.05	30.63
管理费用	5,985.87	5,669.38	5,804.20
财务费用	622.17	4,069.20	1,560.23
资产减值损失	185.63	367.91	289.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-23.03	-144.38
投资收益	350.56	116.01	336.85
营业利润	9,461.03	8,627.61	4,584.43
加：营业外收入	110.80	77.93	281.00
减：营业外支出	36.92	28.73	90.75
利润总额	9,534.91	8,676.81	4,774.69
减：所得税费用	1,357.76	3,172.64	1,605.92
净利润	8,177.16	5,504.16	3,168.77
归属于母公司所有者的净利润	7,625.13	4,982.07	2,904.37
少数股东损益	552.03	522.10	264.39

净利润率	12.29%	6.27%	5.00%
净资产收益率	1.98%	1.46%	0.92%
总资产收益率	0.80%	0.59%	0.34%

## 1、盈利情况分析

### (1) 营业收入与营业成本

#### 最近三年发行人营业收入结构

单位：万元

项目	2017年		2016年		2015年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	65,880.62	48,274.74	81,847.56	65,284.37	59,361.75	48,203.19
其他业务	645.71	448.09	5,919.84	1,466.86	4,011.33	704.69
合计	66,526.33	48,722.82	87,767.41	66,751.23	63,373.08	48,907.89

#### 最近三年发行人主营业务收入与主营业务成本

单位：万元

分项目	2017年		2016年		2015年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
自有房产租赁	5,982.53	1,681.31	4,510.69	1,043.97	2,778.54	218.22
经租房产租赁	2,246.33	826.50	2,107.35	786.79	2,691.03	956.81
房屋交易	10,011.35	8,081.18	258.74	14.53	397.62	21.25
建筑安装	33,946.99	31,809.36	60,752.38	57,401.28	50,798.42	45,050.00
动迁服务	662.70	940.68	1,653.76	1,252.31	994.02	579.79
中介服务	820.53	422.05	238.88	90.68	141.37	65.46
物业管理	1,658.34	1,388.69	1,325.76	1,314.90	1,349.51	1,223.60
其他	10,551.86	3,124.96	11,000.00	3,379.91	211.24	88.06
合计	65,880.62	48,274.74	81,847.56	65,284.37	59,361.75	48,203.19

最近三年发行人的营业收入分别为63,373.08万元、87,767.41万元和66,526.33万元。2017年度营业收入较上年减少24.20%，主要系由于公司建筑安装板块收入下滑所致。

最近三年发行人的营业成本分别为48,907.89万元、66,751.23万元和48,722.82万元。发行人2017年营业成本较上年减少27.01%，主要系由于公司建筑安装板块业务下滑所致。

#### 最近三年发行人主营业务毛利及毛利率

单位：万元

分项目	2017年		2016年		2015年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率

自有房产租赁	4,301.22	71.90%	3,466.72	76.86%	2,560.32	92.15%
经租房产租赁	1,419.83	63.21%	1,320.56	62.66%	1,734.22	64.44%
房屋交易	1,930.17	19.28%	244.21	94.39%	376.37	94.66%
建筑安装	2,137.63	6.30%	3,351.10	5.52%	5,748.42	11.32%
动迁服务	-277.98	-41.95%	401.44	24.27%	414.23	41.67%
中介服务	398.48	48.56%	148.21	62.04%	75.91	53.70%
物业管理	269.65	16.26%	10.85	0.82%	125.90	9.33%
其他	7,426.90	70.38%	7,620.09	69.27%	123.18	58.31%
合计	17,605.88	26.72%	16,563.19	20.24%	11,158.55	18.80%

发行人近三年分板块的收入、成本及毛利分析如下：

(i) 自有房产租赁

自有房产租赁主要是发行人将拥有的商业地产等用于出租，按期获得租金收入。发行人近三年的租金收入稳定增长，主要是由于发行人自有房产的出租面积有所增加。近三年自有房产租赁板块的毛利率水平较高，主要是由于公司用于租赁的房产计入投资性房地产，并以公允价值计量，因此该部分的房产等无折旧摊销等相关的费用，导致该部分的毛利率较高。

(ii) 经租房产租赁

经租房产生于1958年前后，是国家对于城市居民私有房屋的国家统一经营租赁，在江岸区未完成改造的经租房都归属发行人经营和管理。在报告期内，经租房业务毛利润维持在较为稳定水平。

(iii) 房屋交易

房屋交易主要是发行人本期销售长江明珠、地下停车位等项目，发行人商品房销售收入于开发产品竣工验收合格、交付买方且成本能够可靠计量时，确认销售收入，并按每平方开发成本结转相应营业成本。地下停车位使用权转让收入于收取车位转让费后，在车位使用权期间内分期确认收入，地下停车位建设成本在相应商品房建设成本中统一核算。2015年及2016年房屋交易板块收入主要系发行人销售的部分车位收入，由于车位成本较低，因此毛利润较高。2017年度房屋交易收入主要系发行人结转长江明珠项目取得的收入。由于长江明珠项目属于经济适用房，销售毛利偏低，因此导致2017年该板块的毛利相比以前年度降低。

(iv) 建筑安装板块

发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司建筑公司的建筑安装收入，

建筑安装板块的业务模式是建筑公司承接项目作为总包然后分包出去，根据不同的工程项目情况公司按一定比例提取管理费用作为公司利润。发行人在分包项目收入的金额能够可靠计量、相关经济利益很可能流入企业且已发生和将发生的成本能够可靠计量时确认营业收入，并相应结转营业成本。近三年建筑安装板块的收入分别为50,798.42万元、60,752.38万元和33,946.99万元，收入有所波动。前几年建筑安装业务发展快速，收入增长较快。2017年度建筑安装板块的销售收入较上一年有较大幅度的减少，主要系由于建筑安装板块项目具有一定的周期性，新项目从承接到施工具有一定的时间性，随着老项目的陆续完结，本年新承接的项目完工进度较慢，且新承接的项目规模较上一年小，综合导致本年建筑安装板块收入减少。近三年的毛利率水平分别为11.32%、5.52%和6.30%，毛利率波动较大，因为发行人对不同分包项目收取管理费的比例不同所致，不同项目的管理费收取比例为0.5%~3%。

