
HX 信托 • 216 号集合资金信托计划

尽职调查报告


2023 年 5 月

目录

| | |
|--------------------|----|
| 一、信托产品概要..... | 3 |
| 二、信托要素..... | 7 |
| 三、地区基本情况介绍..... | 8 |
| (一) 武汉市基本情况..... | 8 |
| (二) 蔡甸区基本情况..... | 17 |
| 四、融资人介绍..... | 30 |
| (一) 融资人基本情况..... | 30 |
| (二) 融资人历史沿革..... | 30 |
| (三) 融资人股权结构..... | 32 |
| (四) 融资人治理结构..... | 33 |
| (五) 融资人经营情况..... | 34 |
| (六) 融资人财务情况..... | 44 |
| (七) 融资人融资担保情况..... | 54 |
| (八) 融资人征信情况..... | 54 |
| (九) 融资人诉讼情况..... | 55 |
| 五、担保人介绍..... | 56 |
| (一) 担保人基本情况..... | 56 |
| (二) 担保人历史沿革..... | 56 |
| (三) 担保人股权结构..... | 58 |
| (四) 担保人治理结构..... | 58 |
| (五) 担保人经营情况..... | 62 |
| (六) 担保人财务情况..... | 79 |
| (七) 担保人融资担保情况..... | 91 |
| (八) 担保人征信情况..... | 92 |
| (九) 担保人诉讼情况..... | 92 |
| 六、资金用途与合规性分析..... | 94 |
| 七、结论及建议..... | 96 |

一、信托产品概要

一、项目背景

我司拟设立“HX 信托· 216 号集合资金信托计划”，信托规模不超过 2 亿元，信托资金向中法武汉生态示范城投资开发有限公司（以下简称“中法投”或“融资人”）进行永续债权式权益性投资，资金用于中法武汉生态示范城启动区能源站项目建设。武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司（以下简称“蔡甸城投”，主体评级 AA）为本信托提供连带责任担保。

武汉市是湖北省省会、副省级市、超大城市、国家中心城市，是国务院批复确定的中国中部地区中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2022 年，武汉市实现地区生产总值（GDP）18866.43 亿元，一般公共预算总收入 2690.23 亿元。蔡甸区是武汉西大门，是武汉西部重要的桥头堡。2022 年，蔡甸区实现地区生产总值 451.82 亿元，增幅为 5.10%，增幅在武汉市区县里排第三，一般公共预算收入为 36.08 亿元，税收收入为 29.58 亿元，税收占一般公共预算收入比重为 81.98%，财政收入质量较好。财政自给率为 52.27%，财政自给率近几年不断提升。

融资人成立背景：2014 年 3 月 26 日，在中国国家主席习近平和法国总统奥朗德共同见证下，中法签署《中华人民共和国政府与法兰西共和国政府关于在武汉市建设中法生态示范城的意向书》；2015 年 1 月 28 日，湖北省政府与法国外交部签订的《中法武汉生态示范城规划和实施路线图》。中法生态城是在中法两国元首的见证下由政府直接推动设立的可持续发展示范合作项目，是湖北省可持续发展战略和武汉市创建国家中心城市战略布局中的重要组成部分。本项目融资人中法武汉生态示范城投资开发有限公司在此背景下成立。

融资人主要负责中法武汉生态示范城的城市基础设施建设和运营主体。截至 2022 年末，公司总资产 180.66 亿元，所有者权益 51.67 亿元，实现营业收入 7.56 亿元。公司为发债主体，存续债券为 6.76 亿元。

担保人武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司作为武汉市蔡甸区重要的政府投融资主体，主要负责的土地整治开发、基础设施建设、污水处理等业务。截

至 2022 年末，公司资产总额 142.60 亿元，所有者权益 69.56 亿元，营业收入 16.32 亿元。公司为发债主体，存续债券 13.00 亿元。

二、信托方案

HX 信托拟设立“HX 信托· 216 号集合资金信托计划”，信托规模不超过 2 亿元，信托资金向中法武汉生态示范城投资开发有限公司进行永续债权式权益性投资，资金用于中法武汉生态示范城启动区能源站项目建设。武汉市蔡甸城建投资开发有限公司为本信托提供连带责任担保。

三、后续管理

- 1、关注中法投和蔡甸城投的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

四、平台地位

蔡甸区内除融资人外还有三家平台公司，分别为担保人武汉市蔡甸城建投资开发有限公司、武汉蔡甸生态发展集团有限公司和武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司。武汉市蔡甸城建投资开发有限公司目前主要业务包括一级土地开发、基础设施建设、经济适用房、酒店住宿等业务板块。武汉蔡甸生态发展集团有限公司主要业务包括建设项目投资、营运及管理、市政工程施工、土地整理等。蔡甸经济开发区投资集团有限公司主要业务包括房地产综合开发、市政工程、建设项目咨询等。由于融资人业务范围集中在中法武汉生态示范城内，所以与其他平台公司竞争较小。

截至 2022 年末蔡甸区平台情况统计（单位：亿元）

| 公司名称 | 股东 | 业务范围 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 评级 | 是否发债 |
|-------------------|-------|-------------------|--------|-------|-------|----|------|
| 武汉市蔡甸城建投资开发有限公司 | 蔡甸国资局 | 基础设施建设、经济适用房业务板块 | 142.60 | 69.56 | 16.32 | AA | 是 |
| 中法武汉生态示范城投资开发有限公司 | 蔡甸国资局 | 中法武汉生态示范城内的基础设施建设 | 180.66 | 51.67 | 7.56 | - | 是 |

| | | | | | | | |
|-------------------|-------|-----------------------|-------|-------|------|----|---|
| 武汉蔡甸生态发展集团有限公司 | 蔡甸国资局 | 蔡甸区生态旅游项目开发以及旅游景区运营管理 | 76.26 | 43.30 | 0.56 | AA | 是 |
| 武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司 | 蔡甸国资局 | 武汉蔡甸经济开发区内的基础设施建设 | - | - | - | - | 否 |

近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在蔡甸区基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。随着蔡甸区与武汉中心城区轨道交通的连接以及中法武汉生态示范城的扩张，公司也将获得进一步发展。

五、城投企业重点关注事项对照

| 融资人中法武汉生态示范城投资开发有限公司 | | | | | | |
|----------------------------------|--|--------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| 一、红黄绿档管控 | | | | | | |
| 企业在交易所、交易商协会所属分类：交易所属于黄色，交易商协会未知 | | | | | | |
| 二、交易所指引重点关注事项 | | | | | | |
| 序号 | 重点关注指标 | 踩线值 | 是否应审慎确定申报规模 | 募集资金是否原则上或优先用于偿还存量公司债 | 企业指标 | 如接近或存在该情形，需具体说明 |
| 1 | 主体信用评级或企业总资产规模 | 低于 AA (含)、≤ 100 亿元 | 否 | 否 | 180.66 亿元 | |
| 2 | 非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产 | ≥10% | 否 | 原则上 | 7.26% | |
| 3 | 对外担保余额占当期末净资产 | ≥100% | 否 | | 18.39% | |
| 4 | 银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额 | ≤30%; ≤ 50% | 否 | 优先 (同时踩线) | 77.97%; 90.99% | |
| 5 | 非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产 | ≥40% | 否 | 原则上 | 13.08% | |
| 6 | 有息负债余额年 | ≥30% | 是 | 原则上 | 61.68% | |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------|-----------------------------|---|------|----|--|
| | 均增长率 | | | | | |
| 7 | 受限制资产账面价值占总资产 | ≥50% | 否 | | 0% | |
| 8 | 有息债务结构发生大幅变化 | 如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形 | 否 | | 否 | |
| 9 | 短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主 | | 否 | 审慎确定 | 否 | |
| 10 | 债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力 | | 否 | 优先 | 否 | |
| 11 | 母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重 | | 否 | 优先 | 否 | |

融资人“有息负债余额年均增长率”指标超过踩线值，其余指标符合要求。

融资人为隐债主体。

二、信托要素

| | |
|--------|--|
| 名称 | HX 信托·[] 216 号集合资金信托计划 |
| 规模 | 不超过 2 亿元 |
| 交易结构 | HX 信托拟设立“HX 信托·[] 216 号集合资金信托计划”，信托规模不超过 2 亿元，信托资金向中法武汉生态示范城投资开发有限公司进行永续债权式权益性投资，资金用于中法武汉生态示范城启动区能源站项目建设。武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司为本信托提供连带责任担保。 |
| 期限 | 2+N 年期，永续债权期限为无固定期限。初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个延续投资期限。初始投资期限和延续投资期限届满前 60 日当日或之前，交易对手有权选择延续 1 年或者选择在该投资期限届满之日向 HX 信托全额归还该笔永续信托贷款本金、利息及相应应付未付其他款项（如有）。 |
| 信托主体 | (1) 委托人/受益人：合格投资者 (2) 受托人：[] 国际信托有限公司 (3) 融资人：中法武汉生态示范城投资开发有限公司 (4) 担保人：武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司 |
| 运作方式 | 信托资金约 2 亿元，信托资金用于向中法武汉生态示范城投资开发有限公司进行永续债权投资，资金用于中法武汉生态示范城启动区能源站项目建设。 |
| 资金用途 | 信托资金用于中法武汉生态示范城启动区能源站项目建设。 |
| 风险等级 | R4 |
| 公证 | 办理合同公证 |
| 信托报酬 | 0.8%/年（暂定），按季支付，最终以协议约定为准 |
| 还款来源 | 1、交易对手中法武汉生态示范城投资开发有限公司的可支配收入； 2、担保人武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司的可支配收入。 |
| 信保基金缴纳 | 交易对手缴纳 |
| 签署协议 | 《永续债权投资合同》、《保证合同》、《信托合同》 |

三、地区基本情况介绍

(一) 武汉市基本情况

1、基本经济情况

武汉市是湖北省辖地级市，省会、副省级市、超大城市、国家中心城市，是国务院批复确定的中国中部地区中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

截至 2022 年，武汉市总面积 8569.15 平方千米，下辖 13 个区和 6 个功能区（武汉经济技术开发区、武汉东湖新技术开发区、武汉东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港）。2022 年末，武汉市常住人口 1373.90 万人，比上年末增加 9.01 万人，其中城镇常住人口 1163.14 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 84.66%，比上年末提高 0.1 个百分点。



武汉市地处江汉平原东部、长江中游，是国际湿地城市，市内江河纵横、百湖密布，水域面积占全市总面积四分之一。武汉素有“九省通衢”之称，长江与汉江在此交汇，形成武昌、汉口、汉阳三镇隔江鼎立的格局，是全国重要的水

陆空综合交通枢纽、中国经济地理中心、全国四大铁路枢纽之一，是长江经济带核心城市、中部崛起战略支点。

武汉是中国四大科教中心城市之一、全国三大智力密集区之一、全面改革创新试验区，在全球科研城市排名中位居第十三、全国第 4。截至 2021 年，在汉高校 83 所，其中本科高校 46 所，数量居全国第二，仅次于北京；2022 年，武汉市在校研究生 19.76 万人，本专科在校生 113.54 万人。

2、地区经济情况

2022 年，武汉市实现地区生产总值 (GDP) 18866.43 亿元，比上年增长 4.0%。其中，第一产业增加值 475.79 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 6716.65 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 11673.99 亿元，增长 2.3%。三次产业结构由 2021 年的 2.5 : 34.7 : 62.8 调整为 2.5 : 35.6 : 61.9。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 137772 元。

近三年武汉市主要经济指标情况

| 指标 | 2022年 | 2021年 | 2020年 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| GDP(亿元) | 18,866.43 | 17,716.76 | 15,616.06 |
| GDP增速(%) | 4.00 | 12.20 | -4.73 |
| 人均GDP(元) | 137,772.00 | 135,251.00 | 131,441.00 |
| 第一产业增加值(亿元) | 475.79 | 444.22 | 402.18 |
| 第二产业增加值(亿元) | 6,716.65 | 6,208.34 | 5,557.47 |
| 第三产业增加值(亿元) | 11,673.99 | 11,064.20 | 9,656.41 |
| 人口(万人) | 1,373.90 | 1,364.89 | 1,244.77 |
| 工业增加值(亿元) | - | 4,586.49 | 4,085.48 |
| 工业总产值(亿元) | - | - | - |
| 固定资产投资(亿元) | - | - | - |
| 房地产开发投资(亿元) | - | - | - |
| 进出口总额(亿美元) | 525.15 | 520.72 | 392.06 |
| 社会消费品零售总额(亿元) | 6,936.20 | 6,795.04 | 6,149.84 |
| 城镇居民人均可支配收入(元) | 58,449.00 | 55,297.00 | 50,361.64 |

2022 年，武汉市完成固定资产投资 (不含农户) 比上年增长 10.8%。按产业分，第一产业投资增长 20.9 %；第二产业投资增长 19.3%，其中工业投资增长 19.3%；第三产业投资增长 8.2%，其中基础设施投资增长 10.8%。民间投资增长 1.0%，占固定资产投资的比重为 45.0%。

2022年，武汉市规模以上工业增加值增长5.0%，武汉市规模以上工业企业营业收入16379.71亿元，增长7.4%。2022年武汉市规模以上工业中，高技术制造业增加值增长16.3%，增速高规上工业11.3个百分点。

2022年，武汉市进出口总额达3532.2亿元，比上年增长5.3%。其中，出口2153.0亿元，增长11.6%；进口1379.2亿元，下降3.3%。跨境电商交易额12.57亿美元，增长99.2%。对外承包工程完成营业额63.78亿美元，增长15.5%。实际使用外资增长2.9%。全市新批外商投资企业285家，累计引进企业总部23家。

3、武汉政府财政情况

2022年，武汉市完成一般公共预算总收入2690.23亿元，比上年增长4.4%。其中，地方一般公共预算收入1504.74亿元，增长3.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入1239.56亿元，增长1.7%。全市一般公共预算支出2227.24亿元，比上年增长6%。财政自给率为67.50%。

近三年武汉市财政情况

| 指标 | 2022年 | 2021年 | 2020年 |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| 一般公共预算收入(亿元) ↓ | 1,504.74 | 1,578.65 | 1,230.29 |
| 一般公共预算收入增速(%) ↓ | 3.70 | 28.30 | -21.30 |
| 税收收入(亿元) ↓ | 1,239.56 | 1,350.58 | 1,041.06 |
| 转移性收入(亿元) ↓ | - | - | - |
| 上级补助收入(亿元) ↓ | - | - | - |
| 一般公共预算支出(亿元) ↓ | 2,227.24 | 2,215.97 | 2,407.81 |
| 政府性基金收入(亿元) ↓ | 1,330.42 | 1,964.80 | 1,529.02 |
| 土地出让收入(亿元) ↓ | 1,143.09 | 1,761.12 | 1,424.56 |
| 政府性基金支出(亿元) ↓ | 2,051.74 | 2,352.97 | 2,298.17 |
| 国有资本经营收入(亿元) ↓ | 21.03 | 10.19 | 9.17 |
| 国有资本经营支出(亿元) ↓ | 16.89 | 7.18 | 7.16 |

2022年，全市政府性基金预算收入完成1330.42亿元，比2021年下降32.3%，主要是受房地产市场收缩影响，土地出让收入减少。土地出让收入为1143.09亿元，较2021年下降35.09%。全市政府性基金预算支出2051.74亿元，下降2.8%。

武汉市政府债务情况

| 指标 | 2022年 | 2021年 | 2020年 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|
| 地方政府债务余额(亿元) ↓ | 6,295.13 | 5,573.73 | 4,553.79 |
| 一般债余额(亿元) ↓ | 1,844.74 | 1,762.53 | 1,599.67 |
| 专项债余额(亿元) ↓ | 4,450.39 | 3,811.20 | 2,954.12 |
| 地方政府债务限额(亿元) ↓ | 6,489.57 | 5,633.48 | 4,687.16 |
| 城投平台有息债务(亿元) ↓ | 8,629.26 | 8,609.11 | 8,134.32 |
| 财政自给率(%) ↓ | 67.56 | 71.24 | 51.10 |
| 负债率(%) ↓ | 33.37 | 31.46 | 29.16 |
| 负债率(宽口径)(%) ↓ | 79.11 | 80.05 | 81.25 |
| 债务率(%) ↓ | 220.40 | 156.85 | 164.49 |
| 债务率(宽口径)(%) ↓ | 522.53 | 399.11 | 458.31 |

武汉市负债率处全国中游水平。2022年，湖北省政府下达的武汉市地方政府债务限额为6489.57亿元，其中一般债务限额1929.79亿元，专项债务限额4559.78亿元。截至2022年底，武汉市地方政府债务余额为6295.13亿元，其中一般债务余额1844.74亿元，专项债务余额4450.39亿元。近三年，武汉市政府债务余额分别为4.553.79亿元、5573.73亿元和6295.13亿元，受防疫支出影响，政府债务余额增长较快。

2022年，武汉市城投平台有息债务为8629.26亿元，较2021年增长20.15亿元，增幅为0.23%，城投有息债务保持平稳。

2022年，武汉市负债率33.37%，含城投平台有息债务的宽口径负债率为79.11%；债务率为220.40%，宽口径债务率为522.53%。

4、产业情况

武汉市是中国重要的工业基地，拥有钢铁、汽车、光电子、化工、冶金、纺织、造船、制造、医药等完整的工业体系，着力打造光电子信息、汽车及零部件、生物医药和医疗器械等三大世界级产业集群。2016年2月至11月，国家存储器基地、武汉国家航天产业基地、国家网络安全人才与创新基地、国家新能源和智能网联汽车基地相继获批，落子武汉。2018年11月，工业互联网标识解析国家顶级节点（武汉）正式上线。2019年9月，国家智能网联汽车（武汉）测试示范区正式揭牌。2021年9月26日，中国长江三峡集团有限公司总部搬迁武汉大会在汉举行；同年11月，武汉地区首个5G+F5G的智慧工厂项目在烽火通信投入试运行。

2022 年，武汉市规模以上工业增加值增长 5.0%。其中，医药制造业增长 38.4%，电气机械和器材制造业增长 9.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 8.3%，农副食品加工业增长 7.1%，金属制品业增长 6.6%。

武汉市是中国首批沿江对外开放城市之一，是外商投资中部的首选城市，所有外商投资中，港资比重最大。武汉是法国在华投资额最高的城市，占法国在华全部投资的三分之一。比利时安海斯——布希英博、德国拜尔斯道夫等世界 500 强企业的中国区总部设在武汉，美国威瑞森电信、德国博世将中国区总部落户武汉。

武汉是同时具备金融市场、金融机构、金融产品三要素的城市之一，是中国人民银行在中部地区唯一的跨省级分行——中国人民银行武汉分行所在地(辖鄂湘赣三省)，也是除上交所和深交所之外唯一合法的场外交易市场——“新三板”的中国首个扩容试点城市。2022 年末总部设在武汉的金融机构 31 家。在汉设立或筹建后台服务中心的金融机构 33 家。

武汉市是近代中国兴办博览会的发源地之一。改革开放之前，武汉就是中国四大会展中心城市。截至 2021 年，武汉共有武汉国际博览中心、武汉国际会展中心、中国光谷科技会展中心、武汉科技会展中心等四座专业会展场馆。“中国光谷”国际光电子博览会暨论坛、中国汉口北商品交易会（简称“汉交会”）等定期在武汉举办，第三届世界植物园大会、第十三届世界湖泊大会、第 47 届国际规划大会、中亚区域经济合作第 11 次部长会议、上海合作组织成员国首届旅游部长会议、中国 2019 世界集邮展览等国际展会相继在武汉成功举办。

截至 2022 年末，武汉市上市公司 97 家，比上年增加 6 家，其中境外上市公司 21 家，境内上市公司 76 家。

5、土地及房地产情况

1) 土地市场表现方面

2022 年度武汉土地市场挂牌出让成交 135 宗地，土地总成交价款 907.05 亿元，同比下降 52.1%。成交的六批次集中供地中，涉宅用地占六成，拿地主体以国企、央企为主，土地市场总量处于低位运行。

2022 年，武汉市累计供应土地 148 宗，供应土地总面积 571.71 万平方米，

累计成交 135 宗，因撤牌和流拍等原因未成交 13 宗。成交土地总面积 525.39 万平方米，规划建面 1090.59 万平方米。其中，涉宅、商服类地块成交 115 宗，成交土地面积 431.89 万平方米，规划建面 1044.98 万平方米，成交宗数同比减少 30.72%，为近五年最低；成交金额 895.36 亿元，同比大幅降低 52.81%，创近五年新低，平均楼面地价 8536 元/m²，同比涨幅达到 25.53%，达历史新高；整体溢价率 3.05%，同比下降 3.96%，连续三年下滑。另 20 宗成交用地主要为工业及科研用地，成交土地面积 93.5 万平方米。

近五年武汉市住宅、商服类土地成交情况

| 年份 | 宗数 | 规划建面 (万m ²) | 地价款 (亿元) | 平均楼面地价 (元/m ²) | 溢价率 (%) |
|--------|-----|----------------------------|-------------|-------------------------------|------------|
| 2018 年 | 163 | 2979.95 | 1309.72 | 4395 | 2.02 |
| 2019 年 | 172 | 3077.65 | 1728.64 | 5617 | 11.70 |
| 2020 年 | 157 | 3190.41 | 1863.14 | 5840 | 9.22 |
| 2021 年 | 166 | 2790.12 | 1897.30 | 6800 | 7.01 |
| 2022 年 | 115 | 1044.98 | 895.36 | 8536 | 3.05 |

从分类楼面地价来看，2022 年武汉市住宅类用地平均成交楼面地价 9639 元/m²，同比上涨 30.43%，创历史新高，地价出现明显上涨，一方面由于中心城区成交占比提升，另一方面与 2022 年供地的优质地块有关，大幅拉高地价有关。商服类地价走势相对平稳，全市商服用地成交平均楼面地价 3165 元/m²，同比上涨 12.04%。

近五年土地分类型成交楼面地价走势



2) 购房政策方面

2022年武汉接连出台了不少楼市扶持政策，包括部分区域取消限购、放开二孩及以上家庭限购、住房货币补贴、武汉限购范围调整、公积金及商业贷款利率、购房首付比例、预售资金监管、居民换购住房退个人所得税等多个方面。

2022年2月11日，武汉市住房保障和房屋管理局发布了《市住房保障房管局关于规范新建商品房合同网签备案工作的通知》的通知。新政执行后，武汉购房流程将改成先网签再交房款备案，该通知将于2022年3月15日起实施，有效期5年。

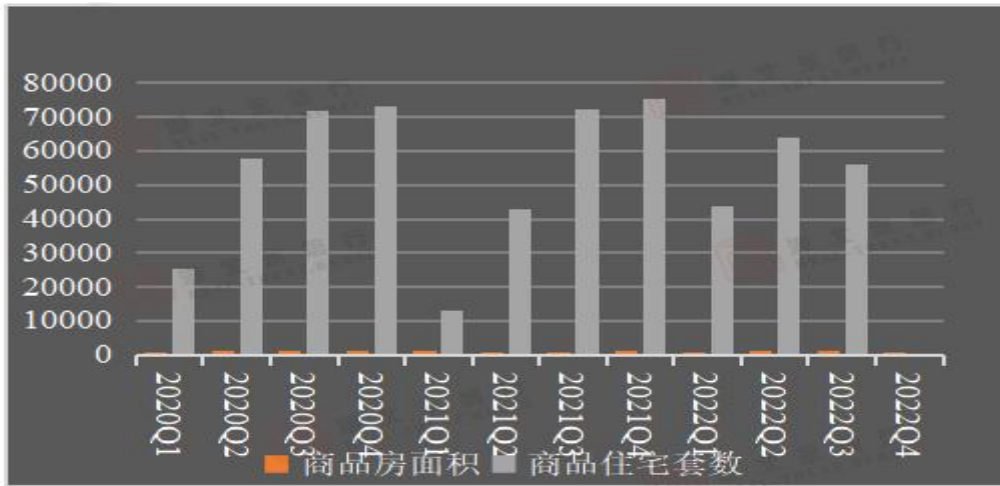
2022年5月22日，武汉四大远城区全部解除限购，四大远城区包括江夏区、东西湖区、经开区、黄陂区。同日，对父母来汉投靠子女或子女来汉投靠父母的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房。此外，对符合国家生育政策生育二孩或三孩的武汉市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房；对限购区域内首次购买普通住房的非武汉市户籍居民家庭，在武汉市缴纳社会保险或个人所得税年限由2年调整为1年。

2022年6月20日起，武汉市购房新政再现调整。本市户籍居民在限购区域已有2套住房的可以新增购买一套，该政策执行时间持续至2022年12月31日止。对限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在武汉市缴纳社会保险或个人所得税年限由1年调整为3年内累计有6个月。

