

长江资管-武汉地产公租房资产支持 专项计划说明书

计划管理人



2018 年 11 月

声明

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者任何其他机构的负债。中国证券投资基金业协会（简称“中国基金业协会”）对本期专项计划的备案，上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

投资资产支持证券有风险，敬请仔细阅读《计划说明书》全文以及《风险揭示书》。

原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算资产。

产品特性及主要风险揭示

长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划（简称“专项计划”或“本期专项计划”）资产支持证券是以本期专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源，具有证券的结构化分层、租金收入应收账款质押、武汉地产集团售回和购回承诺等综合增信保障的结构化融资产品。

专项计划优先级资产支持证券获得联合信用评级有限公司给予的AAA级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划说明书》（简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人、销售机构或代理销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

管理人将在专项计划设立后五（5）个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构，但中国基金业协会和中国证监会对专项计划作出的任何决定，均不表明中国基金业协会和中国证监会对专项计划的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明参与专项计划没有风险。

参与本期专项计划的投资者保证其为合格投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

1、债务人违约风险

本专项计划债务人武汉地产集团及武汉保障房公司。本专项计划债务人高度集中，且其综合履约能力与武汉地产集团偿债能力有密切的联系。

若债务人发生违约未在基础债权还款日前（含当日）向信托财产账户足额划付等额于《债权转让与确认协议》项下当期应付本金和/或利息的资金，则专项计划将而面临无法按预期收益率向优先级资产支持证券持有人足额兑付投资收益及其本金的风险。

2、租赁物业租赁合同承租人违约风险

若标的物业对应的5个公租房项目的承租人未能履行相关义务，将导致基础资产损失。

3、标的物业未办理房产证的风险

本专项计划标的物业涉及的惠民居、惠康居、中央华城、青和居以及青雅居五个项目暂未办理房产证，可能会对租金收入的权属产生不利影响，从而导致质押财产的灭失。

4、因收支两条线管理导致资金流向改变的风险

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95号文）第六条的规定，政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入实行“收支两条线”管理。专项计划存续期间，武汉市财政局存在要求将质押财产产生的现金流上缴至财政账户，然后再由财政账户返还给武汉地产集团的方式来执行“收支两条线管理”的可能，从而导致资金流向改变的风险。

5、现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响资产支持证券本金和收益的偿付。

目录

声明.....	2
产品特性及主要风险揭示.....	3
第一章 当事人的权利和义务.....	31
1.1 资产支持证券持有人的权利和义务.....	31
1.2 管理人的权利和义务.....	32
1.3 托管人的权利和义务.....	34
第二章 专项计划与资产支持证券的基本情况.....	36
2.1 专项计划的名称.....	36
2.2 专项计划的类型.....	36
2.3 专项计划的目的.....	36
2.4 专项计划的投资范围.....	36
2.5 专项计划设立.....	36
2.6 专项计划设立失败.....	37
2.7 专项计划的存续期间.....	37
2.8 专项计划的备案.....	37
2.9 资产支持证券品种及基本特征.....	37
2.10 资产支持证券的取得.....	44
2.11 资产支持证券的登记.....	44
2.12 资产支持证券的转让.....	44
2.13 利率调整、购回及售回安排.....	45
第三章 专项计划的交易结构及相关方简介.....	48
3.1 项目参与方基本情况.....	48
3.2 交易结构概述.....	51
第四章 专项计划的信用增级方式.....	52
4.1 优先级/次级安排.....	53
4.2 应收账款质押.....	53
4.3 售回和购回承诺.....	53
4.4 触发顺序说明.....	53
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	55

5.1	原始权益人.....	55
5.2	计划管理人.....	59
5.3	信托受托人.....	63
5.4	托管人.....	75
5.5	借款人/售回与购回承诺人.....	80
5.6	共同债务人.....	152
5.7	资产服务机构基本情况.....	187
第六章	专项计划基础资产情况及现金流预测分析.....	188
6.1	基础资产情况.....	188
6.2	基础资产的主要法律因素分析.....	193
6.3	标的物业情况.....	197
6.4	标的物业合规建设情况.....	199
6.5	标的物业的委托运营管理.....	200
6.6	标的物业的历史出租情况.....	207
6.7	盈利模式及现金流预测分析.....	209
第七章	专项计划现金流归集、投资及分配.....	233
7.1	账户设置安排.....	233
7.2	现金流的归集.....	233
7.3	专项计划的分配.....	237
第八章	专项计划资产的管理安排.....	240
8.1	专项计划资产.....	240
8.2	专项计划资产的处分.....	240
8.3	专项计划费用.....	241
8.4	专项计划资金的运用.....	242
第九章	原始权益人风险自留的相关情况.....	244
第十章	风险揭示与防范措施.....	245
10.1	管理人、托管人尽责履约风险.....	245
10.2	与基础资产有关的风险.....	245
10.3	现金流预测风险.....	248
10.4	评级风险.....	248
10.5	市场风险.....	249

10.6 其他风险.....	250
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项.....	253
11.1 专项计划的销售方案.....	253
11.2 专项计划设立相关事项.....	255
11.3 专项计划的终止与清算.....	256
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排.....	258
12.1 资产支持证券的登记.....	258
12.2 资产支持证券的转让.....	258
第十三章 信息披露安排.....	259
13.1 信息披露的形式.....	259
13.2 信息披露的内容及时间.....	259
13.3 澄清公告与说明.....	262
13.4 信息披露文件的存放与查阅.....	262
13.5 向监管机构的备案及信息披露.....	262
第十四章 有控制权的资产支持证券持有人大会.....	264
14.1 有控制权的资产支持证券.....	264
14.2 召集的事由.....	264
14.3 召集的方式.....	264
14.4 通知.....	265
14.5 会议的召开.....	265
14.6 议事程序.....	266
14.7 会议的表决.....	267
14.8 计票.....	267
14.9 决议的生效与效力.....	268
14.10 决议瑕疵诉讼.....	269
第十五章 主要交易文件摘要.....	270
15.1 《信托受益权转让协议》.....	270
15.2 《托管协议》.....	270
15.3 《回售和赎回承诺函》.....	270
第十六章 专项计划变更管理人的相关安排.....	271

16.1	管理人的解任.....	271
16.2	管理人的辞任.....	271
16.3	继任管理人的委任.....	271
第十七章 违约责任及争议解决.....		273
17.1	一般原则.....	273
17.2	认购人的违约责任.....	273
17.3	管理人的违约责任.....	273
17.4	法律适用.....	273
17.5	诉讼、仲裁或者其他争议解决.....	273
第十八章 备查文件存放及查阅方式.....		275

释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

1.1项目涉及的主体定义

- (1) **原始权益人/信托委托人/城发投公司**：系指武汉城市发展投资有限公司。
- (2) **管理人/长江资管**：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的长江证券(上海)资产管理有限公司，或根据《标准条款》任命的作为专项计划管理人的继任机构。
- (3) **信托受托人/中建投信托**：系指中建投信托股份有限公司。
- (4) **借款人/出质人/武汉地产集团**：系指武汉地产开发投资集团有限公司。
- (5) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任信托资产服务机构的武汉保障房公司，或根据该协议任命的作为信托资产服务机构的继任机构，即根据《服务协议》的规定提供服务的后备资产服务机构。
- (6) **后备资产服务机构**：系指根据《服务协议》约定的选任标准选任或任命的信托后备资产服务机构，或根据该协议任命的作为信托后备资产服务机构的继任机构。
- (7) **售回与购回承诺人**：系指武汉地产集团。
- (8) **运营管理委托人/武汉保障房公司**：系指武汉市保障性住房投资建设有限公司，武汉地产集团于《关于明确保障性安居工程相关工作通知》中授权武汉市保障性住房投资建设有限公司与租户签订《租赁合同》及负责物业管理事宜。
- (9) **共同债务人**：系指武汉保障房公司。
- (10) **债务人**：系指借款人与共同债务人的合称。
- (11) **运营管理受托人**：系指与运营管理委托人签订《运营管理委托合

同》的武汉致力保障性住房运营管理有限公司和武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司。

- (12) **租户：**系指与武汉致力保障性住房运营管理有限公司、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司和武汉保障房公司签订《租赁合同》的自然人、法人或其他组织。
- (13) **监管银行：**系指根据《监管协议》担任监管银行的中国光大银行股份有限公司武汉分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
- (14) **托管人/托管银行：**系指根据《托管协议》担任托管人的中国民生银行股份有限公司武汉分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
- (15) **登记托管机构/中证登上海分公司：**系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- (16) **法律顾问/金杜：**系指北京市金杜律师事务所。
- (17) **评级机构：**系指联合信用评级有限公司。
- (18) **会计师事务所：**系指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。
- (19) **资产支持证券持有人：**系指任何持有资产支持证券的认购人，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。
- (20) **优先级资产支持证券持有人：**系指合法取得优先级资产支持证券的人，包括首次认购和受让优先级资产支持证券的人。
- (21) **次级资产支持证券持有人：**系指合法取得次级资产支持证券的人。
- (22) **有控制权的资产支持证券持有人：**系指有控制权的资产支持证券的持有人，即在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券持有人；在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券持有人。
- (23) **认购人：**系指按照《计划说明书》、《认购协议》的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给管理人管理。

运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益，承担专项计划资产风险的人。

1.2 主要专项计划文件

- (24) **《标准条款》**：系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的本《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】标准条款》及对该协议的任何修改或补充。根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。
- (25) **资产管理合同**：《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成的管理人与认购人之间的资产管理合同。
- (26) **《计划说明书》**：系指《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】说明书》及对该协议的任何修改或补充。
- (27) **《信托受益权转让协议》**：系指原始权益人与管理人签署的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】信托受益权转让协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (28) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】托管协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (29) **《售回与购回承诺函》**：系指武汉地产集团对优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 十五档优先级资产支持证券售回与购回事宜的承诺及对该承诺函的任何修改或补充。
- (30) **《认购协议》**：系指管理人与资产支持证券认购人签署的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】资产支持证券认购协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (31) **《风险揭示书》**：系指认购人签署的，附于《认购协议》的《风险揭示书》。
- (32) **信托文件**：系指与信托有关的主要交易文件及募集文件，包括但

不限于：（1）《信托合同》；（2）《债权转让与确认协议》；（3）《资金使用协议》；（4）《应收账款质押合同》；（5）《服务协议》；（6）《监管协议》；（7）认购风险申明书；以及（8）其他约束信托委托人、受益人和受托人权利义务的法律文件。

- (33) **专项计划文件**：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》、《信托受益权转让协议》、《托管协议》和《售回与购回承诺函》等。

1.3与专项计划相关的定义

- (34) **专项计划**：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由管理人设立的【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】。
- (35) **基础资产**：系指原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人根据《信托合同》对【中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托】享有的信托受益权。
- (36) **信托**：系指【中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托】。
- (37) **《信托合同》**：系指由信托受托人与信托委托人签署的《【中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托】之信托合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (38) **《资金使用协议》**：系指城发投公司与武汉地产集团签署的《资金使用协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (39) **《债权转让与确认协议》**：系指由信托委托人、信托受托人与债务人签署的《债权转让与确认协议》以及对该协议的任何修改或补充。
- (40) **《服务协议》**：系指由借款人、信托受托人与资产服务机构签署的《【中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托】服务协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (41) **《监管协议》**：系指由资产服务机构、信托受托人、受益人与监

管银行签署的《【中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托】监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

- (42) **《应收账款质押合同》**：系指由出质人、信托受托人签署的《应收账款质押合同》以及对该合同的任何修改或补充。
- (43) **信托利益**：系指专项计划根据其持有的信托受益权在信托项下享有的利益。
- (44) **基础债权**：在信托设立前，系指城发投公司依据《资金使用协议》的约定对于武汉地产集团而享有的债权，或于信托设立后，信托受托人根据《债权转让与确认协议》以及《资金使用协议》的约定对于武汉地产集团和武汉保障房公司而享有的债权。
- (45) **附属担保权益**：系指与基础债权有关的、为信托受托人利益而设定的任何担保或其他权利或权益，包括但不限于租金收入质押担保。
- (46) **标的物业**：系指质押财产所涉及的物业项目，具体为国有土地使用证编号为青国用（2014）第 086 号的青雅居项目，国有土地使用证编号为青国用（2012）第 030 号的青和居项目，国有土地使用证编号为岸国用（2013）第 99 号的中央华城项目，国有土地使用证编号为岸国用（2013）第 1001 号的惠康居项目，国有土地使用证编号为岸国用（2011）第 2742 号的惠民居项目。
- (47) **《运营管理委托合同》**：系指运营管理委托人与各运营管理受托人签署的《青雅居公共租赁住房运营管理委托合同》、《青和居公共租赁住房运营管理委托合同》、《中央华城公共租赁住房运营管理委托合同》、《惠康居公共租赁住房运营管理委托合同》、《惠民居公共租赁住房运营管理委托合同》及其所有附件的合称。为避免疑义，包括对前述提及合同的续展、更新以及重新签订。
- (48) **《租赁合同》**：系指运营管理受托人和运营管理委托人与各租户签署的《【租赁合同】》及其所有附件。其中公租房部分由运营管理受托人与租户签订，商铺部分由运营管理委托人与租户签订。为避免疑义，包括对前述《【租赁合同】》的续展，更新以及重

新签订。

- (49) **保证金**：系指《租赁合同》中约定的由租户向运营管理受托人和运营管理委托人缴纳的履约保证金、保证金。
- (50) **质押财产/租金收入**：系指在特定期间内，由出质人自基准日(含该日)起，依据租赁合同所享有的对租户的全部应收款项的请求权及其他权益。
- (51) **质押财产清单**：系指根据《应收账款质押合同》的约定，在专项计划存续期间不时更新的，出质人准备的有关质押财产相关信息的一览表(该等信息的形式和内容应与管理人所接受，该一览表可为计算机文档或缩影胶片)。质押财产清单应载明的具体信息见《应收账款质押合同》附件一。
- (52) **质押财产文件**：就一项质押财产而言，系指在《应收账款质押合同》签署日前由出质人或其代理人，或在前述签署日后由资产服务机构或其代理人，持有或维护的、为支持或担保质押财产支付的或与质押财产有关的、以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议，包括但不限于租赁合同及租金收入收取的有关记录、凭证、资产服务机构为提供服务而支出的费用的记录、凭证等。
- (53) **质押标准**：就每一笔质押财产而言，系指在相应的基准日、专项计划设立日：
- (a) 质押财产对应的全部租赁合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关出质人及其授权的主体(包括但不限于【运营管理委托人、运营管理受托人】)，租户在租赁合同项下合法、有效和有约束力的义务，出质人可根据其条款向运营管理委托人、租户主张权利；
 - (b) 出质人、运营管理委托人、运营管理受托人已经履行并遵守了质押财产所对应的任一份租赁合同项下应尽义务；
 - (c) 出质人及其授权的主体(包括但不限于【运营管理委托人、运营管理受托人】)，租户系依据中国法律在中国境内设立

且合法存续的企业法人、事业单位法人、自然人或其他机构及组织，且未发生申请停业整顿、申请解散、申请破产、停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照；

(d) 出质人合法拥有质押财产，且除了《应收账款质押合同》项下的应收账款质押外，质押财产上未设定质权或其他担保物权；

(e) 租户在租赁合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利；

(f) 质押资产不涉及未决的诉讼、仲裁、执行、破产程序或被强制执行司法程序。

(54) 不合格质押财产：就每一笔质押财产而言，系指在基准日、专项计划设立日，不符合质押标准及出质人根据《应收账款质押合同》对质押财产作出的陈述和保证的质押财产。

(55) 专项计划资产：系指《标准条款》约定的属于专项计划的全部资产和收益。

(56) 专项计划利益：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(57) 必备金额：系指在每个基础债权还款日，债务人根据《债权转让与确认协议》应还基础债权本息及其他费用（如有），具体以届时信托受托人通知为准。为避免疑义，前述必备金额并不意味着信托受托人或受益人放弃除必备金额之外的质押财产现金流回款，若债务人和/或出质人发生或信托受托人和/或受益人认为债务人和/或出质人将要发生信用风险或丧失清偿能力事件，管理人有权要求资产服务机构将全部质押财产现金流回款支付至信托财产专户。

(58) 专项计划费用：系指每一个计息期间内为专项计划发生的或与专项计划有关的所有税收（如有）、费用和支出，包括：

1) 若根据中国法律法规的相关规定，导致发生因管理和处分专项

计划资产而承担的税收和政府收费（如有）；

2) 执行费用（如有）；

3) 其他专项计划费用，包括不限于资产支持证券的兑付兑息费、托管费、资金汇划费、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费及其他未列入前述内容但属于专项计划合理支出的其他费用。

(59) 信托费用：系指根据《信托合同》的约定由信托项下信托财产承担的费用。

(60) 执行费用：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

(61) 资产支持证券：系指管理人依据《标准条款》、《计划说明书》和《认购协议》向认购人发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益，承担专项计划的风险。根据不同的风险和不同的分配顺序，资产支持证券又进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

(62) 优先级资产支持证券：系指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。优先级资产支持证券包括 18 个类别，分别为优先 A1、优先 A2、优先 A3、优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18，其预期到期日和目标募集规模分别为：

优先级资产支持证券	预期到期日	目标募集规模 (万元)
优先 A1	【2019】年【10】月的第【11】个工作日	2950.00
优先 A2	【2020】年【10】月的第【11】个工作日	2100.00
优先 A3	【2021】年【10】月的第【11】个工作日	2350.00
优先 A4	【2022】年【10】月的第【11】个工作日	2550.00
优先 A5	【2023】年【10】月的第【11】个工作日	2850.00
优先 A6	【2024】年【10】月的第【11】个工作日	3150.00

优先 A7	【2025】年【10】月的第【11】个工作日	3400.00
优先 A8	【2026】年【10】月的第【11】个工作日	3750.00
优先 A9	【2027】年【10】月的第【11】个工作日	4150.00
优先 A10	【2028】年【10】月的第【11】个工作日	4450.00
优先 A11	【2029】年【10】月的第【11】个工作日	4950.00
优先 A12	【2030】年【10】月的第【11】个工作日	5350.00
优先 A13	【2031】年【10】月的第【11】个工作日	5800.00
优先 A14	【2032】年【10】月的第【11】个工作日	6300.00
优先 A15	【2033】年【10】月的第【11】个工作日	6900.00
优先 A16	【2034】年【10】月的第【11】个工作日	7500.00
优先 A17	【2035】年【10】月的第【11】个工作日	8150.00
优先 A18	【2036】年【10】月的第【11】个工作日	8900.00
合计	-	85550.00

其中，优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 均可根据本《标准条款》的约定调整预期收益率以及进行售回与购回。

- (63) **次级资产支持证券**：系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。
- (64) **未偿本金余额**：就某一日期相对于各类资产支持证券而言，系指 A—B：A 指专项计划设立日各类资产支持证券的本金余额；B 指自专项计划设立日之后起至该日之前，有关该类资产支持证券的所有累积已经偿还的本金。
- (65) **到期应付本金**：系指在每个预期还本日应当向各档优先级资产支持证券清偿的本金金额。
- (66) **预期收益率**：系指本《标准条款》第 6.1 款所确定的预期收益率。
- (67) **预期收益**：系指根据本《标准条款》约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间应得的除本金外的收益。就每一份优先级资产支持证券而言，在兑付日其可获得的预期收益为以下三项的乘积：
- (a) 每份该优先级资产支持证券届时的未偿本金余额；
 - (b) 该优先级资产支持证券的预期收益率；以及
 - (c) 该兑付日所在的预期收益计息期间的实际天数除以 365

所得数字应四舍五入保留四位小数。

- (68) **有控制权的资产支持证券**：在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券。
- (69) **专项计划资金**：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。
- (70) **售回**：专项计划存续期间内，投资者根据约定将所持有的优先级资产支持证券全部或部分售回给售回与购回承诺人。
- (71) **购回**：专项计划存续期间内，售回与购回承诺人根据约定购回全部优先级资产支持证券。

1.4 专项计划销售所涉及的定义

- (72) **专项计划募集资金**：系指管理人通过销售资产支持证券而募集的认购资金总和。
- (73) **认购资金**：系指在专项计划发行期，认购人为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