#### （v）动迁服务

动迁服务是指发行人提供的拆迁代办服务。发行人近三年的动迁服务收入分别为994.02万元、1,653.76万元和662.7万元，收入水平波动较大，主要是由于该业务不具有稳定性，根据每年实际提供的动迁服务确认收入。近三年的毛利率水平分别为41.67%、24.27%和-41.95%，毛利率水平波动较大，主要是由于服务收费价格有所波动所致。2017年度毛利率为负，主要系发行人2017年的动迁服务收入较上一年度有较大的减少，而人员、管理费等固定支出较多，导致毛利率有较大幅度的减少。

#### （vi）中介服务

中介服务主要是房屋交易过程中收取的代办手续费，该项业务主要发生在房屋交易置换公司。发行人近三年的中介服务收入分别为141.37万元、238.88万元和820.53万元，收入呈现较大幅度的增加。近三年的毛利率分别为53.70%、62.04%、48.56%，毛利有所波动，主要系该板块业务处于发展的过程中，毛利率随着业务的发展有所波动。

#### （vii）物业管理

物业管理是指发行人提供的物业管理服务。发行人在收入的金额能够可靠计量、相关经济利益很可能流入企业且已发生和将发生的成本能够可靠计量时确认营业收入，并相应结转营业成本。发行人近三年的物业管理收入分别为1,349.51万元、1,325.76万元和1,658.34万元，收入呈现持续增长的状况，主要是由于发行人近几年提供的物业管

管理服务面积增加所致。近三年的毛利率水平分别为9.33%、0.82%和16.26%，毛利波动较大，主要系2015年-2016年新增部分具有公租房性质的楼盘，此类楼盘物业管理收费标准较低，但物业管理投入的人力、物力与商品房楼盘相当，且新楼盘前期物业投入较大，导致2015年、2016年物业管理的毛利率偏低。2017年度毛利率增加，主要系随着前期新增楼盘管理稳定，前期支出较少，物业管理收入及支出趋于稳定，导致毛利率增加。

发行人2017年收入来源项目前5名

单位：万元

项目	收入金额	占比（%）
解放公园路 8 号拆迁补偿款	9,867.45	14.83%
长江明珠售房款	8,784.61	13.20%
日月星辰工程	5,331.76	8.01%
三亚用友软件园	4,550.47	6.84%
汉阳区磨山村改造	1,941.75	2.92%
合计	30,476.04	45.80%

发行人2016年收入来源项目前5名

单位：万元

项目	收入金额	占比（%）
日月星工程	19,014.44	23.23
海南管陶松树坪工程	12,688.16	15.50
武汉汽车制动泵厂资产运营	11,000.00	13.44
陶然湾工程	7,670.61	9.37
中山大道综合改造工程	7,196.99	8.79
合计	57,570.20	70.33

发行人2015年收入来源项目前5名

单位：万元

项目	收入金额	占比（%）
恩施柑子槽经济适用房项目	31,675.93	49.98
海南软件园	900.00	1.42
宏阳阿卡迪亚项目	2,870.00	4.53
社区老旧电线改造工程项目	2,100.54	3.31
海南用友软件基地	543.90	0.86
合计	38,090.37	60.10

## （2）营业外收入和营业外支出

发行人的营业外收入主要由处置固定资产利得和其他利得构成；营业外支出主要由处置固定资产损失以及其他损失等构成。发行人最近三年营业外收入分别为281.00万元、77.93万元和110.80万元，营业外收入2016年度发生额较上期发生额减少72.27%，主要原因系公司上期有处置固定资产。

营业外支出分别为90.75万元、28.73万元和36.92万元。其中：

2015年营业外支出中的其他损失主要包括调整2012-2014年上缴市局多种经营兑现奖21万元、湖边坊人家智能电梯维修款45.21万元及与律师费9万元。

2016年营业外支出中的其他损失主要为律师诉讼费14.45万元。

2017年营业外支出中的其他损失主要为捐赠支出。

以上费用所涉及的违约、补偿等均已缴纳处理完毕，不存在尚未披露的重大违法行为。

### 最近三年营业外支出明细

单位：万元

	2017年	2016年	2015年
非流动资产处置损失合计	10.78	10.99	6.19
其中：固定资产处置损失	10.78	10.99	6.19
非货币性资产交换损失			
罚款支出	-	-	2.43
其他损失	26.13	17.74	82.13
——补交所得税款	-	-	-
——房产置换损失	-	-	-
——人身意外事故款			-
——院墙倒塌补偿款			-
——调整 2012-2014 年上交 市局多种经营兑现奖			21.00
——维修工程款			45.21
——借款纠纷律师诉讼费			9.07
其他	26.13	17.74	6.85
<b>合计</b>	<b>36.92</b>	<b>28.73</b>	<b>90.75</b>

## （3）营业利润、归属于母公司所有者的净利润

最近三年发行人的营业利润分别为4,584.43万元、8,627.61万元和9,461.03万元；归属于母公司所有者的净利润分别为2,904.37万元、4,982.07万元和7,625.13万元。在报告期内，发行人整体盈利能力稳定。

## 2、期间费用分析

最近三年发行人期间费用情况及占营业收入比例

单位：万元

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	30.49	0.05%	16.05	0.02%	30.63	0.05%
管理费用	5,985.87	9.00%	5,669.38	6.46%	5,804.20	9.16%
财务费用	622.17	0.94%	4,069.20	4.64%	1,560.23	2.46%
期间费用合计	6,638.53	9.98%	9,754.63	11.11%	7,395.06	11.67%

期间费用包括销售费用、管理费用与财务费用。最近三年公司的期间费用分别为 7,395.06 万元、9,754.63 万元和 6,638.53 万元，期间费用在营业收入中占比分别为 0.05%、9.00% 和 0.94%。公司期间费用总支出基本保持稳定。

### （1）销售费用

最近三年发行人的销售费用分别为 30.63 万元、16.05 万元和 30.49 万元。公司销售费用额度较低。

### （2）管理费用

最近三年发行人的管理费用分别为 5,804.20 万元、5,669.38 万元和 5,985.87 万元。公司管理费用支出基本保持稳定。

### （3）财务费用

最近三年发行人的财务费用分别为 1,560.23 万元、4,069.20 万元和 622.17 万元。发行人财务费用偏低的主要原因系公司将利息资本化转入开发成本所致。2017 年发生额较上年发生额减少 84.71%，主要原因系本年贷款用于项目，利息资本化计入存货所致。