3) 房地产市场方面

2022年，武汉市累计供应商品房1425.75万平方米，同比减少50.07%，其中商品住宅供应1070.55万 m^2 ，同比减少55.07%。商品房成交15.23万套，同比下降35.17%，成交面积1720.81万平方米，同比下降35.18%，其中，新建商品住房成交11.64万套，同比下降41.87%，成交面积1317.36万平方米，同比下降42.75%。2022年新房市场成交与2021年相比下降明显，且处于市场低位运行。

2020-2022年新建商品住宅供应量



分季度来看，一季度传统淡季，市场销量相对较少，进入二季度，随着供应增加，刺激成交有所增加，成交套数超过 2.8 万套，上半年累计成交超过 5.5 万套，达仅为 2021 年同期成交一半 50%左右。2022 年下半年，整体成交稳中有升，其中三季度整体表现依旧平稳，传统旺季并未到来，四季度开发商面临年底回款压力，纷纷采取以价换量的促销措施，成交量相比三季度小幅提升，尤其在 12 月，出现一波反弹行情，单月成交超过 1.7 万套，主要得益于团购房集中备案，政策叠加等影响，达到全年最高。

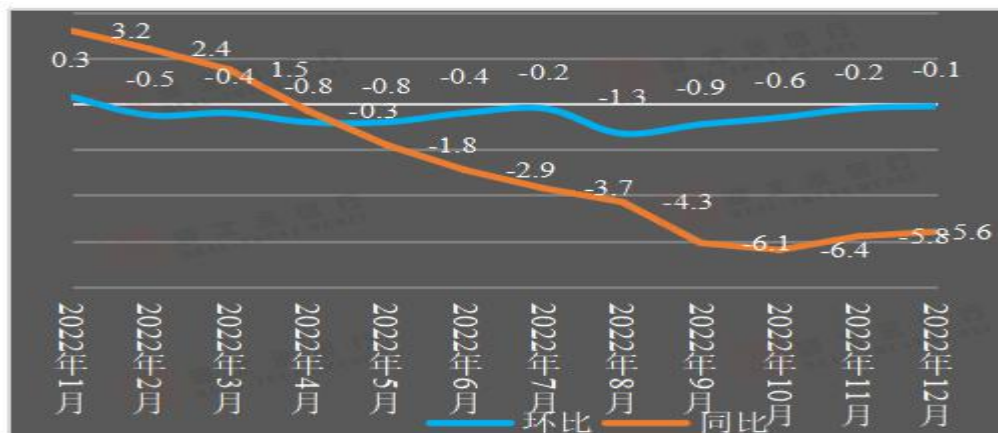
2021-2022 年各月新建商品住宅成交量



成交价格方面，根据国家统计局的最新数据，2022 年武汉市新建商品住宅价格指数呈现较大幅波动，同比涨幅持续下降，一季度后，连续九个月持续下降且降幅扩大，环比降幅在 1.5% 以内，四季度同比降幅开始企稳。从环比数据来看，

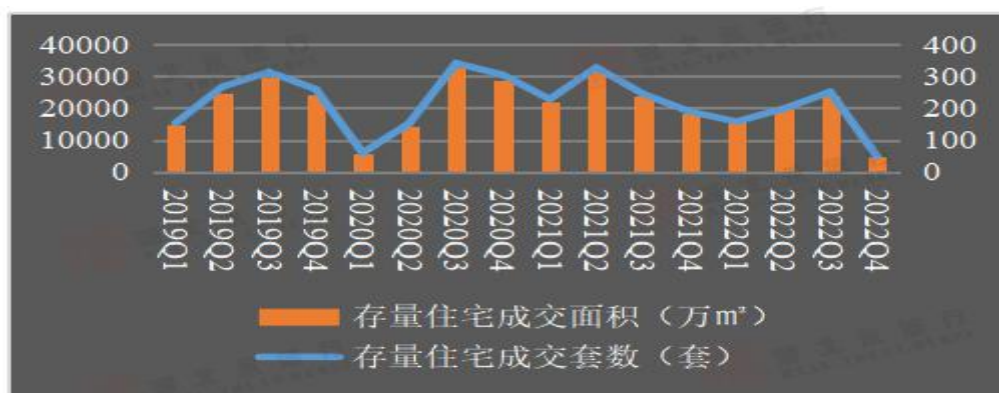
除一月份以外，前三季度新建商品住宅价格环比均下降且降幅逐渐扩大，直到第四季度环比降幅收窄企稳。

近一年新建商品住宅成交价格变化



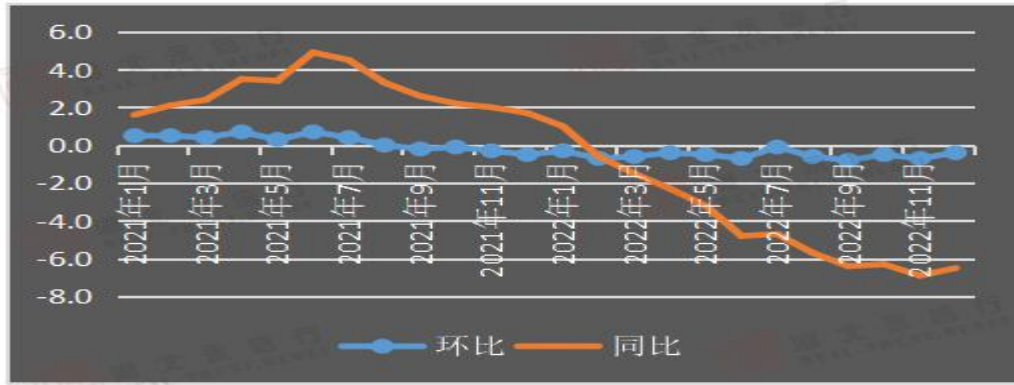
截至2022年10月，全市存量房成交69804套，成交面积696.01万平方米，同比降低20.05%；其中，存量住房成交65571套，成交面积638.15万平方米，同比下降22.45%。

2019-2022年各季度存量住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，2022年武汉二手住宅价格指数持同比持续下降，全年月同比指数为负增长，从环比指数来看，2022年全年下跌，但下降幅度相对稳定，在1%以内徘徊。

2021年以来二手住宅成交价格变化



整体而言，2022年武汉住宅市场受疫情和整体经济大环境影响，新房成交量相对比较惨淡。随着疫情政策放开，展望2023年，武汉住宅市场需求及购买力仍在，在2022年年末出现部分项目停工延期交房引发的信任危机现象，给2023年上半年市场增加了不确定性因素，但从近期政府持续释放的积极信号来看，市场将重回稳定良性循环状态，预计2023年整体将呈现“稳中有升”的走势。

（二）蔡甸区基本情况

1、基本经济情况

蔡甸区位于武汉西大门，是武汉西部重要的桥头堡，在武汉1+8城市圈中衔接仙桃、天门、潜江和孝感四个市，是江汉平原和宜昌地区进入武汉的门户，也是武汉向西部辐射的重要集散地。蔡甸区下辖12个街乡镇和1个省级经济开发区（蔡甸经济技术开发区）。截至2021年末，蔡甸区常住人口61.46万人比上年末增加6.02万人，其中城镇常住人口30.78万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为50.08%，比上年末提高1.35个百分点。

蔡甸区区位图



蔡甸区交通便利。蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。2019 年开建的新汉阳火车站在凤凰山坐落，4 号线也通到这里。规划建设中的 3 号线二期是武汉市轨道交通线网中的镇间骨干线路，主要衔接蔡甸区与汉阳区经开区，与 3 号线一期共同构建西部新城组群的重要客运交通走廊。

蔡甸区为武汉市西部两个新城组群中心之一，在武汉市总体规划体系中被列为二级重点城镇。蔡甸区规划建设成为武汉西部的轻纺工业发展区、农副产品集散地和山水生态型的宜居新城。近年来，蔡甸区通过参与武汉都市发展区新城组群空间发展规划和“1+6”空间发展战略规划方案蔡甸区域的研究完成了全区城市建设总体规划和土地利用总体规划调整修编。全区 238 平方公里区域被纳入武汉都市发展区，建设发展空间达到 93.7 平方公里。其中，工业发展空间由 7.78 平方公里增加到 36.75 平方公里，净增 28.97 平方公里。编制实施东区排水、城市湿地公园、生态绿道等一批重大专项规划。

2、地区经济情况

2022 年，蔡甸区实现地区生产总值 451.82 亿元，增幅为 5.10%，增幅在武

汉市区县里排第三。

2022年武汉各区GDP统计表

| 序号 | 区县 | GDP(亿元) | GDP增速(%) |
|----|------|----------|----------|
| 1 | 汉南区 | 1911.00 | 2.67 |
| 2 | 武昌区 | 1,772.02 | 4.20 |
| 3 | 东西湖区 | 1,652.11 | 3.80 |
| 4 | 江岸区 | 1,528.94 | 4.00 |
| 5 | 江汉区 | 1526.96 | 4.40 |
| 6 | 黄陂区 | 1255.00 | 7.68 |
| 7 | 洪山区 | 1116.00 | 4.50 |
| 8 | 江夏区 | 1080.76 | 4.60 |
| 9 | 新洲区 | 1062.12 | 4.30 |
| 10 | 硚口区 | 950.00 | 5.56 |
| 11 | 青山区 | 945.00 | 4.17 |
| 12 | 汉阳区 | 800.00 | 0.90 |
| 13 | 蔡甸区 | 451.82 | 5.10 |

2022年蔡甸区第一产业增加值 57.42 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 195.45 亿元，增长 8.8%；第三产业增加值 198.95 亿元，增长 2.2%。一、二、三产业比重 12.7:43.3:44.0。

蔡甸区增速较快，主要源于固定资产投资和规上工业增加值的大幅，全年固定资产投资同比增长了 17%，比全市高了近 7 个百分点；规模以上工业增加值增长 15%，比全市高了 10 个百分点；工业投资增长 28%，前三季度重点经济指标和重要工作任务分别排名全市第 6、第 3，做大总量迈进重要关口。

近五年蔡甸区主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

| | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GDP(亿元) | 451.82 | 405.29 | 371.34 | 400.53 | 365.20 |
| GDP增速(%) | 5.10 | 8.50 | -8.90 | 7.50 | 7.30 |
| 第一产业增加值(亿元) | 57.42 | 55.32 | 50.74 | 45.75 | 43.72 |
| 第二产业增加值(亿元) | 195.45 | 159.32 | 158.10 | 182.82 | 165.85 |
| 第三产业增加值(亿元) | 198.95 | 190.64 | 162.50 | 171.96 | 155.63 |
| 人口(万人) | 62.29 | 107.16 | 93.08 | 78.49 | 76.16 |
| 工业总产值(亿元) | 832.89 | 703.15 | 685.81 | 829.56 | 753.57 |
| 进出口总额(亿美元) | 9.83 | 10.34 | 7.18 | | |

| | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 社会消费品零售总额(亿元) | 167.37 | 163.62 | 138.35 | 147.17 | 134.33 |
| 城镇居民人均可支配收入(元) | 43,346.00 | 40,910.00 | 37,359.00 | 38,213.00 | 35,337.00 |

2022年，蔡甸区企业质效提升实现历史性突破。国家级专精特新“小巨人”企业破零、达到4家，省级企业净增33家、达到49家，高新技术企业净增150家以上，高新技术产业增加值增长15%。新引进亿元以上产业项目60个、签约金额575亿元。新开工亿元以上项目53个、总投资400.7亿元，投资30亿元的沃尔核材当年签约、当年开工，格力暖通、牧野机床、好利来食品等16个重点产业项目建成投产，博格华纳、长华长源等23个项目追投扩建。

3、地区财政债务情况

近三年，蔡甸区一般公共预算收入分别为34.18亿元、39.78亿元和36.08亿元，一般公共预算收入存在波动。

2022年，蔡甸区实现一般公共预算收入36.08亿元，受国家减税缓税政策以及部分区域退税新政策影响，同比下降9.30%。近三年，税收收入分别为27.28亿元、32.02亿元和29.58亿元，税收占一般公共预算收入比重分别为79.81%、80.49%和81.98%。受疫情退税影响，税收收入近三年呈现波动状态，但税收收入在一般公共预算收入比重不断提高，财政质量较好。

近三年，蔡甸区一般公共预算支出分别为91.99亿元、82.35亿元和69.04亿元，一般公共预算支出逐年下降，主要是因为2020年武汉疫情导致防疫支出大幅上升，之后两年逐步下降。近三年，财政自给率分别为37.16%、48.30%和52.27%，财政自给率明显上升，财政状况得到改善。

蔡甸区主要财政指标情况

| 指标 | 2022年 | 2021年 | 2020年 |
|---------------------------------|-------|--------|--------|
| 一般公共预算收入(亿元) ↓ | 36.08 | 39.78 | 34.18 |
| 一般公共预算收入增速(%) ↓ | -9.30 | 16.40 | -14.60 |
| 税收收入(亿元) ↓ | 29.58 | 32.02 | 27.28 |
| 转移性收入(亿元) ↓ | - | - | - |
| 上级补助收入(亿元) ↓ | - | - | - |
| 一般公共预算支出(亿元) ↓ | 69.04 | 82.35 | 91.99 |
| 政府性基金收入(亿元) ↓ | 53.20 | 97.24 | 56.96 |
| 土地出让收入(亿元) ↓ | 52.25 | 92.52 | 55.00 |
| 政府性基金支出(亿元) ↓ | 76.53 | 130.01 | 79.10 |
| 国有资本经营收入(亿元) ↓ | 3.44 | 0.31 | 0.21 |
| 国有资本经营支出(亿元) ↓ | 2.41 | 0.32 | 0.21 |

近三年，蔡甸区政府基金收入分别为 56.96 亿元、97.24 亿元和 69.04 亿元，呈现大幅波动状态。2021 年政府基金收入大幅增长主要系收列支政府投资基础设施建设划拨用地和平台公司承建的还建房协议供地土地收入缴库达到 48.46 亿元，进而影响增幅。近三年，蔡甸区政府性基金支出分别为 79.10 亿元、130.01 亿元和 76.53 亿元，2021 年同比大幅增长，主要系收列支土地基金预算支出增加和专项债券转贷收入安排的支出增加所致。

蔡甸区主要债务指标情况

| 指标 | 2022年 | 2021年 | 2020年 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|
| 地方政府债务余额(亿元) ↓ | 201.25 | 164.59 | 104.17 |
| 一般债余额(亿元) ↓ | 49.48 | 46.65 | 42.14 |
| 专项债余额(亿元) ↓ | 151.77 | 117.94 | 62.04 |
| 地方政府债务限额(亿元) ↓ | 209.78 | 164.59 | 107.38 |
| 城投平台有息债务(亿元) ↓ | 88.58 | 88.58 | 50.51 |
| 财政自给率(%) ↓ | 52.27 | 48.30 | 37.16 |
| 负债率(%) ↓ | - | 40.61 | 28.05 |
| 负债率(宽口径)(%) ↓ | - | 62.47 | 41.66 |
| 债务率(%) ↓ | 217.04 | 119.85 | 114.03 |
| 债务率(宽口径)(%) ↓ | 312.57 | 184.34 | 169.32 |

近三年，蔡甸区政府债务余额分别为 104.17 亿元、164.59 亿元和 201.25 亿元，政府债务余额逐年上升。其中一般债务余额分别为 42.14 亿元、46.65 亿

元和 49.48 亿元，专项债务余额分别为 62.04 亿元、117.94 亿元和 151.77 亿元，政府债务余额上升主要是因为专项债务上升导致。

2022 年，蔡甸区债务率为 217.04%，城投平台有息债务为 88.58 亿元，含城投平台有息债务的宽口径债务率为 312.57%。

4、地区产业情况

蔡甸区工业基础较好，依托亿和模具、武汉瑞明、佛吉亚（武汉）等著名品牌，以及格力智能装备制造园、航天电工、信义光能、上海国利等重大项目，蔡甸区汽车、装备制造、烟草食品和石化工业等主导产业不断发展壮大。

2021 年，蔡甸区全部工业实现增加值 125.54 亿元，同比增长 2.6%；规模以上工业增加值同比下降 0.9%。在十大行业中，计算机、通信和其他电子设备制造行业完成产值 147.08 亿元，同比增长 2.1%；汽车制造行业完成产值 143.25 亿元，同比增长 18.0%；电气机械和器材制造行业完成产值 76.84 亿元，同比下降 1.9%；通用设备制造行业完成产值 28.24 亿元，同比下降 34.2%；专用设备制造业完成产值 9.55 亿元，同比增长 20.2%。

2021 年，随着疫情防控形势持续向好，蔡甸区第三产业增加值呈现快速增长。湖北省最大的国际合作项目——中法武汉生态示范城中，法电能源管理、必维国际检验集团华中总部、达索系统华中区域总部及创新中心、中国·武汉太空科创园、优炫信息安全产业园、招商蛇口中法意库、华建智园等一批重大项目签约落户。

近年来，蔡甸区创建花博汇、金龙水寨、九真山 3 个国家 4A 级旅游景区，以美丽乡村建设带动全域旅游发展，积极创建国家级全域旅游示范区。2021 年，蔡甸区旅游收入大幅增长，全年接待国内游客 1002.33 万人次，同比增长 66.0%；实现国内旅游收入 33.08 亿元，同比增长 61.2%。

5、债务管控

2017 年蔡甸区政府下发了“蔡甸区政府性债务风险应急处置预案”（蔡政规〔2017〕5 号）。建立健全蔡甸区政府性债务风险应急处置工作机制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性

系统性债务风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，

2018年蔡甸区政府下发了“区人民政府关于进一步规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的意见”（蔡政〔2018〕8号），处理好举债与发展的关系，从源头上强化风险防范，促进政府投融资健康发展。文件要求：

严格执行政府举债政策，政府债务只能在省人民政府批准的债务限额内，通过省人民政府代发债券的方式举债，并纳入一般公共预算或政府性基金预算管理，除此之外不得以任何方式违规举债。

健全政府债务管理机制，区财政局作为政府性债务归口管理部门，抓好全区政府债务限额、余额以及本级政府债务的规模、种类、利率、期限、还本付息、用途等统计工作，评估分析区政府债务结构和风险状况，及时发现问题，提出决策建议。

加强融资项目程序管理，各部门和单位涉及承担政府投资项目，需要采取信贷、债券、基金、PPP等方式进行融资的，要及时向区分管领导书面报告融资方式、规模期限、利率成本等方案情况，由区国资局（金融办）统筹提出意见后，报区政府审批。各部门和单位按照区政府批准的条件开展融资，不得随意突破；确实需要进行调整的，要履行报批手续。融资结果和进展要及时报区国资局（金融办）备案。

妥善处置平台公司存量债务，对于融资平台公司的企业债务，应当由其统筹自身经营收入等资金妥善偿还，政府以出资额为限承担责任；对政府债务限额外的隐性债务，要从实际出发，分类指导，审慎处理。要依法依规保护金融机构合法权益，严禁以处理融资平台存量债务和新增债务名义逃废责任。

建立激励约束机制，将全面落实债务管理政策、合理控制债务规模、积极防范债务风险的工作情况作为政绩考核的重要依据。将政府性债务管理作为领导干部经济责任审计的重要内容，对政策落实不到位、化解债务风险不力的责任主体依法依规予以通报批评和追责问责。

目前蔡甸区平台公司融资均逐笔上报蔡甸区国有资产监督管理局（简称“国资局”），国资局批复同意后方可启动融资。平台之间担保也需要上报国资局，国资局同意后，安排协调平台进行担保。平台公司有资金需求时，向财政局请款，

财政局根据情况安排资金进行还款或支付工程款。平台公司使用的政府专项债资金由财政局直接安排资金还款。平台公司定期向财政局、国资局报送报表及财务情况。财政局、国资局对平台公司进行不定期调研统计。国资局指定第三方审计机构对平台公司财务情况进行审计。国资局将平台公司的债务管控和融资成本列为绩效考核指标，对平台公司领导进行绩效问责。

6、中法生态示范城介绍

1) 成立背景

2014年3月26日在巴黎，在中国国家主席习近平和法国总统奥朗德共同见证下，中法签署《中华人民共和国政府与法兰西共和国政府关于在武汉市建设中法生态示范城的意向书》。中法武汉生态示范城项目是将中法两国在城市规划设计、建造和管理领域的可持续发展技术和经验运用于示范城建设，应贯彻低碳生态和产城融合发展的理念，致力于将该项目建设成为城市可持续发展方面的典范。

2017年2月21日，湖北省人民政府根据住建部、外交部、发改委、商务部等十三部委组成的中法武汉生态示范城中方协调组审议的结果，以鄂政函【2017】18号文的形式正式批复由武汉市人民政府呈报的《中法武汉生态示范城总体规划（2016-2030年）》。根据总体规划，将在32平方公里集中建设区内聚合国际先进的生态、环保、节能技术，重点发展研发设计、健康医疗、节能环保、信息电商、文化创意、教育培训、生态旅游等产业。

2019年11月6日，国家主席习近平与到访的法国总统马克龙举行会谈，明确指出“要深化创新合作，共同实现可持续发展。推动中法科技合作向纵深发展，加强在环境包括生物多样性保护等领域合作，欢迎更多法国企业参与中法武汉生态示范城建设。拓展新能源汽车、智能网联汽车、人工智能等领域务实合作。”会谈后，中法两国共同发表《中法关系行动计划》，双方决定将继续开展可持续城市化方面的合作，推进中法武汉生态示范城项目。

中法生态城是在中法两国元首的见证下由政府直接推动设立的可持续发展示范合作项目，是中法两国合作建设的第一个生态城，也是湖北省可持续发展战略和武汉市创建国家中心城市战略布局中的重要组成部分。中法两国合作建设生态城是为了应对当前全球气候变化、环境保护等方面面临的挑战，积极探索更持续

的城市发展模式，将促进中法两国政府在城市规划、生态、经济、交通、能源、建筑等方面进行全方位合作和交流，在全国范围内具有重要示范意义。

2) 建设规划

根据中法武汉生态示范城十年发展行动纲要，从2018年到2027年，用3年时间形成雏形，5至8年时间出形象，10年时间基本建成。近期，形成生态城框架雏形，核心启动区全面建成，城市规模达到7平方公里；中期，生态城进入快速发展时期，形成“十字双轴、东西双心、南北双园、多廊多组团”的城市格局，城市规模达到12.5平方公里；远期，生态城逐步成熟完善，主要指标达到国际领先水平，建成一座“中法合作之城、低碳示范之城、产业创新之城、生态宜居之城”。



3) 建设进度

目前续建项目30个，涉及总投374亿元；新建项目29个，涉及总投210亿元；储备项目5个，涉及总投113亿元。合计项目数为64个（含储备5个），涉及总投613亿元。

市政基础设施及公共服务配套项目31个，涉及总投220亿元。项目多为代建政府公益性项目，以路及学校居多。中法生态城加快区域道路网络建设，全面推进启动区及中、东部三大片区路网同步建设，琴润大道、生态城大道路路基施工累计完成9.59公里，启动区及中、东部三大片区路网已开工道路46条，路基施工累计完成22.25公里。中法武汉生态示范城启动区路网包含17条新建道路（2条次干路和15条支路），总长10.9公里，包含路基、路面、排水、给水

再生水、电力电信、燃气、热力、多杆合一等工程，并以“琴”为纽带进行命名，凸显知音文化元素。截至 2022 年底已顺利通过竣工验收 12 条市政道路，其中包括浓琴路、赏琴南路、琴音路、琴心街、觅琴路、鼓琴路、和弦小路、抚琴路、琴轩街、琴瑟路、琴德街、琴思街。目前有 12 条道路已建成具备通车条件，其他道路也在加紧建设中，另 5 条道路有望在 2023 年 6 月全面建成。中法生态城辖区内中小学配建项目建设进展顺利，截至目前，知音城幼儿园、中法城二小（黄陵小学）、中法城三小（新天小学）、中法城二初（铁铺中学）、中法城一小（铁铺小学）、中法城一初（新农中学）已建成投用。此外，新建的中法城五小（唐河小学）、新天中学、新天高中一期主体结构已封顶，正在进行二次构造和精装修施工。

工业项目 4 个，涉及总投 65 亿元，分别为优炫信息安全产业园、光控特斯联（武汉）智慧产业园、中粮面业华中基地、好利来食品华中基地。房地产项目 16 个，涉及总投 202 亿元。

现代服务业项目 13 个，涉及总投 211 亿元。其一为中法航空产业园。该项目实际规划总用地面积 21985 平方米，总建筑面积 10992 平方米，包括商业及住宅。其二为中法国际文化体育活动中心，项目占地 387 亩，包含国际社区、弘金地网球学院、金地国际学校等业态，打造体教融合国际化标杆社区。其三为中法半岛小镇项目，该项目目前处于储备项目清单中，项目占地约 343 亩，拟建设打造为以水乐园为主题针对家庭亲子游客、短途旅游、全天候全季节的一站式度假休闲综合体。其四为长江日报·后官湖文创园。项目占地约 90 亩，规划计容面积约 72732 m²，打造集文创产业基地、科创总部经济、数字经济、海归青年创客中心、中法风情艺术街等于一体的大型“双创”综合文创园区。