1.5 项目涉及的各账户的定义

- (74) **收款账户**：系指武汉保障房公司开立的用于接收日常租金收入的人民币资金账户。
- (75) **资金归集账户/监管账户**：(a) 若武汉保障房公司担任资产服务机构的，系指武汉保障房公司于监管银行开立的专门用于接收质押财产产生的现金流回款以及【保证金】的人民币资金账户；(b) 若武汉保障房公司作为资产服务机构根据《服务协议》被解任的，系指由后备资产服务机构（或替代资产服务机构，根据具体情况而定）于监管银行另行开立的专门用于接收质押财产产生的现金流回款以及【保证金】的人民币资金账户。

为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，资金归集账户可以用于接受武汉市财政局基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件返还的款项。

- (76) **募集资金专户**：系指管理人开立的专用于接收、存放发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。
- (77) **专项计划账户/托管账户**：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。
- (78) **信托财产专户**：系指信托受托人以信托的名义开立的人民币资金账户，信托的一切货币收支活动，包括但不限于接收债务人基础债权还款、接收其他应属信托的款项、自资金归集账户划转的款项、向专项计划分配信托利益、支付信托费用，均必须通过该账户进行。

1.6 专项计划涉及的日期、期间的定义

- (79) **基准日**：系指【2018】年【7】月【1】日以及在专项计划存续期间不时更新的质押财产清单中，就各笔补充质押财产所列示的日期。
- (80) **专项计划设立日**：系指根据会计师验资报告，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》约定的目标募集金额，且已全额划付至专项计划账户之日，经计划管理人公告专项计划设立之日。
- (81) **质押财产划付日**：系指出质人的在上一收款期间内的全部租金收入从收款账户转付至资金归集账户的日期，为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉市财政局基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件返还款项的日期。该日为每年【1】月、【4】月、【7】月、【10】月的第【1】个工作日，其中第一个质押财产划付日为【2019】年【1】月【2】日。
- (82) **基础债权还款日**：系指《债权转让与确认协议》项下约定的基础债权还款日及其他《债权转让与确认协议》项下债务人应付款项之日，即每年【1】月、【4】月、【7】月、【10】月的第【2】

个工作日，为避免疑义，在发生受托人根据信托文件的约定宣布基础债权提前到期事件的情况下，还款日为受托人发出的基础债权提前到期通知中所载明的最后还款日，其中第一个基础债权还款日为【2019】年【1】月【3】日。

- (83) **监管银行划款日：**系指资产服务机构向监管银行发送划款指令，将届时资金归集账户中的必备金额划付至信托财产专户，即与基础债权还款日为同一日。
- (84) **资产服务机构报告日：**系指资产服务机构按照《服务协议》的约定向信托受托人、受益人和评级机构出具《期间资产服务机构报告》之日，即质押财产划付日后的第【10】个工作日。
- (85) **信托利益核算日：**系指就信托单位而言，核算截至该日（不含）受益人可获得信托利益数额之日，即与基础债权还款日为同一日。
- (86) **信托分配日：**系指信托受托人按照《信托合同》的约定分配信托利益，即将届时信托财产专户中扣除信托费用（如有）后的余额转入专项计划账户的日期，即每个信托利益核算日后的第【2】个工作日。
- (87) **托管人报告日：**系指托管人按照《托管协议》的约定并按照相关格式要求向管理人出具《期间托管报告》之日，即每个兑付日前【6】个工作日。
- (88) **管理人报告日：**系指管理人按《标准条款》的约定和法律法规的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配公告》之日，即每个兑付日前【4】个工作日。
- (89) **管理人分配日：**系指管理人向托管人发出划款指令的日期，即每个兑付日前【4】个工作日。
- (90) **托管人划款日：**系指托管人将当期应分配收益和本金划拨至登记托管机构指定账户、将专项计划费用划拨至各收款方指定账户的日期，即每个兑付日前【3】个工作日。
- (91) **权益登记日：**系指管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息

通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期，即当期兑付日（若该兑付日不是任一档资产支持证券的预期到期日）前的第 1 个工作日和当期兑付日（若该兑付日为任一档资产支持证券的预期到期日）前的第【3】个工作日。

- (92) 兑付日：指专项计划存续期间内，每年【1】月、【4】月、【7】月、【10】月的第【11】个工作日。其中第一个兑付日为【2019】年【1】月【16】日。
- (93) 预期还本日：各档优先级资产支持证券的预期还本日分别为该档资产支持证券预期到期日所在年度的【1】月、【4】月、【7】月、【10】月的第【11】个工作日。各档优先级资产支持证券的本金将于该档优先级资产支持证券的预期还本日支付，且利随本清。
- (94) 信托终止日：系指信托期限届满之日（即【2036】年【10】月的第【2】个工作日），或信托根据《信托合同》约定提前终止或延期后终止之日。
- (95) 预期到期日：系指对优先级资产支持证券而言，优先 A1、优先 A2、优先 A3、优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 的预期到期日分别为【2019】年【10】月的第【11】个工作日、【2020】年【10】月的第【11】个工作日、【2021】年【10】月的第【11】个工作日、【2022】年【10】月的第【11】个工作日、【2023】年【10】月的第【11】个工作日、【2024】年【10】月的第【11】个工作日、【2025】年【10】月的第【11】个工作日、【2026】年【10】月的第【11】个工作日、【2027】年【10】月的第【11】个工作日、【2028】年【10】月的第【11】个工作日、【2029】年【10】月的第【11】个工作日、【2030】年【10】月的第【11】个工作日、【2031】年【10】月的第【11】个工作日、【2032】年【10】月的第【11】个工作日、【2033】年【10】月的第【11】个工作

日。【2034】年【10】月的第【11】个工作日。【2035】年【10】月的第【11】个工作日。【2036】年【10】月的第【11】个工作日。对次级资产支持证券而言，系指【2036】年【10】月的第【11】个工作日。

(96) **法定到期日**：系指专项计划最晚结束的日期，即【2038】年【10】月【25】日。

(97) **专项计划终止日**：系指以下任一事件发生之日：

(a) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

(b) 专项计划设立日后【60】个工作日尚未按照《信托受益权转让协议》的约定完成转让登记；

(c) 向优先级资产支持证券持有人支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；

(d) 专项计划目的无法实现；

(e) 专项计划因提前终止事件引起的终止；

(f) 专项计划的法定到期日届至；

(g) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。

(98) **发行期**：专项计划发行期从管理人取得上交所书面无异议函之日（含该日）起至从该日起满6个月的对日（含该日）止。但在该期间内若认购人交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，发行期提前终止。

(99) **专项计划存续期间**：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

(100) **特定期间**：就任一笔质押财产而言，系指自基准日起（含该日）至下述较早日期止（含该日）：（a）质押财产所对应的租赁合同

到期之日或终止之日，为避免异议，前述到期之日或终止之日随着租赁合同的续展、更新及重新签订而顺延；（b）【2036】年【9】月【30】日。

- (101) **收款期间**：系指每年1月1日（含）至3月31日（含）、4月1日（含）至6月30日（含）、7月1日（含）至9月30日（含）、10月1日（含）至12月31日（含），其中第一个收款期间应自基准日起（含该日）起至首个质押财产划付日（不含该日）结束。
- (102) **计息期间**：系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。
- (103) **首次购回公告日**：系指售回与购回承诺人选择购回全部优先级资产支持证券的，并予以公告的日期，即购回日前第【25】个工作日（含）至第【23】个工作日（含）17:00（含）之间的期间的任一天。
- (104) **利率调整公告日**：系指管理人就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告的日期，即利率调整日前的第【19】个工作日。
- (105) **提示性公告日**：系指管理人发布《售回登记期提示性公告》的日期，即利率调整日前的第【18】个工作日。
- (106) **售回登记期**：系指投资者可选择申报将所持有的优先级资产支持证券全部或部分售回给售回与购回承诺人的期间，即售回日前的第【15】个工作日（含）至第【13】个工作日（含）。
- (107) **后续购回公告日**：系指售回与购回承诺人根据约定购回全部优先级资产支持证券的期间，即购回日前的第【10】个工作日。
- (108) **利率调整日**：系指管理人根据次级资产支持证券持有人的书面答复及售回与购回承诺人的同意函件调整预期收益率的日期，即就优先级资产支持证券而言，专项计划设立日所在自然年度起（不含）第【3n】个自然年度的最后一个兑付日（ $n=【1,2,3,4,5】$ ，下同）

- (109) **售回日**：系指投资者将所持有的优先级资产支持证券全部或部分售回给售回与购回承诺人的日期，即就优先级资产支持证券而言，专项计划设立日所在自然年度起(不含)第【3n】个自然年度的最后一个兑付日($n=【1,2,3,4,5】$ ，下同)。
- (110) **购回日**：系指售回与购回承诺人根据约定购回全部优先级资产支持证券的日期，即就优先级资产支持证券而言，专项计划设立日所在自然年度起(不含)第【3n】个自然年度的最后一个兑付日($n=【1,2,3,4,5】$ ，下同)。
- (111) **售回与购回实施结果公告日**：系指管理人发布《售回与购回实施结果公告》的日期，即售回日/购回日(不含)过后5个工作日。
- (112) **工作日**：系指除中国的法定公休日和节假日之外的且上交所正常工作的任何一日。

1.7项目涉及的事件及通知的定义

- (113) **管理人解任事件**：系指以下任一事件：
- (a) 管理人被依法取消了办理客户资产管理业务的资格；
 - (b) 管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的，违背其在专项计划文件项下的职责，并且经有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；
 - (c) 在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；
 - (d) 在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的。
- (114) **资产服务机构解任事件**：系指以下任一事件：
- (a) 资产服务机构未能于质押财产划付日根据《服务协议》按时付款(除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机

故障，电汇支付系统故障或者监管银行原因导致未能及时付款，而使该付款到期日顺延），且经信托受托人或管理人书面通知后超过【3】个工作日仍未改正的：

- (b) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；
- (c) 资产服务机构严重违反：（1）除付款义务以外的其他义务；（2）资产服务机构在信托文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知（不管是否收到信托受托人或管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过5个工作日，以致对质押财产的回收产生重大不利影响；
- (d) 管理人或信托受托人合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化，决定解任资产服务机构的。

(115) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 托管人被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格；
- (b) 托管人没有根据《托管协议》的规定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金，且经管理人书面通知后5个工作日内，仍未纠正的；
- (c) 托管人实质性地违反了其在《托管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过5个工作日；
- (d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；
- (e) 发生与托管人或其总行有关的丧失清偿能力事件；

(116) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 监管银行被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该

项业务；

- (b) 监管银行违反了其在《监管协议》项下任何主要义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过【5】个工作日；
- (c) 监管银行实质性地违反了其在本协议项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；
- (d) 监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；
- (e) 发生与监管银行或其总行有关的丧失清偿能力事件；

(117) 丧失清偿能力事件：就债务人、原始权益人、管理人、托管人而言，系指以下任一事件：

- (a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；
- (b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；
- (c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；
- (d) 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；
- (e) 相关监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构不能或宣布不能按期支付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期支付债务；或
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(118) 基础债权提前到期事件：系指以下任一事件：

- (a) 债务人未按照《债权转让与确认协议》的条款与条件承担义务，且信托受托人经受益人同意决定提前要求债务人提前偿

还基础债权的；

- (b) 其他信托受托人经受益人同意后决定提前要求债务人提前偿还基础债权的；
- (c) 质押财产权属发生变更的，变更后的质押财产未在【40】个工作日内完成质押登记。

发生受托人根据信托文件的约定宣布基础债权提前到期事件的情况下，受托人应向债务人发出相应的基础债权提前到期通知。

(119) 提前终止事件：系指以下任一事件：

- (a) 基础债权提前到期事件；
- (b) 出质人或运营管理委托人停止经营或计划停止经营其全部或主要的公租房运营业务，对基础债权的还款造成重大不利影响的，且有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (c) 发生债务人、信托受托人丧失清偿能力事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (d) 发生对专项计划重大不利影响、重大不利变化的事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (e) 评级机构给予任一优先级资产支持证券的信用等级低于或等于【AA】级；
- (f) 售回与购回承诺人未按照《售回与购回承诺函》的条款与条件承担义务，且管理人决定提前终止专项计划的；
- (g) 售回与购回承诺人成为唯一的资产支持证券持有人，且管理人决定提前终止专项计划的；
- (h) 如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局，武汉市财政局未出具关于租金收入退还及划付安排的承诺或法律文件。

(120) 重大不利变化：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位，

财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。

- (121) **重大不利影响**：系指根据管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：(a) 基础资产的现金流回款；(b) 原始权益人或资产服务机构的（财务或其他）状况、业务或财产，或 (c) 原始权益人、管理人、资产服务机构，托管人，监管银行履行其在专项计划文件下各自义务的能力；(d) 资产支持证券持有人的权益；(e) 专项计划或专项计划资产。

1.8信息披露

- (122) **《年度资产管理报告》/《资产管理报告》**：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】年度资产管理报告》。
- (123) **《期间托管报告》**：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，于托管人报告日向资产支持证券持有人披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】期间托管报告》。
- (124) **《年度托管报告》**：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】年度托管报告》。
- (125) **《托管报告》**：系指《期间托管报告》和/或《年度托管报告》。
- (126) **《收益分配公告》**：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】收益分配公告》。
- (127) **《资产支持证券首次购回公告》**：系指在符合相关约定且售回与购回承诺人有权购回资产支持证券的情况下，售回与购回承诺人通过管理人在购回日前的第【25】个工作日至第【23】个工作日披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】资产支持证券首次购回公告》。

- (128) **《预期收益率调整公告》**：系指管理人在利率调整公告日披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】优先级资产支持证券预期收益率调整的公告》。
- (129) **《售回登记期提示性公告》**：系指管理人在提示性公告日 16:00 前披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】进入售回登记期的提示性公告》。
- (130) **《资产支持证券后续购回公告》**：系指在符合相关约定且售回与购回承诺人有权购回资产支持证券的情况下，售回与购回承诺人通过管理人在后续购回公告日 17:00(含)前披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】资产支持证券后续购回公告》。
- (131) **《售回与购回实施结果公告》**：系指管理人在售回与购回实施结果公告日披露的《【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】售回与购回实施结果公告》。

1.9 其他定义

- (132) **有控制权的资产支持证券持有人大会**：系指按照《标准条款》的约定召集并召开的有控制权的资产支持证券持有人的会议。
- (133) **划款指令/付款指令**：系指管理人向托管人发出的要求其划付资金的指令。
- (134) **合格投资**：系指管理人将专项计划账户内的资金进行合格投资，即投资于【银行存款、银行理财、货币市场基金等监管机构认可的低风险固定收益产品】。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。
- (135) **中国**：系指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- (136) **上交所**：系指上海证券交易所。
- (137) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。

- (138) **法律**：系指适用的具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、法律解释、司法解释和其他规范性文件。
- (139) **《管理办法》**：系指中国证监会发布并已施行的《证券公司客户资产管理业务管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (140) **《管理规定》**：系指中国证监会发布并已施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。
- (141) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并已施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (142) **元**：系指人民币元。

第一章 当事人的权利和义务

法律。法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益。

资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十四条的约定，知悉有关专项计划的发行信息、托管信息、评级信息、利益分配信息、影响专项计划的重大事件的相关信息、清算报告。

专项计划资产支持证券持有人的合法权益因债务人、管理人和托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在上海证交所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他证券交易场所依法以交易、转让或质押等方式处置，且有权根据上述证券交易场所相关规则，通过回购融资。

资产支持证券持有人享有按照《标准条款》的规定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金或受让资金，并承担相应的费用。

专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券（为避免疑义，优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 10、优先 11、优先 12、优先 13、优先 14、优先 15、优先 16、优先 17、优先 18 的投资者按照专项计划文件约定行使投资者售回选择权的除外）。

1.2 管理人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 管理人的权利

管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

管理人有权收取管理费。

管理人有权根据《标准条款》第十九条的约定终止专项计划的运作。

管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

管理人有权委托监管银行对资金归集账户实施监管，以监督出质人严格按照《服务协议》和《监管协议》的约定划转质押财产产生的现金流回款以及保证金。

当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

1.2.2 管理人的义务

管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人提供服务。

管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产管理报告，影响资产管理的重大事项报告、收益分配公告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产的管理情况、重大事项的相关情况及投资收益等信息。

管理人应按照《标准条款》第十三条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

因托管人过错造成专项计划资产损失时，管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

管理人应监督托管人、资产服务机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

在专项计划存续期间内，若管理人发生合并、分立主体变更事项时，管理人应以公告形式向投资者披露（公告期不短于十个工作日）。若发生合并的，由合并后的主体承继和履行管理人权利义务；若发生分立的，由分立后具有办理客户资产管理业务资格的主体承继和履行管理人权利义务。

1.3 托管人的权利和义务

根据《托管协议》的约定，托管人享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

托管人发现管理人的划款指令金额与《计划说明书》或《托管协议》约定不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反《计划说明书》或《托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。

因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，管理人应当赔偿由此造成的实际直接经济损失，赔偿所得款项应归入专项计划资产。

1.3.2 托管人的义务

托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

托管人应依据《托管协议》的约定，及时通知管理人专项计划账户内的资金情况。

托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。

专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大

影响的临时事项,托管人应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人:

(1) 发生托管人解任事件;

(2) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更;

(3) 托管人涉及法律纠纷,可能影响资产支持证券按时分配收益;

(4) 托管人经营情况发生重大变化,或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

托管人应按照《管理规定》及《托管协议》的约定,妥善保存与专项计划托管业务有关的文件、资料等,保管期限至自专项计划终止日起20年。

在专项计划终止或《托管协议》终止时,托管人应协助管理人妥善处理有关清算事宜,包括但不限于复核管理人编制的清算报告,以及办理专项计划资金的分配。

托管人因非管理人原因而故意或过失地错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的,托管人发现后应及时采取措施予以弥补,并对由此造成的实际直接经济损失承担赔偿责任。

第二章 专项计划与资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划的名称

专项计划的名称为长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划。管理人根据专项计划文件管理、运用和处分专项计划资产时，应注明前述名称。

2.2 专项计划的类型

专项计划的类型为证券公司子公司管理的资产支持专项计划。

2.3 专项计划的目的

管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的约定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人支付。

2.4 专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于向武汉城市发展投资有限公司购买基础资产。

管理人有权指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资。

2.5 专项计划设立

除发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期终止后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标募集规模总和，管理人将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，在会计师出具验资报告并经管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人提交验资报告。

如果发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，管理人将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，在会计师出具验资报告并经管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人

提交验资报告。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（不含该日）至专项计划设立日前一日（不含该日）期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由计划管理人于专项计划设立日后 20 个工作日内从募集资金专户支付给认购人。

管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

2.6 专项计划设立失败

发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）低于资产支持证券目标募集规模总和，则专项计划设立失败。管理人将在发行期结束后的十个工作日内，向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（不含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算，代扣银行手续费）。

前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

2.7 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日起（含该日）至专项计划终止日止（含该日）的期间。

2.8 专项计划的备案

管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会现行有效的备案规则进行备案。

2.9 资产支持证券品种及基本特征

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。每一资产支持证券均代表其持有人享有的专

项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

2.9.1 优先级资产支持证券

1、资产支持证券名称

【长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划】优先级资产支持证券包括18个类别，分别为优先A1、优先A2、优先A3、优先A4、优先A5、优先A6、优先A7、优先A8、优先A9、优先A10、优先A11、优先A12、优先A13、优先A14、优先A15、优先A16、优先A17、优先A18。

2、管理人

长江证券(上海)资产管理有限公司。

3、品种及规模

优先级资产支持证券的目标募集总规模为人民币85,550万元。其中优先A1、优先A2、优先A3、优先A4、优先A5、优先A6、优先A7、优先A8、优先A9、优先A10、优先A11、优先A12、优先A13、优先A14、优先A15、优先A16、优先A17、优先A18目标募集规模分别为：

优先级资产支持证券	预期到期日	目标募集规模(万元)
优先A1	【2019】年【10】月的第【11】个工作日	2950.00
优先A2	【2020】年【10】月的第【11】个工作日	2100.00
优先A3	【2021】年【10】月的第【11】个工作日	2350.00
优先A4	【2022】年【10】月的第【11】个工作日	2550.00
优先A5	【2023】年【10】月的第【11】个工作日	2850.00
优先A6	【2024】年【10】月的第【11】个工作日	3150.00
优先A7	【2025】年【10】月的第【11】个工作日	3400.00
优先A8	【2026】年【10】月的第【11】个工作日	3750.00
优先A9	【2027】年【10】月的第【11】个工作日	4150.00
优先A10	【2028】年【10】月的第【11】个工作日	4450.00
优先A11	【2029】年【10】月的第【11】个工作日	4950.00
优先A12	【2030】年【10】月的第【11】个工作日	5350.00
优先A13	【2031】年【10】月的第【11】个工作日	5800.00
优先A14	【2032】年【10】月的第【11】个工作日	6300.00
优先A15	【2033】年【10】月的第【11】个工作日	6900.00
优先A16	【2034】年【10】月的第【11】个工作日	7500.00
优先A17	【2035】年【10】月的第【11】个工作日	8150.00
优先A18	【2036】年【10】月的第【11】个工作日	8900.00