### （四）合并报表现金流量状况分析

最近三年发行人现金流入汇总表

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-18,980.15	81,929.31	162,074.64
投资活动产生的现金流量净额	-112,061.21	-38,257.96	-19,542.83
筹资活动产生的现金流量净额	82,281.57	-50,285.25	-25,178.50

### 1、经营活动现金流分析

最近三年发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为162,074.64万元、81,929.31万元和-18,980.15万元。最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续减少，主要系随着公司项目陆续开工投入，项目建设资金流出较多，导致经营活动现金流持续减少。

### 2、投资活动现金流分析

最近三年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-19,542.83万元、-38,257.96万元和-112,061.21万元。最近三年发行人投资活动产生的现金流量净额持续流出，主要系发行人投资活动产生的现金流出较多所致。2017年度，投资活动产生的现金流量净流出额较上年度增加，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出增加及本年新增对武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司的投资所致。

### 3、筹资活动现金流分析

最近三年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-25,178.50万元、-50,285.25万元和82,281.57万元。2016年筹资活动产生的现金流量净额较2015年减少25,106.75万元，主要系2016年公司新增借款减少及偿还到期银行借款所致；2017年筹资活动产生的现金流量净额比2016年增加132,566.82万元，主要系公司本年通过发行公司债券、取得银行借款等获取的资金较多所致。

## （五）公司偿债能力分析

最近三年发行人的主要偿债指标表

项目	2017 年	2016 年	2015 年
----	--------	--------	--------

资产负债率	61.16%	57.56%	62.15%
流动比率	1.29	1.43	1.57
速动比率	0.52	0.73	0.82
EBITDA 保障倍数	0.63	0.80	0.34

最近三年发行人的资产负债率分别为62.15%、57.56%和61.16%。公司资产负债率保持平稳，目前整体负债水平在行业中处于适中水平，长期偿债能力较强。

最近三年发行人的流动比率分别为1.57、1.43和1.29，速动比率分别为0.82、0.73和0.52，近三年利息保障倍数为0.34、0.80和0.63。综合来看，公司资产流动性良好，短期偿债能力较强。

总体来看，发行人整体债务适中，各项偿债指标近年一直比较平稳，短期偿债压力不大。

#### （六）公司资产运营效率分析

最近三年发行人资产运营效率指标表

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次/年）	4.66	7.62	10.30
存货周转率（次/年）	0.15	0.22	0.14
总资产周转率（次/年）	0.07	0.09	0.07

最近三年公司应收账款周转率分别为10.30、7.62和4.66。相比传统的采取预售模式的房地产企业，公司的应收账款周转率较低，公司应收账款周转率降低，主要系受应收账款增长及营业收入有所降低的影响。

最近三年公司的存货周转率分别为0.14、0.22和0.15。公司存货周转率较低，主要原因是公司房地产开发成本占存货比重较大，开发周期较长，存货的周转速度较慢。

最近三年公司的总资产周转率分别为0.07、0.09和0.07。总资产周转率较慢，主要系公司总资产规模较大，且部分在建项目尚未产生收入，从而导致公司的资产周转速度较慢。

#### 六、公司盈利能力的可持续性分析

从营业收入情况分析，最近三年发行人营业收入分别为63,373.08万元、87,767.4万元和66,526.33万元。其中，主营业务收入分别为59,361.75万元、81,847.56万元和65,880.62万元，主营业务收入在营业收入中占比分别为93.67%、93.26%和99.03%。发行人主营业务收入由租赁业务收入、房屋交易收入、建筑安装收入、物业管理收入等构成。

从营业成本情况分析，最近三年发行人营业成本分别为48,907.89万元、66,751.23万元和48,722.82万元。其中，主营业务成本分别为48,203.19万元、59,361.75万元和48,274.74万元，主营业务成本在营业成本中占比为98.56%、93.67%和99.08%。发行人主营业务成本由租赁业务成本、房屋交易成本、建筑安装成本、物业管理成本构成。

从主营业务毛利润情况分析，最近三年发行人实现主营业务毛利润11,158.56万元、16,563.19万元和17,605.88万元，主营业务毛利率分别为18.80%、20.24%和26.72%。从营业毛利润的构成看，租赁业务和建筑安装业务在营业毛利的占比较高。租赁业务收入较为稳定，虽然成本在年度内小幅波动，但毛利润基本上能够保持稳定。建筑安装和房屋交易业务，由于项目的开发周期较长，使发行人的销售收入具有一定的波动性，从而导致毛利润也呈现波动性。

综上所述，发行人的收入基本保持着稳定增长的趋势，其中收入波动的主要原因为房地产行业项目周期较长的特殊性。发行人的利润水平一直保持行业较高水平，而发行人的成本控制保持着稳定的水平。结合发行人自主经营的商业模式，发行人的盈利水平具较强的可持续性。

## 七、公司的未来业务目标

公司在未来将着力推进青岛路、吉庆街等重点工程建设，实现公司建筑、物业管理等多产业链条式发展；积极筹备新兴街、交易街、银博公司地块、牛奶公司地块项目的整体规划工作，同时对江岸区各潜力地块进行跟踪储备、做好各项目资金测算、规划方案咨询、建筑方案设计等工作，促进企业可持续发展。另外，公司还积极进行国有资产营运管理工作，做好公房经租、公租房运营等工作，落实经营指标。公司将立足江岸区，实现公司业务的全面增长和经营收益的稳步提升。

## 八、公司有息债务的情况

### 最近三年发行人有息债务情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期借款	-	30,600.00	68,500.00
一年内到期的非流动 负债	125,400.00	77,500.00	19,700.00
长期借款	102,200.00	76,740.00	158,980.00
应付票据	-		7,000.00
应付债券	50,000.00	10,000.00	
<b>合计</b>	<b>277,600.00</b>	<b>194,840.00</b>	<b>254,180.00</b>