4) 园区入驻企业及招租情况

新天大道和知音湖大道现代产业十字轴，知音、集贤两大现代服务业集聚区，法资及国内知名企业总部相继落户，不断拓展中法经贸合作。“亿元楼宇”中核科创中心运营两年，吸引了 20 多家重点企业入驻，涵盖现代服务业、金融、房地产、生物医药等领域，成为科创企业孵化高地。截至目前，中法武汉生态示范城已引进中建中法之星、中法企业中心、金地中法 SE 国际中心、优炫信息安全产业园、中铁桥梁科技中心、华天总部基地等一批项目，涵盖总部经济、节能生

态、设计创新、咨询服务、文化教育等众多领域。

2023年3月26日,在中法城市可持续发展论坛永久会址举行集中签约活动,武汉城建开元森泊度假乐园,武汉中法新城法国雅高铂尔曼酒店、中法航空科学园光伏能源等12个项目签约中法半岛小镇,总投资额达96亿元。

中法武汉生态示范城已形成新天大道现代服务业走廊、凤凰山产业园、中法半岛国际旅游度假基地、中法科技谷、后官湖文创产业园、同济新健康产业园六大产业发展平台,具有国际竞争力的数字经济、高端服务、生命健康三大主导产业聚链成群,招商引资总额超650亿元。

7、房地产市场情况

2022年武汉市中心城区除汉南区外,其他区域均有土地出让;新城區涉宅及商服类地块共成交43宗,成交总建面314.35万平方米,同比大幅下降超七成。蔡甸区商、住类土地成交面积63.63万平方米,较2021年的272.11万平方米,下降76.62%。蔡甸区全年成交9宗土地,其中涉宅地块仅2宗,分别被中国交建和中铁大桥局竞得。

2021-2022年武汉各区商、住类土地成交面积情况

| 区域 | | 成交面积(万平方米) | |
|------|------|------------|--------|
| | | 2022年 | 2021年 |
| 中心城区 | 东新区 | 104.27 | 409.76 |
| | 经开区 | 83.85 | 291.01 |
| | 武昌区 | 90.12 | 203.86 |
| | 江岸区 | 110.85 | 202.83 |
| | 洪山区 | 48.81 | 130.29 |
| | 汉阳区 | 267.24 | 82.65 |
| | 江汉区 | 75.10 | 76.86 |
| | 硚口区 | 105.93 | 69.82 |
| 新城區 | 青山区 | 88.91 | 65.39 |
| | 东西湖区 | 56.11 | 284.82 |
| | 黄陂区 | 58.23 | 278.23 |
| | 蔡甸区 | 63.63 | 272.11 |
| | 江夏区 | 116.94 | 202.77 |
| | 新洲区 | 19.44 | 119.53 |
| 汉南区 | 0.00 | 100.19 | |

从平均楼面地价来看,2022年度武汉市整体出现上涨,中心城区东新区、经开区,新城區蔡甸区、东西湖区、新洲区平均楼面地价同比下降超过20%。蔡

甸区平均楼面地价为 2086 元每平方米，下降 33.71%，下降幅度较大。

2021-2022 年武汉各区土地平均楼面地价表

| 行政区 | 平均楼面地价（元/m ² ） | | 涨幅 |
|------|---------------------------|--------|---------|
| | 2021 年 | 2022 年 | |
| 东新区 | 8626 | 6767 | -21.56% |
| 经开区 | 5086 | 3757 | -26.12% |
| 武昌区 | 13043 | 13419 | 2.88% |
| 江岸区 | 9539 | 9317 | -2.33% |
| 洪山区 | 4538 | 10443 | 130.13% |
| 汉阳区 | 10142 | 8905 | -12.20% |
| 江汉区 | 16546 | 16651 | 0.63% |
| 硚口区 | 13813 | 14166 | 2.56% |
| 青山区 | 8886 | 10724 | 20.68% |
| 东西湖区 | 6466 | 3173 | -50.93% |
| 黄陂区 | 3967 | 3217 | -18.91% |
| 蔡甸区 | 3147 | 2086 | -33.71% |
| 江夏区 | 4206 | 5976 | 42.08% |
| 新洲区 | 2744 | 2144 | -21.87% |
| 汉南区 | 1349 | - | - |
| 全市 | 6800 | 8536 | 25.53% |

分区域来看，中心城区成交套数 7.8 万套，占比 67.08%，同比下降 37.32%。除硚口区以外，其他区域同比均有不同程度下滑。新城区成交套数 3.8 万套，成交占总比 32.92%，同比下降 49.37%，所有新城区均有不同程度下滑，其中汉南区、黄陂成交量降幅较大，同比下降均超 50%。蔡甸区成交 6677 套，同比下降 24.66%，成交面积 74.17 万平方米，同比下降 24.11%，下降幅度与其他区域相比较小。

2022 年各区新建商品住宅成交情况表

| 行政 | 成交套数 | 套数同比 | 成交面积 (万平方米) | 面积同比 |
|----|--------|---------|-------------|---------|
| 江岸 | 9950 | -22.63% | 110.15 | -26.83% |
| 江汉 | 2624 | -44.52% | 31.07 | -46.87% |
| 硚口 | 10132 | 50.13% | 99.57 | 38.05% |
| 洪山 | 12642 | -37.49% | 154.19 | -38.81% |
| 武昌 | 5980 | -35.63% | 63.69 | -37.53% |
| 青山 | 3441 | -66.62% | 50.80 | -61.47% |
| 汉阳 | 10119 | -62.43% | 115.20 | -62.12% |
| 东新 | 13137 | -36.44% | 143.38 | -37.16% |
| 经开 | 10033 | -61.40% | 119.19 | -61.44% |
| 东西 | 6404 | -13.99% | 73.11 | -13.32% |
| 江夏 | 8026 | -41.24% | 92.45 | -42.86% |
| 黄陂 | 8971 | -50.15% | 101.24 | -47.29% |
| 新洲 | 5662 | -35.75% | 61.60 | -35.42% |
| 蔡甸 | 6677 | -24.66% | 74.17 | -24.11% |
| 汉南 | 2568 | -54.60% | 27.54 | -55.21% |
| 总计 | 116366 | -41.87% | 1317.36 | -42.75% |

四、融资人介绍

本次融资的交易对手为中法武汉生态示范城投资开发有限公司（以下简称“中法投”）。

（一）融资人基本情况

| | | | |
|-----------|--|--------|--------------|
| 企业全称： | 中法武汉生态示范城投资开发有限公司 | 成立时间： | 2015-01-28 |
| 注册地址： | 武汉市蔡甸区中法城凤凰路6号 | 经济性质： | 有限责任公司（国有控股） |
| 注册资本： | 310000 万元人民币 | | |
| 统一社会信用代码： | 91420114303744541B | 法定代表人： | 涂辉 |
| 经营范围： | 示范城建设的投资、土地整理储备、基础设施建设、生态环境治理及公益项目建设投资；区域产业项目的投资、委托贷款、公用资源的特许经营、房地产开发、物业管理、国有闲置资产的经营；建设投资项目管理、投资咨询、城市生态及公用项目投资、运营和维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营） | | |

（二）融资人历史沿革

2015年1月28日，按照湖北省政府与法国外交部签订的《中法武汉生态示范城规划和实施路线图》及武汉市蔡甸区国有资产监督管理委员会《关于成立中法武汉生态示范城投资开发有限公司的批复》（蔡国资〔2015〕3号）中法武汉生态示范城投资开发有限公司（以下简称“中法投公司”）正式成立。公司成立时注册资本为100,000.00万元，由蔡甸区国有资产监督管理委员会以货币资金3亿元、非货币资金7亿元出资设立。公司性质为国有独资公司。

2017年7月19日，融资人控股股东由武汉市蔡甸区国有资产监督管理委员会变更为蔡甸区国有资产监督管理局。

2017年9月26日，融资人根据公司股东会决议，公司增加注册资本70,000.00万元，全部由武汉信用基金管理有限公司出资，增资后公司注册资本变更为170,000.00万元。该次变更后，公司股权结构如下表所示：

融资人第一次增资后出资及持股比例情况

单位：万元、%

| 股东名称 | 认缴金额 | 持股比例 |
|-----------------|------------|--------|
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 100,000.00 | 58.85 |
| 武汉信用基金管理有限公司 | 70,000.00 | 41.18 |
| 合计 | 170,000.00 | 100.00 |

2018年1月30日，融资人根据公司股东会决议，公司增加注册资本140,000.00万元，全部由武汉市蔡甸区国有资产监督管理局出资，增资后公司注册资本变更为310,000.00万元。该次变更后，公司股权结构如下表所示：

融资人第二次增资后出资及持股比例情况

单位：万元、%

| 股东名称 | 认缴金额 | 持股比例 |
|-----------------|------------|--------|
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 240,000.00 | 77.42 |
| 武汉信用基金管理有限公司 | 70,000.00 | 22.58 |
| 合计 | 310,000.00 | 100.00 |

2019年，武汉市蔡甸区国有资产监督管理局对融资人新增实缴金额24,489.00万元。2020年1-6月，武汉市蔡甸区国有资产监督管理局对融资人新增实缴金额3,400.00万元。

2021年4月25日，武汉信用基金管理有限公司将其持有的股权全部转让给武汉市蔡甸区国有资产监督管理局。

截至2022年末融资人出资及持股比例情况

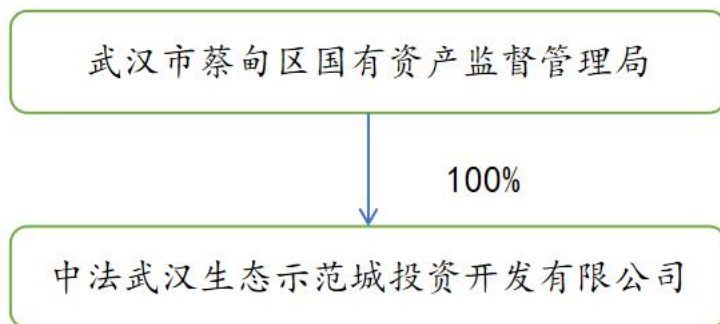
单位：万元、%

| 股东名称 | 认缴金额 | 比例 |
|-----------------|------------|--------|
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 310,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 310,000.00 | 100.00 |

(三) 融资人股权结构

1、公司股东情况

截至目前，中法投股权结构如下图所示：



公司实际控制人为武汉市蔡甸区国有资产监督管理局。

2、公司控股子公司

截至 2022 年末，纳入合并报表范围的子公司 5 家，具体情况如下表所示：

| 子公司名称 | 注册地 | 经营范围 | 持股比例 | | 子公司级别 |
|-------------------|-----|-------|---------|----|-------|
| | | | 直接 | 间接 | |
| 中法武汉生态示范城物业管理有限公司 | 武汉市 | 物业管理 | 100.00% | - | 一级 |
| 中法武汉生态示范城置业有限公司 | 武汉市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 一级 |
| 中法武汉生态示范城建设工程有限公司 | 武汉市 | 建筑工程 | 100.00% | - | 一级 |
| 武汉中法之星房地产开发有限公司 | 武汉市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 一级 |
| 中法武汉生态示范城运营管理有限公司 | 武汉市 | 运营管理 | 100.00% | - | 一级 |

截至 2022 年末，公司参股的重要公司有 5 家，具体情况如下表所示：

| 子公司名称 | 注册地 | 经营范围 | 持股比例 | |
|-----------------|-----|---------|--------|--------|
| | | | 直接 | 间接 |
| 法电能源管理（武汉）有限公司 | 武汉市 | 租赁和商务服务 | 35.00% | - |
| 中电建武汉城市运营管理有限公司 | 武汉市 | 水利工程 | 10.00% | - |
| 武汉中法管廊建设工程有限公司 | 武汉市 | 建筑工程 | 10.00% | - |
| 武汉一冶中法建设有限公司 | 武汉市 | 建筑工程 | 49.00% | - |
| 武汉中法华誉投资建设有限公司 | 武汉市 | 房地产开发 | - | 49.00% |

(四) 融资人治理结构

1、公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、行政法规的规定，制定了公司章程和相关配套制度。

公司唯一股东为蔡甸区国有资产监督管理局，不设股东会，股东行使决定公司的经营方针和投资计划、审议批准董事会的报告、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案、对发行公司债券作出决议等职权。

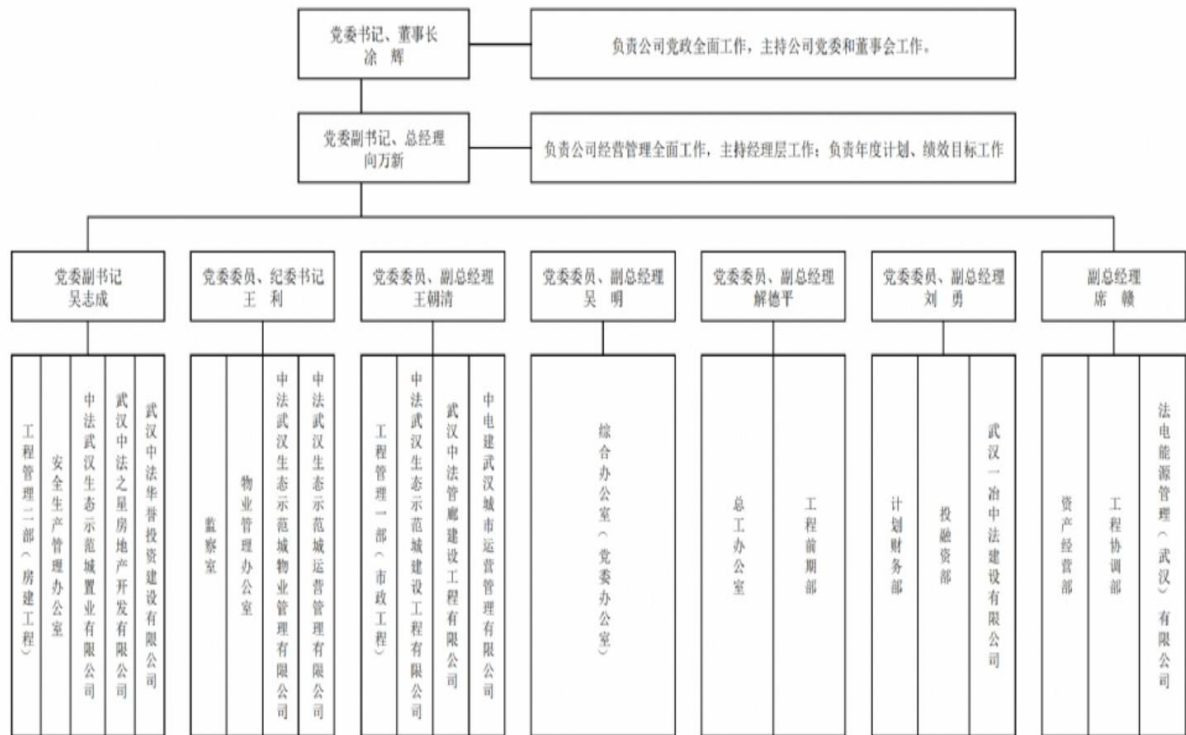
公司设董事会，成员为7人，由武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局委派6人，职工代表董事1人，由公司职工大会选举产生。董事任期3年，任期届满，可以连任。董事会设董事长一人，由股东从董事会成员中指定。董事会对股东会负责，行使制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案、决定公司的内部管理机构设置、等职权。

公司设监事会，共有监事会成员6人，分别由武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局委派2名担任股东监事(其中一人担任监事会主席)、由职工大会选举产生4名职工监事。监事任期3年，任期届满，可以连任。

2、公司组织结构

组织架构设置方面，根据公司定位、业务特点及业务需要，内设部室10个：综合办公室（党委办公室、监察室）、总工办公室、计划财务部、投融资部、资产经营部（物业管理办公室）、工程前期部、工程协调部、工程管理一部、工程管理二部、安全生产管理办公室。公司下设部门、参控股公司及其负责人如下图所示。

公司组织结构图



3、公司高管简历

涂辉先生，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，助理工程师职称。历任蔡甸区域投公司副总经理、蔡甸区玉贤镇党委副书记兼镇长、中法武汉生态示范城管理委员会、土地规划和建设处副处长，现任中法武汉生态示范城投资开发有限公司董事长、法定代表人。

(五) 融资人经营情况

融资人是蔡甸区中法示范城基础设施建设主体，承担了中法武汉生态示范城内排水工程、道路工程、还建社区建设工程等各种工程的建设。公司业务包括工程建设、房地产销售、物业管理、加油站运营、展览及会务服务等。

近2年公司收入构成统计表

| 项目 | 2022年 | | 2021年 | |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 收入(万元) | 占比 | 收入(万元) | 占比 |
| 一、工程建设业务 | 46,212.27 | 61.10% | 77,453.57 | 97.62% |
| 还建房屋项目 | 12,022.33 | 15.89% | 21,364.95 | 26.93% |
| 市政工程项目 | 31,575.65 | 41.75% | 51,407.98 | 64.79% |
| 项目管理 | 2,106.58 | 2.79% | 4,422.57 | 5.57% |

| | | | | |
|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 土建工程施工 | 507.71 | 0.67% | 258.07 | 0.33% |
| 二、房地产销售业务 | 25,162.24 | 33.27% | 0.00 | 0.00% |
| 商品房销售 | 25,162.24 | 33.27% | 0.00 | 0.00% |
| 三、其他业务 | 4,263.86 | 5.64% | 1,891.53 | 2.38% |
| 物业租金 | 818.94 | 1.08% | 811.74 | 1.07% |
| 物业管理 | 1,111.22 | 1.47% | 555.88 | 0.73% |
| 宋湾加油站收入 | 1,871.00 | 2.47% | 0.00 | 0.00% |
| 展览及会务服务 | 157.52 | 0.21% | 106.27 | 0.14% |
| 土方消纳 | 43.16 | 0.06% | 334.62 | 0.44% |
| 场地租赁费 | 180.53 | 0.24% | 54.27 | 0.07% |
| 餐饮收入 | 19.82 | 0.03% | 23.82 | 0.03% |
| 停车场收入 | 15.67 | 0.02% | 4.93 | 0.01% |
| 其他业务收入 | 46 | 0.06% | 0 | 0.00% |
| 合计 | 75,638.37 | 100.00% | 79,345.10 | 100.00% |

从收入来看，公司收入可以分为三大业务板块收入，工程建设业务收入、房地产销售业务收入和其他业务收入。公司主要业务收入来自于工程建设，工程建设包括还建房项目建设、市政工程项目建设、项目管理和工程建筑施工。2021年工程建设收入7.75亿元，占公司收入的97.62%；2022年工程建设收入为4.62亿元，占公司收入的61.77%，2022年工程收入下降是因为当年核算的工程建设业务较少所致。公司房地产销售业务主要来自于公司唯一房地产项目中法之星项目一期收入。2021年无房屋出售，无房地产收入；2022年房地产销售业务收入2.52亿元，占公司收入的33.63%。其他业务包括物业租金、还建小区物业管理、中法城市可持续发展论坛永久会址展览及会务服务、宋湾加油站收入、餐饮收入、停车场收入等，2022年合计收入0.43亿元，占总收入的5.64%。

1、工程建设业务

公司工程建设包括还建房项目建设、市政工程项目建设、项目管理和工程建筑施工。

还建房项目建设方面，公司实现还建社区新开工230.1万平方米，完成主体结构206.3万平方米，竣工交付113.8万平方米，其中：新天还建社区新开工91万平方米，完成主体结构84万平方米，竣工交付35.9万平方米（2936套）；知音城还建社区新开工92.2万平方米，完成主体结构75.4万平方米，竣工交付

31 万平方米（3037 套）；黄陵还建社区新开工 46.9 万平方米，已全部完工并交付中法城社事处；中法城一初等 5 所学校于 7 月完工交付教育局。市政工程项目建设方面，近五年来，公司累计策划城市基础设施、公用配套和生态治理等重点工程项目 90 个，完成了生态城大道等 16.6 公里长的道排工程，完成了 8.1 公里长的地下综合管廊工程，建成中法城市可持续发展论坛永久会址项目，基本建成启动区能源站，启动区及中、东部路网共 41 条道路正在施工中。

在具体项目实施过程中，融资人获得项目建设许可后，对建设项目进行前期的规划和设计，并通过公开招标方式与具有相关资质的工程施工公司签订工程合同，来完成项目建设。融资人承担的还建社区建设业务均采用 EPC（工程总承包）模式，在 EPC 合同中，工程范围包括完成工程的方案、初步设计（包括报告、概算、附图）、施工图设计及相应的设备采购和建筑安装工程施工等，确保设计施工达到合格标准并通过相关主管部门验收，并在工程竣工验收阶段及之后的验收、移交、备案、工程缺陷责任期内提供缺陷修复和保修服务。

2022 年公司实施项目共 34 个，其中新建项目 4 个，续建项目 30 个。具体项目情况如下：

1) 市政工程项目。一是生态城大道（新天南路）及其地下综合管廊工程（全长 5.6 公里、项目总投资 16.88 亿元）。目前已全线贯通，已完成路基 5.59 公里，水稳层 5.59 公里，沥青面层 5.59 公里。二是琴润大道道排工程（全长 6.08 公里，项目总投资 4.89 亿元）。目前已完成综合管廊 2.416 公里、管群 2.2 公里、沥青路面 2.44 公里。三是三大路网。启动区路网（全长 10.93 公里，项目总投资 7.51 亿元）共 17 条道路已全部开工，目前赏琴南路、琴心街、觅琴南路、觅琴中路等 13 条道路已竣工并开放交通，赏琴北路、横琴路等 4 条道路正在施工中，完成路基 9 公里，沥青路面 8 公里；中法武汉生态示范城中部片区路网（全长 8.55 公里，项目总投资 6.11 亿元）共 19 条道路已开工 12 条，目前展成街、守中路、介知路、三官南路、狮岭街共 5 条道路已竣工并开放交通，周章路、高罗河东路等 7 条道路正在施工中，完成路基 6 公里，沥青路面 6 公里；中法武汉生态示范城东部片区路网（全长 16.69 公里，项目总投资 13.66 亿元）共 32 条道路已开工 20 条，目前正有序施工中，完成路基 7.75 公里、沥青面层 5.4 公里。

四是新天社区四路（全长 542 米，项目总投资 2886 万元）。目前已完成 300 米道路及人行道施工。五是启动区能源站项目（项目占地 32.78 亩，项目总投资 2.4 亿元）。目前已基本建成，正在进行联合调试。

2) 还建房项目。一是黄陵还建社区（项目总投资 25.76 亿元）。目前 47 栋（44 栋住宅、3 栋配套）46.9 万方 3341 套已全部竣工并交付中法城社事处分配入住。二是新天还建社区四期（项目总投资 43.73 亿元）。共 55 栋 79.2 万方 5189 套，其中北部片区 45 栋 60 万方 3902 套已全部封顶，明年 4 月可完成内外装饰，南部片区 10 栋 18 万方 1287 套已完成调规，其西边 17#地块 4 栋 7.3 万方 570 套已启动建设。三是中国知音城还建社区（项目总投资 67.18 亿元）。共 40 栋 107 万方 8108 套，其中 15 栋 32.9 万方 3037 套已分配入住，在建的 25 栋 74.7 万方 5071 套中，12 栋 33.5 万方 2385 套已完成主体结构，正在进行水电气、园建配套建设，7 栋 21.9 万方 1528 套已完成主体结构封顶，正在抓紧进行施工，计划明年上半年完成内外装修。

3) 生态治理项目。一是什湖周边环境整治 PPP 项目（项目总投资 16.25 亿元）。目前已完成琴川泵站、深鸿运南侧绿化带、幺铺海绵城市、后官湖截污工程。其子项琴川泵站和知音湖泵站已完成施工并通过竣工验收；高罗河泵站已完成土建结构施工、设备及工艺管道安装，正在进行电气设备安装和专电接入施工；高罗河廊道二期整治工程已完成河道及河道西侧鱼塘清淤、截污管道及周边小区雨污分流管道施工，正在进行西侧场地平整；什湖路正式道路清表 900 米、污水管道 930 米（含支管）、雨水管道 1410 米（含支管），强电管道 700 米、弱电管道 671 米；形象展示廊已完成新天北路-汉蔡高速 200 米箱涵施工。二是什浩溪建设工程（渠道总长 2.89 公里，项目总投资 1.46 亿元）。目前已完成 2.28 公里渠道工程，施工便道 2.37 公里，苗木种植 8140 棵。三是什湖渠（知音湖大道-香河段）渠道整治工程（渠道总长 1.23 公里，项目总投资 2700 万元）。目前已完成坡岸单面清表 600 米，淤泥固化 1.5 万方。四是什湖生态治理项目（项目总投资 7.99 亿元）。目前项目可研已获得省发改委批复，正在编制初步设计。资金申请报告已获国家发改委批复，目前法开署方正在进行《贷款协议》的审查