合计	-	85550.00
----	---	----------

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

6、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。法定到期日不是优先级资产支持证券的实际到期日，优先级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7、预期到期日

优先 A1、优先 A2、优先 A3、优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 级资产支持证券的预期到期日分别为【2019】年【10】月的第【11】个工作日、【2020】年【10】月的第【11】个工作日、【2021】年【10】月的第【11】个工作日、【2022】年【10】月的第【11】个工作日、【2023】年【10】月的第【11】个工作日、【2024】年【10】月的第【11】个工作日、【2025】年【10】月的第【11】个工作日、【2026】年【10】月的第【11】个工作日、【2027】年【10】月的第【11】个工作日、【2028】年【10】月的第【11】个工作日、【2029】年【10】月的第【11】个工作日、【2030】年【10】月的第【11】个工作日、【2031】年【10】月的第【11】个工作日、【2032】年【10】月的第【11】个工作日、【2033】年【10】月的第【11】个工作日、【2034】年【10】月的第【11】个工作日、【2035】年【10】月的第【11】个工作日、【2036】年【10】月的第【11】个工作日。

8、预期还本日

优先 A1、优先 A2、优先 A3、优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 级资产支持证券的预期还本日为该档资产支持证券预

期到期日所在年度的【1】月、【4】月、【7】月、【10】月的第【11】个工作日。

9、到期应付本金

各档优先级资产支持证券在其预期还本日的到期应付本金如下表所示：

类别	预期还本日	到期应付本金
优先 A1	【2019】年【1】月的第【11】个工作日	1,600.00
	【2019】年【4】月的第【11】个工作日	500.00
	【2019】年【7】月的第【11】个工作日	500.00
	【2019】年【10】月的第【11】个工作日	350.00
优先 A2	【2020】年【1】月的第【11】个工作日	550.00
	【2020】年【4】月的第【11】个工作日	600.00
	【2020】年【7】月的第【11】个工作日	550.00
	【2020】年【10】月的第【11】个工作日	400.00
优先 A3	【2021】年【1】月的第【11】个工作日	650.00
	【2021】年【4】月的第【11】个工作日	650.00
	【2021】年【7】月的第【11】个工作日	600.00
	【2021】年【10】月的第【11】个工作日	450.00
优先 A4	【2022】年【1】月的第【11】个工作日	700.00
	【2022】年【4】月的第【11】个工作日	700.00
	【2022】年【7】月的第【11】个工作日	650.00
	【2022】年【10】月的第【11】个工作日	500.00
优先 A5	【2023】年【1】月的第【11】个工作日	800.00
	【2023】年【4】月的第【11】个工作日	650.00
	【2023】年【7】月的第【11】个工作日	800.00
	【2023】年【10】月的第【11】个工作日	600.00
优先 A6	【2024】年【1】月的第【11】个工作日	850.00
	【2024】年【4】月的第【11】个工作日	800.00
	【2024】年【7】月的第【11】个工作日	800.00
	【2024】年【10】月的第【11】个工作日	700.00
优先 A7	【2025】年【1】月的第【11】个工作日	900.00
	【2025】年【4】月的第【11】个工作日	900.00
	【2025】年【7】月的第【11】个工作日	850.00
	【2025】年【10】月的第【11】个工作日	750.00
优先 A8	【2026】年【1】月的第【11】个工作日	950.00

	【2026】年【4】月的第【11】个工作日	1,000.00
	【2026】年【7】月的第【11】个工作日	950.00
	【2026】年【10】月的第【11】个工作日	850.00
优先 A9	【2027】年【1】月的第【11】个工作日	1,050.00
	【2027】年【4】月的第【11】个工作日	1,100.00
	【2027】年【7】月的第【11】个工作日	1,050.00
	【2027】年【10】月的第【11】个工作日	950.00
优先 A10	【2028】年【1】月的第【11】个工作日	1,150.00
	【2028】年【4】月的第【11】个工作日	1,100.00
	【2028】年【7】月的第【11】个工作日	1,150.00
	【2028】年【10】月的第【11】个工作日	1,050.00
优先 A11	【2029】年【1】月的第【11】个工作日	1,250.00
	【2029】年【4】月的第【11】个工作日	1,200.00
	【2029】年【7】月的第【11】个工作日	1,300.00
	【2029】年【10】月的第【11】个工作日	1,200.00
优先 A12	【2030】年【1】月的第【11】个工作日	1,350.00
	【2030】年【4】月的第【11】个工作日	1,350.00
	【2030】年【7】月的第【11】个工作日	1,350.00
	【2030】年【10】月的第【11】个工作日	1,300.00
优先 A13	【2031】年【1】月的第【11】个工作日	1,450.00
	【2031】年【4】月的第【11】个工作日	1,450.00
	【2031】年【7】月的第【11】个工作日	1,450.00
	【2031】年【10】月的第【11】个工作日	1,450.00
优先 A14	【2032】年【1】月的第【11】个工作日	1,550.00
	【2032】年【4】月的第【11】个工作日	1,600.00
	【2032】年【7】月的第【11】个工作日	1,600.00
	【2032】年【10】月的第【11】个工作日	1,550.00
优先 A15	【2033】年【1】月的第【11】个工作日	1,700.00
	【2033】年【4】月的第【11】个工作日	1,750.00
	【2033】年【7】月的第【11】个工作日	1,750.00
	【2033】年【10】月的第【11】个工作日	1,700.00
优先 A16	【2034】年【1】月的第【11】个工作日	1,850.00
	【2034】年【4】月的第【11】个工作日	1,850.00
	【2034】年【7】月的第【11】个工作日	1,900.00
	【2034】年【10】月的第【11】个工作日	1,900.00
优先 A17	【2035】年【1】月的第【11】个工作日	2,000.00

	【2035】年【4】月的第【11】个工作日	2,000.00
	【2035】年【7】月的第【11】个工作日	2,050.00
	【2035】年【10】月的第【11】个工作日	2,100.00
优先 A18	【2036】年【1】月的第【11】个工作日	2,150.00
	【2036】年【4】月的第【11】个工作日	2,200.00
	【2036】年【7】月的第【11】个工作日	2,250.00
	【2036】年【10】月的第【11】个工作日	2,300.00

10、预期收益率

优先级资产支持证券的预期收益率以管理人披露的成立公告为准。

在利率调整日前的第【22】个工作日，管理人应就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项，征求次级资产支持证券持有人的书面意见，并根据次级资产支持证券持有人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。其中，预期收益率调整时应同时取得售回与购回承诺人的书面同意。

11、偿付方式

按照《标准条款》第十三条的约定进行支付。

12、信用级别

评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素，评估了有关的风险，给予优先 A1、优先 A2、优先 A3、优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 A10、优先 A11、优先 A12、优先 A13、优先 A14、优先 A15、优先 A16、优先 A17、优先 A18 的评级均为 AAA 级。

13、权益登记日

权益登记日为每个兑付日（若该兑付日不是任一档资产支持证券的预期到期日）前第 1 个工作日和每个兑付日（若该兑付日为任一档资产支持证券的预期到期日）前第 3 个工作日。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的优先级资产支持证券持有人有权于该兑付日取得优先级资产支持证券在当期的本金和收益。

2.9.2次级资产支持证券

次级资产支持证券由武汉地产集团全额认购。除非根据生效判决或裁定或管

理人事先的书面同意，武汉地产集团认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

1、资产支持证券名称

长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划次级资产支持证券。

2、管理人

长江证券(上海)资产管理有限公司。

3、规模

次级资产支持证券目标募集规模为人民币 3,600 万元。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

6、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。法定到期日不是次级资产支持证券的实际到期日，次级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7、预期到期日

【2036】年【10】月的第【11】个工作日。

8、到期应付本金

无到期应付本金。

9、预期收益率

无预期收益率。

10、偿付方式

按照《标准条款》第十三条的约定进行支付。

11. 信用级别

未评级。

12. 权益登记日

权益登记日为每个兑付日（若该兑付日不是次级资产支持证券的预期到期日）前第1个工作日和每个兑付日（若该兑付日为次级资产支持证券的预期到期日）前第3个工作日。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的次级资产支持证券持有人有权于该兑付日取得次级资产支持证券的收益。

2.10 资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时向管理人出具《认购协议》项下的《风险揭示书》。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过《管理规定》的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.11 资产支持证券的登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.12 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过上交所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日（不含）或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内或在售回日/购回日前的第

25 个工作日(含)至第 1 个工作日(含)的期间内,优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意,武汉地产集团认购次级资产支持证券后,不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

2.13 利率调整、购回及售回安排

1. 首次购回安排

(1) 首次购回整体安排:在购回日前的第 25 个工作日,售回与购回承诺人有权选择一次性购回所有截至当期预期还本日尚未到期的优先级资产支持证券(以下简称“购回权”),并于首次购回公告日进行公告,公告手续完成即视为已不可撤销地行使购回权。

(2) 首次购回办法:在发生上述售回与购回承诺人购回情形的情况下,售回与购回承诺人必须在专项计划设立后的首次购回公告日通过管理人在上海证券交易所网站和管理人网站进行公告,公告手续完成即视为不可撤销的行使购回权。

2. 预期收益率调整安排

(1) 利率调整安排:如售回与购回承诺人未行使购回权的,在利率调整日前的第 22 个工作日,管理人应就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求次级资产支持证券持有人的书面意见,并根据次级资产支持证券持有人意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。预期收益率调整时应同时取得售回与购回承诺人的书面同意。

(2) 调整办法:如售回与购回承诺人未行使购回权的,管理人应于利率调整日前的第 22 个工作日向次级资产支持证券持有人发送《预期收益率调整意见征询函》,并征求次级资产支持证券持有人的书面意见,次级资产支持证券持有人应于前述利率调整日前的第 21 个工作日就是否同意调整优先级资产支持证券的预期收益率向管理人做出书面答复,答复时应一并提供售回与购回承诺人同意该等预期收益率调整事项的书面函件。管理人根据次级资产支持证券持有人的书面答复及售回与购回承诺人的同意函件调整预期收益率。管理人应于利率调整公

告日就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告,调整后的资产支持证券票面利率自该票面利率调整发布公告之日对应的利率调整日开始执行。

(3) 优先级资产支持证券的预期收益率调整后,在前述《预期收益率调整公告》披露后紧邻的下一兑付日应按照调整后的预期收益率向投资者分配本金和利息。

3、售回安排

(1) 售回整体安排:如售回与购回承诺人未行使购回权的,在售回登记期内,优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的届时未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分售回给售回与购回承诺人。若优先级资产支持证券持有人决定行使售回权,须在售回登记期内进行登记,登记手续完成即视为已不可撤销地行使售回权;若优先级资产支持证券持有人未在售回登记期内进行登记,则视为放弃售回权和同意继续持有其所持的优先级资产支持证券份额。为避免疑义,在售回日前,无论管理人是否调整优先级资产支持证券的预期收益率,优先级资产支持证券持有人均享有售回选择权。

(2) 售回登记办法:如售回与购回承诺人未行使购回权的,优先级资产支持证券持有人可选择将持有的优先级资产支持证券份额全部或部分售回给售回与购回承诺人。在售回登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统或按照上海证券交易所届时有效的交易规则和操作要求进行售回申报,当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功,或有未进行售回申报的优先级资产支持证券余额,可于售回登记期内次日继续进行售回申报。

(3) 选择售回的优先级资产支持证券持有人须于售回登记期内进行登记,逾期未办理售回登记手续即视为投资者放弃售回,同意继续持有优先级资产支持证券份额。

4、后续购回安排

(1) 后续购回整体安排：如售回与购回承诺人未行使购回权的，购回日前的售回登记期结束后，售回与购回承诺人有权购回优先级资产支持证券的所有剩余份额，专项计划提前结束，且售回与购回承诺人须在后续购回公告日进行公告。

(2) 后续购回办法：如售回与购回承诺人未行使购回权的，售回与购回承诺人购回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在购回日前的后续购回公告日 17:00 前通过管理人在上海证券交易所网站和管理人网站进行公告。

5、其他安排

(1) 售回与购回承诺人应根据管理人的通知于售回日/购回日前的第 7 个工作日前将对应售回与购回所需支付资金(指资产支持证券售回与购回部分所需支付本金金额，预期收益按照既定安排由专项计划资产负担)支付至资金归集账户。管理人将依照上交所交易规则向监管银行发出指令，原始权益人及售回与购回承诺人授权监管银行根据管理人的指令在不晚于售回日/购回日前第 3 个工作日 10 点前将对应售回与购回所需支付资金从资金归集账户划付至符合上交所交易规则规定的其他指定账户，并根据上交所交易规则于该售回日/购回日向投资者进行分配。

(2) 售回与购回价格：100 元/份，即与优先级资产支持证券面值相同。

(3) 售回与购回资金到账日：售回日/购回日。

(4) 售回登记期/购回公告日的交易：优先级资产支持证券在售回日/购回日前的第 25 个工作日(含)至第 1 个工作日(含)暂停交易。

(5) 收益分配：售回与购回部分优先级资产支持证券原持有人仍享有当期售回日/购回日之前一个期间的收益。管理人根据售回与购回的具体情况确定优先级资产支持证券持有人收益分派安排。

(6) 售回与购回后资产支持证券的安排：优先级资产支持证券发生售回与购回后，售回与购回承诺人作为优先级资产支持证券持有人，持有部分或者全部的优先级资产支持证券。售回与购回承诺人持有的前述优先级资产支持证券可按照上交所届时有效的交易规则进行处理。为避免疑义，售回与购回承诺人购回全部优先级资产支持证券后，专项计划提前终止。

第三章 专项计划的交易结构及相关方简介

3.1 项目参与方基本情况

3.1.1 计划管理人

名称	长江证券（上海）资产管理有限公司
法定代表人/负责人	罗国举
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号世纪汇一座27层
办公地址	武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦
电话	021-80301764
传真	021-80301399
联系人	钟颖、钟青、吴颖、汪子韵

3.1.2 原始权益人

名称	武汉城市发展投资有限公司
法定代表人/负责人	黄磊
注册地址	武汉市江岸区江大路53号
办公地址	武汉市江岸区江大路53号
电话	15102709473
联系人	田祎

3.1.3 托管人

名称	中国民生银行股份有限公司武汉分行
法定代表人/负责人	王恭敬
注册地址	武汉市江汉区新华路396号民生银行大厦17楼
办公地址	武汉市江汉区新华路396号民生银行大厦17楼
电话	027-88915943
传真	027-88915943
联系人	晏赛阳

3.1.4 信托受托人

名称	中建投信托股份有限公司
法定代表人/负责人	王文津
注册地址	杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼(A座)18-19层C、D区
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街乙12号LG双子座大厦东塔27层
电话	010-57573326
传真	010-57573300
联系人	彭元宜、齐佳

3.1.5 借款人/出质人/售回与购回承诺人

名称	武汉地产开发投资集团有限公司
法定代表人/负责人	袁望
注册地址	武汉经济技术开发区鼎力大厦
办公地址	武汉市江汉区常青路9号地产大厦
电话	027-68855331
传真	027-68855331
联系人	周奕

3.1.6 共同债务人/资产服务机构

名称	武汉市保障性住房投资建设有限公司
法定代表人/负责人	明伟
注册地址	武汉市江汉区新华路25号伟业大厦14层
办公地址	武汉市江汉区新华路25号伟业大厦14层
电话	027-85886233
传真	027-85886233
联系人	罗瑶

3.1.7 监管银行

名称	中国光大银行股份有限公司武汉分行
法定代表人/负责人	王彪
注册地址	武汉市沿江大道143号
办公地址	武汉市沿江大道143号

电话	027-82796399
传真	027-82796279
联系人	程锦晖

3.1.8 法律顾问

名称	北京市金杜律师事务所
法定代表人/负责人	王玲
注册地址	北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层
办公地址	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼20层
电话	021-24126000
传真	021-24126150
联系人	胡皓、史晟杰、张海云

3.1.9 会计师事务所

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人/负责人	石文先
注册地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层
办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层
电话	027-86770549
传真	027-85424329
联系人	余宝玉、阮玲群

3.1.10 评级机构

名称	联合信用评级有限公司
法定代表人/负责人	李信宏
注册地址	天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508
办公地址	北京市朝阳区建外大街2号PICO大厦12层
电话	010-85172818
传真	010-85171273
联系人	刘宇辰、李夏梦

3.1.11 登记托管机构/支付代理机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
网址	www.chinaclear.cn

3.1.12 交易撮合机构

名称	上海证券交易所
网址	www.sse.com.cn

3.2 交易结构概述

1、城发投公司与武汉地产集团签署《资金使用协议》，由城发投公司向武汉地产集团提供借款资金。

2、专项计划设立前，城发投公司（作为委托人）与信托受托人已根据《信托合同》的约定，设立信托财产总规模为 89,150 万元的财产权信托，原始权益人已向信托受托人交付等额于 89,150 万元的基础债权作为信托财产，原始权益人为唯一的信托受益人。

3、信托受托人（代表中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托）与信托委托人和武汉地产集团、武汉保障房公司签署了《债权转让与确认协议》，信托受托人根据《债权转让与确认协议》以及《资金使用协议》的约定对于武汉地产集团和武汉保障房公司享有本金金额为 89,150 万元的债权。

4、武汉地产集团以标的物业在特定期间的租金收入应收账款质押给信托计划，以作为基础债权的还款来源。监管银行根据《监管协议》，对上述质押财产现金流的资金归集账户实施监管。

5、认购人通过与管理人签订《认购协议》，将认购资金委托给管理人管理，管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

6、专项计划设立后，管理人根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《信托受益权转让协议》项下转让对价的认购资金支付至原始权益人指定账户，以向原始权益人收购其持有的全部中建投信托·武汉地产公租房 ABS 财产权信托的信托受益权；管理人（代表专项计划）在专项计划设立日成为唯一信托受益人，从而间接享有对武汉地产集团和

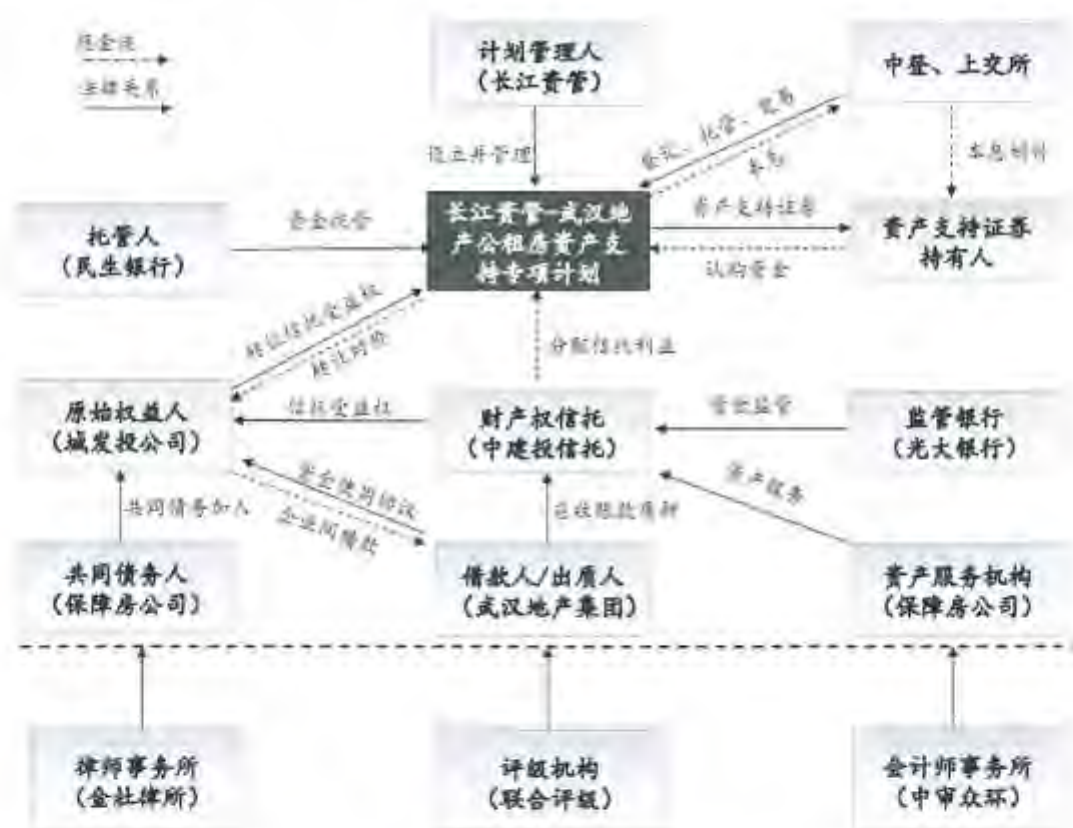
武汉保障房公司的债权。托管人应根据《信托受益权转让协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对,核对无误后应于专项计划设立日予以付款。