## 发行人 2017 年末有息债务期限结构

单位：万元

期限	2017 年末	比例
1 年以内（含 1 年）	125,400.00	45.17%
1 年以上	152,200.00	54.83%
合计	277,600.00	100%

注：有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

## 发行人 2016 年末有息债务期限结构

单位：万元

期限	2016 年 12 月 31 日	比例
1 年以内（含 1 年）	108,100.001	21.25%
1 年以上	86,740.00	78.75%
合计	194,840.00	100.00%

注：有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。

## 发行人 2015 年末有息债务期限结构

单位：万元

期限	2015 年末	比例
1 年以内（含 1 年）	95,200.00	37.45%
1 年以上	158,980.00	62.55%
合计	254,180.00	100.00%

注：有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付票据。

## 发行人 2017 年末信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	金额	占比
抵押借款	75,400.00	27.16%
质押借款	55,000.00	19.81%
信用借款	47,200.00	17.00%
保证借款		0.00%
应付债券	100,000.00	36.02%
合计	277,600.00	100.00%

#### 发行人 2016 年末信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	金额	占比
抵押借款	30,640.00	28.54%
信用借款	50,000.00	46.58%
保证借款	26,700.00	24.87%
合计	107,340.00	100.00%

#### 发行人 2015 年末信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	金额	占比
抵押借款	82,050.00	36.07%
信用借款	83,930.00	36.90%
保证借款	61,500.00	27.04%
合计	227,480.00	100.00%

#### 近三年利息支出及利息资本化明细

单位：万元

	2017 年度发生额	2016 年度发生额	2015 年度发生额
利息资本化的金额	16,346.47	12,062.86	17,810.85
利息费用化的金额	1,329.70	4,198.94	442.79
利息合计	17,676.17	16,261.81	18,253.64
有息债务平均额	236,220.00	224,510.00	264,105.00
利率	7.48%	7.24%	6.91%

发行人主要的业务收入来源为建筑板块，由于建筑业仍然是一个高度依赖外部要素投入拉动的劳动密集型和资金密集型产业，发行人的长期借款和短期借款主要都用

于建筑板块的经营。发行人根据企业会计准则规定，对符合资本化条件的利息进行资本化，剩余部分计入当期财务费用。

近三年的利率（利息/有息债务余额）分别为6.91%、7.24%和7.48%，名义利率有一定波动，主要是由于发行人的有息债务期限结构不同及借款利率有所差异所致。经会计师审计，未发现发行人的利息资本化存在不合理的情况。

### 九、本期发行债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设条件下变动：

- 1、相关财务数据的基准日为2017年12月31日
- 2、假设本期债券募集资金为60,000万元，不考虑融资过程产生的相关费用；
- 3、募集资金60,000万元计入2017年12月31日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金60,000万元中54,000万元用于偿还金融机构有息债务，剩余部分全部用于补充流动资金；

基于上述假设，本期债券的发行后对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前（2017年12月31日）	发行后
流动资产（万元）	630,607.86	636,607.86
非流动资产（万元）	481,917.84	481,917.84
资产总额（万元）	1,112,525.70	1,118,525.70
流动负债（万元）	489,429.29	435,429.29
非流动负债（万元）	190,974.82	250,974.82
负债总额（万元）	680,404.11	686,404.11
流动比率（倍）	1.29	1.46
资产负债率（%）	61.16%	61.37%

## 第七节 募集资金的运用

### 一、募集资金规模和用途

公司拟通过发行本期公开发行公司债券募集资金不超过6亿元，包含基础发行规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）。其中，5.4亿元用于偿还金融机构有息债务，剩余部分用于补充流动资金。这一计划将有利于公司降低资金使用成本，满足公司的业务发展对流动资金的需求，进一步提高公司的盈利能力，降低公司的财务风险。

#### （1）偿还金融机构有息债务

根据发行人自身财务状况及到期债务情况，公司拟定偿还计划，具体如下表所示：

单位：万元

序号	名称	金额	到期时间	拟投入募集资金额度
1	15 江岸国资 PPN001	50,000.00	2018-6-30	50,000.00
2	偿还银行贷款利息	4,000.00	2018-6-20	4,000.00
合计		<b>54,000.00</b>		<b>54,000.00</b>

因本期债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司借款。根据本期债券实际发行规模、募集资金的实际到位时间、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体债务偿还计划进行调整。如债务偿还计划在实际运营当中有所变化，公司可以将闲置的债券募集资金用于补充流动资金，单次补充流动资金最长不超过 12 个月。

#### （2）补充公司流动资金

公司本次募集中不超过人民币 0.6 亿元（含 0.6 亿元）的公司债券用于补充流动资金，未来的流动资金缺口的测算公式如下：

2018 年发行人流动资金缺口=预计 2018 年发行人营运资金总需求量-2017 年末发行人自有营运资金

其中，

1、2017 年末发行人自有营运资金=2017 年末发行人的流动资产-2017 年末发行人的流动负债

2、预计 2018 年发行人营运资金总需求量=2017 年发行人销售收入\*（1-2017 年销售利润率）\*（1+预计 2018 年销售收入年增长率）/2017 年营运资金周转次数

3、营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数+预付账款周转天数-应付账款周转天数-预收账款周转天数)

4、关于 2018 年发行人销售收入增长率的预测：2015 年和 2016 年度销售收入增长的算术平均值为 7.15%

营运资金缺口估算表

2017 年末流动资产（万元）	630,607.86
2017 年末流动负债（万元）	489,429.29
2017 年末自有营运资金（万元）	141,178.57
2017 年销售收入（万元）	66,526.33
2017 年营业利润（万元）	9,461.03
2017 年销售利润率	14.22%
2017 年预计销售收入年增长率	7.15%
2017 年营运资金周转次数（次）	0.19
预计 2017 年营运资金总需求量（万元）	330,105.79
2017 年流动资金缺口（万元）	188,927.22
本次发行债券募集资金	6,000.00

发行人近三年的收入分别为63,373.08万元、87,767.41万元和66,526.33万元，收入规模较为可观，最近三个经审计的会计年度实现的年均可分配利润为5,170.52万元（最近三年公司合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年的利息的1倍。