程序。

4) 文化及教育配套项目。一是中法城一小（铁铺小学——24 个班/45 座，项目总投资 1.61 亿元）、中法城二初（铁铺中学——30 个班/50 座，项目总投资 1.83 亿元）、中法城一初（新农中学——24 个班/50 座，项目总投资 1.58 亿元）、中法城三小（新天小学——24 个班/45 座，项目总投资 1.68 亿元）、中法城二小（黄陵小学——24 个班/45 座，项目总投资 1.6 亿元）、中法友谊小学配套工程（项目总投资 1662 万元）及知音幼儿园（项目总投资 1979 万元）等 7 个项目已全面完工并交付区教育局投入使用。中法城三初（新天中学——30 个班/50 座，项目总投资 3.83 亿元）、中法城五小（唐河小学——24 个班/50 座，项目总投资 2.46 亿元）、中法城二高一期（新天高中——30 个班/50 座，项目总投资 4.44 亿元）等 3 个项目主体结构已封顶，正在进行砌体及装饰装修等施工。二是文化·体育活动中心（项目建设用地面积 96.77 亩，项目总投资 9.21 亿元）。目前已完成主体结构施工，进入装饰装修施工阶段。

2023 年，公司在建项目 15 个，总投资 181.28 亿元，2023 年计划投资 33.79 亿元；拟建项目 16 个，总投资 17.13 亿元，2023 年计划投资 6.94 亿元。

具体情况见下表：

2023 年融资人在建项目情况统计

| 序号 | 项目名称 | 建设内容及规模 | 投资类别 | 总投资(万元) | 2023 年计划投资(万元) | 推进计划 | |
|----|---------------------------------|---|---------|---------|----------------|------------|-------------|
| | | | | | | 开工 | 竣工 |
| 1 | 武汉·中国知音城还建社区 | 总用地面积约 514 亩，总建筑面积 106.75 万 ^m ²，已建成入住 17.9 万 ^m ²，在建 12.9 万 ^m ² | 还迁房项目 | 671855 | 50770 | 2019 年 4 月 | 2024 年 12 月 |
| 2 | 启动区路网 | 长 10932.9m，宽 20-30 米，配套交通、景观绿化、照明、管线工程 | 基础设施及其他 | 71426 | 4033 | 2020 年 8 月 | 2023 年 12 月 |
| 3 | 中部片区路网 | 长度 8.55km，宽 20-30m，配套电力电信、燃气、给排水、照明、绿化、交通等基础设施建设 | 基础设施及其他 | 60327 | 7048 | 2020 年 7 月 | 2023 年 12 月 |
| 4 | 中法武汉生态示范城乡村振兴项目——新天村等三村人居环境整治工程 | 总用地面积约 470 亩，总建筑面积约 79.19 万 ^m ² | 基础设施及其他 | 437385 | 62000 | 2019 年 6 月 | 2024 年 12 月 |
| 5 | 新天社区四路 | 长 540 米，宽 30 米，道路、交通、雨污、给水、电力、电信、照明、绿化、海绵城市建设、环保、消防等工程 | 基础设施及其他 | 2886 | 436 | 2019 年 8 月 | 2023 年 12 月 |
| 6 | 什湖渠（知音湖大道-香河段）渠道整治工程 | 梁道总长 1.23 公里，宽 48-70 米，约 14.1 万 ^m ²淤量 | 基础设施及其他 | 1599 | 565 | 2021 年 8 月 | 2023 年 7 月 |

| | | | | | | | |
|----|------------------|--|---------|--------|-------|-------------|-------------|
| 7 | 东部片区路网 | 全长 16.69km, 宽 15-40 米, 配套电力电信、燃气、给排水、照明、绿化、交通等基础设施建设 | 基础设施及其他 | 127555 | 13635 | 2021 年 8 月 | 2024 年 6 月 |
| 8 | 新天三路 (蓝湾路-琴莲街) | 道路长 1545 米, 宽 20-30 米, 配套电力电信、排水、照明、绿化、交通、道路等工程 | 基础设施及其他 | 6904 | 5726 | 2022 年 8 月 | 2023 年 12 月 |
| 9 | 新天二路 (新天东路) | 道路长 975.39 米, 宽 20 米, 配套电力、电信、燃气、给排水、照明、绿化、交通等工程 | 基础设施及其他 | 5071 | 4187 | 2022 年 7 月 | 2023 年 12 月 |
| 10 | 什浩溪建设工程 | 渠道总长 2895 米, 包含管道清淤、疏浚以及景观 | 基础设施及其他 | 14617 | 2596 | 2021 年 3 月 | 2023 年 12 月 |
| 11 | 武汉枢纽直通线配套及中法文体中心 | 规划总用地面积 64512.51 m ² , 总建筑面积 86300.10 m ² , 主要建设内容为全民健身综合训练场馆、专业剧场 (800 座)、图书馆、展览馆、科技馆、文体类培训用房、商业配套及地下车库等, 配套道路、绿化、给排水、电气、环保、消防等基础设施 | 基础设施及其他 | 144564 | 86636 | 2021 年 9 月 | 2023 年 12 月 |
| 12 | 唐河小学 | 用地面积 26078 m ² , 总建筑面积 27029 m ² , 建设规模为 24 个班 | 基础设施及其他 | 24537 | 8159 | 2021 年 11 月 | 2023 年 11 月 |
| 13 | 新天高中 | 总用地面积 44146 m ² , 总建筑面积 51728 m ² , 建设规模为 30 个班, 预留 6 个班。 | 基础设施及其他 | 43712 | 19060 | 2021 年 11 月 | 2023 年 11 月 |
| 14 | 新天中学 | 总用地面积 27706 m ² , 总建筑面积 45337.57 m ² , 建设规模为 36 个班 | 基础设施及其他 | 38318 | 6006 | 2021 年 10 月 | 2023 年 12 月 |
| 15 | 什湖 PPP | 新建再生水厂、泵站、沿湖道路、海绵城市、生态廊道等工程 | 基础设施及其他 | 162036 | 67000 | 2021 年 6 月 | 2024 年 12 月 |

| | | | |
|----|---------|--------|--|
| 合计 | 1812792 | 337857 | |
|----|---------|--------|--|

2023年融资人拟建项目情况

| 序号 | 项目名称 | | 建设内容及规模 | 投资类别 | 总投资(万元) | 2023年计划投资(万元) | 推进计划 | | 目前进展情况 |
|----|-------------|---------------------|---|---------|---------|---------------|----------|----------|------------------|
| | | | | | | | 开工 | 竣工 | |
| 1 | 什湖生态治理 | | 新建什湖生态环境建设, 含河湖疏拓工程、控源截污工程、内源治理工程、活水补水工程、生态修复工程、智慧管控工程和附属工程等。 | 基础设施及其他 | 76609 | 18000 | 2023年10月 | 2026年6月 | 资金申请已批, 规划方案正在报审 |
| 2 | 邻里中心(铁铺) | | 总用地面积 11510 m ² , 总建筑面积 23000 m ² , 新建社区服务中心、卫生服务中心、养老院、文化活动中心、幼儿园等 | 基础设施及其他 | 16817 | 3000 | 2023年7月 | 2025年4月 | 可研报批 |
| 3 | 凤凰山片区城市提升工程 | 石洋路(腾飞路~凤凰南路)提升改造工程 | 红线宽 20m, 人行道宽 3.5m。腾飞路~新天大道段长约 120m, 主要为人行道改造。新天大道~凤凰南路段长约 450m, 主要为车行道刷黑、人行道改造 | 基础设施及其他 | 2145 | 2000 | 2023年7月 | 2023年12月 | 可研报批 |
| | | 凤凰路(汉新街~汉蔡高速)提升改造工程 | 汉新街~腾飞路段两侧各宽 4.5m、长 380m 人行道改造; 新天大道~汉蔡高速长约 230m, 红线宽 30m, 车行道刷黑、人行道改造 | 基础设施及其他 | 1905 | 1500 | 2023年7月 | 2023年12月 | 可研报批 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|---------|------|------|------------|-------------|------|
| 凤凰山东路(汉新街~汉津大道)提升改造工程 | 长约 1.1km, 红线宽 20m。主要为车行道刷黑、人行道改造、新增绿化及信号灯、电子警察等交安设施 | 基础设施及其他 | 4840 | 4000 | 2023 年 7 月 | 2023 年 12 月 | 可研报批 |
| 于飞街(石洋路~凤凰路)提升改造工程 | 长约 780m, 红线宽 20m。主要为车行道刷黑、人行道改造 | 基础设施及其他 | 3319 | 3000 | 2023 年 7 月 | 2023 年 12 月 | 可研报批 |
| 奋飞街(石洋路~凤凰路)提升改造工程 | 长约 780m, 红线宽 30m。主要为车行道刷黑、人行道改造、新增绿化及信号灯、电子警察等交安设施 | 基础设施及其他 | 5609 | 5600 | 2023 年 7 月 | 2023 年 12 月 | 可研报批 |
| 新天社区一、二期提升改造工程 | 小区总面积约 5.14h m ² 。主要为雨污分流、滞水点改造、车行道刷黑、人行道改造、绿化恢复及增设单元门雨棚、井盖更换、增设立管及车档等附属设施 | 基础设施及其他 | 1648 | 1308 | 2023 年 7 月 | 2023 年 12 月 | 可研报批 |
| 知音城社区一期、二期及四期提升改造工程 | 小区总面积约 13.8h m ² 。主要为雨污分流、车行道刷黑、人行道改造、绿化恢复、增设车档、健身器材等附属设施 | 基础设施及其他 | 2800 | 2000 | 2023 年 7 月 | 2024 年 6 月 | 可研报批 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|--|---------------------|---|---------|---------------|--------------|------------|-------------|---------|
| | | 石洋湖生态环境综合整治工程 | 对石洋湖水质进行整体提升整治，新建连通（涵）渠约 2km，连通什湖，为什湖提供水源补给。将石洋湖周边约 70000 m ² 范围内规划绿地打造成主题乐园 | 基础设施及其他 | 16627 | 8000 | 2023 年 7 月 | 2024 年 12 月 | 可研报批 |
| 4 | | 新天南路（琴棋路~琴弦路）道路排水工程 | 道路设计全长约 380m，规划红线宽 40m，按照公共通道（参考城市次干路）标准建设，设计车速 40km/h，双向 2 车道，沥青混凝土路面，标准横断面布置 40 米=15 米机动车道+2×3 米绿化带+2×3.5 米非机动车道+2×2 米绿化带+2×4 米人行道，主要建设内容包括：道路、交通、给排水、照明、绿化、电气、燃气热力、再生水工程 | 基础设施及其他 | 4815 | 2000 | 2023 年 7 月 | 2024 年 4 月 | 已完成评审 |
| 5 | | 中法生态城消防站 | 一级普通消防站，占地面积 4410 平方米，建筑面积约 4630.07 m ² | 基础设施及其他 | 4594 | 1000 | 2023 年 6 月 | 2024 年 12 月 | 方案编制、审批 |
| 6 | | 三官加油站 | 总用地 5.3 亩，建设加油站，充电站 | 基础设施及其他 | 10405 | 5000 | 2023 年 8 月 | 2024 年 6 月 | 方案研究 |
| 7 | | 中法生态城东部公共绿地工程 | 建设慢行道路 1326m 及附属绿化和北路有轨电车处绿化 17600 m ² | 基础设施及其他 | 3627 | 2000 | 2023 年 5 月 | 2024 年 6 月 | 未开始 |
| 8 | | 中法生态示范城供水管网建设工程 | 知音湖大道：敷设钢管 4010 米，新天南路：敷设钢管 4115 米，新天北路：敷设钢管 2880 米，以及配套建设主管道阀门井室、阀门及配件、支墩等。 | 基础设施及其他 | 15575 | 11000 | 2023 年 7 月 | 2024 年 4 月 | 可研报批 |
| 合计 | | | | | 171335 | 69408 | | | |

2、房地产销售业务

公司房地产业务由子公司武汉中法之星房地产开发有限公司负责。目前唯一的开发项目为中法之星项目。中法之星项目建设用地面积 31214 平方米，总建筑面积约 140843.06 平方米，计容总建筑面积 93638.42 平方米，其中商业总建筑面积 65566.82 平方米，住宅总建筑面积 28071.6 平方米，地上不计容面积 843.05 平方米，地下建筑面积 46361.59 平方米，容积率为 3.00，建筑密度 28.94%，项目性质为商住混合用地，包括住宅、办公及商业配套，项目总投资 10.06 亿元。目前住宅已完工交付，花园商业和公寓主体结构完工。已销售 272 套住宅，实现销售收入 2.52 亿元，尚有存货 4.16 亿元待售。公司未来 2 年还将继续完成中法之星建设，后续暂无其他房地产开发计划。

3、其他业务

公司其他业务主要围绕服务于中法生态城而产生，包括还建小区物业管理、中法城市可持续发展论坛永久会址展览会会务服务、相关设施场地租赁、餐饮业务、停车场业务、宋湾加油站运营、公司自有物业出租等。这些业务收入合计在公司收入中占约为 5.70%，占比较低，但可持续性强，是对公司收入的有益补充。

（六）融资人财务情况

公司提供的经武汉韬益会计师事务所（普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2020 年审计报告，经武汉信源会计师事务所有限责任公司审计并出具标准无保留意见的 2021 年和 2022 年审计报告。

1. 资产结构分析

最近三年，中法投的资产总额分别为 75.96 亿元、148.99 亿元和 180.66 亿元，资产规模不断增长。其中，流动资产分别为 43.98 亿元、90.06 亿元和 101.93 亿元，占资产总额的比例分别为 57.90%、60.44%和 56.42%；非流动资产分别为 31.98 亿元、58.94 亿元和 78.73 亿元，占资产总额的比例分别为 42.10%、39.56%和 43.58%。公司资产以流动资产为主。

（1）流动资产分析

最近三年，流动资产以货币资金、应付账款、预付账款、其他应收款和存货

等为主。

①货币资金

最近三年，货币资金分别为 6.00 亿元、7.74 亿元和 2.92 亿元，占总资产的比例分别为 7.90%、5.20%和 1.62%。2021 年规模较 2020 年上升 1.74 亿元，主要系取得借款增多从而货币资金有所增加所致。2022 年规模较 2021 年大幅下降主要系偿还到期债务及支付工程款所致。从货币资金构成来看，货币资金主要为银行存款，不存在权利受限的货币资金。

②应收账款

最近三年，应收账款分别为 5.22 亿元、8.17 亿元和 12.93 亿元，占总资产的比例分别为 6.87%、5.48%和 7.16%，主要为对蔡甸区政府结转代建项目收入形成应收款。

截至 2022 年末融资人应收账款构成情况（单位：万元、%）

| 单位 | 金额（万元） | 备注 |
|---------------------|------------|------------|
| 蔡甸区政府（财政） | 129,164.43 | 结转代建项目收入形成 |
| 武汉市蔡甸区机关事务服务中心 | 97.12 | 子公司应收经营性收入 |
| 中国共产党武汉市蔡甸区委员会政法委员会 | 70.80 | 子公司应收经营性收入 |
| 合计 | 129,332.35 | |

③预付款项

最近三年，预付款项分别为 17.86 亿元、19.92 亿元和 10.26 亿元，占总资产的比重比例分别为 23.51%、13.37%和 5.68%，主要为预付工程款。公司预付账款 2022 年较 2021 年大幅减少 9.66 亿元，主要是应付中建三局集团有限公司、中国一冶集团有限公司蔡甸分公司工程款减少所致。中建三局建设新天还建社区，中国一冶建设黄陵还建社区，两个项目体量较大，允许预付款的形式以保障民生工程建设的进度。

截至 2021 年末融资人预付款项构成情况（单位：万元）

| 单位名称 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|
| 中建三局集团有限公司 | 97,692.91 |
| 中国一冶集团有限公司蔡甸分公司 | 67,407.67 |
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 33,710.56 |
| 国网湖北省电力有限公司武汉供电公司 | 326.31 |
| 武汉东方中油燃气公司 | 43.79 |

| | |
|----|------------|
| 合计 | 199,181.24 |
|----|------------|

截至 2022 年末融资人预付款项构成情况 (单位 : 万元)

| 单位名称 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---------------------------------|------------------|
| 中建三局集团有限公司 | 35,037.44 |
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 33,710.56 |
| 中国一冶集团有限公司蔡甸分公司 | 31,789.94 |
| 国网湖北省电力有限公司武汉供电公司 | 753.92 |
| 武汉市公共资源交易监督管理局(原武汉市公共资源交易管理办公室) | 599.00 |
| 合计 | 101,890.85 |

④其他应收款

最近三年,其他应收款分别为 2.64 亿元、10.81 亿元和 13.12 亿元,占总资产的比例分别为 3.47%、7.25%和 7.26%。其他应收款主由系对当地机关和国企的往来款构成。2022 年较 2021 年增加了 2.31 亿元,主要为对中法武汉生态示范城市管理委员会和蔡甸区政府的其他应收款增加所致。

截至 2021 年融资人前五大其他应收款明细情况 (单位 : 万元)

| 客户名称 | 2021 年 12 月 31 日 |
|--------------------|------------------|
| 中法武汉生态示范城市管理委员会 | 75,686.99 |
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 16,289.44 |
| 中法武汉生态示范城土地储备分中心 | 9,029.81 |
| 武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司 | 5,000.00 |
| 湖北省工业建筑集团有限公司蔡甸分公司 | 1,000.00 |
| 合计 | 107,006.24 |

截至 2022 年融资人前五大其他应收款明细情况 (单位 : 万元)

| 客户名称 | 2022 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|
| 中法武汉生态示范城市管理委员会 | 89,186.99 |
| 武汉市蔡甸区国有资产监督管理局 | 16,289.44 |
| 蔡甸区政府(财政) | 15,113.98 |
| 武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司 | 5,000.00 |
| 中法武汉生态示范城土地储备分中心 | 2,868.40 |
| 合计 | 128,458.81 |

⑤存货

最近三年,存货分别为 10.96 亿元、40.32 亿元和 56.61 亿元,占总资产的

比例分别为 14.42%、27.07%和 31.33%。存货主要由还建社区（包括知音城还建社区、新天还建社区）、中法之星项目一期和待开发土地构成。2022 年公司存货较 2021 年增加 5.29 亿元，主要是因为知音城还建社区和待开发土地增加所致。

2021-2022 年末融资人存货明细情况

单位：万元

| 项目 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 知音城还建社区 | 466,808.04 | 303,467.56 |
| 中法之星项目一期 | 41,562.27 | 56,759.16 |
| 新天还建社区 | 43,021.23 | 43,021.23 |
| 待开发土地 | 14,663.36 | 0.00 |
| 其他 | 1.39 | 0.52 |
| 合计 | 566,056.30 | 403,248.47 |

(2) 非流动资产分析

最近三年，非流动资产主要固定资产和在建工程。

① 固定资产

最近三年，公司固定资产分别为 4.71 亿元、5.61 亿元和 5.34 亿元，占总资产的比例分别为 6.20%、3.77%和 2.96%。公司固定资产主要为房屋及建筑 5.31 亿元。

② 在建工程

最近三年，公司在建工程分别为 27.12 亿元、53.06 亿元和 73.14 亿元，占总资产的比例分别为 35.70%、35.61%和 40.48%。

2021-2022 年末融资人在建工程明细情况（单位：元）

| 项目 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 新天村等三村落人居环境整治工程 | 2,822,952,856.71 | 2,149,995,201.93 |
| 黄陵村等五村落人居环境整治工程 | 2,136,161,041.79 | 1,645,697,593.36 |
| 新天南路及地下综合管廊工程 | 887,801,376.64 | 793,148,226.84 |
| 中法可持续发展论坛永久会址二区 | 305,256,659.81 | 283,090,707.65 |
| 中法武汉生态示范城启动区路网工程 | 254,117,882.41 | 7,504,920.77 |
| 中法可持续发展论坛永久会址一区 | 172,482,490.93 | 167,339,319.23 |
| 中法武汉生态示范城启动区能源站项目 | 114,475,594.61 | 62,626,040.81 |
| 中法可持续发展论坛永久会址室外配套工程 | 67,229,071.28 | 49,989,982.39 |
| 蔡甸区铁铺中学 | 51,790,974.60 | 6,784,113.50 |

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 新天南路（琴棋路至四环线联络线段）道路排水工程项目 | 45,183,064.00 | |
| 新天北路道路排水工程 | 39,719,424.73 | 25,398,208.35 |
| 武汉枢纽直通线配套及中法文体中心建设项目 | 33,276,180.00 | |
| 蔡甸区新农中学 | 31,667,172.96 | 1,560,485.80 |
| 三官加油站 | 31,613,986.00 | |
| 知音城还建社区 | 31,101,398.87 | 21,214,359.40 |
| 核心功能区及配套工程项目 | 28,991,346.03 | 4,367,837.05 |
| 中法友谊小学配套建设工程 | 27,680,134.54 | 2,065,329.64 |
| 黄陵小学 | 22,690,389.91 | |
| 蔡甸 IX 铁铺小学 | 21,916,588.10 | 1,837,700.00 |
| 永久会址项目精装修 EPC 工程 | 17,540,767.48 | 3,669,724.77 |
| 唐河小学 | 17,426,702.00 | |
| 新天中学 | 14,767,300.00 | |
| 新天小学 | 13,076,082.60 | |
| 综合管廊工程二期 | 13,073,008.17 | 13,073,008.17 |
| 新天高中 | 11,841,842.00 | |
| 中法武汉生态示范城中部分片区路网工程 | 9,436,448.88 | 19,567,574.08 |
| 知音幼儿园 | 10,194,171.99 | 1,095,664.89 |
| 和黄路道路工程 | 9,085,308.31 | 911,820.70 |
| 新天社区新农派出所维修改造工程 | 9,012,758.71 | 8,920,531.52 |
| 什湖生态治理项目 | 8,683,853.11 | 4,071,499.39 |
| 132 号地块 | 5,550,547.07 | |
| 新科路（海山路至汉津大道段）道路排水工程 | 5,436,259.77 | 1,162,300.00 |
| 新天还建社区 | 4,967,642.51 | 4,623,900.34 |
| 」区新城路道路工程 | 4,965,420.76 | 342,101.62 |
| 新天社区道路排水工程 | 4,823,932.62 | 2,212,175.83 |
| 109 地块 | 4,426,735.24 | |
| 五贤路道路工程 | 3,739,170.28 | 1,666,906.11 |
| 东进塑胶厂装修改造工程 | 3,323,971.75 | 3,323,971.75 |
| 琴台大道连接段、污水管连通工程 | 2,929,927.82 | 1,957,090.68 |
| 凤凰路道路排水工程 | 2,416,871.46 | 8,375,296.37 |
| 有轨电车工程试验段 | 2,384,935.78 | 2,384,935.78 |
| 绿化廊道建设项目 | 2,013,665.31 | 2,013,665.31 |
| 琴台大道配套工程-10KV 电力通道项目 | 1,863,173.05 | 1,028,686.85 |
| 中法武汉生态示范城还建社区一期“智慧平安小区”建设项目 | 1,032,392.25 | 23,584.91 |
| 其他工程项目 | 3,436,838.79 | 3,280,937.83 |

| | | |
|----|------------------|------------------|
| 合计 | 7,313,557,361.63 | 5,306,325,403.62 |
|----|------------------|------------------|

2. 负债结构分析

最近三年，负债总额分别为 51.30 亿元、123.50 亿元和 129.00 亿元，其中：流动负债分别为 9.23 亿元、15.46 亿元和 9.17 亿元，占比分别为 17.99%、12.52% 和 7.11%；非流动负债分别为 42.07 亿元、108.04 亿元和 119.82 亿元，占比分别为 82.01%、87.48% 和 92.89%。公司负债以非流动负债为主。

(1) 流动负债分析

流动负债以短期借款、应付账款、合同负债和其他应付款为主，具体情况如下：

① 短期借款

最近三年，短期借款分别为 1.00 亿元、1.00 亿元和 1.08 亿元，占总负债的比例分别为 1.95%、0.81% 和 0.84%，主要是向光大银行和湖北银行的借款。

近 2 年公司短期借款明细（单位：万元）

| 项目 | 2022/12/31 | 2021/12/31 |
|-------------|------------|------------|
| 中国光大银行书城路支行 | 9,800.00 | 10,000.00 |
| 湖北银行股份有限公司 | 1,000.00 | |
| 合计 | 10,800.00 | 10,000.00 |

② 应付账款

最近三年，公司应付账款分别为 1.39 亿元、0.95 亿元和 2.14 亿元，占总负债的比例分别为 2.71%、0.77% 和 1.66%。融资人应付账款主要为未结算的工程款。