7、专项计划存续期间,借款人于质押财产划付日将当期收到的质押财产划入至资金归集账户,并于基础债权还款日偿还至信托财产专户。

8、中建投信托收到债务人支付的本息后,扣除当期必要信托费用后全部分配给信托受益人,即专项计划。

9、管理人根据相关文件约定,支付相关费用后,按照约定的顺序向优先级或次级资产支持证券持有人分配当期应分配本金和利息。

专项计划交易结构如下图所示:



第四章 专项计划的信用增级方式

本专项计划的信用增级方式主要包括:

4.1 优先级/次级安排

本专项计划安排了优先/次级的证券分层设计，其中优先级资产支持证券规模为 85,550 万元，次级资产支持证券的规模为 3,600 万元。根据本专项计划的安排，优先级资产支持证券的预期收益和本金将优先于次级资产支持证券获得偿付，在专项计划终止后进行清算分配时也遵循优先级资产支持证券优先受偿的顺序。

4.2 应收账款质押

出质人的质物为在特定期间内，由应收账款出质人自基准日(含该日)起，就国有土地使用证编号为青国用(2014)第 086 号的青雅居项目，国有土地使用证编号为青国用(2012)第 030 号的青和居项目，国有土地使用证编号为岸国用(2013)第 99 号的中央华城项目，国有土地使用证编号为岸国用(2013)第 1001 号的惠康居项目，国有土地使用证编号为岸国用(2011)第 2742 号的惠民居项目的物业资产，依据《租赁合同》所享有的对承租人的全部应收账款的请求权及其他权益。

出质人所担保的主债权为债务人依据《资金使用协议》、《债权转让与确认协议》的约定应向中建投信托履行的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项，包括但不限于向中建投信托按时偿还符合《债权转让与确认协议》约定的当期应付本金和/或利息。

4.3 售回和购回承诺

武汉地产集团愿意按照《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和购回承诺函》的条款和条件，在售回日/购回日对优先级资产支持证券进行售回和/或购回，具体安排详见本《计划说明书》“2.13 利率调整、售回与赎回安排”。

4.4 触发顺序说明

信用增级措施是指在基础资产现金流不能达到预计目标时有助于保证资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了证券的优先/次级结构化分层、租金收入应收账款质押、武汉地产集团售回和购回承诺等增信方式。

对于优先级资产支持证券，触发顺序依次租金应收账款质押、证券的优先/次级结构化分层。

对于次级资产支持证券，主要为租金应收账款质押。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人

5.1.1 基本资料

统一社会信用代码：91420102MA4KNG415T

企业名称：武汉城市发展投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄磊

注册资本：20,000.00 万元人民币

成立日期：2016 年 9 月 8 日

住所：武汉市江岸区江大路 53 号

经营范围：土地一级开发；房地产开发和管理咨询，工程管理咨询；安置房源及相关房地产物业的开发建设；城市棚户区改造；土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；基础设施建设。新城区域开发和管理；土地资产和其他固定资产的投资经营。（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）

5.1.2 历史沿革和经营情况

城发投公司成立于 2016 年 9 月 8 日，为武汉地产集团全资子公司，自成立以来经营情况良好，截至 2018 年 6 月 30 日，资产总计 11,553,074,683.11 元，负债总计 11,159,410,967.66 元，所有者权益合计 373,663,715.45 元。

5.1.3 股权结构

城发投公司由武汉地产集团 100%控股。

5.1.4 治理结构

1、股东

城发投公司不设股东会，由武汉地产集团作为出资人依法履行股东会职

权。出资人行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针，审议投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项
- (3) 指定董事长、监事会主席；
- (4) 向董事会提出高级管理人员的任免建议；
- (5) 审议批准董事会的报告；
- (6) 审议批准监事会的报告；
- (7) 审议批准公司的发展战略，发展规划；
- (8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (10) 审议批准公司的基本工资福利方案及企业年金方案；
- (11) 审议批准需由集团决定的公司投资、担保、融资和资产转让事项；
- (12) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (13) 对公司发行公司债券做出决定；
- (14) 依法定程序对公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产或者变更公司形式的方案进行审核；
- (15) 制定、修改公司章程或批准由公司董事会制定、修改的公司章程草案；
- (16) 对公司国有资产的保值增值情况进行管理；
- (17) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

城发投公司设立董事会，由7名董事组成。董事由出资人委派，董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，报出资人备案。董事每届任期三

年，任期届满，连选可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 贯彻执行国家法律法规和国有资产管理的有关制度，执行出资人的决定；
- (2) 向出资人报告工作；制定公司章程草案和公司章程修改方案；
- (3) 制定公司董事会议事规则；
- (4) 制定公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的发展战略、发展规划；
- (6) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (7) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- (8) 制定公司年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 制定利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 制定公司基本福利方案及企业年金方案；
- (11) 制定需提请出资人核准的公司投资、担保、融资和资产转让方案。
决定处需出资人核准以外的公司投资、担保、融资和资产转让方案；
- (12) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (13) 制定公司合并、分立、改制、上市、申请破产、解散或者变更公司形式的方案；
- (14) 决定公司内部管理机构、分支机构设置；
- (15) 按有关规定程序，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，
根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员，并决定其薪酬（其中属于市国资委管理人的人员，其报酬事项按市国资委的有关规定执行）；
- (16) 决定公司的风险管理体系，并对实施情况进行监控；
- (17) 听取公司总经理工作汇报并检查总经理工作；
- (18) 法律、法规或者公司章程规定以及出资人授予的其他职权。

3、监事会

城发投公司设监事会，由3名监事组成。监事由出资人委派，监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，报出资人备案。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对公司投融资、担保、产（股）权转让等经济行为进行监督；
- (3) 监督公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；
- (4) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法规、行政法规、公司章程以及集团决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；
- (5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向市国资委或者有关部门报告；
- (6) 对公司董事、高级管理人员的考核提出建议；
- (7) 向董事会推荐公司全资、控股、参股公司（企业）监事的人选；
- (8) 对公司出资企业依法进行延伸监督；
- (9) 向公司派出的监事了解公司出资企业财务活动、经营管理活动及资产运营情况；
- (10) 提请召开董事会会议；
- (11) 制定监事会议事规则；
- (12) 法律、法规、公司章程规定及集团交办的其他事项。

5.1.5特别说明

经管理人核查，原始权益人在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

5.2 计划管理人

5.2.1 基本情况/法律状态

1、计划管理人的设立、存续情况

企业名称	长江证券（上海）资产管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营状态	存续（在营、开业、在册）
成立日期	2014年09月16日
统一社会信用代码	91310115312513788C
注册资本	100,000万元人民币
法定代表人	罗国举
住所	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号世纪汇一座27层
经营范围	证券资产管理，公开募集证券投资基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

长江证券（上海）资产管理有限责任公司于2014年9月16日成立于中国（上海）自由贸易试验区。公司前身为长江证券资产管理总部自2001年即开展资产管理业务，拥有17年的资产管理经验，集合了海内外数名金融、投资、管理等方面的复合型专业人才，涵盖了股票、固定收益、量化投资（金融工程）等各个领域。注册资本金100,000万元，为长江证券股份有限公司100%控股的全资子公司。

长江证券股份有限公司是全国性的全牌照上市证券公司，也是中西部最大的证券公司。公司前身为湖北证券公司，于1991年成立，总部设在武汉，于2007年在深圳证券交易所挂牌上市（股票代码为000783），是中国第6家上市券商。

长江证券（上海）资产管理公司专攻资产管理业务，并于2016年1月6日取得中国证监会核准的开展公开募集证券投资基金管理业务资格。2017年6月20日，经中国保监会获准，长江资管以子公司身份再次取得受托管理保险资金业务资格。

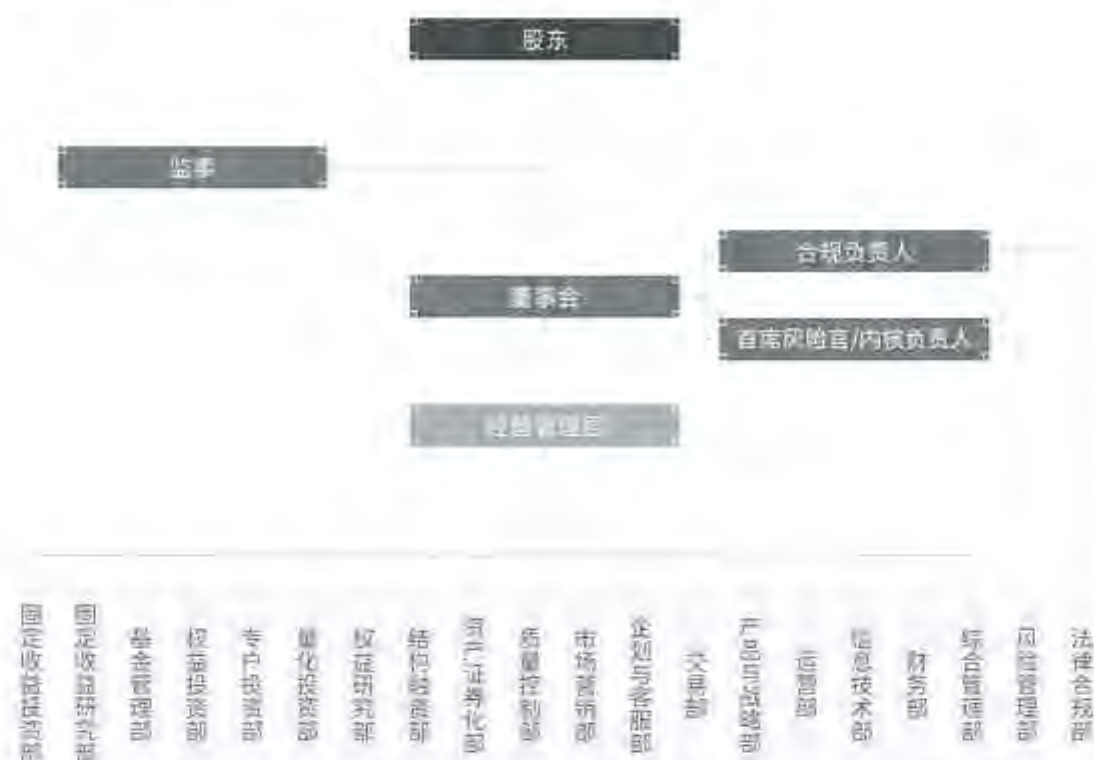
2、股权结构

股东名称	出资额（万元）	持股比例
长江证券股份有限公司	100,000	100%
总计	100,000	100%

3、组织架构

为保证安全有效经营、统一管理，长江资管建立了由股东、董事会、监事组成的完备的公司治理结构，形成了前中后三线职能部门相互独立、相互协调、相互制衡的组织架构，并建立了相对完善的决策制度体系。公司共设 20 个一级部门，分别履行产品设计、投资运作和风险控制等职能。

长江资管组织架构图如下：



4. 资产管理规模

截至2018年6月30日,长江资管资产管理规模为1472.86亿元。其中,集合理财产品规模581.07亿元,定向资产管理计划规模为739.50亿元,专项资产管理计划规模为43.85亿元,公募产品规模108.43亿元。

5. 高管信息

姓名	性别	学历	当前职位	简要履历
周纯	男	硕士	董事长	现任长江证券(上海)资产管理有限公司董事长。曾任长江证券股份有限公司法律合规部合规管理岗,副总经理,质量控制部总经理,公司总裁助理。
唐吟波	女	硕士	总经理	曾任泰阳证券有限责任公司(现方正证券)上海延安西路营业部客户部主管,德邦证券股份有限公司经纪业务总部营销部总经理,齐鲁证券有限公司(现中泰证券)经纪业务总部副总经理,上海什河路营业部总经理,长江证券(上海)资产管理有限公司副总经理。
刘泉	男	硕士	副总经理、合规负责人、董事会秘书	曾任职于中国平安保险集团股份有限公司,中国证监会上海监管局,曾任柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司合规负责人。
范海蓉	女	硕士	副总经理	曾任招商证券股份有限公司投资银行部项目经理,上海国际信托有限公司资金信托总部研究员、基金经理助理,资本市场主管、股权信托总部总经理助理,副总经理、总经理。
董朱富	男	硕士	副总经理、首席风险官	曾任中国建设银行支行信贷负责人、分理处主任,营业部副主任,主任、支行行长,湘财证券股份有限公司合肥长江中路营业部总经理,华融证券股份有限公司信用业务部总经理。

5.2.2 财务状况

长江资管秉承长江证券稳健的经营理念,长江资管具有较为完善的内部控制制度和管理流程。长江资管紧跟市场变化,坚持主动管理为主,同步推进创新业务,在量化类产品,特色权益类产品,委外业务,股票质押业务等方面取得较大进展,实现业务快速发展,截至2018年6月30日,公司资产管理规模总计1472.86亿元,其中,集合产品581.07亿元,定向产品739.50亿元,专项产品43.85亿元,公募产品108.43亿元。

5.2.3 风险管理

长江资管严格重视风险管理,自2014年9月从长江证券股份有限公司资产管理总部独立以来,资管子公司逐步全面梳理了资产管理业务各项风险,并进一

步明确了公司风险管理体系的未来发展方向。资管子公司未来风险管理的定位将从以合规导向为主向全面风险管理转变；公司风险管理的目标是建立规范、科学的资产管理运作体系，从而保障公司合法、合规经营，通过专业化的风险管理协助各投资团队实现风险管理目标，以期最大限度地达成客户预期。目前资管子公司建立完善了符合自身、严谨高效的风险管理体系。

5.2.4 主要获奖情况

1、2017年6月3日，在由中国财富传媒集团、中国证券报、新华网指导，金牛理财网主办的第五届“金牛财富管理论坛”暨2016年度“金牛理财产品”颁奖典礼中，荣膺“三年期金牛券商集合资管计划”奖和“2016年度金牛券商集合资管计划”奖。

2、2017年7月7日，在证券时报2017中国财富管理机构君鼎奖颁奖中，长江资管荣获“2017中国券商十大创新资管产品君鼎奖”及“2017中国券商绝对收益产品君鼎奖”（投顾）。

3、2018年6月27日，在《证券时报》主办的2018中国财富管理机构君鼎奖中荣获“2018中国量化投资团队君鼎奖”。

4、2018年7月21日，在中国证券报·金牛理财举办的2017年度“金牛理财产品”评选中，荣膺“2017年度金牛券商集合资管计划”奖。

5.2.5 关联关系说明

借款人武汉地产开发投资集团有限公司为长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）股东，截至2018年7月16日，武汉地产集团持有长江证券3.62%股份，长江资管为长江证券全资子公司，与借款人之间存在关联关系。管理人认为，借款人对管理人母公司长江证券持股比例较少，且与管理人及母公司长江证券不存在其他利益安排，不会对本专项计划造成任何影响。

截止本《计划说明书》出具之日，计划管理人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。管理人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，计划管理人

与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

截至本《计划说明书》出具日，计划管理人与原始权益人无重大利益关系。

5.2.6 聘请第三方机构说明

管理人与法律顾问签署《法律服务聘用函》，由管理人聘请北京市金杜律师事务所上海分所担任法律顾问，协助管理人完成：（1）尽职调查以及结构设计；（2）文件的起草，包括参与计划交易结构的设计、论证，提供证券化结构的相关法律支持及起草、修改、参与协商以及定稿本计划项下的交易文件，管理人聘请北京市金杜律师事务所上海分所担任法律顾问行为不存在不合法合规之处。

5.2.7 特别说明

最近一年，长江资管不存在因重大违法违规行为而受到相关主管部门行政处罚的情形。

5.3 信托受托人

5.3.1 基本资料

注册名称：中建投信托股份有限公司

统一社会信用代码：913300001429123632

注册地址：杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区

法定代表人：王文津

成立日期：1979年8月27日

注册资本：5,000,000,000元人民币

实收资本：5,000,000,000元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

5.3.2重大历史沿革

中建投信托股份有限公司的前身是原浙江省国际信托投资公司。浙江省国际信托投资公司创建于1979年8月，1983年12月经中国人民银行批准成为非银行金融机构，是国内最早经营信托投资业务的公司之一。在信托业第五次清理整顿中，公司更名为浙江省国际信托投资有限责任公司，成为浙江省首家获准重新登记的信托公司。

2007年3月，中国建银投资有限责任公司收购浙江省国际信托投资有限责任公司原股东持有的全部股权。

2007年4月，浙江省国际信托投资有限责任公司获得一人有限责任公司营业执照，成为中国建银投资有限责任公司的全资子公司。经中国银监会批准，2007年11月，浙江省国际信托投资有限责任公司更名为“中投信托有限责任公司”，注册资本为人民币5亿元。2010年1月，公司股东中国建银投资有限责任公司对公司单家增资，注册资本增至人民币15亿元。2013年6月21日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复同意，并报浙江省工商行政管理局核准，正式更名为“中建投信托有限责任公司”。2013年10月12日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复同意，公司英文名称更名为“JICTrustCo., Ltd.”，英文名称缩写更名为“JICTrust”。

2013年12月17日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复，同意公司注册资本由15亿元增资到16.6574亿元，其中：中国建银投资有限责任公司出资金额为150,000万元，持有公司90.05%的股权；建投控股有限责任公司出资金额为16,574万元，持有公司9.95%的股权。2014年1月27日，公司在浙江省工商行政管理局完成工商登记变更手续，领取新的营业执照。2014年1月30日，中建投信托完成对外临时重大信息披露。2014年12月15日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复，同意中建投信托住所变更为浙江省杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼(A座)18-19层C、D区及1层C区103、105室。

2018年，公司完成股份制改造工作，并报中国银行业监督管理委员会浙江监管局批准，于2018年5月7日完成工商变更登记，公司正式更名为“中建投信托股份有限公司”。注册资本由1,665,740,000元增至5,000,000,000元。增资后，各股东持股比例保持不变。其中：中国建银投资有限责任公司持有股份数4,502,500,000股，持股比例90.05%；建投控股有限责任公司持有股份数497,500,000股，持股比例9.95%。公司住所由“浙江省杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区及1层C区103、105室”变更为“杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区”。

5.3.3 股权结构

截至2018年5月7日，中建投信托股东共有两家，实际控制人为中国建银投资有限责任公司，情况如下表所示：

序号	出资人名称	出资方式	认缴出资额（万元）	股权比例
1	中国建银投资有限责任公司	货币	45,0250.00	90.05%
2	建投控股有限责任公司	货币	49,750.00	9.95%

(1) 中国建银投资有限责任公司

控股股东及实际控制人为中国建银投资有限责任公司。中国建银投资有限责任公司于2004年9月经国务院批准成立，是以股权投资为主业的综合性投资集团，以推动技术进步、促进产业升级、建设文化强国、服务消费升级、助力民生改善为使命，致力于为股东创造长期稳定可持续的资本回报，履行国有企业的社会责任。中国建投凭借健全的投资体系，先进的投资模式，深刻把握中国经济成长转型中的发展动力，积极拓展全球化布局，重点关注金融服务、先进制造、文化消费、信息科技等行业领域。2017年，中国建投实现合并营业收入105.46亿元，归属于母公司净利润55.44亿元。