最近三年发行人的资产负债率分别为62.15%、57.56%和61.16%。公司资产负债率整体处于平稳状态，目前整体负债水平在行业中处于适中水平。最近三年发行人的流动比率分别为1.57、1.43和1.29，速动比率分别为0.82、0.73和0.52，近三年EBITDA利息保障倍数为0.34、0.80和0.63。综合来看，公司资产流动性良好，偿债能力较强。

发行人未来经营回款计划表

项目类型		未来 5 年实现收入	未来 5 年实现利润
经租房租赁收入		2.5 亿元	1.5 亿元
自有住房租赁收入			
房产销售	台北沁园	2 亿元	0.5 亿元
	长江明珠	6 亿元	0.3 亿元
	华清园	1 亿元	0.25 亿元
	吉庆街	8.5 亿元	1 亿元
	棚改	2 亿元	—
	牛奶厂	4 亿元	—
合计		20 亿元	3.55 亿元

发行人的经租房租赁收入和自有住房租赁收入两项业务的收入非常稳定，大约每年会产生3000万元左右的净利润，发行人台北沁园、长江明珠、华清园、吉庆街四个项目在2016-2018年结转后大约有17.5亿元的收入，2.05亿的净利润。发行人融资投入的棚改项目和牛奶厂地块改造项目至少能够保证本金的收回。因此发行人未来5年的至少有25亿元的收入，3.5亿元的净利润。发行人未来需偿还10亿元的公司债券本金，以及产生的大约2.25亿（10亿\*4.5%\*5）的利息支出是能够被公司的正常经营所覆盖，因此发行人发行基础规模为5.5亿元，可超额配售不超过0.5亿元（含0.5亿元）的公司债券是具备合理性的。

## 二、发行人违约使用募集资金时的责任条款

债券受托管理人将对发行人募集资金的用途持续关注。当发行人使用募集资金涉嫌违约的，债券受托管理人和/或经单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人有权依据《债券受托管理协议》对发行人书面通知，并可依据《债券受托管理协议》的规定和相关法律法规，对违约行为作出应对。

## 三、募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，保障债券持有人的合法权益，发行人将于本次债券发行前五个工作日设立本次债券募集资金专项账户。该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户。

本次债券募集资金到位后，发行人将严格按照募集说明约定的用途提取使用募集资金。受托管理人将在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订

立监管协议。

在本次债券付息日的10个交易日前，发行人须将应付利息全额存入偿债专户；在本次债券本金到期日的20个交易日前，发行人须将不低于应偿付债券本息额度的30%存入偿债专户，在本金到期日的10个交易日前，发行人须将应偿付债券本息余额全额存入偿债专户。如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本金及利息，则于当日向发行人及受托管理人报告。如在本次债券付息日前的第10个交易日偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本金及利息，账户监管人应于当日通知发行人要求补足，并向受托管理人报告。偿债资金自存入偿债专户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）对发行人负债结构的影响**

以发行人2017年12月31日公司财务数据为基准，如本期债券发行完成6亿元且根据上述安排运用募集资金后，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将由发行前的71.93%下降到63.65%，发行人的负债结构将得到一定改善。

##### **（二）对发行人短期偿债能力的影响**

以发行人2017年12月31日公司财务数据为基准，如本期债券发行完成6亿元且根据上述安排运用募集资金后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的1.29增加到1.46，发行人的短期偿债能力将有所增加。

## 第八节 债券持有人会议

投资者认购或以其他合法方式取得本期公司债券视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

### （一）债券持有人行使权利的形式

在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围内，凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意通过债券持有人会议共同行使权利，并且不可撤销地同意放弃单独行使其权利。在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围之外，投资者有权依照国家法律法规单独行使，或者与其他投资者共同行使其作为本次债券持有人的合法权利。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人组成，是代表全体债券持有人的利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构。债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

### （二）债券持有人会议规则主要内容

为规范武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公开发行公司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、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等法律法规及其他规范性文件的规定，结合发行人的实际情况，制订本规则。

本规则中使用的已在《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

#### 1、债券持有人会议的权限范围

（1）当发行人提出变更募集说明书约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，

但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4) 对变更、解聘债券受托管理人作出决议；

(5) 当发生对本期未偿还债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(6) 发生《债券受托管理协议》第10条约定的违约事件；

(7) 在法律、法规或规范性文件规定的范围内对本规则进行修改；

(8) 法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## **2、债券持有人会议的召集及通知**

(1) 在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

①拟变更债券募集说明书的约定；

②拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

③拟修改债券持有人会议规则；

④发行人不能按期支付本息；

⑤发行人减资、合并、分立、解散、申请或被其他债权人申请破产或者进入破产程序，被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

⑥债券的增信措施发生重大变化；

⑦单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、发行人、债券受托管理人书面提议召开；

⑧发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

⑨发行人提出债务重组方案的；

⑩发生《债券受托管理协议》第十条约定的违约事件的；

□拟变更或修改本规则；

□发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项或法律法规规定以及募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

（2）债券持有人会议的召集方式规定如下：

①发生《债券持有人会议规则》第七条规定的事项的，债券受托管理人应在知悉之日起十五日内，或者发行人、单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人提出召开会议的书面请求后五个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；

②债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复之日起十五个工作日内召开会议。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有公司债券发行总额百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

③债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人；

④发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人是债券持有人会议召集人；

⑤单独持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；

⑥会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

（3）债券持有人会议通知应至少于会议召开日十个工作日前以公告形式向全体债券持有人及有关出席对象发出。

债券持有人会议召集人应按照《募集说明书》约定的信息披露方式发出债券持有人会议通知，债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

①公司债券发行情况、持有人会议召开背景；

②受托管理人或会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

③会议时间和地点；

④会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

⑤会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规程的相关规定；

⑥会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

⑦债权登记日；

⑧提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：公司债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

⑨以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可委托代理人出席会议和参加表决；

⑩委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

o代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

（4）债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前的第五个交易日。于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（5）会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日十个交易日前发出。债券持有人会议补充通知公告方式应与会议通知公告方式一致。

（6）债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

（7）债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

(8) 债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（由发行人承担合理的场租费用）。

(9) 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少五日内以公告的方式通知全体债券持有人并说明原因。

(10) 持有人会议应当有律师见证。见证律师原则上由为公司债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对以下问题出具法律意见：