截至 2021 年融资人应付账款明细情况（单位：万元）

| 单位名称 | 2021/12/31 | 未偿还或结转原因 |
|-----------------------|------------|----------|
| 中建三局集团有限公司 | 7,975.13 | 未结算 |
| 中法武汉生态示范城市管理委员会社会事务处 | 1,163.48 | 未结算 |
| 中国核工业中原建设有限公司 | 212.94 | 未结算 |
| 武汉华源新盛电力有限公司蔡甸电力工程分公司 | 27.50 | 未结算 |
| 湖北亚太建设监理有限责任公司蔡何分公司 | 27.05 | 未结算 |
| 合计 | 9,406.10 | |

截至 2022 年融资人应付账款明细情况（单位：万元）

| 单位名称 | 2022/12/31 | 未偿还或结转原因 |
|------|------------|----------|
|------|------------|----------|

| | | |
|----------------------|------------------|-----|
| 中建三局集团有限公司 | 20,141.11 | 未结算 |
| 中法武汉生态示范城市管理委员会社会事务处 | 1,163.48 | 未结算 |
| 合计 | 21,304.59 | |

③合同负债

最近三年，公司合同负债分别为 3.74 亿元、4.66 亿元和 1.57 亿元，占总负债的比例分别为 7.30%、3.77%和 1.22%，主要为预收管廊经营权转让款和预收售房款。综合管廊 2016 年启动段项目由融资人建设，2018 年完工。2018 年 8 月，融资人、中法管廊公司、中国一冶集团三方签订综合管廊 2016 年启动段权益转让合同，中法管廊公司受让综合管廊启动段的经营权和收益权，期限为 18 年，综合管廊完成决算审计金额为 20561.79 万元。中法管廊公司最终付给融资人转让款 20561.79 万元，融资人按照 18 年的期限按月分期确认收益。

近 2 年公司合同负债明细（单位：万元）

| 项 目 | 2022/12/31 | 2021/12/31 |
|------------|------------------|------------------|
| 管廊经营权转让款 | 14,769.57 | 16,286.57 |
| 党校专项经费 | 661.64 | 827.00 |
| 售房款 | 304.97 | 27,530.30 |
| 预收土地补偿款 | | 1,871.00 |
| 其他 | 9.48 | 51.22 |
| 合 计 | 15,745.66 | 46,566.09 |

④其他应付款

最近三年，其他应付款分别为 3.09 亿元、8.85 亿元和 4.35 亿元，占总负债的比例分别为 6.03%、7.17%和 3.37%，主要系融资人与政府机构和国企之间的往来款。

2022 年公司前 5 名的其他应付款明细

| 序号 | 单位 | 金额（万元） | 备注 |
|----|---|-----------|---|
| 1 | 中法武汉生态示范城市管理委员会社会事务处 | 25,110.00 | 收社事处拨付土地竞买保证金 1.827 亿；向社事处借款 3000 万；社事处拨付知音城建设资金 3840 万 |
| 2 | 武汉市蔡甸区国有资产经营有限公司 | 15,000.00 | 调整以前年度账务形成挂账 |
| 3 | 湖北省路桥集团有限公司蔡甸分公司中法武汉生态示范城启动区路网工程 EPC 总承包项目经理部 | 2,300.00 | 往来款 |
| 4 | 中电建武汉城市运营管理有限公司 | 27.88 | 人员工资挂账 |

| | | | |
|---|-----------------|-----------|-----|
| 5 | 武汉后官湖湿地公园发展有限公司 | 20.00 | 往来款 |
| | 合计 | 42,457.88 | |

(2) 非流动负债分析

公司非流动负债构成情况 (单位: 万元)

| | 2022/12/30 | | 2021/12/31 | | 2020/12/31 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期借款 | 358,987.52 | 27.83% | 314,699.85 | 25.48% | 175,158.94 | 34.15% |
| 应付债券 | 67,587.00 | 5.24% | 67,587.00 | 5.47% | | |
| 长期应付款 | 771,655.99 | 59.82% | 698,098.09 | 56.53% | 245,543.67 | 47.87% |
| 非流动负债合计 | 1,198,230.51 | 92.89% | 1,080,384.93 | 87.48% | 420,702.61 | 82.01% |

非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主,具体情况如下:

①长期借款

最近三年,长期借款分别为 17.52 亿元、31.47 亿元和 35.90 亿元,占总负债的比例分别为 34.15%、25.48%和 27.83%。融资人长期借款由保证借款和信用借款构成。

近 2 年公司长期借款明细 (单位: 万元)

| 借款类别 | 2022/12/31 | 2021/12/31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 中国工商银行 | 154,142.50 | 165,912.50 |
| 武汉农村商业银行 | 115,775.23 | 97,068.61 |
| 农业发展银行 | 53,184.10 | 26,301.00 |
| 汉口银行 | 15,460.08 | 8,990.00 |
| 中国银行 | 11,574.03 | 6,427.74 |
| 湖北金融租赁股份有限公司 | 8,851.57 | |
| 招商银行 | | 10,000.00 |
| 合计 | 358,987.52 | 314,699.85 |

②应付债券

最近三年,应付债券分别为 0 亿元、6.76 亿元和 67.76 亿元,占总负债的比例分别为 0%、5.47%和 5.24%。融资人 2021 年发行了“21 中法债”非公开公司债,募集规模 67587 万元,期限 5 年。

③长期应付款

最近三年,长期应付款分别为 24.55 亿元、69.81 亿元和 77.16 亿元,占总负债的比例分别为 47.87%、56.53%和 59.82%。公司长期应付款包括长期应付款和专项应付款。长期应付款为向远东国际融资租赁有限公司应付融资租赁款

2. 30 亿元和向蓝满设备租赁（上海）有限公司应付融资租赁款 1.67 亿元。专项应付款为湖北省政府专项债券资金 35.00 亿元（融资人不承担偿还责任）和作为工程建设资金的专项经费（项目建设投入无需融资人偿还）。

近 2 年公司长期应付款明细（单位：万元）

| 项目 | 2022/12/31 | 2021/12/31 |
|-------|------------|------------|
| 长期应付款 | 39,646.67 | |
| 专项应付款 | 732,009.32 | 698,098.09 |
| 合计 | 771,655.99 | 698,098.09 |

2022 年公司长期应付款明细（单位：万元）

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------|------|-----------|----------|-----------|
| 应付融资租赁款 | | 47,660.00 | 7,953.33 | 39,646.67 |
| 合计 | | 47,660.00 | 7,953.33 | 39,646.67 |

2022 年公司专项应付款明细（单位：万元）

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 专项债券资金 | 350,000.00 | | | 350,000.00 |
| 专项经费 | 348,098.09 | 302,701.07 | 268,789.84 | 382,009.32 |
| 合计 | 698,098.09 | 302,701.07 | 268,789.84 | 732,009.32 |

2022 年公司专项债券明细

| 序号 | 专项债项目 | 专项债金额（万元） |
|----|------------|------------|
| 1 | 人居环境整治新天项目 | 200,000.00 |
| 2 | 人居环境整治黄陵项目 | 150,000.00 |
| | 合计 | 350,000.00 |

2022 年公司专项经费明细

| 序号 | 项目 | 金额（万元） |
|----|----------------------------------|------------|
| 1 | 知音城还建社区项目工程建设资金 | 234,100.00 |
| 2 | 中法半岛小镇还建工程专项资金 | 81,000.00 |
| 3 | 中法武汉生态示范城启动区路网、新天南路等项目建设资金 | 16,411.79 |
| 4 | 武汉枢纽直通线配套及中法文体中心建设项目资金 | 13,071.26 |
| 5 | 铁铺小学、铁铺中学、新农中学、凤凰南路等项目一般债资金和专项资金 | 12,011.00 |
| 6 | 新天北路道排、中部片区路网、启动区路网工程等项目市政道路建设资金 | 9,295.99 |
| 7 | 新天小学、黄陵小学、新天高中、新天中学、唐河小学项目建设补助资金 | 8,000.00 |
| 8 | 中法武汉生态示范城启动区路网工程项目建设资金 | 7,000.00 |
| 9 | 什湖 PPP 项目公司注册资本金 | 1,000.00 |

| | | |
|----|-------------|------------|
| 10 | 全区政法智能化建设经费 | 119.28 |
| | 合计 | 382,009.32 |

3. 营利情况分析

最近三年，融资人实现主营业务收入分别为 6.66 亿元、7.98 亿元和 7.56 亿元。2021 年公司营业收入增长 1.32 亿元，主要是因为当年回收的工程款较多；2022 年与 2021 年营业收入变化不大。

近三年，融资人营业成本分别为 6.53 亿元、7.38 亿元和 6.69 亿元，分别占当期营业收入的 98.11%、92.51%和 88.42%，营业成本占营业收入比重不断下降。

近三年，融资人实现营业利润分别为-346.04 万元、2746.69 万元和 5013.09 万元，利润总额分别为-679.36 万元、2456.80 万元和 4331.07 万元；净利润分别为-688.37 万元、2444.55 万元和 4277.54 万元。公司营利水平不断提升。

近三年，融资人期间费用总额分别为 6040.34 万元、9373.77 万元和 5126.16 万元，分别占当期营业收入的 9.07%、11.75%和 6.78%，主要由管理费用和财务费用构成。最近三年，融资人管理费用分别为 2594.96 万元、5758.71 万元和 5227.63 万元，整体占比较大，主要为职工薪酬、折旧费、物业管理费等。

4、现金流量分析

近三年，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为 5.98 亿元、18.04 亿元和-0.50 亿元。公司经营活动现金流波动比较大，主要受当年收到其他与经营活动有关的现金影响。2022 年度，融资人经营活动产生的现金流量净额为负值，主要系受疫情疫情影响，公司收到的工程款及其他与经营活动有关的现金均大幅下降。

近三年，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-15.17 亿元、-35.69 亿元和-9.76 亿元。近三年，公司投资活动未获得现金流入，均为流出。公司投资活动现金流出基本全部为购建固定资产、无形资产和其他长期资产。

近三年，融资人筹资活动产生的现金流量净额为 4.63 亿元、19.40 亿元和 5.43 亿元。2021 年度，筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 14.77 亿元，增幅 318.80%，主要系 2021 年度融资人建设任务较重，需更多资金投入所

致。2022 年度，融资人融资活动现金流入下降的原因主要系当期建设项目较少，因此融资人降低了融资规模，融资人不存在大额授信额度收缩的情况。

（七）融资人融资担保情况

1、融资情况

截至 2023 年 1 月末，公司融资余额 51.92 亿元，其中债券融资余额为 6.76 亿元，银行融资余额 40.48 亿元，租赁融资余额 4.68 亿元，无信托融资。公司融资类型多样，主要以银行融资为主，融资能力较强。

公司融资类型统计表（单位：亿元）

| 序号 | 融资类型 | 金额 | 占比 |
|----|------|-------|---------|
| 1 | 银行 | 40.48 | 77.97% |
| 2 | 债券 | 6.76 | 13.02% |
| 3 | 租赁 | 4.68 | 9.01% |
| | 合计 | 51.92 | 100.00% |

从还款时间来看，公司 2023 年需还款 1.08 亿元，2024 年需还款 8.68 亿元，2025 年需还款 6.67 亿元，2026 年及以后年度合计需偿还 35.49 亿元，公司未来 3 年还款压力较轻。

公司未来还款情况（单位：亿元）

| | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年及以后 |
|------|--------|--------|--------|-----------|
| 还款金额 | 1.08 | 8.68 | 6.67 | 35.49 |
| 占比 | 2.08% | 16.72% | 12.85% | 68.36% |

2、担保情况

截至 2023 年 1 月末，公司对外担保余额约为 9.5 亿元，主要为对区域内城投公司的担保，无对民营企业的担保。公司 2022 年末的净资产为 51.67 亿元，担保余额约为净资产的 18.39%，担保金额在可控范围内。

（八）融资人征信情况

根据人民银行征信系统企业信用报告显示，中法投已结清和未结清贷款中均无关注或不良类贷款，融资人信用记录良好，不存在违约情况。

(九) 融资人诉讼情况

通过查询“中国执行信息公开网”，融资人目前不存在被执行案件，不存在失信被执行人情况。

The image shows two screenshots of the China Execution Information Disclosure Network (中国执行信息公开网) website. The top screenshot shows a search for '中法武汉生态示范城投资开发有限公司' (Zhongfa Wuhan Ecological Demonstration City Investment Development Co., Ltd.) with the search range set to '全国法院 (包含地方各级法院)'. The search result is '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 中法武汉生态示范城投资开发有限公司相关的结果.' The bottom screenshot shows the same search with the search range set to '省份' (Province) and the result is '在全国范围内没有找到 中法武汉生态示范城投资开发有限公司相关的结果.'

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

被申请执行人信息查询

被执行人姓名/名称: 中法武汉生态示范城投资开发有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: NnAD

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 中法武汉生态示范城投资开发有限公司相关的结果.

查询条件

被执行人姓名/名称: 中法武汉生态示范城投资开发有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

省份: -----全部-----

验证码: KpLh

验证码正确!

查询

查询结果

在全国范围内没有找到 中法武汉生态示范城投资开发有限公司相关的结果.

融资人涉诉案件有两笔。融资人作为原告涉及一笔与自然人占有物返还民事纠纷，已撤诉。另有一笔诉讼融资人作为第三方，因施工方与建筑材料供应商之间的购销纠纷而涉诉。

融资人所涉案件无重大未决诉讼，对公司经营不产生重大影响。

五、担保人介绍

本次融资的担保人为武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司（以下简称“蔡甸城投”）。

（一）担保人基本情况

| | | | |
|-----------|--|--------|--------------|
| 企业全称： | 武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司 | 成立时间： | 2004-09-13 |
| 注册地址： | 武汉市蔡甸区蔡甸街汉阳大街163号 | 经济性质： | 有限责任公司（国有独资） |
| 注册资本： | 150000 万元人民币 | 实收资本 | 150000 万元人民币 |
| 统一社会信用代码： | 914201147646345134 | 法定代表人： | 张馥 |
| 经营范围： | 城市基础设施、公共事业基础产业的建设和投资；土地一级开发、土地整理；对中小企业、区域产业项目的投资、委托贷款；物业管理、房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | | |

（二）担保人历史沿革

担保人前身为武汉市蔡甸城建投资有限公司，于2004年9月13日经武汉市国有资产管理办公室《关于成立武汉市蔡甸城建投资有限公司国有资本出资者职能等问题的批复》（武国资办[2004]123号）批准登记成立的有限责任公司。出资资产情况如下：

| 出资人 | 出资方式 | 出资额（亿元） | 相关文件 |
|--------------|-------|---------|----------------|
| 蔡甸区国有资产管理办公室 | 土地使用权 | 1.03 | 武国资办[2004]123号 |
| | 固定资产 | 1.06 | |
| | 净资产出资 | 0.31 | |

2006年4月，经武汉市蔡甸区国有资产管理办公室《关于区域投补充国有资本金及公司章程的批复》（蔡国资[2006]5号）批准，将国有用地法定评估值补充国有资本金；同时收回原授权经营的区直属行政单位房产。2006年4月28日根据《关于变更公司名称和注册资本及经营范围的决议》（蔡城投[2006]22号），公司名称变更为武汉蔡甸城建投资开发有限公司，注册资本由2.4亿元变更为6.6亿元。本次增资情况如下：

| 出资人 | 出资方式 | 出资额（亿元） | 相关文件 |
|--------------|-------|---------|-------------------------|
| 蔡甸区国有资产管理办公室 | 土地使用权 | 4.45 | 蔡国资[2006]4号、蔡国资[2006]5号 |

2013年4月16日，武汉蔡甸区国有资产监督管理局以蔡国[2013]5号文件同意以货币形式对担保人增资2.5亿元。本次增资后担保人注册资本为91,000.00万元。

2016年1月28日，武汉市蔡甸区机构编制委员会印发《武汉市蔡甸区机构编制委员会关于印发蔡甸区国有资产监督管理局（区人民政府金融工作办公室）主要职责、内设机构和人员编制规定的通知》（蔡编[2016]4号），将担保人原股东管理职责整编划入武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局，控股股东名称变更为武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局。

根据武汉市蔡甸区国有资产监督管理局文件《关于变更区域投公司董事会成员等事项的股东决议》决定，将公司名称变更为“武汉市蔡甸城建投资开发有限公司”变更为“武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司”。

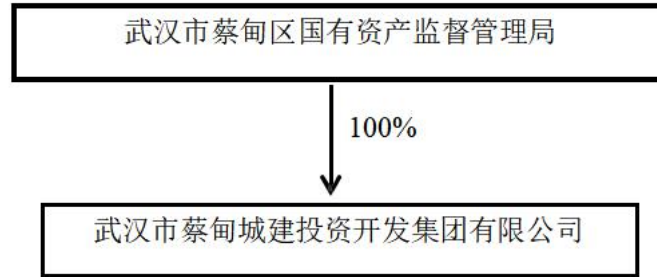
2019年10月24日，武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局出具《关于增加区域投公司注册资本金的股东决议》，同意增加武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司注册资本金20,000.00万元。增资后，公司注册资本金变更为111,000.00万元。

2020年9月10日，武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局出具《关于城投公司增加注册资本金的批复》，同意增加武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司货币资本金3,000.00万元、资本公积转增资本36,000.00万元，公

司注册资本金变更为 150,000.00 万元。2020 年 9 月，担保人完成上述增资事项的工商变更。

（三）担保人股权结构

截至 2023 年 3 月末，公司注册资本和实收资本均为 15 亿元，控股股东为武汉市蔡甸区国有资产监督管理局。



（四）担保人治理结构

1、公司治理

担保人严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》和《国有企业监事会暂行条例》等相关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了规范化的法人治理体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，发行人不设股东会，由区国资局行使股东会职权，但公司的合并、分立、解散、增减和发行公司债券以及高级管理人员的聘任，需报区政府批准。担保人设立了董事会、监事会、经理层，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度，具体如下：

武汉市蔡甸区国有资产监督管理局是担保人的出资人，依法履行出资人职责，享有如下权利：审议批准公司的年度财务预算和决算方案、公司的利润分配和弥补亏损方案、公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；委派或授权委派人员组成董事会，指定董事长人员；下达城建工程投资计划；对公司合并、分立、转让、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程。

公司设立董事会，董事会成员由 5 名成员组成，其中 4 名董事会成员由区国资局委派，1 名职工通过公司职工代表大会选举产生。董事每届任期不得超过 3 年，任期届满，可连选连任。董事任期届满前，不得无故解除其职务。董事会

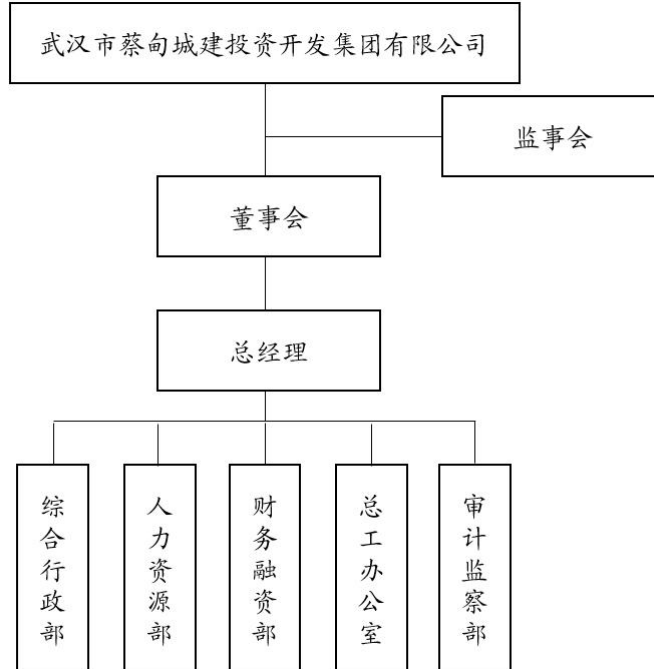
设董事长 1 人，董事长人员由区国资局从董事会成员中指定。董事会对区政府、区国资部门负责，行使下列职权：负责向区政府报告工作；执行区政府下达的城建工程投资计划；决定公司年度经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算和决算方案；制定公司的利润分配和弥补亏损方案；制定公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；决定公司年度借款总额、公司资产用于融资抵押额度以及对所投资企业贷款年度担保总额度；在规定额度范围内决定收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；根据总经理提名，对所属控股公司委派股权代表；制定公司基本管理制度；决定公司内部管理机构的社会和调整、公司章程的修改等重大事项；拟定公司合并、分立、解散的方案；提出公司破产的申请。

公司监事会由五名成员组成，职工监事由职工代表大会选举产生。监事会主席由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事任期 3 年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、经理执行公司职务时，违反纪律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；监事列席董事会会议。

公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设总经理 1 名、副总经理、总经济师、总工程师根据需要设置，由董事会聘任。总经理、副总经理和总经济师、总工程师组成公司高级管理机构，负责公司日常经营管理决策。总经理对董事会负责，行使下列职权：组织实施董事会决议，主持公司的生产、经营和管理工作；拟定公司中长期发展规划，实施年度经营计划（拟定公司年度财务预算方案、公司税后方案、弥补亏损方案和公司资产用于抵押融资的方案）；拟订公司内部组织机构的设置方案；拟订公司员工工资方案和奖惩方案；拟订公司的基本管理制度；拟订公司增加或者减少注册资本和发行公司债券的建议方案；提请董事会聘任或者解聘所属企业经营人员；决定公司各职能部门负责人的任免；签署公司重要合同和重要文件；决定公司员工的聘用、升级、加薪、奖惩和辞退；审批公司日常经营管理中的各项费用支出；根据董事会确定的公司投资计划，实施董事会授权额度内的投资项目；在董事会授权的额度内，决定所投企业担保事项，决定公司法人资产的处理和固定资产的购置，审批公司财务支出款项；公司章程和董事会授予的其他职权。

2、公司组织结构

公司根据自身经营管理需要，设有综合行政部、人力资源部、财务融资部、总工办公室、审计监察部等部门，公司组织结构如下图所示：。



3、公司高管简历

张旭先生，1972 年生，汉族，中央党校研究生在职学历，现任公司董事长。历任公司总经理、蔡甸区委农工部、蔡甸区大集镇团委副书记、蔡甸区委组织部、蔡甸区委组织部副主任科员、蔡甸区委组织部党员电化教育中心主任、蔡甸区委组织部办公室主任、蔡甸区大集街工委委员、纪工委书记、蔡甸区农村经营管理总站党组副书记、副站长、蔡甸区农业委员会党委委员、区农村经济管理办公室主任、蔡甸区麦山街工委副书记。

杨胜立先生，1974 年生，汉族，在职本科学历，现任公司董事、总经理。历任蔡甸区政府办公室法律顾问处副主任、主任，蔡甸区政府办公室应急管理中心主任，蔡甸区城投公司党委委员、副总经理，公司副总经理。

4、参控股企业

截至 2022 年 3 月末，担保人合并报表范围内控股一级子公司 10 家，均为全资控股一级子公司。

| 序号 | 子公司名称 | 业务性质 | 注册资本 | 所占权益比例 | 级次 |
|----|-------|------|------|--------|----|
|----|-------|------|------|--------|----|

| | | | | | |
|---|---------------------|---|-----------|--------|---|
| 1 | 武汉市蔡甸城投工程项目管理有限责任公司 | 工程项目管理 | 100.00 | 100.00 | 1 |
| 2 | 武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司 | 房地产开发、商品房销售；楼宇的物业管理；五金建材销售 | 10,000.00 | 100.00 | 1 |
| 3 | 武汉知音莲花湖酒店有限公司 | 酒店管理；茶艺；台球、棋牌健身娱乐服务；中式餐饮、西式餐饮；预包装食品、乳制品零售；住宿；会务及展览服务；室内泳池服务 | 1,000.00 | 100.00 | 1 |
| 4 | 武汉市蔡甸城投环境技术有限公司 | 污水处理及再生利用；城市污水处理工程施工；污水处理技术服务 | 5,000.00 | 100.00 | 1 |
| 5 | 武汉市科诚建筑工程质量检测有限公司 | 建筑工程质量、建筑工程材料、室内外环境质量检测 | 100.00 | 100.00 | 1 |
| 6 | 武汉市蔡甸城投建设工程有限公司 | 建筑工程、市政工程、公路工程、水利水电工程、园林绿化工程、电力工程、建筑装饰装修工程、钢结构工程、电子与智能化工程、机电设备安装工程、环保工程、城市及道路照明工程、消防工程、建筑幕墙工程、地基基础工程施工劳务分包；建筑材料、苗木销售 | 4,000.00 | 100.00 | 1 |
| 7 | 武汉市蔡甸城投智能交通投资开发有限公司 | 智能交通项目的投资；交通设施工程安装；停车场、充电桩建设与运营；网络预约出租车经营服务；商铺出租；广告设计、制作、发布及代理公交候车亭建设 | 5,000.00 | 100.00 | 1 |
| 8 | 武汉蔡甸城投会展服务有限公司 | 一般项目：会议及展览服务；广告设计、代理；婚庆礼仪服务；农副产品销售；初级农产品收购；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外开展经营活动）许可项目：住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；食品经营；食品互联网销售；食品生产 | 300.00 | 100.00 | 1 |

| | | | | | |
|----|-------------------|---|----------|--------|---|
| 9 | 武汉市蔡甸城投资产经营管理有限公司 | 以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动；企业管理；物业管理；住房租赁；土地使用权租赁 | 1,000.00 | 100.00 | 1 |
| 10 | 武汉市蔡甸城投铭轩置业有限公司 | 许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目） | 1,000.00 | 100.00 | 1 |