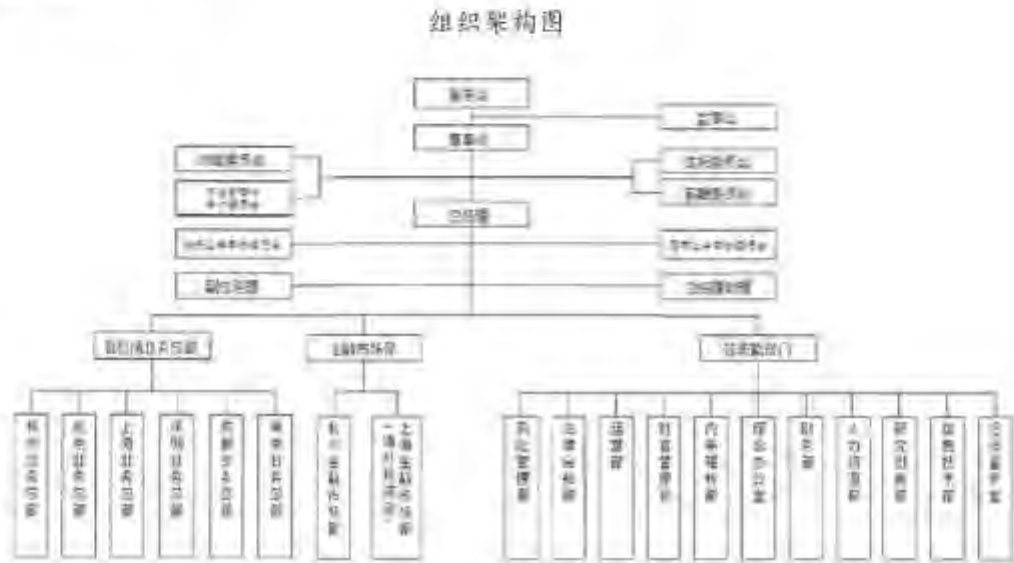
(2) 建投控股有限责任公司

建投控股有限责任公司（以下简称“建投控股”）是由中国建银投资有限责任公司出资设立的控股子公司，成立于2006年，注册资本20亿元。作为中国建投集团养老健康服务产业的投资运营平台，建投控股业务涵盖养老健康服务、不动产投资与开发、资产管理、装饰装修、物业服务、酒店管理等多个领域，拥有8家一级企业以及近40家二级企业，分布于全国22个省、市、自治区。2017

年，建投控股实现合并营业收入 11.27 亿元，归属于母公司净利润 1.52 亿元。

建投控股积极把握中国养老产业蓬勃发展的市场机遇，以为中国退休人士的尊严与价值服务为使命，独创享老业务模式，向中国退休人士提供幸福养老的整体解决方案。公司基于多年的经验积累，持续推动商业模式创新，打造专业背景多元化的人才队伍，完善公司运营体系，强化激励机制，紧抓风险管理，坚持开放包容的企业文化，致力于成为中国养老产业领域的创新者和领导者。

5.3.4 组织架构



5.3.5 治理结构

中建投信托已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

1、股东大会

根据中建投信托《公司章程》的规定，股东大会是中建投信托的权力机构，依法行使下列职权：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；

2) 选举或者更换由非职工代表担任的董事和非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3) 审议批准董事会的报告和监事会的报告；

4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

6) 审议批准公司重大对外投资、财产权利转移、债权债务承担、对外担保、固定资产购置或处置等事项；

7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8) 对发行公司债券作出决议；

9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10) 对公司名称、经营范围和住所的变更做出决议；

11) 对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所做出决议；

12) 修改公司章程；

13) 通报监管部门对公司的监管意见及公司执行整改情况；

14) 报告受益人利益的实现情况；

15) 法律法规和公司章程赋予的其他权利。

2、董事会

中建投信托的董事会由全体董事组成，董事会成员为九名，其中职工代表董事为一名，独立董事为三名。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

1) 负责召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；

2) 执行股东大会的决议；

3) 决定公司的经营计划和投资方案；

4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；

5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8) 在股东大会授权范围内, 决定公司的对外投资、资产抵押及其他担保事项;

9) 决定公司内部管理机构的设置;

10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其报酬事项, 并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等人员及其报酬事项;

11) 制定公司的基本管理制度;

12) 制定公司章程修改方案;

13) 向股东大会提请聘用或更换为公司提供审计服务的会计师事务所;

14) 公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

3、监事会

中建投信托设监事会, 监事会由五名监事组成, 其中职工代表监事二名。

根据《公司章程》的规定, 监事会行使下列职权:

1) 检查公司财务;

2) 对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反有关法律或公司章程规定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求其予以纠正;

4) 提议召开临时董事会会议;

5) 组织对董事、高级管理人员进行离任审计;

6) 法律法规和公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

4、公司管理层

公司设总经理一名, 副总经理若干名。总经理向董事会负责, 副总经理向总经理负责。

根据《公司章程》, 总经理行使下列职权:

1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等人员;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 提议召开临时董事会会议;
- 9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

5.3.6经营状况

2015年末至2017年末,中建投信托存续信托项目总规模分别为988亿元、1147亿元和1681亿元。其中,集合信托规模分别为600亿元、726亿元和1030亿元。集合信托规模占比分别为61%、63%和61%。信托业务收入分别为10.54亿元、13.03亿元和13.03亿元。截至2018年3月末,存续信托项目总规模为1703亿元。

2015年末至2017年末,中建投信托总资产分别为70.65亿元、81.32亿元和88.44亿元,净资产分别为50.02亿元、57.79亿元和66.70亿元;营业收入分别为15.35亿元、17.12亿元和18.20亿元,净利润分别为7.51亿元、8.52亿元和10.00亿元。

5.3.7受托业务资质

中建投信托经营范围包括:

- (一) 资金信托;
- (二) 动产信托;
- (三) 不动产信托;
- (四) 有价证券信托;
- (五) 其他财产或财产权信托;

- (六) 作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；
- (七) 经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；
- (八) 受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；
- (九) 办理居间、咨询、资信调查等业务；
- (十) 代保管及保管箱业务；
- (十一) 以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；
- (十二) 以固有财产为他人提供担保；
- (十三) 从事同业拆借；
- (十四) 法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

公司其他相关资质包括：

- (一) 中国银行间市场交易商协会会员资格；
- (二) 北京金融资产交易所副主承销商、投资者资格；
- (三) 特定目的信托受托机构资格【浙银监复（2015）663号】

5.3.8 风险管理措施

公司建立有较为完整的风险管理体系来识别、评估、监控以及管理公司的各类风险，包括市场风险、信用风险和操作风险。2016年，公司围绕风险管理政策制定、审批流程优化、客户准入标准设定、尽职调查配套制度、申报书的标准化、业务风险排查、项目风险预警和应对、风险管理先进工具运用等重要措施，建立健全公司风险管理体系，提高风险管理工作的科学性，为业务快速稳健发展提供了有力的保障。截至2016年末，公司各存续业务运行稳健，到期终止的信托业务能够按照交易文件约定履行受托人义务，在约定期限内足额向信托受益人分配信托利益，业务风险得到有效的防范与控制。

一、公司经营活动中可能遇到的风险

包括：信用风险、市场风险、操作风险、法律风险、流动性风险、声誉风险、战略风险。

二、风险管理的基本原则与政策

公司坚持以科学发展观为指导，以建立完善的风险管理机制为目标，以重点业务和创新业务的风险管理为重点，不断引入科学的风险管理技术，实现风险有效控制与业务发展的协调统一，提升公司风险管理能力。

1、信用风险管理策略

2016年，公司结合自身业务重点及展业领域，明确项目和交易对手的准入标准，并对房地产类业务采用综合授信管理。全年共新订管理办法3部，修订更新业务指引5项次，统一相关领域的展业规范，明确公司风险偏好及准入门槛，提高风险把控效率。

公司进一步加大对先进风险管理技术工具的运用，继续深化对万得数据库系统和克而瑞业务系统的科学使用，实现双系统联动，提高了公司投资分析、风险评估和投后管理数据的一致性，增强信息透明度，降低业务风险。

同时，充分利用双系统数据库，实现对交易对手财务数据、行业数据等的日常查询，继续出具交易对手每日舆情报告及每周舆情报告、土地市场月报和房地产市场月报等，有效监测交易对手风险状况，严控公司整体风险。

公司严格落实对交易对手、项目风险评估制度，为信用风险管理提供三道防火墙：进一步提高交易对手准入标准，采取优先、劣后等内部增信措施；公司前、中、后台对项目风险层层把关，建立分层次风险预防体系；认真落实债权担保措施，客观、公正地评估抵押品，严格控制债权本金与不同抵押品价值之比，增加风险对冲，保障信托财产安全。

公司在项目存续期间对交易对手（项目）进行动态管理、定期检查、舆情监测，及时将有关情况向公司高管层和董事会报告。同时，足额提取风险准备金在内的各项准备金，保障兑付能力。

2、市场风险管理策略

市场风险主要是指由于市场价格包括利率、股票价格、债券价格等波动而造成的信托财产、所投资资产损失的风险。公司信托业务主要承担信用风险，市场风险敞口较小。2016年，公司及时做好风险揭示，动态监控市场风险敞口，做

好缓释市场风险准备。公司采用分散化投资策略，降低非系统市场风险，同时密切关注国家政策变化，及时制定相应对策及业务调整方案。针对资产市场风险，则积极通过组合投资，分散投资风险。

3、操作风险管理策略

公司操作风险管理策略主要是流程管理和系统控制。流程管理包括分层授权、流程系统控制、业务复核、审批会决策等方式；系统控制是建立业务管理系统，确立系统节点控制和授权管理原则。公司通过内控制度建设、流程与系统控制、分层授权等方式，重点围绕公司治理、内部控制体系、风险文化、信息系统建设等方面，建立健全操作风险管控体系。一是加强流程管理，实现留痕机制；二是定期开展流程风险评估，不断健全业务评审机制；三是进一步健全公司内部授权体系；四是进一步改造业务信息系统，健全系统功能；五是建立内部问责制度。公司设置专门的运营管理部门，对信托项目存续期间涉及的执行事务进行归口管理，实现前、中、后台岗位职责分离，强化对项目各环节操作风险的事中监控。同时，设置专门的内部审计部门，定期对公司的各项内控制度执行状况、财务核算等内容进行检查，根据检查结果提出调整及改进意见，并向董事会和高管层提交相关报告，有效督促各项制度的贯彻执行。

4、其他风险管理策略

公司不断优化和完善制度建设，加强合规经营，建立较为完善的公司治理结构，推进内部约束和监督机制。强化对宏观经济政策和行业政策的跟踪和研究；保持业务管理制度与法律、规则和准则的一致性；积极倡导和培育公司风险文化，构建全员风控理念。

5.3.9 内部控制

一、内部控制环境和内部控制文化

公司治理结构完善，建立了各项决策、执行、监督和激励约束机制，实现股东会、董事会、监事会、经营层“三会一层”的治理体系规范运作。内部机构设置健全，前、中、后台各部门职责清晰、分工明确，建立起风险管理部、法律合规部、审批部、运营部、内审稽核部多部门联动的内部控制格局和风险隔离机制，加强全流程内控管理，有效防范各类风险。

公司高度重视企业内控文化的建设,以合规、稳健和专业化经营为基本原则,秉承“诚信为本,合规经营”的核心理念,发挥信托制度优势,提升资产管理能力和风险管理能力,积极构建资本充实、内控严密、管理规范、具有较强发展能力和竞争能力的金融信托机构。

二、内部控制措施

1、流程控制

公司风险管理流程分为前台业务部门、中台风控部门、后台职能支持三大模块,实行前、中、后台分离原则。现行的各项流程及制度覆盖了公司业务全过程。其中,前台业务人员按照公司各项业务受理、审查和操作规程拓展业务,实现内控流程的前端落实;中台人员以公司业务指引和风险偏好为准绳,评估风险、对业务进行决策和事中控制,认真做好项目存续期间风险的动态监控;后台人员通过公司内控制度和流程管理对公司业务和经营活动进行后台维护和支持,实现内控流程的后端控制。

2、组织控制

公司董事会下设风险管理与审计委员会,作为董事会风险管理与审计工作的专门议事机构;下设信托委员会,保障公司依法履行受托职责,为受益人的利益最大化服务。

公司风险管理部负责识别、评估和管理业务风险;法律合规部负责识别公司经营中的法律合规风险,监测和评估公司合规政策和程序的适当性,提出改进意见和建议;审批部负责组织公司申报项目的立项及设立审批,不断完善业务受理及审批规程;运营部负责对信托项目实行标准化的集中管理;内审稽核部负责对公司经营活动进行审计监督和评价。

综上,公司基本形成了“事前防范、事中控制、事后监督和纠正”健全的内控机制。

3、制度控制

公司建立有规范的制度审查、审批流程,并明确由法律合规部归口管理,保障公司制度的统一性、有效性。2016年,公司根据业务发展需求及内控实际,

对其中原有 64 部制度进行了修订，并新增制定制度 14 部。截至 2016 年末，公司现行制度共计 163 部，基本覆盖了公司各部门、各岗位的业务环节。上述内部控制制度体系不仅有效保障了公司管理及业务发展的合规性，亦有助于提升公司内部管理的有效性。同时，公司持续加强风险指引、合规指引的编撰工作，进一步保障公司业务在严守合规底线的前提下稳健推进。

三、信息交流与反馈

1、完整的报告体系

公司建立有多层次、多途径的报告体系，通过划分部门和人员职责、确立清晰完整的报告线路，明确员工、各部门、高管层、董事会和监事会的职责范围及报告路径。

2、信息交流与共享平台的搭建

公司通过 OA 平台、综合业务系统、CRM 系统、财务管理系统等在内的电子化信息交流渠道，建立综合管理信息技术系统，实现“统一平台、信息共享、操作简便、安全高效”的管理目标，保障公司董事会和高管层及时了解和掌握公司的经营和内控情况。

3、外部信息共享机制

公司通过建立公开信息披露机制、官方网站建设、书面和公告通知等多种方式，畅通公司与委托人、受益人及社会公众的信息沟通与交流。

4、监管信息沟通机制

公司通过定期报告、临时报告、事前报备、信托计划成立报告、非现场监管报告等方式，及时向监管部门报告公司相关信息，认真落实监管部门政策要求，建立良好的监管信息交流体系。

四、监督评价与纠正

1、外部监督与评价

公司定期接受监管部门的现场检查 and 会计师事务所的审计，积极落实检查意见和审计建议，及时完善和优化各项制度及流程。

2. 内部监督与评价

公司内控部门严格按照风险管理的事前调查和审查、事中、事后跟踪管理和监控不同阶段的管理特征，规范相应的内部审批、操作和风险管理的程序，细化和完善内控制度。

公司内审稽核部通过对各项业务运作的动态审计，开展对业务全生命周期的审计检查，并根据审计结果做出客观评价，提出切实可行的建议和意见，督促公司各项流程和制度不断优化和完善。

5.4 托管人

5.4.1 托管人基本情况

名称：中国民生银行股份有限公司武汉分行

成立日：1997 年 12 月

负责人：王恭敬

营业场所：武汉市江汉区新华路 396 号民生银行大厦 17 楼

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；同业外汇拆借；资信调查、咨询、见证业务。经中国人民银行批准的其他业务（需持有效许可经营）

5.4.2 托管人经营情况与资信水平

中国民生银行股份有限公司（以下简称“中国民生银行”）（600016.SH/01988.HK）成立于 1996 年 1 月，总部设在北京，是中国第一家主要由民营企业发起设立的全国性股份制商业银行，也是按照《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国商业银行法》设立的一家现代金融企业。

在英国《银行家》杂志 2017 年 7 月发布的全球 1000 家大银行排名中，民生银行位居第 29 位；在美国《财富》杂志 2017 年 7 月发布的世界 500 强企业排名中，民生银行位居第 251 位。

2017 年，民生银行实现营业收入 1,442.81 亿元，其中非利息净收入 577.29 亿元，在营业收入中的占比为 40.01%，同比提升 1.04 个百分点。实现归属于母公司股东的净利润 498.13 亿元，同比增长 19.70 亿元，增幅 4.12%；加权平均净资产收益率和平均总资产收益率分别为 14.03%和 0.86%，同比分别下降 1.10 和 0.08 个百分点；基本每股收益 1.35 元，同比增长 0.04 元；归属于母公司普通股股东的每股净资产 10.12 元，比上年末增长 1.00 元。

截至 2017 年末，民生银行资产总额 59,020.86 亿元，比上年末增长 62.09 亿元，增幅 0.11%；其中，发放贷款和垫款总额 28,043.07 亿元。负债总额 55,122.74 亿元，比上年末下降 315.76 亿元，降幅 0.57%；其中，吸收存款总额 29,663.11 亿元。

中国民生银行股份有限公司武汉分行（以下简称“民生银行武汉分行”）是民生银行首批区域性分行之一，1997 年落户武汉。中国民生银行武汉分行资产托管业务主管部门为金融市场部，托管产品运营经验丰富。民生银行武汉分行为资产托管业务设立了专用独立的办公场所，资产托管业务核算系统、企业银行网上清算系统、网上托管银行系统等均已安装完毕；相关托管产品审核及运营制度已不断完善。中国民生银行武汉分行于 2013 年 7 月获得总行授权，自行运营资产托管业务。中国民生银行武汉分行已托管业务品种包括企业年金、信托、基金、证券等。截止报告期末，各类资产托管运营情况良好。

5.4.3 托管人的业务资质

2004 年，经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会考核验收，民生银行正式获准从事资产托管业务。

自 2004 年 7 月经中国证监会批准，民生银行获得证券投资基金托管资格，并陆续获得 QDII 业务、企业年金、保险资金托管业务资格；成功托管了开放式基金、QDII，券商集合理财、信托计划、企业年金基金、资产证券化产品等多种资产。2007 年 11 月，民生银行获得企业年金账户管理人与托管人双项资格。2008 年 12 月，民生银行获得保险资金托管业务资格。2010 年 12 月 30 日，民生银行获得 QFII 业务托管资格。

目前，民生银行托管服务涵盖证券投资基金、券商理财、社保基金、信托资金保管、企业年金、保险资金等多个业务领域近 30 多个品种，具备全面完备的托管业务资质。

5.4.4 托管人托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务管理制度

民生银行已逐步建立了包括整体指导性制度、产品管理性制度、运营管理性制度、综合管理性制度及风险防控性制度等托管业务管理制度，已经形成了对风险进行事前防范、事中控制、事后监督和纠正的内控机制，并从员工行为控制、会计控制、计算机系统控制、权限和程序控制、实物安全控制、信息披露控制等多方面实施有效的内部控制，各项控制内容充分体现在各业务规章制度中，保证了管理的严格性，可有效控制各项托管业务风险。

2、托管人托管业务流程

民生银行提供委托资产的保管、资金清算、核算、估值、投资监督等服务，制订了《资产托管业务操作规程》用以规范非证券业务操作与管理。将风险控制机制与跟客户的沟通机制贯穿于整个托管运营流程之中，确保托管运营的高效、流畅与安全。

业务由民生银行总行统一组织运营和管理，分行协议签署与托管运营的总分联动模式操作，确保非证券类资产托管/保管业务“安全、优质、高效”运转。

(1) 账户管理

以资产证券化最终载体为基础开立对应的银行存款账户。目前托管/监管账户开立均对应有真实的项目，并配有对应的托管/监管协议，账户开立均严格按照协议的约定进行，对于确有需要办理账户提前开立的，按照账户提前开立流程办理，但账户均在托管/监管协议签署后方能进行启用，账户均严格按照托管/监管协议约定的范围及用途进行使用，不存在借用托管/监管账户进行托管资产以外的活动。

(2) 资金划转

目前托管/监管账户的资金划转均严格按照托管部要求，实行三级审批制，项目起始运作前均会从管理人/委托人处获取授权通知书，划款时候托管部会对划款指令进行要式性审核，确保划款指令上各签发人与授权通知书上一致，同时会对管理人/委托人提供的附件进行要式性审核，确保资金的投资范围符合协议中约定的投资方向；对于在项目存续期内授权人发生变更的，均会按协议约定要求管理人/委托人向托管人重新出具授权通知书，同时授权书上明确新的印鉴起始生效的时间，避免出现争议；目前划款指令按照协议要求，均保存复印件或传真件，协议约定当复印件与原件不一致的以复印件为准，在收到划款指令后也会与指令发送方进行电话核实，确保指令的真实性，不存在资金风险。

3、托管人风险控制措施

(1) 内部风险控制组织结构

为了更有效地防范资产托管业务风险，切实保障托管资产安全，民生银行对资产托管业务内部风险控制作了如下机制安排：

民生银行总行高级管理层下设风险管理专业委员会，负责部署全行的风险管理工作，支持高级管理层履行职责。资产托管业务风险控制工作在总行风险管理委员会的统一部署和指导下开展。