- ①会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本规则的规定；
- ②出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- ③会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- ④应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

### **3、议案、委托及授权事项**

(1) 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

(2) 债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第五条和第七条的规定决定。

(3) 发行人、单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前十日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起五日内按照《募集说明书》约定的信息披露方式发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

(4) 债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议并可发表意见，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人百分之十以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的张数在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的张数总额。

（5）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。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。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（6）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件。

（7）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- ①代理人的姓名；
- ②是否具有表决权；
- ③分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- ④投票代理委托书签发日期和有效期限；
- ⑤委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开二十四小时之前送交债券受托管理人。

（8）召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，

并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

#### **4、债券持有人会议的召开**

（1）债券持有人会议采取现场或通讯方式召开。同时债券持有人会议召集人可向债券持有人提供债券持有人会议网络投票服务。债券持有人会议召集人可按照相关规定办理网络投票的相关事宜。

（2）债券持有人会议的主持人由召集人委派的授权代表担任。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在该次会议开始后一小时内未能按照前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券张数总额最多的债券持有人担任会议主持人。

（3）发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律法规和有关信息披露规则的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

（4）发行人、公司债券清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照受托管理人或自行召集债券持有人会议的债券持有人的要求列席持有人会议。协会可以派员列席持有人会议。信用评级机构可应召集人邀请列席会议，持续跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

（5）会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称(或姓名)及其身份证件号码、住所、持有或者代表的本期债券张数、联系方式及其证券账户卡号码或适用法律法规规定的其他证明文件的相关信息等事项。

#### **5、表决、决议和会议记录**

（1）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人投票表决。每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。因故不能参加的债券持有人可以通过通讯表决的方式参加表决，或书面委托代理人出席会议并参加表决。

(2) 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，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。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期未偿还债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

(4) 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期未偿还债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

①债券持有人为持有发行人百分之十以上股权的发行人股东；

②发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、本期债券清偿义务承继方等关联方。

(5) 债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席本次债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由监票人当场公布表决结果，律师负责见证表决过程。

(6) 会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

(7) 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

(8) 债券持有人会议作出的决议，须经代表本期未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

（9）债券持有人会议决议自作出之日起生效（但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效）。依照有关法律规定、《募集说明书》和本规则的规定作出的债券持有人会议决议对本期债券全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均具有法律约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律法规、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

①如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

②如果该决议是根据发行人的提议作出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

（10）债券受托管理人或者召集人应当在持有人会议表决截止日次一工作日向债券持有人披露会议决议公告。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- ①出席会议的本期债券持有人所持表决权情况；
- ②会议有效性；
- ③各项议案的议题和表决结果。

（11）债券持有人会议应有会议记录。持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人或者召集人代表和见证律师签名。会议记录记载以下内容：

- ①召开会议的时间、地点、议程和召集人名称或姓名；
- ②会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名，以及会议见证律师和监票人的姓名；
- ③通过现场方式或通讯方式参加会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期未偿还债券张数及占发行人本期债券总张数的比例；
- ④对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；
- ⑤每一表决事项的表决结果；
- ⑥债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

⑦会议的有效性；

⑧法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

（12）债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券期限届满之日起五年期限届满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

（13）召集人应尽量保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

（14）债券受托管理人应严格执行债券持有人会议的相关合法决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促发行人及其他有关主体对债券持有人会议决议的具体落实。

## **6、其他**

（1）法律、行政法规和规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；否则，本规则不得变更。

（2）对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交发行人住所地人民法院依法裁决。

## 第九节 债券受托管理协议

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”），接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### （一）债券受托管理人

发行人（甲方）与长江证券股份有限公司（乙方）签署了《债券受托管理协议》。除与发行人签订《债券受托管理协议》之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请长江证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，由长江证券股份有限公司依据《债券受托管理协议》的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。

#### 1、债券受托管理人的基本情况

名称：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

法定代表人：尤习贵

联系人：徐嘉、翁冬冬

电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮政编码：430015

#### 2、债券受托管理人与发行人的利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

### （二）债券受托管理协议的主要事项

#### 1、受托管理事项

(1) 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

(2) 在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、法规和规则)、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务,维护债券持有人的利益。

## 2、发行人的权利和义务

(1) 甲方应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息、本金和其他相关款项（如适用）。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个月的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日前十个工作日内向兑付代理人支付应付款项的不可撤销的指示。

(2) 甲方应当为本期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。

(3) 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人在不违反适用信息披露规则和有关法律法规规定的前提下，在必要的范围内及时向债券受托管理人提供发行人和/或保证人的经营情况、财务状况；于每个会计期间结束后的适当时间内，向债券受托管理人提供经审计的会计报表，并可根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报表相关的其他必要的证明文件。

(4) 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内以书面方式告知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，且应在该等情形出现之日起五个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式告知全体债券持有人；发生在信息披露媒体上刊登公告的费用由发行人承担：

- ①甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- ②债券信用评级发生变化；
- ③甲方主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；
- ④甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

- ⑤甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- ⑥甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- ⑦甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- ⑧甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- ⑨甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- ⑩保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 甲方拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；
- 发行人不能按期支付本息或未按照本期债券条款的规定将到期的本期债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；
- 甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 甲方提出债务重组方案的；
- 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

(5) 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。在债券持有人会议通知确定的债权登记日后的两个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人，同时承担相应的费用。发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使证券登记结算机构或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名册。

(6) 甲方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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

(7) 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

甲方应当采取以下偿债保障措施，维护债券持有人利益：

- ①设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户；
- ②未能足额提取偿债保障金的，不以现金方式进行利润分配。

甲方应当在募集说明书中承诺，在债券付息日十个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）二十个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之三十以上存入偿债保障金专户，并在到期日十个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

甲方其它内外部增信机制、偿债保障措施包括但不限于下列方式：

- ①第三方担保；
- ②商业保险；
- ③资产抵押、质押担保；
- ④限制新增债务及对外担保规模；
- ⑤限制重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ⑥设置债券回售或者提前兑付条款。

(8) 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

甲方后续偿债保障措施包括但不限于下列方式：

- 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调减或停发董事和高级管理人员的奖金；
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险。

(9) 甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。甲方应对乙方履行本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，包括但不限于：