截至 2022 年 3 月末，担保人参股子公司 4 家，主要情况介绍如下：

| 公司名称 | 账面价值 | 持股比例 | 持股性质 |
|-----------------|---------|-------|------|
| 武汉农村商业银行股份有限公司 | 1,056.0 | 0.17 | 参股 |
| 武汉同济知音房地产开发有限公司 | 100.00 | 9.09 | 参股 |
| 中建武汉知音城发展有限公司 | 3,000.0 | 5.00 | 参股 |
| 武汉市三峡清水入江水务有限公司 | 2,414.3 | 10.00 | 参股 |
| 合计 | 6,570.3 | - | - |

（五）担保人经营情况

公司是蔡甸区重要的基础设施建设主体，主要从事蔡甸区范围内的基础设施和保障房建设、土地开发整理、酒店运营和污水处理等业务。

担保人营业收入构成情况

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | | 2020 年度 | |
|------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 土地整理 | - | - | 79,200.00 | 58.70 | 76,072.00 | 60.86 |
| 工程代建 | 83,979.49 | 51.46 | 38,000.00 | 28.16 | 35,309.00 | 28.25 |
| 污水处理 | 5,549.94 | 3.40 | 5,333.96 | 3.95 | 6,613.04 | 5.29 |
| 房产销售 | 29,742.13 | 18.23 | - | - | - | - |
| 其他业务 | 43,922.54 | 26.91 | 12,387.15 | 9.19 | 6,998.92 | 5.60 |

| | | | | | | |
|----|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 合计 | 163,194.10 | 100.00 | 134,921.11 | 100.00 | 124,992.96 | 100.00 |
|----|------------|--------|------------|--------|------------|--------|

近三年，担保人主营业务收入分别为 124,992.96 万元、134,921.11 万元及 163,194.10。2021 年度，担保人主营业务收入较 2020 年增加 9,928.15 万元，增幅为 7.94%，主要系担保人土地整理、工程代建业务规模增大所致。2022 年工程代建收入为 83,979.49 万元，占主营业务收入比重为 51.49%，担保人营业收入增加主要为工程代建确认收入金额增加所致。

从主营业务收入结构来看，担保人主营业务收入主要来自于土地整理、工程代建收入、污水处理收入、房地产开发业务和其他业务。

2019-2021 年土地整理收入分别为 91,520.00 万元、76,072.00 万元及 79,200.00 万元，占主营业务收入比重分别为 67.73%、60.86%及 58.70%。2020 年土地整理收入与 2019 年相比下降 15,448.00 万元，降幅为 16.88%，主要原因系担保人调整自身主营业务结构，由原来对土地整理单一业务依赖度较高的模式逐渐转变为土地整理和工程代建业务并重。2021 年土地整理收入与 2020 年相比增长 3,128.00 万元，增幅为 4.11%，主要系担保人 2021 年受疫情的影响减少，业务规模提升所致。担保人自 2022 年起不再新增土地整理业务，担保人主营业务将由工程代建业务、污水处理业务、房地产开发业务以及其他业务（含土地出让收入、酒店经营业务、通行业务、粮油收储和销售、广告业务、检测业务等）组成。

2020-2022 年，担保人工程代建收入分别为 35,309.00 万元、38,000.00 万元及 83,979.49 万元，占主营业务收入的比重分别为 28.25%、28.16%及 51.49%。2020 年担保人工程代建收入与 2019 年相比增加 4,709.00 万元，增幅为 15.39%，主要是系担保人调整自身主营业务结构，加大工程代建业务投入所致。2021 年工程代建收入与 2020 年相比增长 2,691.00 万元，增幅为 7.62%，主要系担保人 2021 年受疫情的影响减少，业务规模提升所致。2022 年工程代建收入为 83,979.49 万元，较 2021 年增加 45,979.49 万元，增长 121.00%，主要为工程代建确认收入金额增加所致。

污水处理板块，2016 年 7 月-2020 年 10 月，根据担保人与蔡甸区政府签订的《污水处理运营协议》，蔡甸区政府按照季度支付污水处理费给担保人。

2020 年 11 月至今，根据城投环境技术公司与蔡甸区水务和湖泊局签订的《蔡甸区城镇区域污水特许经营协议》，蔡甸区水务和湖泊局按照季度支付污水处理费给担保人。2020 年至 2022 年，担保人确认污水处理费收入 6,613.04 万元、5,333.96 万元及 5,549.94 万元。担保人确认的污水费收入已收到款项，确认收入均实际产生现金流入。

2022 年，担保人新增房产销售收入。担保人房地产开发业务主要由担保人子公司武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司运营。截至 2022 年末，担保人在建房地产项目为汉津阳光城项目，为商业地产开发项目，将于 2022 年和 2023 年陆续交付。

其他业务包括土地出让收入、酒店经营业务、通行业务、粮油收储和销售、广告业务、检测业务等。2022 年，其他业务收入中有 32,047.35 万元系担保人子公司武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司土地出让产生的收入，不具备可持续性。

1、土地整理业务板块

土地整理业务是担保人主要营业收入来源，担保人是武汉市蔡甸区负责整理商住用地的核心企业。担保人作为武汉市蔡甸区人民政府下属的国有独资公司，武汉市蔡甸区人民政府赋予担保人对蔡甸区土地进行整理的职能。

担保人与蔡甸区政府于 2016 年 3 月 5 日签订了《武汉市蔡甸区土地一级开发框架协议》，该协议载明蔡甸区政府委托担保人进行武汉市蔡甸区范围内的土地一级开发，开发具体位置以批准的具体项目的控制性详细规划范围为准。同时约定担保人：（1）根据发改委的立项批复和区政府的要求，负责对项目进行统一规划、统一开发建设、统一管理；（2）负责本区域城市规划总体设计，规划设计方案必须符合项目的整体建设要求；（3）负责向区规划部门办理规划手续；（4）负责签订土地补偿协议，并支付相应费用；（5）负责向甲方提出征地申请并协助甲方办理征地手续；（6）负责委托由相应资质的土地评估机构对土地进行评估，确定土地出让金及入市交易价格。

担保人与蔡甸区政府于 2020 年 12 月 3 日签署了《武汉市蔡甸区土地一级开发框架协议之补充协议》，补充协议约定：（1）蔡甸区政府委托担保人进

行武汉市蔡甸区范围内的土地整理和前期开发,开发具体位置以批准的具体项目的控制性详细规划范围为准。委托经营期间,担保人在完成土地整理和前期开发等工作后,由蔡甸区政府相应职能部门对土地进行储备、出让;(2)担保人承担为实施土地整理和前期开发等工作发生的全部成本和费用;(3)蔡甸区政府按照相关规定向担保人支付每年完成整理的土地开发项目的全部成本和费用,同时支付担保人土地开发项目投资回报,投资回报为经双方确认的土地开发项目全部成本和费用的 26.90%。自担保人从事土地整理业务以来,土地整理业务均采用成本加成法来进行结算。

蔡甸区政府支持担保人对区内优质土地进行整理,土地整理成为担保人主营业务之一。担保人不在 2014 年土地专项审计的范围内,且未收到相关部门关于土地整理业务的整改通知。2012 年 11 月 4 日,国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发[2012]162 号),2012 年 12 月 24 日,财政部、发展改革委、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463 号),根据文件要求,担保人不再承担土地储备职能和进行土地储备融资职能。

担保人近三年已完工土地整理明细

单位：万元、平方米

| 序号 | 地块位置 | 整理期间 | 总投资 | 成交面积 | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同约定获取报酬 | 确认收入金额 | 回款期间 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|-------------------|--|------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 2019 年整理土地 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 蔡甸区参山街红焰村、星光村(参山街常北大街与竹林三路交汇处以西) | 2019 | 1,345.90 | 189,700.00 | 是 | 是 | 1,708.00 | 2019-2022 | 606.53 | 1,101.47 | - | - |
| 2 | 蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与文兴路交汇处以西(蔡甸街成功村) | 2019 | 23,725.10 | 91,000.00 | 是 | 是 | 30,108.00 | 2019-2024 | 10,691.76 | 9,193.24 | 3,489.00 | 6,734.00 |
| 3 | 蔡甸区参山街双丰村(蔡甸区参山街东风大道延长线与檀树大道交汇处以西) | 2019 | 2,110.26 | 129,300.00 | 是 | 是 | 2,678.00 | 2019-2022 | 950.99 | 1,727.01 | - | - |
| 4 | 蔡甸区蔡甸街宋湾村、田湾村、新农村(蔡甸街知音湖大道与新天南路交汇处) | 2019 | 910.93 | 108,500.00 | 是 | 是 | 1,156.00 | 2019-2022 | 410.51 | 745.49 | - | - |
| 5 | 蔡甸区大集街鹤林村、银燕村(大集街、参山街竹林三路与花园湾二街交汇处以西) | 2019 | 460.19 | 60,300.00 | 是 | 是 | 584.00 | 2019-2022 | 207.39 | 376.61 | - | - |
| 6 | 蔡甸区大集街鹤林村、参山街丘林村(大集街、参山街黄星大道与花园湾二街交汇处以西) | 2019 | 728.11 | 66,800.00 | 是 | 是 | 924.00 | 2019-2022 | 328.13 | 595.88 | - | - |

| 序号 | 地块位置 | 整理期间 | 总投资 | 成交面积 | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同约定获取报酬 | 确认收入金额 | 回款期间 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|----|--|------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 7 | 蔡甸区大集街鹤林村、参山街红焰村 (大集街、参山街黄星大道与花园湾二街交汇处以东) | 2019 | 507.47 | 46,700.00 | 是 | 是 | 644.00 | 2019-2022 | 228.69 | 415.31 | - | - |
| 8 | 蔡甸区参山街九康大道与西牛四街交汇处以西(参山街常福村,边江村) | 2019 | 1,089.02 | 142,900.00 | 是 | 是 | 1,382.00 | 2019-2022 | 490.77 | 891.23 | - | - |
| 9 | 蔡甸区莲花湖大道与西环路交汇处以西(张湾街太山村、蔡甸街成功村) | 2019 | 32,342.98 | 121,900.00 | 是 | 是 | 41,044.39 | 2019-2024 | 14,575.42 | 10,500.93 | 8,077.80 | 7,890.24 |
| 10 | 蔡甸区蔡甸街知音湖大道与五贤路交汇处以东(蔡甸街马鞍村) | 2019 | 6,250.42 | 214,300.00 | 是 | 是 | 7,932.00 | 2019-2024 | 2,816.76 | 1,202.33 | 1,890.57 | 2,022.34 |
| 11 | 蔡甸区参山街常北大街与竹林三路交汇处以东(参山街红焰村) | 2019 | 535.84 | 70,200.00 | 是 | 是 | 680.00 | 2019-2022 | 241.48 | 438.52 | - | -- |
| 12 | 张湾街庙前村、上独山村、太山村、李 | 2019 | 553.02 | 167,600.00 | 是 | 是 | 701.80 | 2019-2022 | 249.22 | 452.58 | - | - |
| 13 | 蔡甸街马鞍村、独山村、孙家畈村等 | 2019 | 355.08 | 96,700.00 | 是 | 是 | 450.61 | 2019-2022 | 160.02 | 290.59 | - | - |
| 14 | 参山街红焰村、小东村、毛湾村等 | 2019 | 355.04 | 94,600.00 | 是 | 是 | 450.56 | 2019-2022 | 160.00 | 290.56 | - | - |
| 15 | 蔡甸街红光村、红庙村 | 2019 | 519.84 | 159,300.00 | 是 | 是 | 659.69 | 2019-2022 | 234.26 | 425.43 | - | - |
| 16 | 参山街康湾村、大东村、瑯环村等 | 2019 | 328.56 | 104,400.00 | 是 | 是 | 416.95 | 2019-2022 | 148.06 | 268.89 | - | - |

| | | | | | | | | | | | |
|------------|---|-----------|-------------|---|---|-----------|---|-----------|-----------|-----------|----------|
| 合计 | - | 72,117.76 | 1,864,200.0 | - | - | 91,520.00 | - | 32,500.00 | 28,916.07 | 13,457.37 | 16,646.5 |
| 2020 年整理土地 | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 地块位置 | 整理期间 | 总投资 | 成交面积 | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同约定获取报酬 | 确认收入金额 | 回款期间 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|----|------------------------------|------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1 | 蔡甸孙家畝村 | 2020 | 3,159.97 | 49,760.25 | 是 | 是 | 4,010.00 | 2020-2023 | 802.00 | 2,085.00 | 1,123.00 | - |
| 2 | 蔡甸街临漳大道以东（高庙、马家渡 | 2020 | 17,613.87 | 63,686.99 | 是 | 是 | 22,352.00 | 2020-2024 | 4,470.40 | 6,733.60 | 5,079.00 | 6,069.00 |
| 3 | 大集街大集村、九如桥村 | 2020 | 3,313.63 | 75,873.71 | 是 | 是 | 4,205.00 | 2020-2024 | 841.00 | 900.00 | 1,034.00 | 1,430.00 |
| 4 | 玉贤镇窑咀村 | 2020 | 4,428.68 | 39,880.20 | 是 | 是 | 5,620.00 | 2020-2023 | 1,124.00 | 3,192.00 | 1,304.00 | - |
| 5 | 蔡甸区蔡甸街新天大道与琴音路交汇 | 2020 | 1,745.47 | 84,073.75 | 是 | 是 | 2,215.00 | 2020-2022 | 443.00 | 1,772.00 | - | - |
| 6 | 金家新都汇东侧空地 | 2020 | 4,302.60 | 2,626.68 | 是 | 是 | 5,460.00 | 2020-2023 | 1,092.00 | 3,045.00 | 1,323.00 | - |
| 7 | 中法新城五星村，石洋湖东侧 | 2020 | 17,257.68 | 26,720.13 | 是 | 是 | 21,900.00 | 2020-2024 | 4,380.00 | 6,200.00 | 5,300.00 | 6,020.00 |
| 8 | 老审计局北侧，巴梅南路西侧 | 2020 | 3,979.51 | 3,300.02 | 是 | 是 | 5,050.00 | 2020-2023 | 1,010.00 | 2,020.00 | 2,020.00 | - |
| 9 | 蔡甸区蔡甸街西牛三街与玛瑙一路交汇处以东（蔡甸街西牛村） | 2020 | 1,071.71 | 1,165.34 | 是 | 是 | 1,360.00 | 2020-2022 | 272.00 | 1,088.00 | - | - |
| 10 | 蔡甸区蔡甸街常北大街与檀树七路交汇处以东（蔡甸街中原村） | 2020 | 3,073.29 | 3,010.32 | 是 | 是 | 3,900.00 | 2020-2023 | 780.00 | 1,515.00 | 1,605.00 | - |
| 合计 | | - | 59,946.41 | 350,097.39 | - | - | 76,072.00 | - | 15,214.40 | 28,550.60 | 18,788.00 | 13,519.00 |

2021 年整理土地

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------|----------|----------|---|---|----------|-----------|--------|----------|----------|----|
| 1 | 蔡甸区玉贤街玉顺路以西(玉贤街 崇岭村、东岭村) | 2021 | 3,995.86 | 8,975.93 | 是 | 是 | 5,070.75 | 2021-2023 | 770.33 | 2,000.42 | 2,300.00 | -- |
|---|-----------------------------|------|----------|----------|---|---|----------|-----------|--------|----------|----------|----|

| 序号 | 地块位置 | 整理期间 | 总投资 | 成交面积 | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同约定获取报酬 | 确认收入金额 | 回款期间 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | |
|----|---|------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 2 | 蔡甸区蔡甸大街与西环路交汇处以西 (参山街千山村、罗家村、陈家村) | 2021 | 17,070.92 | 74,764.25 | 是 | 是 | 21,663.00 | 2021-2024 | 2,293.84 | 1,949.16 | 6,800.00 | 10,620.00 |
| 3 | 蔡甸区参山街、大集街九康大道与常 北大街交汇处以东(参山街小东村、 大集街南湾村) | 2021 | 3,392.43 | 14,763.76 | 是 | 是 | 4,305.00 | 2021-2023 | 1,807.78 | 1,710.09 | 787.13 | - |
| 4 | 蔡甸区参山街常北大街与檀树七路交 汇处以西(参山街中原村) | 2021 | 3,940.89 | 33,548.86 | 是 | 是 | 5,000.99 | 2021-2023 | 1,079.61 | 3,299.04 | 622.34 | - |
| 5 | 蔡甸区参山街花园湾二街与檀树一路 交汇处以东(参山街丘林村,大集街 鹤林村) | 2021 | 1,909.75 | 8,473.62 | 是 | 是 | 2,423.47 | 2021-2023 | 425.50 | 1,997.97 | - | - |
| 6 | 蔡甸区参山街九康大道与千子山大街 交汇处以东(参山街千山村、边江 村) | 2021 | 3,768.32 | 13,626.68 | 是 | 是 | 4,782.00 | 2021-2023 | 948.87 | 2,963.20 | 869.93 | - |
| 7 | 蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇 处以西(蔡甸街孙家畈村) | 2021 | 16,479.91 | 85,224.56 | 是 | 是 | 20,913.00 | 2021-2024 | 3,707.01 | 2,082.01 | 5,733.98 | 9,390.00 |
| 8 | 蔡甸区参山街黄星大道与常北大街交 汇处以东(参山街红焰村,大集街鹤 林村) | 2021 | 4,467.30 | 28,737.29 | 是 | 是 | 5,669.00 | 2021-2023 | 870.11 | 907.89 | 3,891.00 | - |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------------------|------|-----------|------------|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 9 | 蔡甸区参山街常欢大道与云龙四路交汇处以西(参山街参山村、袁岭村) | 2021 | 7,385.97 | 55,617.05 | 是 | 是 | 9,372.79 | 2021-2023 | 1,610.92 | 5,714.87 | 2,047.00 | - |
| 合计 | | - | 62,411.35 | 323,732.00 | - | - | 79,200.00 | - | 13,513.97 | 22,624.65 | 23,051.38 | 20,010.00 |

截至2022年末，担保人无在建、拟建土地整理项目。2022年起，担保人已不再开展土地整理业务。

2、基础设施建设业务

担保人是蔡甸区基础设施建设主体，承担了区政府下达的基础设施项目建设任务，担保人采取代建模式即项目建设完工并验收合格后由区政府结算取得项目收益的建设模式。2016年7月担保人与蔡甸区政府签订《城投公司建设项目建设管理费的协议书》，蔡甸区政府委托担保人负责蔡甸区部分基础设施建设项目，担保人根据区政府年度政府投资项目制订的投资计划进行施工建设。建设过程中的工程建设通过设立项目经理负责制、全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监管管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、项目管理部门负责人、资金管理部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，计划财务部据此进行支付。在各工程节点中，按照规定由区审计局在各工程节点进行决算审计工作，计划财务部依据工程项目竣工各节点进度审计确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本。区政府以抄告单形式确定基础设施建设委托关系，不对单个项目签署协议。担保人将竣工验收合格的项目移交区政府后，区政府与担保人结算工程项目总价款，工程项目总价款根据工程结算成本加上一定比例的代建管理费确定，代建管理费比例一般在10%-15%之间，项目移交的同时担保人确认收入。

近三年，担保人承担的规模较大已完工基础设施建设项目36个，实际投资额26.40亿元，已回款金额6.10亿元。明细如下表所示：

担保人近三年及一期主要已完工在建工程项目（单位：亿元）

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划（亿元） | | | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|---------------------------|------------------|-----------|------|------|-----------|-------|-------|--------------|------|------|---------------|
| | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| 1 | 通城道路 | 2010.03-2014.02 | 2020-2024 | 5.99 | 5.99 | 是 | 6.59 | 0.76 | 1.18 | 2.65 | 2.00 | 是 |
| 2 | 九康线 | 2012.04-2014.04 | 2020-2024 | 3.68 | 3.68 | 是 | 4.05 | 0.40 | 0.58 | 1.27 | 1.80 | 是 |
| 3 | 五贤路 | 2009.12-2014.06 | 2020-2024 | 2.73 | 2.73 | 是 | 3.00 | 0.28 | 0.69 | 1.13 | 0.90 | 是 |
| 4 | 区职教中心 | 2014.12-2015.08 | 2020-2024 | 1.17 | 1.17 | 是 | 1.29 | 0.19 | 0.39 | 0.21 | 0.50 | 是 |
| 5 | 南环路（新福路至通城 路）道路工程 | 2018.09-2019.12 | 2020-2022 | 0.73 | 0.46 | 是 | 0.51 | 0.07 | 0.23 | 0.21 | - | 是 |
| 6 | 常贵南路施工 | 2019.10-2021.4 | 2022-2024 | 1.11 | 1.11 | 是 | 1.22 | - | 0.62 | 0.45 | 0.15 | 是 |
| 7 | 常富北路施工 | 2019.9-2021.3 | 2022-2024 | 1.65 | 1.65 | 是 | 1.82 | - | 0.92 | 0.47 | 0.43 | 是 |
| 8 | 常北大道施工 | 2019.7-2020.10 | 2021-2024 | 1.43 | 1.43 | 是 | 1.57 | 0.31 | 0.76 | 0.20 | 0.30 | 是 |
| 9 | 蔡甸区新福（成功大道~ 南环改线）道路工程 | 2018.12-2021.9 | 2022-2024 | 0.58 | 0.22 | 是 | 0.24 | - | 0.10 | - | 0.14 | 是 |
| 10 | 蔡甸区临漳大道（莲花 湖大道~南环路段）道路 | 2019.03-2021.8 | 2022-2024 | 0.53 | 0.30 | 是 | 0.33 | - | 0.06 | - | 0.27 | 是 |
| 11 | 城市联通路一期工程施 | 2021.07-2022.02 | 2022-2023 | 0.62 | 0.19 | 是 | 0.21 | - | - | 0.21 | - | 是 |
| 12 | 朝阳河生态治理工程 | 2021.06-2021.11 | 2022-2023 | 0.50 | 0.34 | 是 | 0.37 | 0.13 | 0.24 | - | - | 是 |
| 13 | 常福大道工程 | 2014.12--2016.03 | 2020-2024 | 2.94 | 2.94 | 是 | 3.23 | 0.84 | 0.32 | 0.97 | 1.10 | 是 |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 (亿元) | | | 是否按照合同或协议执行回款 |
|--------|---------|-----------------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|---------------|------|------|---------------|
| | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| 14 | 常兴路工程施工 | 2012.03-2012.11 | 2020-2022 | 1.01 | 1.01 | 是 | 1.11 | 0.73 | 0.38 | - | - | 是 |
| 小计 | | | | 24.67 | 23.22 | - | 25.54 | 3.71 | 6.47 | 7.77 | 7.59 | - |
| 其他代建工程 | | | 2020-2022 | 3.38 | 3.18 | 是 | 3.50 | 2.39 | 1.11 | - | - | 是 |
| 合计 | | | | 28.05 | 26.40 | - | 29.04 | 6.10 | 7.58 | 7.77 | 7.59 | - |

注 1：担保人市政工程项目尚未实现移交，因此已完工项目保留在在建工程科目里，未来担保人将根据与蔡甸区政府的协议逐步移交；

注 2：自 2019 年蔡甸区政府已对担保人代建的部分基础设施建设项目进行了完工验收，2020 年开始进入回款期；截至 2022 年 3 月末已回款 6.10 亿元，回款进度约 58.71%。后续担保人将持续与蔡甸区政府沟通，按照回款计划逐步完成回款。

注 3：因担保人已完工代建项目共 36 个，上表仅披露总投资额大于 5,000 万的项目明细。担保人大于 5,000 万的项目共 14 个，总投合计 24.67 亿元，占已完工的代建工程总投额的 87.95%。

注 4：担保人与武汉市蔡甸区人民政府就代建业务整体签署《城投公司建设项目建设管理费的协议书》，在上述文件的指导下在蔡甸区开展基础设施代建业务，上述土基础设施代建业务均纳入《协议书》的约定范围内，担保人未就单个项目签署单独的代建协议。

注 5：部分已完工项目的总投资额与已投资额之间存在差异的原因主要系总投资额是立项文件中的预计值，而已投资额是建设项目的实际发生金额，故存在部分金额差异属于正常情况。