民生银行总行各部门紧密配合，共同把控资产托管业务运行中的风险，具体职责与分工如下：总行风险管理与质量监控部作为总行风险管理委员会秘书机构，是全行风险管理的统筹部门，对资产托管部的风险控制工作进行指导。总行法律合规部负责资产托管业务项下的相关合同、协议等文本的审定，负责该业务与管理的合规性审查、检查与督导整改。总行审计部对全行托管业务进行内部审计，包括定期内部审计、现场和非现场检查等。总行办公室（品牌管理中心）与资产托管部共同制定声誉风险应对预案。按资产托管部需求对由托管业务引发的声誉风险事件进行定向舆情监测，对由托管业务引起的声誉风险进行应急处置，包括与全国性媒体进行沟通，避免负面报道、组织正面回应等。总行资产托管部作为全行托管业务的管理部门，设置风险监督中心，对全行托管业务风险控制情况实施日常评估检查和监督管理；风险监督中心下设专职风险管理岗位，负责组织开展本业务条线风险统筹管理工作。

为完成上述风险控制职责和实现托管业务风险控制目标，资产托管部建立顺序递进、权责统一、严密有效的三道风险控制防线：岗位目标责任制是风险控制的第一道防线。各岗位应职责明确，有详细的业务流程和风险点提示，各岗位人员上岗前应知悉并承诺遵守，在职责内承担责任。相关处室、相关岗位之间相互监督制衡是风险控制的第二道防线。业务流程中后续岗位和后续处室对前一岗位和处室负有监督责任。风险监督中心是托管部风险控制的第三道防线，对托管业务各处室、各岗位、各项业务进行全面监督检查，保证风险控制的层层落实。

(2) 内部风险控制工作流程

(a) 风险识别与评估

一是根据风险产生的内外部原因将操作风险划分为：信息科技系统、内部程序、人员、经营活动、环境、以及外部恶意活动六大类，除操作风险外，托管业务还存在法律合规风险、合作机构风险和声誉等业务风险。

二是根据风险可能造成的财务影响和非财务影响的程度不同，将风险影响评级按照风险负面影响的大小从高到低分为高、中、低、轻微四个级别。

(b) 风险控制措施

一是制定科学和全面的内控管理制度，包括岗位分离制度、空间分离制度、作业流程制度、向监管部门报告制度、资料保全制度、保密制度、独立的监督稽核制度，并严格执行上述制度。

二是为健全资产托管业务的内部控制机制，从员工行为控制、会计控制、计算机系统控制、权限和程序控制、实物安全控制、信息披露控制等多方面实施有效的内部控制，各项控制内容应充分体现在资产托管业务各项规章制度中。

三是为进一步做好保密工作，加强内部管理，在托管业务核心业务数据及运营区域建立安全保密区。安全保密区内工作人员一律持卡进出，非安全保密区工作人员未经允许不得擅自进入。对安全保密区内的重点岗位人员，加强电话和视频监控。资产托管业务全体从业人员严格遵守有关保密规定，对涉及托管产品的信息保密，在有关部门批准公开披露之前，不得向他人泄露。

(c) 风险报告与处置

资产托管部内部建立风险报告制度。对操作风险影响评级为轻微级、低级的风险事项，当事部门须采取措施控制风险，并根据实际情况修订控制点或制定相应的制度等；如遇到操作风险影响评级达到中级以上的事故或其他重大风险事项，当事部门须及时以书面形式向风险监督中心报告：如操作风险影响评级达到高级，当事部门须在知晓事故发生后的一个小时内，立即电话报告给风险监督中心，并说明事故原因、处理方案、影响等。

风险监督中心在收到风险事故报告后，将视风险影响及时协助当事部门予以解决，确定风险应对方案，查找风险产生的原因，并监督落实相关应对措施。

对已（将）造成较大影响的风险事故或重大突发风险事项，风险监督中心须在收到报告后立即向资产托管部部门领导汇报，协商确定应对方案，并协助当事部门采取措施尽量减少事故损失，缩小影响范围。

风险事项妥善处理的同时，应对事故风险及潜在风险损失予以评估，并对事故责任人和责任方予以认定，并根据情节的轻重给予相应的处罚措施。处罚措施经部门领导审批通过后执行。

5.5 借款人/售回与购回承诺人

5.5.1 工商登记情况

企业名称：武汉地产开发投资集团有限公司（以下简称“武汉地产集团”）

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：袁堃

注册资本：10 亿元人民币

统一社会信用代码：91420100737546008W

成立日期：2002 年 07 月 04 日

住所：武汉经济技术开发区鼎力大厦

经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；须经审批的，在审批后许可经营；法律法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。

5.5.2 历史沿革

(1) 武汉地产集团的合并重组、增资

武汉地产集团前身为武汉统建城市建设(集团)有限责任公司,注册资本为16800万元。根据中共武汉市委办公厅、武汉市人民政府办公厅下发的《市委办公厅市政府办公厅印发《关于组建武汉地产开发投资(集团)有限公司实施方案》的通知》(武办发[2003]17号)和武汉市国有资产管理办公室下发的《市国资委关于设立武汉地产开发投资(集团)有限公司的决定》(武国资委[2003]5号)文件批准,武汉地产集团由原武汉城市综合开发集团有限公司(以下简称“武汉城开集团”)、武汉统建城市建设(集团)有限责任公司(以下简称“武汉统建集团”)和统建办及其所属企业、事业单位的国有资产,以及原属于市劳动和社保局管理的武汉劳业综合开发股份有限公司的国有股权作为出资,采取合并重组方式组建。武汉地产集团为国有独资公司,出资者为武汉国资委,实行授权经营,注册资本暂定为4.2亿元。

2003年6月29日,武汉天衡会计师事务所有限责任公司出具了武衡会验字[2003]第038号《验资报告》,审验了借款人截至2003年5月31日止,新增注册资本实收情况。

2003年7月2日,武汉地产集团依法办理了工商变更登记。

(2) 武汉地产集团的分立重组、减资

根据武汉市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于对武汉地产开发投资集团有限公司实施分立重组的决定》(武国资发[2012]1号)文件、武汉市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于武汉地产开发投资集团有限公司分立重组实施方案的批复》(武国资改革[2012]11号)文件、武汉市人民政府下发的《市人民政府关于武汉地产集团资产重组和企业上市有关工作的批复》文件及《武汉地产集团分立重组工作实施方案》的规定,武汉地产集团进行了分立重组,采取派生分立方式成立了武汉地产控股有限公司。武汉地产集团的注册资本由4.2亿元减资为2.2亿元,出资人均为武汉国资委。

2012年4月24日,大信会计师事务所有限公司出具了《验资报告》(大信鄂验字[2012]第0008号),经大信会计师事务所有限公司审验:“截至2012年4月22日止,武汉地产集团已减少实收资本人民币贰亿元,其中减少武汉市人民政府国有资产监督管理委员会出资人民币贰亿元”。

2012年4月27日，武汉地产集团依法办理了工商变更登记。

（3）武汉地产集团的增资

武汉地产集团根据武汉市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意武汉地产投资集团有限公司转增注册资本金的批复》（武国资产权[2012]94号）文件规定，武汉地产集团增加了注册资本金。武汉地产集团本次增加注册资本，经过大信会计师事务所有限公司验资并出具了《验资报告》（大信鄂验字[2012]第0032号），经大信会计师事务所有限公司审验：“截至2012年6月30日止，武汉地产集团已将资本公积叁亿捌仟万元转增股本。截至2012年6月30日止，变更后的注册资本人民币陆亿元、累计实收资本(股本)人民币陆亿元。”

2012年12月11日，武汉地产集团依法办理了工商变更登记。

（4）武汉地产集团的增资

武汉地产集团根据武汉市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意武汉地产投资集团有限公司增加注册资本金的批复》（武国资产权[2014]42号）和《关于同意武汉地产投资集团有限公司增加注册资本金的批复》（武国资产权[2016]1号）文件规定，武汉市财政对公司注入资本金2亿元，由武汉市人民政府国有资产监督管理委员会持有；武汉地产集团将资本公积贰亿元转增实收资本，公司注册资本金增至10亿元。

2016年11月17日，借款人依法办理了工商变更登记。

截至2018年6月30日，借款人注册资本为人民币10亿元。

武汉地产集团系地方融资平台公司。

5.5.3 股权结构

武汉地产集团是依法设立的国有独资公司，由武汉市国资委独家出资成立。武汉市人民政府授权武汉市国有资产监督管理委员会履行出资人职责，武汉地产集团的实际控制人是武汉市国有资产监督管理委员会。

图 5-5-1 武汉地产集团股权结构图

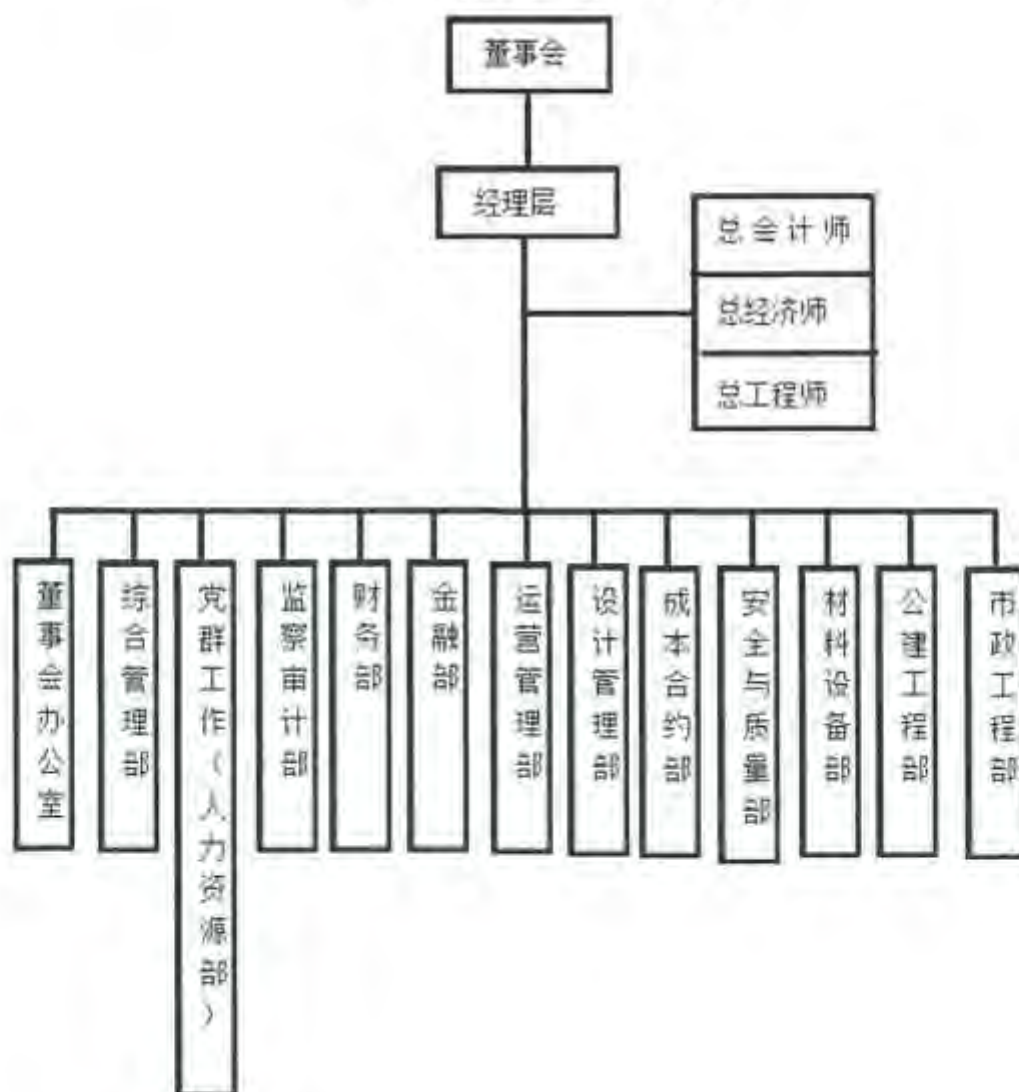


5.5.4 组织结构

1. 组织架构图

借款人根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

图 5-5-2 武汉地产集团组织结构图



资料来源：武汉地产集团

2. 主要职能部门情况

(1) 董事会办公室。将原董事会秘书处更名为董事会办公室。部门主要职责:负责集团战略管理、投资管理、法务管理(含资本营运类、融资类合同管理)以及董事会服务工作。

(2) 综合管理部。部门主要职责:负责集团公文管理、综合材料起草和会务管理、重要事务督办、议提案办理、档案印章管理、行政后勤管理、接待与外联事务管理以及办公自动化管理。

(3) 党群工作部(人力资源部)。将原人力资源部(政工部)更名为党群工作部(人力资源部)。部门主要职责:负责集团人力资源管理、党团组织建设、干部管理、宣传思想工作、企业文化建设管理。

(4) 监察审计部。部门主要职责:负责集团纪检工作、监察工作、审计工作、内控管理工作。

(5) 财务部。部门主要职责:负责集团会计核算、财务管理、资金管理、预算管理以及纳税事务管理等。

(6) 金融部。部门主要职责:负责集团融资事务管理、金融股权投资管理以及证券及资本市场事务管理,配合财务部参与集团资金管理工作。

(7) 运营管理部。将原资产运营部更名为运营管理部。部门主要职责:负责集团投资计划管理、项目运营管理、组织开展目标及考核工作、集团资产(产权、股权)管理、统计与信息化管理。

(8) 设计管理部。将原策划部更名为设计管理部。部门主要职责:负责项目产品研究及策划、项目前期设计、项目前期立项及报批、集团“四新”技术应用。

(9) 成本合约部。部门主要职责:负责项目成本管理、经营类合同管理、BT项目及PPP项目投融资人招标工作。

(10) 安全与质量部。将原总工办更名为安全与质量部。部门主要职责:负责集团安全生产管理、工程质量管理、技术管理、文明施工管理、质量管理体系贯标管理。

(11) 材料设备部。部门主要职责:负责集团大宗材料设备集中采购与战略采购的招标管理、供应保障、验收质保等管理工作。

(12) 公建工程部。部门主要职责:负责公共设施工程项目(包括写字楼、商用房、旅游建筑、科教文卫等工程)的前期策划、筹备,后期公共设施建设工程建设等工作事宜。

(13) 市政工程部。部门主要职责:负责市政设施工程(即在城市区、镇(乡)规划建设范围内设置,基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等)的开发建设。

5.5.5 治理结构

作为国有独资公司,武汉地产集团不设股东会,由武汉市国资委行使股东会职权。武汉地产集团按照相关法律法规的要求,建立了符合现代企业制度要求的较为规范的治理框架,设立了董事会和经营管理层,并就董事会的权利与义务、人员组成、职责权限及议事规则,总经理的职责权限等做出了明确的规定。武汉地产集团不设监事会,由武汉市国资委实施监管。根据武汉市人民政府国有资产监督管理委员会《关于武汉地产集团未设立监事会的情况说明》,武汉地产集团虽然未设立监事会,主要是由武汉市国资委委派财务总监的方式履行监事会的部分监督职责。武汉地产集团以全部法人财产自主经营,自负盈亏,依法享有民事权利,承担民事责任。

出资人行使下列职权:

- 1、决定公司的经营方针,审议投资计划;
- 2、委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- 3、指定董事长、副董事长、监事会主席;
- 4、向董事会提出高级管理人员的任免建议;
- 5、审议批准董事会的报告;
- 6、审议批准监事会的报告;

7. 审议批准公司的发展战略、发展规划；
8. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
9. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
10. 审议批准公司的工资总额预清算方案及企业年金方案；
11. 依法依规审议批准公司投资、担保、融资和资产转让事项；
12. 对公司增加或者减少注册资本金做出决定；
13. 对公司发行公司债券作出决定；
14. 依法定程序对公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产或者变更公司形式的方案进行审核，并报市政府批准；
15. 制定、修改公司章程或批准公司董事会制定、修改的公司章程草案；
16. 通过统计、稽核等方式对公司资产的保值增值情况进行监管；
17. 法律法规规定的其他权利。

武汉地产集团设董事会，成员为7人，由武汉市国资委委派或更换。其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期3年，任期届满，可连任。董事会设董事长1人，副董事长1人，由武汉市国资委从董事会成员中指定。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

1. 贯彻执行国家法律法规和国有资产管理的相关制度，执行市委、市政府、出资人的决定；
2. 向出资人报告工作；制订公司章程草案和公司章程修改方案；
3. 制定公司董事会会议事规程；
4. 制订公司基本管理制度；
5. 制订公司的发展战略、发展规划；
6. 决定公司的经营计划和投资方案；
7. 制定公司重大汇集政策和会计估计变更方案；

- 8、制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- 9、制订利润分配方案和弥补亏损方案；
- 10、制订公司的工资总额预清算方案及企业年金方案；
- 11、制定需提请出资人核准的公司投资、担保、融资和资产转让方案。决定除需出资人核准以外的公司投资、担保、融资和资产转让方案；
- 12、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 13、制订公司合并、分立、改制、上市、申请破产、解散或者变更公司形式的方案；
- 14、决定公司内部管理机构、分支机构的设置；
- 15、按照有关规定程序，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员，并决定其薪酬。其中市委及市国资委管理的经理人员，其报酬事项按市国资委的相关规定执行；
- 16、决定公司的风险管理体系，并对实施情况进行监控；
- 17、决定聘任和解聘所属全资公司(企业)法定代表人，并依法推荐或委派全资、控股、参股、公司的董事；
- 18、根据监事会提名决定委派或推荐全资、控股、参股、公司监事人选；
- 19、听取公司总经理工作汇报并检查总经理工作；
- 20、决定公司员工薪酬体系；
- 21、法律法规或公司章程规定以及出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会的决议的表决，实行一人一票。董事会采用简单多数的办法做出决议，当参加表决的董事中赞成和反对票数相同时，董事长拥有最终决定权。召开董事

会，应及时通知全体董事，参加会议的董事应达到董事总数的半数以上，表决方才有效。董事会对所议事项的决定作成会议记录，出席会议董事应在会议记录上签名。

公司董事长、董事未经出资人同意，不得兼任本公司系统以外的其他有限公司、股份有限公司或其他经营组织的负责人。

集团设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

2、制订公司总经理办公会议议事规程；

3、拟订公司的基本管理制度；

4、拟订公司的发展战略、发展规划；

5、制定并组织实施董事会通过的公司年度经营计划和投资方案；

6、拟订公司重大会计政策和会计估计变更方案；

7、拟订公司年度财务决算方案、决算方案；

8、拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

9、拟订公司工资总额预清算方案和企业年金方案；

10、拟订公司投资、担保、融资、资产转让方案；

11、拟订公司内部管理机构、分支机构的设置方案；

12、依规定的程序，提请董事会聘任或者解聘副总经理、总会计师；

13、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

14、制订公司的风险管理体系，并组织实施；

15、董事会授予的其他职权。公司不设立监事会，由市国资委实施监管。董事长为公司的法定代表人。

法定代表人行使下列职权：

1、定期向出资人报告工作；

2、召集和主持董事会会议，主持董事会日常工作；

3、督促、检查董事会决议的执行，并负责会议决议的贯彻落实；

4、根据董事会的决议，签发公司总经理、副总经理、总会计师及所投资的全资公司(企业)法定代表人或者董事会成员的聘任和解聘文件；签署法律法规，行政法规规定和经董事会授权应当由董事长签署的其他文件；代表公司董事会和出资人签订经营责任书，并组织实施；

5、提出董事会经费预算；

6、负责提出各专门委员会的设置方案及人选建议，提名董事会秘书，并提请董事会讨论决定；

7、出资人或董事会授予的其他职权。

5.5.6 业务制度及风险控制制度

武汉地产集团严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）的要求，建立并不断完善法人治理结构，推进公司规范化运作，加强信息披露工作。公司管理层能够依法贯彻武汉市国资委、董事会各项决议，合理审慎地管理公司，尽到管理层的应尽义务。

为了维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《公司法》和国家其他有关法律、法规的规定，制订了公司章程。依据《公司法》和公司章程，制定了各项工作规则以及信息披露事务管理办法。

1、全面预算管理制度

在预算管理方面，武汉地产集团根据《武汉市国资委出自企业财务预算管理暂行办法》等相关规定，完善了预算管理制度和编制流程，明确了年度预算编制过程，且预算报告需经董事会审议通过，同时武汉地产集团不断完善预算执行跟踪监控体系，强化预算执行分析，及时掌握预算执行进度与效果，提高预算的约束与控制作用。