①协助债券受托管理人履行报告和公告义务；

②提供与受托管理调查相关联的文件资料，并授权债券受托管理人可以在人民银行征信中心查询自身信用报告，授权其查询偿债保障金专户和募集资金专户的资金流水情况，授权其在登记结算机构查询债券持有人名册及相关信息。

（10）受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

（11）在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（12）甲方应当根据本协议的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和经甲方书面确认的乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

（13）甲方一旦发现发生本协议所述的违约事件时，应在违约事项发生 24 小时内书面通知债券受托管理人，同时附带发行人的法定代表人就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（14）发生如下事项时，甲方应及时告知债券受托管理人：

①甲方拟参加债券持有人会议或因故无法按照债券受托管理人和/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

②甲方与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

③甲方按照债券受托管理人或债券持有人会议决议的要求追加担保及其他债券持有人会议决议执行情况；

④甲方未能按照中国证券业协会、深圳证券交易所等相关主管部门的要求履行作为发行人的义务，或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

⑤甲方须变更现有公司住所地时，应在工商变更登记后五个工作日内通知债券受托管理人；

⑥其他为保证债券受托管理人依据本协议行使职权而需及时告知债券受托管理人的情形。

（15）经债券受托管理人要求，发行人应在两日内提供关于关联人持有的债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由发行人法定代表人签名。

(16) 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### 3、债券受托管理人的权利和义务

(1) 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

(2) 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- ①就本协议第 2(4) 约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；
- ②至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- ③调取甲方、保证人银行征信记录；
- ④对甲方和保证人进行现场检查；
- ⑤约见甲方或者保证人进行谈话。

(3) 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。乙方应当在募集资金到位前一个月与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，乙方应当至少每半年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券付息日和到期日五个交易日前向深圳证券交易所提交发行人本息筹备情况说明。

(4) 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过符合中国证券业协会、深圳证券交易所及其他相关主管部门要求的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(5) 乙方应当至少每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

(6) 出现本协议 2(4) 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。乙方应根据债券持有人会议之相关合法决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体

进行沟通，督促发行人及其他有关主体对债券持有人会议决议的具体落实。

（7）乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（8）乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

（9）乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议 2（7）条约约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（10）本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

（11）甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（12）甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与发行人的整顿、和解、重组或者破产等法律程序，并及时公告进展情况。

（13）乙方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甲方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。

（14）乙方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，包括但不限于本协议、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)，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（15）乙方根据相关法律法规及本协议的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权，代表全体债券持有人采取如下行动：

- ①参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；
- ②向人民法院提出诉讼；
- ③做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有权利或豁免发行人对债券持有人所

负担义务时表示：

④为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示；

⑤查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

乙方依据前款规定所为之行为对全体债券持有人有效，其后果由全体债券持有人承担。

（16）除上述各项外，乙方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。

（17）在本期债券存续期内，乙方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。

乙方在履行本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。

（18）本期债券存续期内，甲方无需向债券受托管理人支付债券受托管理报酬；债券受托管理人履行本协议项下职责之费用（包括但不限于公告费、律师费等）由发行人承担。

#### **4、债券受托管理事务报告**

（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）乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前出具上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理十五报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

①乙方履行职责情况；

②甲方的经营与财务状况；

③甲方募集资金使用及专项账户运作情况；

④内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

⑤甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

- ⑥甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
  - ⑦债券持有人会议召开的情况；
  - ⑧发生本协议第 2（4）条有关情形的，说明基本情况及处理结果；
  - ⑨甲方指定的负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况；
  - ⑩债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；
- o对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（3）公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现本协议 2（4）条有关情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内出具临时受托管理事务报告。

（4）《债券受托管理事务报告》置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

## 5、利益冲突的风险防范机制

### （1）利益冲突情况与相关风险防范机制

#### ①协议双方可能存在的利益冲突情形包括但不限于：

乙方作为一家从事证券业务并提供投资银行服务的证券公司，在其正常业务范围内可能会通过自己的账户或客户账户对甲方

及其关联公司的债务、股本类证券进行交易；乙方可能向其他与甲方或其关联公司存在利益冲突的客户提供财务顾问、投资顾问、资产管理，证券发行等业务。

#### ②利益冲突风险防范

乙方应根据监管要求建立完善内部信息隔离和防火墙制度，保证：受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；对潜在的利益冲突进行有效管理，防止与本协议有关的敏感信息不适当流动。

（2）乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（3）因本协议双方违反利益冲突防范机制而产生的任何争议、索赔或纠纷，协议各方应协商解决。若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交甲方住所地人民法院依法裁决。

## 6、受托管理人的变更

（1）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- ①乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- ②乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- ③乙方提前九十天提出书面辞职且理由正当且经甲方同意；
- ④乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。发行人应在债券持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起九十日内聘任新的债券受托管理人，并通知全体债券持有人。

（2）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自符合如下条件的，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止：

①债券持有人会议就变更现任债券受托管理人做出有效决议之日或现任债券受托管理人依据本协议提出辞职之日；

②发行人与新任债券受托管理人签订书面协议、由新任债券受托管理人替代现任受托管理人履行本协议项下权利义务之日。

（3）乙方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，并移交其根据本协议保存的与本期债券有关的全部文档资料。

（4）乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。原任债券受托管理人的违约行为（如有）由原任债券受托管理人承担和负责，新任债券受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担责任。

（5）甲方依据本协议第 6（1）款及第 6（2）款重新聘任的债券受托管理人，必

须满足如下要求：

①新聘任的债券受托管理人须符合相关法律、法规和中国证券业协会对债券受托管理人任职资格等的要求；

②新聘任的债券受托管理人须认可并遵守本协议项下关于债券受托管理人权利和义务的规定；

③新聘任的债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突，且已经披露与发行人的利害关系；

④新聘任的债券受托管理人不存在不适合担任本期债券受托管理人的其他情形。

(6) 乙方可在任何时间辞去聘任，但应至少提前九十天书面通知甲方并取得甲方同意，只有在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行人应在接到债券受托管理人根据本款提交的辞职通知之日起九十日内尽最大努力聘任新的债券受托管理人。如果在上述九十日期间届满前的第十日，发行人仍未聘任新的债券受托管理人，则债券受托管理人有权自行推荐中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债券受托管理人资格和能力机构作为其继任者。该推荐应经发行人批准，但发行人不得以不合理的方式拒绝给予该批准。发行人聘任新的债券受托管理人后，应立即通知全体债券持有人。履行变更受托管理人程序。