截至 2022 年末担保人主要在建项目情况 (单位: 亿元)

| 序号 | 项目名称 | 预计建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金 | 资本金到位情 | 是否签订合 同或协议 | 立项 | 土地 | 环评 | 拟回款金 额 | 未来三年投资计划 (亿元) | | |
|----|----------------------------------|----------------------|---------------|-------|------|------|--------|---------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|-----------|------------------|------|------|
| | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1 | 外环路(常贵路至九康线)道路给排水工程 | 2019.10-- 2022.11 | 2022- 2024 | 1.21 | 0.65 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2015]76 号 | 蔡土资规预审字 [2016]25 号 | 蔡环审[2016]019 号 | 1.33 | 0.56 | - | - |
| 2 | 黄星大道 | 2018.9- | 2022- | 4.66 | 3.80 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改设计 [2013]16 号 | 蔡土资规预审字 [2013]04 号 | 武环管[2014]43 号 | 5.12 | 0.86 | - | - |
| 3 | 武汉市蔡甸城市综合服务 中心 | 2019.10- 2024.10 | 2023- 2025 | 15.21 | 7.41 | 30% | 已到位 | 是 | 登记备案项 目代码: 2020-420114- | 鄂(2021)武汉 市蔡甸不动产权 第0036003 号 | 蔡行审环批 [2019]65 号 | 16.73 | - | 4.67 | 3.13 |
| 4 | 常福北区场平一期工 程 | 2019.12- 2022.9 | 2022- 2024 | 2.97 | 1.97 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2013]55 号 | 办理中 | 办理中 | 3.27 | 1.00 | - | - |
| 5 | 常福南区场平一期工 程 | 2018.11- 2022.7 | 2022- 2024 | 1.78 | 0.27 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2014]13 号 | 办理中 | 办理中 | 1.95 | 1.51 | - | - |
| 6 | 武汉市蔡甸现代物流 产业园土方整平工程 | 2019.10- 2022.8 | 2022- 2023 | 0.55 | 0.20 | 40% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2014]15 号 | 办理中 | 办理中 | 0.61 | 0.35 | - | - |
| 7 | 嵩阳大道 | 2018.5- 2023.5 | 2023- 2025 | 6.70 | 4.13 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2016]58 号 | 蔡土资规预审字 [2017]09 号蔡土 资规预审字 [2018]04 号 | 武环管[2017]111 号 蔡行审环批 [2017]65 号 | 7.37 | 0.55 | 2.02 | - |
| 8 | 大沌南路道路排水工 程 | 2019.9- | 2022- | 0.56 | 0.08 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2014]111 号 | 蔡自然资规预审 字[2019]18 号 | 蔡环审[2016]101 号 | 0.61 | 0.48 | - | - |
| 9 | 大沌路改造工程 | 2018.5- 2022.9 | 2022- 2024 | 1.43 | 0.45 | 100% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2016]46 号 | 蔡土资规预审字 [2017]08 号 | 武环管[2017]49 号 | 1.57 | 0.98 | - | - |
| 10 | 蔡甸区西环路(蔡甸 大街~成功四路段)道 路改造工程 | 2019.07- 2021.03 | 2022- 2024 | 1.08 | 1.04 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2015]41 号 | 蔡土资规预审字 [2014]14 号 | 武环管[2014]181 号 | 1.35 | 0.04 | - | - |
| 11 | 公园路改造工程 | 2019.8- | 2023- | 1.62 | 0.42 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资 [2016]30 号 | 蔡自然资规预审 字[2019]19 号 | 蔡行审环批[2018]62 号 | 1.78 | 0.45 | 0.75 | - |

| 序号 | 项目名称 | 预计建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金 | 资本金到位情况 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 土地 | 环评 | 拟回款金额 | 未来三年投资计划(亿元) | | |
|----|--------------------|-----------------|-----------|------|------|------|---------|-----------|-------------------------------|---------------------------|----------------|-------|--------------|------|------|
| | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 12 | 中医医院综合楼改扩建 | 2019.10-2022.10 | 2023-2024 | 0.90 | 0.85 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改社会[2017]75号 | 蔡国用(2004)第3206号 | 蔡行审环批[2018]61号 | 1.00 | 0.05 | - | - |
| 13 | 武汉市蔡甸区人民医院一期续建工程项目 | 2019.1-2022.11 | 2023-2025 | 1.35 | 0.95 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改设计[2015]5号 | 蔡国用(2012)第1599号 | 武环管[2011]63号 | 1.40 | 0.40 | - | - |
| 14 | 惠丰苑二期 | 2020.04-2023.04 | 2024-2026 | 2.77 | 1.96 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2014]91号 | 办理中 | 办理中 | 3.05 | 0.31 | 0.50 | - |
| 15 | 小集还建社区五期A2、B区工程 | 2020.05-2023.05 | 2023-2025 | 4.47 | 1.61 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2014]14号 | 蔡国用(2015)第3587号 | 办理中 | 4.92 | 1.80 | 1.06 | - |
| 16 | 张湾街运铎社区建设工程(一期) | 2020.07-2024.07 | 2024-2025 | 3.89 | 3.86 | 30% | 已到位 | 是 | 备案证号:2019-420114-47-03-039029 | 鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0000366号 | 蔡环审[2016]105号 | 4.28 | 0.03 | - | - |
| 17 | 大集街老集镇雨污分流改造工程 | 2020.10-2023.08 | 2024-2026 | 1.76 | 0.30 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2019]111号 | 办理中 | 蔡行审环批[2020]26号 | 1.94 | 0.20 | 0.60 | 0.66 |
| 18 | 大集南湖片区雨污水分流改造工程 | 2021.01-2022.12 | 2023-2025 | 0.57 | 0.11 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2019]99号 | 办理中 | 蔡行审环批[2020]26号 | 0.63 | 0.06 | 0.40 | - |
| 19 | 张湾街运铎社区建设工程(二期) | 2021.01-2023.10 | 2024-2026 | 3.11 | 1.47 | 30% | 已到位 | 是 | 备案证号:2019-420114-47-03-039029 | 鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0000366号 | 蔡环审[2016]105号 | 3.42 | 0.58 | 0.40 | 0.66 |
| 20 | 蔡姚路(成功大道至高福大街段) | 2021.03-2022.01 | 2023-2025 | 0.88 | 0.09 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2020]72号 | 武自规蔡用(2020)044号 | 蔡环审[2020]49号 | 0.97 | 0.20 | 0.29 | 0.30 |
| 21 | 成功三街(太丰路至天成路段) | 2021.05-2023.11 | 2023-2025 | 2.15 | 0.05 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2020]69号 | 武自规蔡用(2020)045号 | 蔡行审环批[2020]77号 | 2.37 | 0.50 | 0.50 | 1.10 |

| 序号 | 项目名称 | 预计建设期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金 | 资本金到位情况 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 土地 | 环评 | 拟回款金额 | 未来三年投资计划 (亿元) | | |
|----|------------------------------|-----------------|-----------|-------|-------|------|---------|-----------|----------------|----------------------|------------------------|-------|------------------|-------|------|
| | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 22 | 蔡甸广场改造工程 | 2021.07-2022.05 | 2023-2025 | 1.49 | 1.29 | 100% | 已到位 | 是 | 蔡发改函[2017]75号 | 合同号：鄂WH(CD)-2019- | 备案号：201842011400000270 | 1.64 | 0.20 | - | - |
| 23 | 蔡甸区重点交通项目EPC项目（琴川公路城关至汉川段新建工 | 2021.11-2024.09 | 2024-2026 | 1.73 | 0.35 | 25% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2019]34号 | 蔡土资规预审字[2019]2号 | 办理中 | 1.90 | 0.23 | 0.48 | 0.67 |
| 24 | 蔡甸区重点交通项目EPC项目（永桐公路改扩建工程） | 2021.09-2024.09 | 2024-2026 | 2.79 | 0.40 | 25% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2015]79号 | 蔡自然资规预审字[2019]7号 | 办理中 | 3.07 | 0.65 | 0.83 | 0.91 |
| 25 | 南环延伸段（公园路至新福路段） | 2021.07-2023.01 | 2023-2025 | 0.68 | 0.58 | 30% | 已到位 | 是 | 蔡发改投资[2014]52号 | 鄂规选址420114201500026号 | 办理中 | 0.75 | 0.09 | 0.01 | - |
| 合计 | | | | 66.31 | 34.29 | - | - | - | - | - | - | 73.03 | 12.08 | 12.51 | 7.43 |

注 1：担保人建设期间为预计建设期间，因此与实际开工建设期间有一定的差异；担保人在建项目均获得立项审批或完成固定资产投资项目备案，部分已开建项目土地、环评文件正在办理过程中，担保人不存在因此被处罚的情况。

注 2：因担保人在建的代建项目较多，上表仅选取总投资额大于 5,000 万元的项目。

截至 2022 年 末担保人拟建项目情况 (单位: 亿元)

| 序号 | 项目名称 | 项目批文 | | | 项目预计总投资 | 已投资额 | 未来三年投资计划 | | |
|----|---------------------------|---|----|----|---------|------|----------|------|------|
| | | 立项 | 土地 | 环评 | | | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1 | 蔡甸人民医院疫情防治中心 | 蔡发改设计[2020]136 号 | - | - | 3.17 | - | 0.99 | 2.18 | - |
| 2 | 武汉市蔡甸区军山矿区生态环境修复治理项目 | 登记备案项目代码: 2109-420114-04-05- Q15362 | - | - | 3.26 | - | 0.82 | 1.68 | 0.76 |
| 3 | 蔡甸污水处理厂三期扩建工程 | - | - | - | 2.60 | 0.01 | 0.96 | 1.23 | 0.40 |
| 4 | 运铎公园路(蔡甸大街至成功大道段)高压杆线入地工程 | - | - | - | 1.50 | - | 0.75 | 0.75 | - |
| 5 | 索河街特色区块2021 年度新建道路排水工程(六) | - | - | - | 1.86 | - | 0.45 | 1.41 | - |
| 合计 | | - | - | - | 12.39 | 0.01 | 3.97 | 7.25 | 1.16 |

3、污水处理业务

近三年，担保人确认了 6,613.04 万元、5,333.96 万元和 5,549.94 万元污水处理费收入，占当期主营业务收入比重为 5.29%、3.95%和 3.40%，担保人污水处理业务由武汉市蔡甸城投环境技术有限公司实际运营，武汉市蔡甸城投环境技术有限公司为担保人子公司，位于中法武汉生态示范城石洋村，占地 120 亩，现阶段处理能力为 10 万立方米/天。

武汉市蔡甸城投环境技术有限公司负责处理蔡甸区主要城镇污水，按照蔡甸区环保局或第三方机构尾水检测报告核定尾水水质，当尾水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 标准时，排放进出汉江。2016 年 7 月-2020 年 10 月，根据担保人与蔡甸区政府签订的《武汉石洋污水处理有限公司委托运营协议》，按照武汉市蔡甸城投环境技术有限公司进水流量计核处理水量，污水处理单价为 1.5 元/立方米，每年 1 月 10 日，4 月 10 日，10 月 10 日前支付上季度污水处理费。2020 年 5 月，蔡甸区水务和湖泊局通过公开招标确定城投环境技术公司为蔡甸区城镇区域污水处理设施特许经营项目运营单位。2020 年 11 月至今，根据城投环境技术公司与蔡甸区水务和湖泊局新签订的《蔡甸区城镇区域污水特许经营协议》，特许经营项目服务费分为污水处理服务费和管网维护服务费，污水处理服务费按污水处理单价 0.865 元/立方米计费，污水处理服务费=污水处理单价×基本水量；运营期间，管网维护服务费为 6.457 万元/km/年，仅限于已建成的 101 条道路污水收集管网设施，总长约 219.20 公里。

2016 年 7 月-2020 年 10 月，根据担保人与蔡甸区政府签订的《污水处理运营协议》，蔡甸区政府按照季度支付污水处理费给担保人。2020 年 11 月至今，根据城投环境技术公司与蔡甸区水务和湖泊局签订的《蔡甸区城镇区域污水特许经营协议》，蔡甸区水务和湖泊局按照季度支付污水处理费给担保人。

4、房地产开发业务

担保人房地产开发业务主要由担保人子公司武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司运营，房地产公司具有房地产开发资质（武房开暂（2018）02471 号）。为不断提高集团盈利能力，切实增强集团造血功能，担保人积极争取蔡甸区政府支持，通过区域开发、产业导入等多样化手段，开展房地产开发业务。房地产公司通过蔡甸区“招拍挂”流程获取待开发土地，针对目标客户进行产品设计，在履行土地、规划、施工等相关手续的报批后开工建设，在获得预售许可证后与购房者签订商品房买卖合同，待房产建造完成并验收合格后交付客户，同时确认收入。

截至 2022 年末，担保人在建房地产项目为汉津阳光城项目，为商业地产开

发项目。

截至 2022 年 末担保人在建房地产项目开发情况

单位：亿元、m²、元/ m²

| 项目名称 | 项目所在地 | 总投资 | 已投资 | 预计竣工可销售面积 | 已售面积 | 项目均价 | 预收购房款 | 已确认收入 |
|-----------------|----------------------------|-------|------|------------|-----------|----------|-------|-------|
| 汉 津 阳 光 城 | 蔡甸区参 山街常欢 大道 87 号 | 10.76 | 6.08 | 138,687.58 | 43,146.75 | 6,976.31 | 3.01 | 0.00 |

汉津阳光城项目由担保人全资子公司武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司负责开发。该项目位于蔡甸区参山街常欢大道 87 号，共分为一区和二区建设，主要建设住宅、商业及社区用房等，其中一区项目占地面积 25,193.68m²，总建筑面积 86,130.71m²，计划投资规模为 48,115 万元，开工时间为 2019 年 7 月，竣工时间为 2021 年 12 月。二区项目占地面积 27,010.84m²，总建筑面积 106,546.22m²，计划投资规模为 59,520 万元，开工时间为 2021 年 4 月，计划竣工时间为 2023 年 12 月。截至 2022 年 3 月末，一区已预售住宅 42,763.71m²，预计将于 2022 年和 2023 年陆续交付。二区已预售住宅已售住宅 383.04m²，预计将于竣工后陆续交付。

5、其他业务

担保人其他业务主要包括土地出让收入、酒店经营业务、通行业务、粮油收储和销售、广告业务、检测业务。最近三年，担保人其他业务收入分别为 6,998.92 万元、12,387.15 万元和 43,922.54 万元，占主营业务比重分别为 5.60%、9.19% 和 26.91%，占比较小。担保人 2022 年其他业务收入中有 32,047.35 万元系担保人子公司武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司土地出让产生收入所致。该地块系担保人以协议出让的方式取得，2021 年 5 月 20 日，中法武汉生态示范村土地储备分中心和武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司就夏家咀地块签署《国有土地使用权收购补偿协议书》，该块土地证号为蔡国用（2008）第 2065 号，证载总面积为 208,800.00 平方米，土地用途为商业、住宅，土地使用权人为武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司（原武汉千湖置业发展有限公司），前期已足额缴纳土地出让金。根据《国有土地使用权收购补偿协议书》约定，中法武汉生态示范村土地储备分中心收回武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司位于中法武汉生态城夏家咀村的国有土地使用权，中法武汉生态示范城土地储备分中心向武汉市蔡甸城投房地产发展有

限公司支付土地收回综合补偿费。中法武汉生态示范村土地储备分中心依据《中法武汉生态示范城国有土地集中收储促进办法》、湖北日晟房地产评估有限公司于2020年11月出具的鄂日晟行房征字[2019]第006-011号的《评估报告》并经双方充分协商,确定补偿费用为3.00亿元。担保人于2022年1月27日完成上述地块的出售工作,并收到3.00亿元款项。

(六) 担保人财务情况

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2020年度、2021年度和2022年度财务状况进行了审计,分别出具了大信审字[2021]第2-10046号、大信审字[2022]第2-00812号和大信审字[2023]第2-00668号审计报告。本文中2020-2022年的财务数据均来源于经审计的财务报表。2023年3月的合并公司财务数据未经审计。

2020-2022年末及2023年3月末,担保人总资产分别为1,135,148.41万元、1,328,145.56万元、1,425,978.21万元及1,553,743.85万元。担保人资产规模逐年增加。

2020-2022年末及2023年3月末,担保人流动资产分别为538,813.13万元、719,991.30万元、1,315,577.01万元及1,372,463.67万元。流动资产占总资产的比重分别为47.47%、54.21%、92.26%及88.33%。2022年流动资产大比例上升,主要是因为在建工程转为存货所致。公司资产主要由流动资产构成。流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成,2022年末,上述科目占总资产比重分别为2.81%、30.48%及57.81%,2023年3月末,上述科目占总资产的比重分别为3.45%、26.55%及56.74%。

2020-2022年末及2023年3月末,担保人非流动资产分别为596,335.28万元、608,154.25万元、110,401.20万元及181,280.17万元,占总资产的比重分别为52.53%、45.79%、7.74%及11.67%。2022年非流动资产大比例下降,主要是因为在建工程转为存货所致。2022年以来非流动资产主要由固定资产构成,2022年末,固定资产占总资产的比重为5.51%,2023年3月末,占总资产的比重为9.61%。

(1) 货币资金

担保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。2020-2022年末及2023年3月末,担保人货币资金余额分别为36,944.94万元、55,244.97万元、40,138.26万元及53,656.73万元,占当期总资产比重分别为3.25%、4.16%、2.81%及3.45%。担保人货币资金主要为银行存款。

截至2022年末公司货币资金明细(单位:元)

| 类别 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------------|
| 现金 | 21,330.79 | 27,471.77 |
| 银行存款 | 176,304,26 | 513,092,70 |
| 其他货币资金 | 225,056,95 | 39,329,52 |
| 合计 | 401,382,55 | 552,449,70 |

(2) 应收账款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应收账款余额分别为 95.11 万元、1,336.60 万元、6,579.70 万元及 6,457.97 万元，占当期总资产比重分别为 0.01%、0.10%、0.46%及 0.42%。2022 年末，公司应收账款增长较快，主要因担保人污水处理业务在期末与武汉市蔡甸区水务和湖泊局存在尚未结算的污水处理费。

担保人截至 2022 年末应收账款前五大客户明细

单位：元，%

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款合计的比例 | 坏账准备 |
|-----------------|---------------|------------|------------|
| 武汉市蔡甸区水务和湖泊局 | 44,672,607.17 | 64.49 | - |
| 蔡甸区行管局 | 4,328,984.60 | 6.25 | - |
| 中武建设集团有限公司蔡甸分公司 | 2,836,410.00 | 4.09 | 141,820.50 |
| 国基建设集团有限公司 | 2,102,540.00 | 3.04 | 105,127.00 |
| 四川赛恩泰克实业有限公司 | 2,000,000.00 | 2.89 | 100,000.00 |
| 合计 | 55,940,541.77 | 80.76 | 346,947.50 |

(3) 预付款项

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人预付款项分别为 45.53 万元、16,489.32 万元、2,618.64 万元及 2,237.66 万元，占当期总资产比重分别为 0.00%、1.24%、0.28%及 0.14%。2021 年末，担保人预付款项较 2020 年末增加 16,443.79 万元，增幅 36116.38%，主要系预付中建科工集团有限公司的工程款增加所致。2022 年末，担保人预付款项较 2021 年末减少 13,870.68 万元，降幅为 84.12%，主要系预付中建科工集团有限公司的工程款减少。

担保人截至 2022 年末预付账款前五大客户明细

单位：元，%

| 债务人名称 | 账面余额 | 占预付款项合计的比例 |
|-----------------------|---------------|------------|
| 武汉市蔡甸区人民医院 | 21,138,799.14 | 80.72 |
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 4,953,142.00 | 18.91 |
| 国网湖北省电力有限公司武汉供电公司 | 33,619.17 | 0.13 |
| 中国石化销售股份有限公司湖北武汉石油分公司 | 20,200.00 | 0.08 |
| 中国电信股份有限公司湖北分公司 | 7,692.87 | 0.03 |

| | | |
|----|---------------|-------|
| 合计 | 26,153,453.18 | 99.87 |
|----|---------------|-------|

截至 2022 年末，担保人预付账款中涉及政府性款项主要系预付武汉市蔡甸区人民医院拆迁款、中建三局第二建设工程有限责任公司工程款、国网湖北省电力有限公司武汉供电公司的电费等。担保人预付款项系担保人与其他公司的工程款或货款等。

(4) 其他应收款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人其他应收款分别为 287,120.33 万元、347,771.01 万元、434,699.81 万元及 412,458.96 万元，占当期总资产比重分别为 25.29%、26.18%、30.48%及 26.55%。2021 年末，担保人其他应收款较 2020 年末增加 60,650.68 万元，增幅 21.12%，主要系担保人本期土地整理、工程代建的业务量有所增加，受疫情影响蔡甸区财政局回款进度不及预期所致。2022 年末，担保人其他应收款较 2021 年末增加了 86,928.80 万元，主要系财政局部分业务回款不及预期。担保人大额其他应收款的性质主要为应收土地整理、代建业务款、出资及往来款。

2022 年末担保人其他应收款前五名

单位：元、%

| 债务人名称 | 期末余额 | 账龄 | 末余额合计数的比例 |
|---------------------|------------------|-------|-----------|
| 蔡甸区财政局 | 3,169,429,782.63 | 3 年以内 | 72.51 |
| 十永线工程指挥部 | 264,440,000.00 | 5 年以上 | 6.05 |
| 武汉市蔡甸区水利水电建筑工程公司 | 125,750,000.00 | 1 年以内 | 2.88 |
| 大集街办事处 | 102,647,780.00 | 5 年以上 | 2.35 |
| 中法武汉生态示范城管理委员会社会事务处 | 98,710,700.00 | 5 年以上 | 2.26 |
| 合计 | 3,760,978,262.63 | | 86.05 |

担保人其他应收款中关于政府的其他应收款包括应收蔡甸区财政局土地整理和工程代建款、应收大集街办事处工程往来款和应收中法武汉生态示范城管理委员会社会事务处往来款等。

(5) 存货

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人存货分别为 197,728.36 万元、272,035.65 万元、824,378.50 万元及 881,671.74 万元，占当期总资产比重分别为 17.42%、20.48%、57.81%及 56.74%。担保人存货中主要为待开发土地和部分代建项目。2021 年末担保人存货较 2020 年末增加 74,307.29 万元，增幅 37.58%，主要系新增待开发土地和部分代建项目余额增加。2022 年末，担保人存货较 2021 年末增加

552,342.85 万元，增幅为 203.04%。主要为公司完工的在建工程转入存货所致。

2022 年末担保人存货明细

单位：元

| 存货类别 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 8,242,217,498.89 | | 8,242,217,498.89 | 2,719,081,988.2E | | 2,719,081,988.26 |
| 原材料 | 1,567,469.91 | | 1,567,469.91 | 1,274,541.17 | | 1,274,541.17 |
| 合计 | 8,243,784,968.80 | | 8,243,784,968.80 | 2,720,356,529.43 | | 2,720,356,529.43 |