2、财务管理制度

武汉地产集团依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，制定公司的财务会计制度。制定了《武汉地产集团财务管理办法》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。集团财务管理的基本原则是，遵守国家的法律法规，建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，真实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保护投资者权益不受侵犯。集团财务管理的基本任务是，做好各项财务收支的计划、控制、核算、监督、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效利用企业各项资源，努力提高经济效益。集团财务管理坚持以产权管理为核心，以财务制度为依据，以企业价值最大化为目标，以财务调控为手段，对企业资本经营和资产经营活动实施价值管理。

3. 重大投、融资决策制度

武汉地产集团制定了《武汉地产集团投资管理办法》，无论是长期还是短期投资，其投资的审批权限，按照《武汉地产集团投资管理办法》的有关规定执行。集团成员公司之间的内部投资，由集团成员公司的董事会根据具体情况提出投资意向，并报集团公司董事会批准。集团成员公司增资扩股，资本转赠等股权变更，必须经过合法的程序进行。经本公司董事会、股东会通过后，报经集团董事会批准方可实施。集团成员公司接受投资者投入的股本溢价，接受捐赠的现金或非现金资产，资产评估增值部分等，都应计入资本公积相应的科目，不得纳入当期的损益。集团公司财务资产部对所属全资、控股或参股公司进行定期和不定期财务检查，维护国有资产的合法权益。

融资方面，《武汉地产集团财务管理办法》中明确规定，集团及成员公司的筹资行为应遵循以下原则：1、应当考虑投资回报和资金成本之间比率，严格控制贷款规模的过度膨胀；2、必须考虑企业的实际情况，在加大现金流量分析的基础上，制定和掌握好筹资的策略和方式，以提高资金使用效率；利用各种新型金融工具，趋利避害，降低筹资成本。银行筹资是公司资金筹集的最主要方式。由各成员公司根据自身的年度资金需求计划统筹安排。同时要建立筹资成本分析及偿债能力的分析制度，力求降低财务成本，控制财务风险。

4. 公司担保制度

集团制订了《武汉地产集团内部担保管理办法》。集团成员公司原则上不对外提供任何形式的担保;集团成员公司之间确有必要发生担保行为的,按《武汉地产集团内部担保管理办法》的有关规定执行。集团内成员公司因经营管理的需要必须由集团及其他成员公司提供担保时,由申请担保公司向提供担保的公司提出书面申请。担保公司应及时召开董事会,审查、研究有关资料,担保公司的董事会应有三分之二以上的董事通过,担保才能成立。

5、公司的关联交易管理制度

武汉地产集团制定了严格的关联交易管理制度,在集团与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。公司制定了关联交易管理办法,规定公司各业务部门在经营管理过程中,如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的,相关部门须将有关关联交易情况(即交易各方的名称、住所,具体关联交易内容和金额,交易价格、定价的原则和依据,该项交易的必要性等事项)报告财务部。财务部在收到报告后,应及时对该关联交易进行了解和审核,并提交办公室就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

6、对子公司的内部控制

武汉地产集团与子公司是投资人与被投资人的关系,武汉地产集团履行投资人所应具备的权力和义务关系,各子公司全部是独立的法人,具备相对独立的经营管理和财务管理模式。借款人规定各项财务指标任务来对各子公司进行考核。各子公司在国家财务管理法规、借款人财务管理制度的基础上,制定自身独立的财务管理制度,形成完全独立的财务体系。各子公司高管人员,根据公司法等有关法律的规定产生,武汉地产集团以投资人的身份对各子公司的高管人员进行考核。

7、安全生产制度

集团制定有《武汉地产集团建设工程安全生产管理办法》。在该制度中集团明确建设工程安全生产管理应当以人为本,坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针,坚持“管生产必须管安全”和“谁主管、谁审批、谁负责”的原则。集团实行安全生产责任制,建立安全生产风险抵押金制度,实行安全生产目标管

理，建立完善安全生产绩效考核奖惩制度。集团建立建设工程安全生产标准化体系，并持续改进提高；鼓励建设工程安全生产的科学研究和先进技术推广应用，推进建设工程安全生产的科学管理。集团建设工程安全生产按照三级管理体系，即集团、各工程部门（公建工程部、市政工程部）、各项目管理部，分级实行安全生产责任制。

集团成立建设工程安全生产委员会（以下简称“安委会”），指导和协调集团建设工程安全生产工作，安委会办公室设在总工办（质量安全部）。各工程部门配备具有相应能力的专职安全生产管理人员，负责本部门建设工程安全生产管理工作。各工程部门按工程项目设置项目管理部，项目管理部设立施工现场安全生产管理小组，督促和协调各参建单位配备专职安全生产管理人员，负责对建设项目实施现场监督。

8. 资金运营内控制度

集团按照要求制定了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制集团内部资金运营与使用。

9. 短期资金调度应急预案

集团建立了资金计划协调会商制度，下属各单位在资金运营方面也保持相对独立。同时为了加强集团资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，集团制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定的富余，确保紧急情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强集团与各下属企业之间资金运营方面的协同。

10. 信息披露制度

集团制定了《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。在该制度中集团明确了关于非金融企业债务融资工具信息披露的内容和标准；详细描述了信息披露的程序；确定了信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责。披露制度还详细阐述信息披露相关文件、资料的档案管理方法，说明了在信息披露过程中对于相关人员的失职情况所应采取的责任追究和处理措施。

11. 突发事件应急管理制度

在突发事件应急方面，借款人制定了《突发事件应急救援预案》，明确了应急预案体系的构成和应急组织体系。集团成立安全生产事故应急指挥中心，负责集团安全事故的应急指挥，应急指挥中心由总指挥、副总指挥和成员组成。总指挥由集团总经理担任；副总指挥由集团分管安全副总经理担任；成员由各部门负责人及相关责任人组成。安全生产领导小组及相关部门要根据集团各类预案要求及时开展救援演练工作。集团内事故报警方式采用内部电话和外部电话线路进行报警，由指挥部根据事态情况通过集团内部电话发布事故消息，做出紧急疏散和撤离等报警。需要向社会和周边发布警报时，由指挥部人员向政府以及周边单位发送警报消息。事态严重紧急时，通过指挥部直接联系政府以及周边单位负责人，由总指挥中心向政府或负责人发布消息，提出组织撤离疏散请求，随时保持电话联系。

5.5.7 借款人控股子公司情况

截至 2018 年 6 月末，借款人纳入合并报表范围的二级子公司共 14 家，基本情况如下：

表 5-5-1 借款人二级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例
1	武汉地产控股有限公司	房地产开发	20,000.00	100.00
2	武汉地产集团东方物业管理有限公司	物业管理	1,010.00	100.00
3	武汉地产车城开发投资有限公司	房地产开发	7,000.00	70.00
4	武汉城开新兴建材有限责任公司	材料销售	3,000.00	66.66
5	武汉市保障性住房投资建设有限公司	房地产开发	25,271.50	79.14
6	武汉琴台资产经营管理有限公司	资产管理	1,000.00	100.00
7	武汉建开工程总承包责任有限公司	工程施工	7,100.00	100.00
8	武汉城星联合科技发展有限公司	材料生产研发和技术服务	2,000.00	51.00
9	武汉地产集团市政建设管理有限公司	建筑	10,000.00	100.00
10	武汉城市发展投资有限公司	土地一级开发；房	20,000.00	100.00

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例
		地产开发		
11	武汉市人防工程专用设备有限责任公司	制造业	1,000.00	100.00
12	武汉时代建筑设计有限公司	设计咨询	600.00	39.17
13	云端武汉互联网产业投资发展有限公司	信息传输、软件和信息技术服务	5,000.00	100.00
14	武汉城发投资基金管理有限公司	基金管理投资	5,000.00	55.00

注：借款人持有武汉时代建筑设计有限公司 39.17%的股权，但纳入合并范围，主要原因是借款人为该企业的第一大股东，董事长、总经理等高管由借款人委派，对该公司拥有经营决策权和财务控制权。

1、武汉地产控股有限公司

武汉地产控股有限公司是经市委、市政府及市国资委批准，由武汉地产开发投资集团有限公司分立重组而成，国有独资性质，是武汉地产集团房地产业务专业化运作的平台。主营房地产开发业务，旗下共有七家房地产开发公司，均为独立法人。为调整优化子公司管理和运营模式，2016年3月29日，中共武汉地产投资开发集团有限公司委员会、武汉地产开发投资集团有限公司董事会文件（武地产党字【2016】8号）公布了关于优化武汉地产控股有限公司管理和运营模式工作方案的通知，明确武汉地产控股作为集团子公司独立运行，自主经营。该公司经营范围主要包括：房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋租赁。

截至2017年末，该公司总资产3,616,305.88万元，总负债3,292,675.43万元，净资产323,630.45万元；2017年度实现营业收入636,137.51万元，净利润86,446.00万元。

2、武汉地产集团东方物业管理有限公司

武汉地产集团东方物业管理有限公司（以下简称“东方物业”）成立于2005年，注册资本1,010.00万元，是武汉市最早的物业公司之一。东方物业现为中国物业管理协会理事，湖北省房协物业管理专业委员会副主任委员和武汉市物业管理协会副会长单位。该公司主营业务为物业管理。

截至2017年末，该公司总资产33,242.83万元，总负债31,290.00万元，

净资产 1,952.83 万元；2017 年度实现营业收入 6,966.79 万元，净利润 89.61 万元。

3、武汉地产车城开发投资有限公司

武汉地产车城开发投资有限公司成立于 2011 年，注册资本 7,000.00 万元，该公司属房地产行业，经营范围：房地产开发；商品房销售；建筑工程总承包；市政公用工程和公路工程施工总承包；土地开发；建筑装修装饰；钢结构工程专业承包；项目的投资和管理；房屋建筑工程施工。

截至 2017 年末，该公司总资产 6,738.34 万元，总负债 14.87 万元，净资产 6,723.46 万元；2017 年度实现营业收入 62.62 万元，净利润-69.48 万元。

4、武汉城开新兴建材有限责任公司

武汉城开新兴建材有限责任公司成立于 2000 年，注册资本 3,000.00 万元，经营范围为：轻集料混凝土小型空心砌块、普通混凝土小型空心砌块生产销售；预拌商品混凝土生产销售；金属材料加工；建筑材料、五金交电、金属材料、百货、电线电缆批发兼零售。

截至 2017 年末，该公司总资产 51,051.69 万元，总负债 45,088.57 万元，净资产 5,963.12 万元；2017 年度实现营业收入 23,591.69 万元，净利润 823.28 万元。

5、武汉市保障性住房投资建设有限公司

武汉市保障性住房投资建设有限公司成立于 2012 年，注册资本 2.53 亿元。主要经营范围为对保障性安居工程的投资，开发及物业管理；房地产开发及商品房销售。

截至 2017 年末，该公司总资产 1,828,669.89 万元，总负债 711,524.98 万元，净资产 1,117,144.91 万元；2017 年度实现营业收入 3,626.42 万元，净利润 2,412.74 万元。

6、武汉琴台资产经营管理有限公司

武汉琴台资产经营管理有限公司（以下简称“琴台资产”）成立于 2014 年，

注册资本 1000.00 万元。琴台资产承担武汉市琴台文化艺术中心的日常运营，确保琴台文化艺术中心国有资产的安全和保值增值，目前管理的范围包括琴台大剧院、琴台音乐厅以及月湖文化艺术公园。该公司经营范围为：企业管理；酒店管理；文化艺术设施经营管理；会议服务，展览展示服务；房地产中介代理；物业管理；广告设计、制作、发布、代理；停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2017 年末，该公司总资产 1,494.33 万元，总负债 404.30 万元，净资产 1,090.02 万元；2017 年度实现营业收入 1,399.22 万元，净利润 3.53 万元。

7、武汉建开工程总承包责任有限公司

武汉建开工程总承包责任有限公司（以下简称“武汉建开”）成立于 1997 年，注册资本 5,500.00 万元，拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质。2004 年至 2008 年武汉建开连续五年被评为“武汉市建筑安全生产先进企业”和“建筑业协会先进企业”；2007 年被武汉市建筑业协会评为“武汉市建筑企业 AAA 荣誉企业”。该公司属房屋建筑行业，经营范围主要包括：建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程总承包贰级，钢结构工程专业承包贰级，地基基础工程专业承包壹级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，建筑机电安装工程专业承包贰级，建筑幕墙工程专业承包贰级；消防设施工程施工，管道和设备安装，电气安装，金属结构加工，建筑材料（不含油漆）、装饰材料（不含油漆）、机械设备及配件、家具批发兼零售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年末，该公司总资产 85,066.80 万元，总负债 75,902.19 万元，净资产 9,164.61 万元；2017 年度实现营业收入 43,234.25 万元，净利润 684.03 万元。

8、武汉城星联合科技发展有限公司

武汉城星联合科技发展有限公司（以下简称“城星联合”）成立于 2014 年，注册资本 2000.00 万元。城星联合主要负责节能环保材料、智能化系统技术及太阳能光电技术产品的研发、技术转让、技术服务。生产（仅限分公司经营），批发兼零售；机电产品代理及批发兼零售；建筑工程技术咨询；建设工程项目管理及项目承包。

截至2017年末,该公司总资产1,322.13万元,总负债46.07万元,净资产1,276.06万元;2017年度实现营业收入1,189.73万元,净利润39.99万元。

9、武汉地产集团市政建设管理有限公司

武汉地产集团市政建设管理有限公司成立于2016年,注册资本10,000.00万元。

截至2017年末,该公司总资产2,168.34万元,总负债167.33万元,净资产2,001.00万元;2017年度实现营业收入943.40万元,净利润1.00万元。

10、武汉城市发展投资有限公司

武汉城市发展投资有限公司成立于2016年,注册资本20,000.00万元。该公司属租赁和商务服务业行业,经营范围主要包括:土地一级开发;房地产开发和管理咨询;工程管理咨询;安置房源及相关房地产物业的开发建设;城市棚户区改造;土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务;基础设施建设,新城区域开发和管理;土地资产和其他固定资产的投资经营。

截至2017年末,该公司总资产857,283.75万元,总负债823,144.36万元,净资产34,139.40万元;2017年度实现净利润-24.76万元。

11、武汉市人防工程专用设备有限责任公司

武汉市人防工程专用设备有限责任公司成立于1992年,注册资本1,000.00万元。该公司属制造业,经营范围主要包括:人防防护工程施工、安装及相关技术服务;人防防化工程施工、安装及相关技术服务;通风设备及通风管道制作、安装;金属材料防腐防锈工艺研发及加工;机械五金加工。

截至2017年末,该公司总资产25,221.70万元,总负债5,045.79万元,净资产20,175.92万元;2017年度实现营业收入12,531.44万元,净利润1,717.23万元。

12、武汉时代建筑设计有限公司

武汉时代建筑设计有限公司(以下简称“时代建筑”)成立于1992年,注册资本600.00万元,拥有建筑甲级和规划丙级资质。2008年,时代建筑被武汉

市建委授予“武汉勘察设计行业诚信单位”称号。该公司经营范围主要包括：建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计；承担两级城市规划设计任务。

截至2017年末，该公司总资产3,385.33万元，总负债815.41万元，净资产2,569.92万元；2017年度实现营业收入6,089.50万元，净利润534.01万元。

13. 云端武汉互联网产业投资发展有限公司

云端武汉互联网产业投资发展有限公司成立于2016年，注册资本5,000.00万元。该公司属于信息传输、软件和信息技术服务行业，经营范围主要包括：计算机软件、硬件、系统集成及通讯产品(专营除外)的开发研制、转让、承接、销售、技术服务；计算机数据处理与分析，云计算的开发与销售；网络技术开发，销售；网络工程设计、施工；园区综合配套开发、运营和管理；互联网及智慧城市相关产业投资。

截至2017年末，该公司总资产49.76万元，净资产49.76万元；2017年度实现净利润-0.24万元。

14. 武汉城发投资基金管理有限公司

武汉城发投资基金管理有限公司成立于2016年，注册资本5,000.00万元。该公司经营范围主要包括：基金管理、投资、投资管理、资产管理。

截至2017年末，该公司总资产258.04万元，总负债2.43万元，净资产255.61万元；2017年度实现营业收入16.83万元，净利润5.61万元。

5.5.8 所在行业状况

1. 行业发展概况

自上世纪90年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，

我国房地产业发展状况具体如下：

（1）房地产开发投资保持稳定增长

国家统计局的数据显示，2005年至2012年，我国房地产开发投资保持每年15%以上的快速增长，一直高于GDP增速。其中，2005年-2007年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除2008年至2009年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2014年，全国房地产开发投资完成额为95,035.61亿元，同比增长10.49%，比上年同期增幅回落9.30个百分点。2015年，全国房地产开发投资完成额为95,978.85亿元，同比增长0.99%，与上年相比变化不大。2016年，全国房地产开发投资完成额为102,580.61亿元，同比增长6.88%。2017年，全国房地产开发投资完成额为109,797.00亿元，同比增长7.03%。其中2017年，东部地区房地产开发投资58,023亿元，比上年增长7.2%；中部地区投资23,884亿元，增长11.6%；西部地区投资23,877亿元，增长3.5%；东北地区投资4,015亿元，增长1.0%。2017年整体投资热情仍旧较高，主要系房地产企业拿地较多所致。2018年1-3月份，全国房地产开发投资21,291亿元，同比增长10.4%。其中2018年1-3月份，东部地区房地产开发投资12277亿元，同比增长11.8%；中部地区投资4443亿元，增长15.0%；西部地区投资4122亿元，增长2.9%；东北地区投资449亿元，增长1.3%。2018年，在区域分化的经济背景和“因城施政”的政策背景下，房地产行业已从整体成长到区域提升的阶段。

总体而言，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，政策调节则始终在房地产市场调控方面起着举足轻重的作用。

（2）房地产供给相对稳定

自2005年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发

项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从2010年末开始,房地产行业受到严格调控政策的影响,新开工面积增长率开始出现一定的波动,总体呈现下滑趋势;商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2015年,全国新开工房屋面积为15.45亿平方米,同比下降14.00%,竣工房屋面积10.00亿平方米,同比下降6.90%。2016年逐渐回升,全国新开工房屋面积为16.69亿平方米,同比回升8.10%,竣工房屋面积10.61亿平方米,同比回升6.10%。2017年,房屋新开工面积17.87亿平方米,增长7.0%,房屋竣工面积10.15亿平方米,下降4.4%。2018年一季度,房屋新开工面积3.46亿平方米,增长9.7%,房屋竣工面积2.07亿平方米,下降10.1%。

(3) 商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主,自2005年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在65%以上。2015年,全国商品住宅开发投资额为64,595.24亿元,同比增长0.38%,同比变化不大。2016年,全国商品住宅投资完成68,704亿元,同比增长6.40%,占房地产开发投资的比例为67.00%。2017年,全国商品住宅投资完成75,148亿元,同比增长9.40%,占房地产开发投资的比例为68.40%。2018年一季度,全国商品住宅投资完成14,705亿元,同比增长13.30%,占房地产开发投资的比例为69.10%。未来较长一段时间内,在我国城镇化进程尚未完成,居民基本居住需求未得到满足前,我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

(4) 商品房销售规模持续增长

2005年以来,在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下,我国商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势,同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008年,在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下,商品房销售面积及销售额首次出现负增长;2009年,在国家加大基础设施投资的推动下,房地产行业获得较快发展,商品房销售面积及销售额增速达到2005年以来的最高水平;2010年以来,国家频繁出台针对房地产行业的调控政策,通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下,遏制房价过快上涨,防止社会资源向房地产行业过度集中,各地相继推出限购及限

济政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2015年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售持续回暖。2015年，全国商品房销售面积为12.85亿平方米，同比上升6.50%，其中，商品住宅销售面积11.24亿平方米，同比下降6.87%。2016年月，全国商品房销售面积为15.73亿平方米，同比增长22.50%，其中商品住宅销售面积同比增长22.4%。2017年，商品房销售面积16.94亿平方米，比上年增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。2018年一季度，商品房销售面积3.01亿平方米，同比增长3.6%，其中住宅销售面积增长2.5%。