## 7、陈述与保证

(1) 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

①甲方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甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

①乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

②乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

③乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签

订的任何合同或者协议的规定。

## 8、不可抗力

（1）不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

## 9、违约责任

（1）本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

（2）以下事件构成本协议项下的违约事件：

①在债券付息日，甲方未能足额支付债券当期利息；

②在债券到期日，甲方未能足额支付债券当期利息和/或本金；

③在本次债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，甲方未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；

④在本次债券存续期间内，甲方不履行或违反本协议项下承诺，致使本协议无法正常履行；

⑤在本次债券存续期间内，甲方存在严重影响本次债券清偿的情形，包括但不限于甲方丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；

⑥在本次债券存续期间内，其他因甲方自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形；

⑦在本次债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销、停业等影响担保义务履行的情形，且甲方未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券受托管理人认可的新的担保方式的。

（3）提前清偿

若出现本协议中的违约情形，债券受托管理人或单独/合计持有 10% 以上本期未偿还债券张数的债券持有人可提出提前清偿提议，并由债券持有人会议进行决议。若该决议由持有 50% 以上有表决权的本期未偿还债券张数的债券持有人通过，则债券受托管理人须以书面方式通知发行人，宣布本期未偿还债券立即到期，并要求发行人支付全部本金和相应利息。债券受托管理人还可依法采取任何可行的法律救济方式维护及回收本期未偿还债券的本息。

#### （4）针对甲方违约的违约责任及其承担方式

甲方承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若甲方不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，甲方将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当甲方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甲方进行追索。乙方将依据本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。

甲方是否存在违约情形由债券受托管理人认定，并由持有 50% 以上有表决权的本期未偿还债券张数的债券持有人通过即可。如有违约事件发生，违约方应就违约金额按每日万分之三的比例向对方支付违约金。

若甲方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），甲方应负责赔偿并使其免受损失。甲方在赔偿条款下的义务在本协议终止后由甲方权利义务的承受人负担，该终止包括本协议由于甲方根据适用法律法规及《公司章程》被解散而终止的情况。

若甲方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而对债券持有人造成损失的，应由甲方单独向债券持有人承担全部违约责任，债券受托管理人因此不承担任何连带赔偿责任。

## 10、法律适用和争议解决

(1) 本协议适用于中国法律并依其解释。

(2) 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交甲方住所地人民法院裁决。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 11、协议的生效、变更及终止

(1) 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券根据《承销协议》发行并完成交割之日起开始生效，并对本协议双方及全体债券持有人具有约束力。

(2) 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

(3) 如甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人、本期债券发行未能完成或不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，本协议终止。

## 第十节 其他重要事项

### 一、或有事项

#### （一）对外担保

截至本募集说明书签署日，发行人未发生向控股子公司以外的企业提供对外担保的情况。

#### （二）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项，且不存在可能产生重大不利影响的其他或有事项。

#### （三）重大承诺及其他或有事项

##### 1、重要承诺事项

无

##### 2、或有事项

无

### 二、公司受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限资产合计 97,811.72 万元，全部为投资性房地产，占公司总资产的比例为 8.79%。具体情况如下：

1、2017 年 3 月 21 日，公司向交通银行借款 6 亿元，期限 1.5 年，以投资性房地产提供抵押。

2、2015 年 12 月 16 日，公司向民生银行借款 2 亿元，期限 3 年，以投资性房地产提供抵押。

### 三、公司购买金融衍生品、大宗商品期货及海外投资情况

公司经内部认真核查后承诺：截至本募集说明书签署之日，本公司及下属各子公司没有金融衍生产品及大宗商品期货业务，也不存在上述业务可能引发的经营风险。同时，本公司及下属各子公司近期内也没有任何购买理财产品、金融衍生产品及大宗商品期货业务的计划。截至本募集说明书签署之日，公司暂无海外投资事项。

### 四、其他重大事项

无。

截至募集说明书签署日，发行人未发生过重大突发事件。

截至募集说明书签署日，媒体近一年未对发行人进行过负面报道。

## 第十一节 诉讼、仲裁或其他争议解决机制

### 一、适用法律

本次发行有关协议的签订、履行及解释均适用中国法律。

### 二、争议解决

因本次发行有关协议的签订、履行、解释或与之相关的任何争议、索赔或纠纷，协议各方应协商解决。

若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交发行人住所地人民法院依法裁决。

## 第十二节 发行人、中介机构和相关人员声明

### 一、发行人声明

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》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：

  
王浩



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2018 年 4 月 27 日

## 二、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

### （一）发行人全体董事的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2018年4月27日

## （二）发行人全体监事的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

陆中华

阮明群

阮汉云

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2018年4月27日

### （三）发行人全体非董事高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2018年4月27日

### 三、主承销商声明

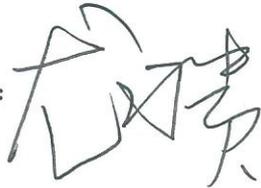
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



法定代表人：



#### 四、债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间，因拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：徐嘉

法定代表人：刘贵



## 五、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。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：杨帆 何洲

负责人：舒子恩



## 六、审计机构的声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

签字注册会计师：

  
中国注册会计师  
李彦斌印

签字注册会计师：

  
中国注册会计师  
罗志雄印

会计师事务所负责人：

  
石文军印

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年4月27日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，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。

资信评级人员：

邵一静

[邵一静]

郭羽佳

[郭羽佳]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2018 年 4 月 27 日



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）主承销商对本次公开发行公司债券出具的核查报告；
- （二）发行人最近三年（2015 年、2016 年、2017 年）经审计的财务报告；
- （三）本次债券法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）本次债券受托管理协议；
- （六）本次债券持有人会议规则；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、备查地点

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站查阅本募集说明书及相关文件。

（一）武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

联系地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

（二）长江证券股份有限公司

联系地址：武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系人：徐嘉

联系电话：027-65799853

传真：027-85481502

邮编：430022