担保人存货中主要为在开发成本科目中核算的自有土地资产和部分代建项目，土地资产均为购买、注资或接收其他企业转让形成，不属于土地整理业务对应的土地。

截至 2022 年末担保人存货中土地资产清单

单位：万元、平方米

| 序号 | 地块位置 | 土地证号 | 土地面积 | 使用权类型 | 取得时间 | 用途 | 入账价值 |
|----|--------|--|-----------|-------|--------|------------------------|----------|
| 1 | 红庙看守所 | 蔡国用 (2010) 第 767 号 | 58,006.96 | 划拨 | 2010.1 | 监场所 | 6,393.09 |
| 2 | 太山林场用地 | 蔡国用 (2006) 第 1016 号 | 87,383.70 | 划拨 | 2006.4 | 苗圃用地 | 817.43 |
| 3 | 太山林场用地 | 蔡国用 (2006) 第 1019 号 | 20,672.90 | 划拨 | 2006.4 | 苗圃用地 | 3,455.24 |
| 4 | 老职教中心 | 蔡国用 (2006) 第 450 号 | 29,232.40 | 划拨 | 2010.9 | 教育用地 | 5,110.46 |
| 5 | 彭家山 | 鄂(2018)武 汉市蔡甸不动 产 权 第 0000260 号 | 49,539.00 | 出让 | 2010.4 | 城镇住 宅 用地/住宿 餐饮用地 | 8,069.04 |
| 6 | 柏林搬运站 | 蔡集用 (98) 字第 197 号 | 1,652.50 | 划拨 | 2012.1 | 办公 | 74.00 |
| 7 | 姚兴塑料厂 | 蔡国用2005 第532 号 | 2,331.02 | 出让 | 2012.8 | 工业用地 | 260.60 |
| 8 | 建材公司 | 蔡国用 (2011) 第 6595 号 | 100.46 | 划拨 | 2013.1 | 机关团体 | 80.00 |
| 9 | 梅山桥业 | 蔡国用 (2016) 第 2609 号 | 65,919.30 | 出让 | 2016.4 | 工业用地 | 3,853.54 |
| 10 | 老法院 | 鄂(2017)武 汉市蔡甸不动 产 权 第 0012504 号 | 5,693.60 | 划拨 | 2017 | 城镇住 宅 用地/住宅 | 1,922.42 |
| 11 | 检苑楼盘 | 鄂(2016)武 汉市蔡甸不动 产 权 第 0011298 号 | 4,180.13 | 出让 | 2016.1 | 城镇住 宅 用地/商业 服务 | 934.00 |
| 12 | 大集塔尔山 | 蔡国用 (2012) 第 4166 号 | 7,918.00 | 出让 | 2012.9 | 城镇住宅 用地 | 1,904.04 |

| | | | | | | | |
|----|---------------|---------------------------------|------------|----|---------|-----------|------------|
| 13 | 淡水水域及滩涂渔业养殖项目 | - | - | 出让 | 2018.7 | 农业用地 | 19,529.80 |
| 14 | 同济大道 | - | - | 出让 | - | 商住 | 4,200.06 |
| 15 | 318 国道东部 | - | - | 出让 | - | 商住 | 5,872.68 |
| 16 | 人才公寓 | 鄂(2019)武汉市蔡甸不动产权第0023380-24749号 | 124,737.00 | 出让 | 2019.1 | 城镇住宅用地/住宅 | 1,801.29 |
| 17 | 城市综合服务中心 | 鄂(2021)武汉市蔡甸不动产权第0036003号 | 46,159.00 | 出让 | 2021.7 | 商业服务 | 20,025.00 |
| 18 | 张湾街运锋社区 | 鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0000366号 | 61,807.00 | 出让 | 2019.8 | 城镇住宅用地 | 13,105.00 |
| 19 | 泰山街大东村(汉津阳光城) | 鄂(2019)武汉市蔡甸不动产权第0002856号 | 27,010.84 | 出让 | 2019.2 | 城镇住宅用地 | 30,410.86 |
| 20 | | 鄂(2019)武汉市蔡甸不动产权第0002857号 | 25,193.68 | 出让 | 2019.2 | 城镇住宅用地 | |
| 21 | 城投房地产土地 | P(2020)024号 | 84,070.00 | 出让 | 2020.1 | 商住用地 | 11,905.00 |
| 22 | 明轩房地产土地 | P(2021)110号 | 13,329.00 | 出让 | 2021.11 | 城镇住宅用地 | 15,439.70 |
| | 合计 | - | 590,199.49 | - | - | - | 153,361.96 |

(6) 其他流动资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 担保人其他流动资产分别为 16,878.86 万元、27,113.75 万元、5,287.11 万元及 15,980.62 万元, 占当期总资产比重分别为 1.49%、2.04%、0.37%及 1.03%。担保人其他流动资产均为预交税金及待抵扣进项税。2021 年末, 担保人其他流动资产较 2020 年末增加了 60.64%, 主要为待抵扣进项税

增多所致。2022 年末，担保人其他流动资产较 2021 年末减少了 80.50%，主要为待抵扣进项税减少所致。

截至 2022 年末公司其他流动资产明细（单位：元）

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|----------------|
| 预缴税金 | 8,465,466.58 | 99,371,109.52 |
| 待抵于日进项税 | 44,405,629.82 | 171,766,390.40 |
| 合计 | 52,871,096.40 | 271,137,499.92 |

(7) 固定资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人固定资产分别为 57,886.15 万元、54,883.51 万元、78,580.17 万元及 149,374.11 万元，占当期总资产比重分别为 5.10%、4.13%、5.51%及 9.61%。2021 年末担保人固定资产较 2022 年末减少 3,002.64 万元，降幅 5.19%，为固定资产计提折旧导致账面价值减少所致。2022 年末担保人固定资产较 2021 年末增加 23,696.66 万元，增幅 43.18%。公司固定资产主要是房屋及建筑物。

(8) 在建工程

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人在建工程分别为 516,380.49 万元、531,078.69 万元、7,679.62 万元及 8,018.68 万元，占当期总资产比重分别为 45.49%、39.99%、0.54%及 0.52%。担保人在建工程主要是政府代建工程项目。2021 年末，担保人在建工程较 2020 年末增加 14,698.20 万元，增幅 2.85%，主要系代建项目投入增加所致。2022 年末，担保人在建工程较 2021 年末减少 523,399.07 万元，降幅 98.55%，主要系代建项目投入转入存货所致。担保人在建工程主要为基础设施建设业务，基础设施建设业务由政府委托代建结算，近年来，担保人基础设施建设业务稳步增长。

(9) 无形资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人无形资产分别为 2,148.44 万元、2,114.11 万元、3,593.45 万元及 3,557.54 万元，占当期总资产比重分别为 0.19%、0.16%、0.25%及 0.23%。担保人无形资产主要为土地使用权和特许经营使用权。2021 年末，担保人无形资产较 2020 年末减 34.33 万元，降幅 1.60%。2022 年末，担保人无形资产较 2021 年末增加 1,479.34 万元。担保人无形资产规模基本保持稳定。

截至 2022 年末担保人无形资产中土地明细情况

单位：万元、平方米

| 序号 | 地块位置 | 土地证号 | 土地面积 | 使用权类型 | 取得时间 | 用途 | 出让金缴纳金额 | 账面价值 | 入账依据 |
|----|--------|-------------------|-----------|-------|---------|------|---------|----------|------|
| 1 | 蔡甸区文正街 | 蔡国用(2013)第 7808 号 | 18,599.02 | 出让 | 2013.10 | 商业服务 | - | 1,665.15 | 评估 |
| 2 | | 蔡国用(2013)第 7807 号 | | | | | | | |

2、负债结构分析

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人负债总额分别为 472,358.60 万元、651,435.19 万元、730,404.20 万元及 791,862.97 万元。担保人负债逐年增加。担保人流动负债分别为 171,523.36 万元、268,971.97 万元、293,227.58 万元及 293,505.37 万元，占总负债比重分别为 36.31%、41.29%、40.15%及 37.07%。担保人非流动负债分别为 300,835.24 万元、382,463.22 万元、437,176.62 万元及 498,357.59 万元，占总负债比重分别为 63.69%、58.71%、59.85%及 62.93%。从负债结构来看，担保人负债以非流动负债为主，与土地整理业务与基础设施建设业务周期较长的行业特点相匹配。2021 年担保人发行了两期中期票据，导致负债规模整体有所增加。公司负债总额构成中主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券，其他科目占负债总额的比例较低。

(1) 短期借款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人短期借款分别为 1,000.00 万元、0 万元、10,430.06 万元及 10,430.78 万元。担保人短期借款较少。2022 年 11 月担保人合并了武汉市蔡储粮食储备有限公司，武汉市蔡储粮食储备有限公司 2022 年末已逾期未偿还的短期借款总额为 5,528 万元，均已向中国农业发展银行，申请获得展期，展期 1 年，均于 2023 年到期。

(2) 应付票据

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应付票据分别为 0 万元、3,500.00 万元、22,267.96 万元及 42.55 万元。在总负债中占比分别为 0%、0.54%、3.05% 及 0.01%。担保人应付票据全部为银行承兑汇票，2021 年起，担保人以自有资金作为保证金，通过开具银行承兑汇票方式结算部分工程款，随着业务规模增加，应付票据规模有所提高。

(3) 应付账款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应付账款分别为 1,324.46 万元、10,311.75 万元、15,575.34 万元及 15,169.49 万元。在总负债中占比分别为 0.28%、1.58%、2.13% 及 1.92%。2021 年担保人应付账款较 2020 年大幅增加了 678.56%，主要由于 2020 年受疫情影响，部分业务进度不及预期，于 2021 年确认了应付账款，同时 2021 年随着担保人工程代建等业务逐渐开展，应付工程款项增加导致应付账款规模增加。

(4) 合同负债

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人合同负债分别为 0 万元、33,407.98 万元、5,567.64 万元及 5,352.03 万元。担保人合同负债主要为房地产业务产生的预收购房款，随着房地产业务销售规模增加，房地产业务销售实现而减少，合同负债规模有所变动。

(5) 其他应付款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人其他应付款分别为 84,320.72 万

元、83,679.58万元、99,029.15万元及114,751.18万元。在总负债中占比分别为17.85%、12.85%、13.56%及14.49%。担保人2021年末其他应付款较2020年末减少641.14万元，降幅0.76%。2022年末其他应付款较2021年末增加15349.57万元，增幅18.34%。

截至2022年末超过一年的其他应付款明细

单位：元

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|-----------------|----------------|-------|
| 襄阳太平洋置业投资公司 | 276,641,752.86 | 往来款 |
| 中法武汉生态示范城投资开发有 | 50,000,000.00 | 往来款 |
| 武汉蔡甸生态发展集团有限公司 | 50,000,000.00 | 往来款 |
| 蔡甸经济开发区投资集团有限公司 | 40,000,000.00 | 往来款 |
| 湖北中核柏林建设有限公司 | 30,000,000.00 | 往来款 |
| 亚行借款 | 24,693,806.55 | 往来款 |

(6) 一年内到期的非流动负债

2020-2022年末及2023年3月末，担保人一年内到期的非流动负债余额分别为37,900.76万元、106,636.69万元、105,909.76万元及113,290.00万元，占总负债比重分别为8.02%、16.37%、14.50%及14.31%。担保人2021年末一年内到期的非流动负债较2020年末增加了68,735.93万元，增幅181.36%，主要系前期发行的中期票据即将到期，转入一年内到期的非流动负债所致。2022年末，担保人一年内到期的非流动负债较2021年末减少了726.93万元，变动幅度不大。

(7) 长期借款

2020-2022年末及2023年3月末，担保人长期借款余额分别为132,088.41万元、174,354.47万元、240,349.96万元及301,384.54万元，占总负债比重分别为27.96%、26.76%、32.91%及38.06%，担保人长期借款占比较大，主要为土地整理以及项目建设贷款。近2年担保人长期借款增长较快，主要系担保人业务增加导致资金需求量增加，提高银行贷款规模所致。

(2) 应付债券

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应付债券账面余额分别为 148,947.15 万元、208,108.76 万元、195,235.65 万元及 195,235.65 万元，占总负债比重分别为 31.53%、31.95%、26.73%及 24.66%。2022 年末，担保人应付债券包括 2019 年及 2021 年发行的三期中期票据、2020 年发行的 20 鄂蔡甸城投 ZR001 及政府专项债。

3、营利情况分析

近三年一期，担保人营业收入为 125,444.40 万元、135,086.60 万元、163,194.10 万元和 2,797.36 万元，营业利润为 18,431.07 万元、18,685.48 万元、22,092.00 万元和-4,134.74 万元，担保人基础设施建设收入多为年底结算，故一季度收入较少。近三年，担保人营业收入和营业利润均保持正增长。

近三年一期，担保人利润总额为 18,456.98 万元、18,312.13 万元、21,735.60 万元和-4,988.24 万元，净利润为 13,547.39 万元、13,920.55 万元、15,345.51 万元和-4,994.23 万元。近三年，由于受营业外支出影响，担保人利润总额存在波动；但净利润保持正增长。

近三年一期担保人期间费用情况

单位：万元

| | 2023-03-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 销售费用 | 134.30 | 244.09 | 327.56 | 663.82 |
| 管理费用 | 1,930.12 | 4,567.66 | 4,399.96 | 3,353.57 |
| 财务费用 | -137.41 | 3,169.56 | 2,879.22 | 4,573.11 |
| 期间费用总额 | 1,927.01 | 7,981.31 | 7,606.74 | 8,590.50 |

近三年及一期，担保人期间费用分别为 8,590.50 万元、7,606.74 万元、7,981.31 万元及 1,927.01 万元，担保人期间费用波动不大，保持在较低水平。

近三年及一期，担保人销售费用分别为 663.82 万元、327.56 万元、244.09 万元及 134.30 万元，担保人控制销售费用，销售费用下降明显；担保人管理费用分别为 3,353.57 万元、4,399.96 万元、4,567.66 万元及 1,930.12 万元，占期间费用比例分比为 39.04%、57.84%、57.23%及 100.16%，担保人期间费用主要为管理费用，担保人还需大加力度控制管理费用；担保人财务费用分别为

4,573.11 万元、2,879.22 万元、3,169.56 万元及-137.41 万元，担保人财务费用主要为利息费用，2021 年财务费用较 2020 年下降 1,693.89 万元，降幅为 37.04%，降幅明显；2022 年财务费用较 2021 年略有上升。

4、现金流分析

经营活动现金流方面，近三年及一期，担保人经营活动现金流量净额分别为-44,846.73 万元、-137,343.00 万元、-99,090.67 万元及-30,756.11 万元，经营活动现金流表现为连续净流出。经营活动现金流入分别为 116,044.60 万元、78,471.95 万元、97,636.94 万元及 53,788.26 万元，2021 年经营活动现金流入较 2020 年度减少 37,572.65 万元、降幅 32.38%，主要系本期财政局回款金额较小；2022 年经营活动现金流入较 2021 年有所上升。近三年及一期，经营活动现金流出分别为 160,891.33 万元、215,814.95 万元、196,727.61 万元及 84,544.36 万元，2021 年经营活动现金流出较 2020 年增加 54,923.62 万元，增幅 34.14%，主要系随着疫情缓解，各企业复工复产，担保人本期开展业务规模有所增加，经营活动投入金额增加；2022 年经营活动现金流出与 2021 年保持平稳。

投资活动现金流方面，近三年及一期，担保人投资活动现金流量净额分别为-3,758.27 万元、-7,892.95 万元、-992.12 万元及-936.24 万元，担保人投资活动现金流量净额持续为负，主要是购建部分经营性商铺和固定资产改造支付的现金较多。2021 年投资活动现金流量净额较 2020 年减少 4,134.68 万元，降幅 110.02%，主要系担保人本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。2022 年担保人投资活动现金流出较少。

筹资活动现金流方面，近三年及一期担保人筹资活动现金流量净额分别 36,116.43 万元、159,603.13 万元、66,404.38 万元及 65,794.88 万元，担保人筹资活动保持了净流入状态。2021 年担保人筹资活动现金流量净额较 2020 年增加 123,486.70 万元，增幅 341.91%，主要系担保人本期发行了两期中期票据所致。2022 年筹资活动现金流入较 2021 年有所下降，但筹资活动现金流出较 2021 年有所上升，导致 2022 年筹资活动现金流量净额较 2021 年出行大幅下降。

5、偿债能力分析

担保人短期偿债能力指标

| 项目 | 2023-03-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----|------------|------------|------------|------------|
|----|------------|------------|------------|------------|

| | | | | |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|
| 资产负债率(%) | 50.96 | 51.22 | 49.05 | 41.61 |
| 流动比率 | 4.68 | 4.49 | 2.68 | 3.14 |
| 速动比率 | 1.67 | 1.68 | 1.67 | 1.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 / 流动负债 | -0.10 | -0.34 | -0.51 | -0.26 |

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人流动比率分别为 3.14、2.68、4.49 及 4.68，速动比率分别为 1.99、1.67、1.68 及 1.67。2021 年担保人流动比率较 2020 年下降 14.65%，速动比率较 2020 年下降 16.08%，主要系担保人前期发行的中期票据即将到期，转入一年内到期的非流动负债导致流动负债增加。

近三年及一期，担保人经营现金净流量与流动负债比率分别为-0.26、-0.51 -0.34 及-0.10，2021 年担保人经营现金净流量与流动负债比率较 2020 年降低 96.15%，主要系担保人本期土地整理、工程代建的业务量有所增加，受疫情影响蔡甸区财政局回款进度不及预期，导致经营现金净流量大幅下降所致。2022 年该指标有所改善。

近三年及一期，担保人资产负债率分别为 41.61%、49.05%、51.22%和 50.96%。2021 年末担保人资产负债率比 2020 年末增加 7.44 个百分点，主要系担保人发行了两期中期票据，导致负债规模有所增加所致。2022 年末担保人资产负债率比 2021 年末稍有上升。担保人资产负债率呈现缓慢增长趋势，但一直控制在较低水平，符合公司稳健的财务策略，具有较强的偿债能力。

（七）担保人融资担保情况

1、融资情况

截至 2022 年末，公司融资余额 59.12 亿元，其中债券融资余额为 18.00 亿元，银行融资余额 28.39 亿元，租赁融资余额 12.72 亿元，无信托融资。公司融资类型多样，主要以银行融资为主，融资能力较强。

公司融资类型统计表（单位：亿元）

| 序号 | 融资类型 | 金额 | 占比 |
|----|------|-------|--------|
| 1 | 银行 | 28.39 | 48.03% |
| 2 | 债券 | 18.00 | 30.45% |
| 3 | 租赁 | 12.72 | 21.52% |

| | | | |
|--|----|-------|---------|
| | 合计 | 59.11 | 100.00% |
|--|----|-------|---------|

从还款时间来看，公司 2023 年需还款 10.54 亿元，2024 年需还款 8.77 亿元，2025 年需还款 8.00 亿元，2026 年及以后年度合计需偿还 31.80 亿元，公司未来 3 年还款压力较轻。

公司未来还款情况（单位：亿元）

| | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年及以后 |
|------|--------|--------|--------|-----------|
| 还款金额 | 10.54 | 8.77 | 8.00 | 31.80 |
| 占比 | 17.83% | 14.84% | 13.53% | 53.80% |

2、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人对外担保余额 22.50 亿元，主要为对区域内城投公司的担保，无对民营企业的担保。公司 2022 年末的净资产为 76.19 亿元，担保余额约为净资产的 29.53%，担保金额在可控范围内。

（八）担保人征信情况

根据 2023 年 4 月 20 日人民银行征信系统企业信用报告显示，蔡甸城投首次贷款交易的年份是 2004 年，发生贷款交易的机构数为 9 家，当前有贷款交易的机构数为 3 家。担保人未结清借款中均无关注或不良类借款，已结清借款中有 15 笔关注类的中长期借款。这 15 笔关注类贷款为固定资产贷款，均已按期或提前还款，不存在违约情况。融资人信用记录良好，不存在违约情况。

（九）担保人诉讼情况

通过查询“中国执行信息公开网”，担保人目前不存在被执行案件，不存在失信被执行人情况。



被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 武汉市蔡甸城建投资开发有限公司 相关的结果。

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码: 

查询结果

在全国范围内没有找到 武汉市蔡甸城建投资开发有限公司 相关的结果。

根据 DM 查询结果, 蔡甸城投存在与两个自然人的房屋买卖合同纠纷。此外, 公司无重大未决诉讼, 对公司经营不产生重大影响。

六、资金用途

(一) 用款项目基本概况

本信托用款项目为中法武汉生态示范城启动区能源站项目。

项目区位：本项目位于中法生态城启动区，生态城知音湖大道西侧，南邻知音文化发源地，北临中法科技谷，在中法生态城的建设启动区内。

建设内容及建设规模：本项目总用地面积 21855.3 平方米，总建筑面积 3636.74 平方米，计容建筑面积 4108.62 平方米，建筑占地面积 2989.10 m²，地块容积率 0.39，建筑密度 30.87%。主要建设内容为：新建设备间 3135.86 平方米，控制办公楼 942.90 平方米，值班室 29.86 平方米，配套机动车停车位 37 个。能源站配套安装燃气内燃机-溴化锂冷热电三联供系统、空气源热泵系统、燃气锅炉、离心制冷机组、以及屋顶光伏系统，总设计供冷能力 29.68 兆瓦，供热能力 29.67 兆瓦，供能面积 103.27 万平方米，配套管网建设长度 11.23 公里。

建设期：项目总工期约为 36 个月，其中前期准备期 23 个月，施工期 13 个月。

项目总投资：项目总投资 24084.53 万元，其中建设投资 23387.43 万元，建设期利息 697.10 万元。建设投资 23387.43 万元，包括工程费用 17815.47 万元，工程建设其他费用 3328.45 万元，基本预备费 1189.96 万元，设备采购（维抢修机具及设备）103.55 万元；专项费用 950.00 万元。

| 序号 | 项目总投资 | 金额 | 比例 |
|----|-------------|----------|---------|
| 1 | 工程费用 | 17815.47 | 61.8% |
| 2 | 能源站 | 13504.31 | 71.17% |
| 3 | 站外热力管网 | 4298.04 | 22.73% |
| 4 | 配套工程和维修设备采购 | 116.67 | 0.00% |
| 5 | 工程建设其他费 | 3328.45 | 30.1% |
| 6 | 预备费 | 1189.96 | 2.76% |
| 7 | 建设期利息 | 697.1 | 10.28% |
| 8 | 专项费用 | 950 | 0.00% |
| 9 | 项目总投资 | 24084.53 | 100.00% |

(二) 营业收入与税金估算

本项目收益来源包括项目的供热、供能费以及配套费收入。

本次估算按照 10 年期，总收入 45609.41 万元，运营成本 20916.58 万元，增值税及附加 1272.49 万元，财务费用 4702.90 万元，项目设施折旧摊销、大修与更新改造 11384.11 万元，利润总额 7333.33 万元，所得税 2090.15 万元，净利润 5243.18 万元。详见下表。

表 13-5 模拟利润表

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 | | | | | | | | | | |
|----|------------------|----------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1 | 项目收入 | 45609.41 | 0.00 | 3296.11 | 4619.82 | 5427.76 | 5831.72 | 6235.69 | 4039.66 | 4039.66 | 4039.66 | 4039.66 | 4039.66 |
| 2 | 项目运营成本 | 20916.58 | 0.00 | 1212.24 | 1555.28 | 1948.85 | 2145.64 | 2342.43 | 2342.43 | 2342.43 | 2342.43 | 2342.43 | 2342.43 |
| 3 | 增值税及附加 | 1272.49 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 114.30 | 289.55 | 289.55 | 289.55 | 289.55 |
| 4 | 财务费用 | 4702.90 | 0.00 | 0.00 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 538.50 | 394.90 |
| 5 | 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 | 11384.11 | 0.00 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 | 1138.41 |
| 6 | 利润总额 | 7333.33 | 0.00 | 945.45 | 1387.63 | 1801.99 | 2009.17 | 2216.35 | (93.97) | (269.22) | (269.22) | (269.22) | (125.62) |
| 7 | 所得税 | 2090.15 | 0.00 | 236.36 | 346.91 | 450.50 | 502.29 | 554.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 净利润 | 5243.18 | 0.00 | 709.09 | 1040.72 | 1351.49 | 1506.88 | 1662.26 | (93.97) | (269.22) | (269.22) | (269.22) | (125.62) |

(三) 用款项目合规性满足情况

1. 用款项目证照取得情况

用款项目用款项目四证齐全，已取得的批复及证照情况如下：

| 批复/证照 | 编号 | 面积（平方米） |
|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| 可研批复 | 蔡发改投资[2020]34号 | 用地面积：21855. 总建面：3636.74 |
| 不动产权证 | 不动产权第0038084号 | 21855 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第[2021]016号 | 21855 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第[2020]042号 | 3632 |
| 建筑工程施工许可证 | 编号4201142020041400414BJ4001 | 3632 |

2. 总投及自有资金到位情况

用款项目总投约 24084.53 万元，前期工程投入为 4924.90 万元，自有资金投入比例超过 20%。

项目建设资金缺口为 19159.63 万元，本信托规模不超过 2 亿元，符合资金缺口要求。项目为非公益性质，通过供热、供能费以及配套费实现收入。

七、结论及建议

武汉市是湖北省省会、副省级市、超大城市、国家中心城市，是国务院批复确定的中国中部地区中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2022年，武汉市实现地区生产总值（GDP）18866.43亿元，一般公共预算总收入2690.23亿元。

蔡甸区是武汉西大门，是武汉西部重要的桥头堡。2022年，蔡甸区实现地区生产总值451.82亿元，增幅为5.10%，增幅在武汉市区县里排第三，蔡甸区高增速主要源于固定资产投资（增长了17.0%）和规上工业增加值（增长了15.0%）的大幅。蔡甸区经济实力不断夯实。一般公共预算收入为36.08亿元，税收收入为29.58亿元，税收占一般公共预算收入比重为81.98%，财政收入质量较好。财政自给率为52.27%，财政自给率近几年不断提升。

融资人中法投资资产规模在蔡甸区平台里排第一，是发债主体，实力较强，信用度高。融资人业务在中法生态城中具有垄断地位。中法生态城是在中法两国元首的见证下由政府直接推动设立的可持续发展示范合作项目，是湖北省可持续发展战略和武汉市创建国家中心城市战略布局中的重要组成部分。截至2022年末，公司总资产180.66亿元，所有者权益51.67亿元，实现营业收入7.56亿元。公司为发债主体，存续债券为6.76亿元。

担保人蔡甸城投是武汉市蔡甸区最核心的基础设施建设主体，也是发债主体，资产规模仅次于融资人，在蔡甸区排第二。截至2022年末，公司资产总额142.60亿元，所有者权益69.56亿元，营业收入16.32亿元。公司为发债主体，存续债券13.00亿元。

综合所述，我认为该项目具有可行性，特提请公司审议。

2023年5月