（5）商品房销售价格持续上涨

2005年以来，除2008年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入2014年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线地区房地产企业存货上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2015年度，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比上涨7.42%。2016年，全国商品房平均售价为7,475.55元/平方米，同比增长10.06%。2017年，全国商品房平均售价为7,892.25元/平方米，同比增长5.57%。2018年一季度，全国商品房平均售价为8,507.38元/平方米，同比增长7.79%。

（6）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自2005年起持续上升。2014年，全国房地产开发企业土地购置面积33,383.03万平方米，土地

成交价款 10,019.88 亿元,平均土地价格为 3,001.49 元/平方米,同比增长 17.46%。2015 年,全国房地产开发企业土地购置面积 22,810.79 万平方米,土地成交价款 7,621.61 亿元,平均土地价格为 2,992.91 元/平方米,同比下降 10.17%。2016 年,全国房地产开发企业土地购置面积 22,025.00 万平方米,土地成交价款 9,129.00 亿元,平均土地价格为 4,144.84 元/平方米,与上年同期相比增长 38.49%。2017 年,全国房地产开发企业土地购置面积 25,508.00 万平方米,土地成交价款 13,643.00 亿元,平均土地价格为 5,348.52 元/平方米,与上年同期相比增长 29.04%。2018 年一季度,全国房地产开发企业土地购置面积 3,802.00 万平方米,土地成交价款 1,634.00 亿元,平均土地价格为 4,297.74 元/平方米,与上年同期相比上升 19.60%。

(7) 宏观政策调控持续进行

2005 年以来,伴随房地产市场规模的快速增长,国家出台了一系列宏观调控政策,通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段,抑制投资及投机性需求,并加大土地供应,加大保障房支持力度,合理引导住房消费,平衡市场供需,有效地抑制了房地产市场的过热增长。

近年来,随着调控政策逐渐生效,房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解,行业增速回归理性,2014 年开始,中央政策转变为以“稳”为主,更关注民生保障和顶层制度设计,由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展,房地产市场行政调控政策相继放松或退出,同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年以来,我国房地产调控以“去库存”为主题,延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策。截至 2015 年末,除北京、上海、广州、深圳和三亚以外,实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2016 年上半年,“去库存”政策进一步深化,全国一、二线房地产市场再次升温;与此同时,苏州、厦门、武汉等二线城市相继重启限贷或限购举措,以避免房价过快上涨。

2014 年 9 月和 10 月,人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知,放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策,支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日,住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛,增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日,国土部、住建部联合下发《关于优化 2015

年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015年3月30日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满5年改为满2年。2015年8月27日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，从2015年9月1日起，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

2016年下半年，全国房地产市场的火爆为调控思路的转变和升级设了铺垫。2017年，调控政策不断加码，与以往相比，此轮调控体现为三个特点：第一，热点城市的政策出台“高频次”；第二，调控城市覆盖范围广；第三，政策措施呈现多维度、高覆盖。此轮政策调控的思路在于短期调控政策的常态化以维持房价中期稳定，为长效机制的加速落实提供窗口期，最终实现房地产长期稳定，达到“房住不炒”的效果。

进入2018年，政府工作报告再次重申了深化住房制度改革，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，同时更多的城市发布落户新政，落户门槛明显下降，从放松落户学历的限制，到放松落户年龄的限制，再到增加落户购房补贴，原本的人才争夺战已经俨然成为人口争夺战，最后棚改政策对三、四线城市房价的拉动不可忽视。

2. 行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定

向好。但经过多年的高速发展,我国房地产业正处于结构性转变的关键时期,行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和,行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变,一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰,行业内的并购整合会逐渐增多,行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”,开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展,企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变,使得行业的运营模式得到不断的创新。

(1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长,房地产业发展长期向好

改革开放以来,我国经济保持平稳高速发展,2005-2014年间,全国GDP每年增长速度均超过7%,城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6%以上。2015年全国GDP增长率为6.9%,2016年全国GDP增长率为6.7%,2017年全国GDP增长率为6.9%,2018年一季度全国GDP同比增长率为6.8%,并且未来宏观经济增速可能会逐步放缓,但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势,为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

(2) 持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移,截至2017年末,我国常住人口城镇化率水平为58.52%,与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验,城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》,到2020年,我国常住人口城镇化率将达到60%左右。依此推算,未来3年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高0.49个百分点,城镇常住人口每年将新增399万人,持续的新增住房需求仍客观存在。

(3) “租售并举”政策:平抑“恐慌性”波动

2018年政府工作报告再次重申了深化住房制度改革,“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。截至目前,全国发布租赁新政策的城市已超50个,已有超过10个城市开展租赁类土地出让,供应量超过8万套。2017上海只租不售用地供给量最大,已接近100万平方米,占上海市住宅类用地成交面积接近20%,政策执行力度相当坚决。随着各地“租售并举”政策逐步

落地，2017年9月以来70个大中城市新建商品住宅价格指数明显走平，维持在5-6%左右。同时，全国商品房销售面积同比数据也逐步走稳，波动明显收窄，“恐慌性”需求得到平抑。长期来看，通过提高租赁房源供给，延长租赁期限，从而分流购房需求，降低房地产市场波动性，促进房地产市场健康稳定发展。

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过30多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）人才落户新政：需求端调控变相放松

进入2018年更多的城市发布落户新政，落户门槛明显下降，从放松落户学历的限制，到放松落户年龄的限制，再到增加落户购房补贴，原本的人才争夺战已经俨然成为人口争夺战。根据测算，房地产行业税费在地方政府财政收入占比在40%以上，在经历了一年多“限售、限购、限价”的严调控后，地方财政收入压力明显增大，降低落户门槛—导入人口—扩大潜在购房人群—带动地产销量的变相放松模式成为地方政府首选之策。从目前来看，落户新政对于商品房销售的拉动作用超出市场预期。以西安为例，实施落户新政后2018年一季度新落户人数已突破30万人，接近2017年全年的落户人口。西安2018年一季度商品房销售额为400.82万平方米，同比增长21.2%。出现类似情况的还有郑州和长沙等多个二线城市。

（6）棚改政策：对三、四线城市的拉动不可忽视

2018 年前三个月 PSL 新增额为 3,038 亿元, 同比 2017 年增长 86.15%。作为基础性货币投放新渠道, PSL 大增意味着棚改专项贷款也将大幅增加, 一季度国开行发布棚改贷款 2,575 亿元, 农发行一季度实现棚改贷款投放 2,148 亿元。2018 年棚改套数为 580 万套, 假设 2018 年棚改货币化安置比例仍为 60%, 单套购房面积为 90 平方米, 2018 年货币化安置面积将达到 3.12 亿平方米。如果全国商品房销售面积与 2017 年持平, 为 17 亿平方米。货币化安置面积占全国商品房销售面积比例仍然可以达到 18.35%, 对于三、四线城市商品房销售的提振依然显著。从一季度来看, 以徐州为代表的部分三、四线城市推进棚改力度仍然较强, 其一季度商品房销售额也出现明显增长。

3. 行业竞争状况

(1) 行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业, 占用资金量大, 占用时间长。一方面, 土地出让制度和各项交易规则的不断完善, 使得原本隐藏的土地价格被释放, 房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面, 房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款, 融资渠道单一。在上述背景下, 资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素, 对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此, 在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业, 能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

(2) 行业集中度逐步提高, 但仍然处于较低水平

近年来, 宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰, 我国房地产行业集中度逐步提高。2007 年至 2016 年间, 我国房地产销售排名前十企业的市场份额由不足 8% 提升至 18.7%, 在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态, 市场竞争更趋激烈的情况下, 行业的集中度进一步加强, 市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是, 相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言, 我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例, 进入 20 世纪 90 年代以来, 美国房地产企业经过兼并、重组, 房地产行业集中度日益提高。以房屋销售套数计算, 排名前 5 位的房地产企业的市场份额从 1991 年的 3.80% 提升到 2016 年的 20.7%。目前我国前五大开发

商市场占有率仅为 11%左右，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大的成长空间。

4. 武汉地区房地产行业现况

(1) 武汉房地产市场总体保持平稳

武汉房地产市场一个显著特点就是量涨价稳，商品住宅成交面积从 2013 年初 1300 万平方米上升到了 2014 年 2 月 2000 万平方米的水平，增幅达到 53.8%。不过武汉市房价涨幅有限，2013 年初武汉市商品房成交价为 7000 元左右，2014 年 12 月武汉市商品房成交均价为 8000 元左右，2 年均价上涨了 1000 元/平米，增幅为 14.28%，涨幅落后于绝大多数二线城市。2016 年以来武汉市场热度明显提升，住宅成交量维持高位运行，在 3 月份创出 331 万平方米的新高，房价涨幅显著，2016 年 9 月武汉市商品房成交均价升至 9600 元水平，较 2015 年年底上涨 1600 亿元，增幅达到 20%。10 月后随着住房限购等调控政策出台，成交量出现下行，2017 年伴随着“限价”、“限售”加码，成交出现下行，房价也出现回落，武汉市商品房均价出现回落，降至 9300 元左右。

尽管当前调控政策对抑制楼市过热、稳定市场运行有一定作用，但由于现阶段武汉市场供给减少，而城镇化进程加速带来人口持续流入增加了住宅市场潜在需求空间，商品房供不应求局面仍将持续。据亿房研究中心数据，2017 年 9-10 月，武汉 73 个项目开盘后，有 57 个当日售罄。

(2) 政策方面调控机制长效，逐步回归理性

2017 年是近几年武汉楼市房地产调控政策出台最为密集的一年，限价政策下的武汉楼市跌宕起伏。2016 年以来的以限购、限价为主的调控成果基本显现，成交量下降显著，价格保持平稳态势，供求比稳定在合理较低的范围内。2017 年武汉市针对市场某些过热行为实施了具体的规范措施，确保居民理性购房，回归住房的居住属性。政策力度总体合理。短期来看，武汉市场出清周期有明显的上升趋势，短期内预计供应将有所加大。长期来看，十九大和中央经济工作会议都明确了“房子是用来住的不是炒的”基调，预计武汉住宅市场将继续保持中偏紧的调控力度，价格将继续保持平稳小幅上升的态势。

同时中央经济工作会议提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。武汉作为租赁试点城市，管理部门明确了参与试点的企业、出台了相关的扶持政策以及选定了租赁试点区域，2018年将大力发展租赁市场，集体建设用地开发，长租公寓等将成为新增供应的主体，供应结构发生相应变化，武汉市场整体供应量将稳步增加。

（3）2017年土地总供应量同比持平

2017年武汉市共计成交土地181宗，累计成交规划建筑面积3193.8万平方米，土地面积1097.84万平方米，比去年同期增长33%，累计成交金额达1555.24亿元，比去年同期增长45%。全年楼面均价约4870元/m²，基本与2016年持平。

从区域结构来看，武汉市2017年成交的181宗地块中，主城区63宗，开发区38宗，远城区80宗，从供地宗数上来看，远城区已经成为土地供应的主战场；但从总成交面积、成交金额上来看，主城区仍然以416.42万平方米的成交量和1048.9亿元的成交额拔得头筹，这是由主城区供应地块单宗平均面积较大所致。

从成交面积来看，东湖新技术开发区和洪山区表现尤为抢眼，分别以194.13万平方米和191.96万平方米的成交量遥遥领先。这得益于东湖新技术开发区出让的几块大体量宗地，包括位于光谷东的P(2016)165号地块，一共包括了26个小地块，土地面积达到35.38万平方米，地上容积率也高达12.7，以及同为住宅、商服用地的P(2017)172号、P(2017)171号地块，土地面积分别是34.91、26.95万平方米。这三宗地也成为全年成交单宗地块面积的前三甲。目前，光谷已经成长为武汉第四镇，随着光谷行政中心的东迁，交通基建的完善，光谷东板块迎来前所未有的新机遇，区域价值不断提升，发展前景值得期待。且随着产业与人口的不断扩张，光谷发展已经进入加速阶段，有望迎来最好的黄金时代，因此土地价值也会凸显。而洪山区主要是成交宗地数量较多，且以白沙洲片区地块为主。近几年白沙洲片区得益于地铁5号线、12号线的布局，慢慢进入购房者的视野，曾经武汉楼市的“洼地”如今已变得十分抢手，房企纷纷进驻，让这个片区的土地也具有了独特的吸引力，如今美好、新城、保利、武汉地产、旭辉、新力等各大开发商纷纷已经纷纷在此布局，房企群雄逐鹿已经成为必然之举。

从用途结构来看，2017年成交的地块仍然以储备地块为主，成交用途方面，

全年成交的181宗土地中，64块纯住宅用地，39宗纯商服用地，42宗商住混合用地，10宗商服混合用地，7宗住宅混合用地。纯住宅用地占比达到三分之一以上，住宅用地供应量占比明显提升，占比率达到近两年以来较高值。武汉土地市场的供应结构进一步优化，重心向住宅用地转移，有助于缓解目前住宅房地产供需矛盾。

从房企结构来看，2017年共有66家房企，1位自然人在武汉竞相争夺宅地。拿地金额排名前五的企业分别是远洋地产、复星集团、中信泰富、武汉地产集团、保利，拿地金额分别为150亿元、130.1亿元、99.2亿元、85.46亿元、81.16亿元。碧桂园和武汉地产是2017年土拍市场的大赢家，拿地数量均达到7宗。

(4) 新房市场以供定销，价格受限

针对住宅，2017年武汉市新建商品房成交26.64万套，其中住宅20.7万套，占整个商品房成交套数的77.7%，住宅成交量同比下降28%，成交面积为2073.24万平方米，同比下降31%。据统计，2017年武汉共出现250个“日光盘”，平均去化率高达91%，甚至有多个豪宅项目也在开盘当日售罄。“一房难求、摇号买房、开盘秒光”成为新常态，并且从刚需市场蔓延到刚改、高档住宅市场。从成交价格来看，2017年武汉继续实施限购限贷限价政策，除了毛坯房预售价格管控之外，还在5月份在全国率先对精装修标准实行指导价，部分项目的装修价格受到压制。

针对商办，2017年武汉市写字楼和商业成交持续火热，不论是成交套数还是成交面积都有大幅度增长。这与2017年商办市场供应相对充足有关。写字楼全年成交了30612套，同比2016年增长11%。成交面积215.74万平方米，相当于平均每月售出1.8栋超高层写字楼(以每层2000平方米，总楼层50层为样板)。商业用房成交了23888套，同比增加20%，成交面积166.1万平方米，同比增加14%。

(5) 武汉房地产企业市场占比情况

2017年，龙头房企成为武汉市场最大的赢家，共有三家房企销售过百亿大关，保利、万科、绿地领跑，前十名销售额1065亿，占到总量的35.45%，集中度不断提高；30强房企市场占有率达到56.74%，较上年增加5.74个百分点。品

牌资金、产品、服务、运营，全方位的竞争，提高了市场准入门槛和发展水平，也推动武汉市场不断进步。2017 市场份额前十的房企如下所示：

表 5-5-2 武汉房地产企业市场占比情况

排行	企业名称	市场份额
1	保利集团	6.22%
2	万科地产	5.33%
3	绿地地产	4.71%
4	金地集团	3.19%
5	武汉地产集团	3.06%
6	联投置业	3.02%
7	福星惠誉	2.87%
8	融创地产	2.62%
9	华发地产	2.24%
10	恒大地产	2.19%

备注：采用企业网签数据，市场占有率以企业销售金额计算得出；上述市场份额计算涉及企业联合开发项目已按照权益进行分配计算；2017 年房地产全口径（住宅网签签约，加保障、商办，含精装）金额 3005 亿；保利集团为保利地产、保利置业合计数；武汉地产集团未统计政府政策性住房。

相对于外来房企的攻城略地，本土房企稳中求进，也在不断寻求突破。2017 年市场占有率前十强中联投置业、福星惠誉、武汉地产集团占据三席，捍卫了最后的阵地。本土企业前五名中，福星惠誉、武汉地产集团，联投、中建三局、庭瑞市场占有率共 11.83%，较上年减少 0.25 个百分点，总货值超 356 亿元。

5. 行业地位及竞争优势

借款人的房地产开发规模一直位居武汉市房地产开发行业前列，是武汉市房地产行业的领军者之一。自成立以来，武汉地产集团先后开发建设了北湖、鄂城墩、玫瑰苑、香江花园、千禧园、大江园、辉煌公寓、丰竹园、永清庭园、紫竹园等数十个大型住宅小区以及联合大厦、金源世界中心、伟业大厦等高层写字楼。

表 5-5-3 2017 年武汉本土房企市场占有率 TOP5

排行	企业名称	市场份额
----	------	------

1	武汉地产集团	3.06%
2	联投置业	3.02%
3	福星惠誉	2.87%
4	中建三局	1.94%
5	庭瑞	0.92%

2017年武汉地产集团实现房屋销售收入629,987.07万元,同比上涨56.21%,房地产业务相对稳定。公司在建及拟建房地产项目较为充足,土地资源储备较多,未来收入来源较有保障。

5.5.9 业务情况

1. 主营业务概况

武汉地产集团以“缔造城市价值、建设城市未来”为使命,积极履行企业社会责任与义务。自集团成立以来,先后建成琴台文化艺术中心(包括琴台大剧院、音乐厅、月湖公园)、辛亥革命博物馆、中山舰博物馆、首义文化园等系列精品工程及二环线汉口段、武汉大道汉口段、白沙洲大道快速通道、沙湖大桥、东沙湖连通工程等城市重大市政基础设施;先后建设了大江园、玉桥新都、汉口花园、同鑫花园、锦绣江南、同安家园等数十个大中型居住区;同时还承担了约450万平方米的保障性住房建设任务,涵盖经济适用房、廉租房、公租房、棚户区改造、双限房等各种保障性住房类型,其中,青山棚户区改造工程、80万吨乙烯还建房项目成为武汉市保障性住房建设的标杆。企业也连续五年蝉联“中国房地产百强企业”,先后荣获“中国服务业企业500强”、“中国房地产年度社会责任感企业”、“武汉市优秀企业”、“武汉突出贡献纳税人”、“武汉市场信用示范企业”、“武汉市级重点工程建设先进单位”、“湖北省文明单位”、“武汉市文明单位”等多项荣誉称号。

武汉地产集团总资产逾1000亿元,所属二级公司14家,以房地产开发、城市建设及土地储备(无土地储备职能)为三大业务支柱,业务范围具体包括商品房开发、保障性住房建设、城市公共建筑建设、城市基础设施建设、土地储备以及城市公益性公共建筑的经营管理等。

表 5-5-4 借款人近三年又一期营业收入构成

单位:万元

科目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务:								
房屋销售	304,430.13	80.73%	629,987.07	88.96%	403,304.68	82.98%	376,980.61	78.53%
工程施工	30,894.56	8.19%	11,941.87	1.69%	36,996.80	7.61%	46,493.56	9.68%
混凝土收入	18,808.94	4.99%	18,903.69	2.67%	23,044.85	4.74%	22,325.97	4.65%
物业管理收入	4,601.34	1.22%	5,974.42	0.84%	4,737.52	0.97%	5,432.77	1.13%
设计、晒图	2,529.33	0.67%	2,713.46	0.38%	4,843.91	1.00%	4,638.43	0.97%
其他收入	5,935.3	1.57%	19,520.11	2.76%	2,352.93	0.48%	593.75	0.12%
小计	367,199.60	97.37%	689,040.62	97.30%	475,280.69	97.78%	456,465.08	95.08%
其他业务:								
租金收入	8,759.86	2.32%	9,343.26	1.32%	9,045.66	1.86%	19,881.65	4.14%
管理费收入	0.00	0%	140.04	0.02%	46.14	0.01%	3,102.07	0.65%
其他收入	1,143.70	0.30%	9,624.19	1.36%	1,682.25	0.35%	627.28	0.13%
小计	9,903.56	2.63%	19,107.49	2.70%	10,774.05	2.22%	23,611.00	4.92%
合计	377,103.16	100.00%	708,148.11	100.00%	486,054.74	100.00%	480,076.08	100.00%

表 5-5-5 借款人近三年又一期营业成本构成

单位:万元

科目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务:								
房屋销售	186,266.30	75.97%	409,398.57	86.32%	253,687.74	79.57%	218,120.67	73.30%
工程施工	29,250.57	11.93%	19,566.82	4.13%	34,186.19	10.72%	39,482.61	13.27%
混凝土收入	16,914.68	6.90%	19,992.95	4.22%	19,225.48	6.03%	18,967.03	6.37%
物业管理收入	3,659.64	1.49%	5,634.96	1.19%	4,165.14	1.31%	3,831.29	1.29%
设计、晒图	1,961.84	0.80%	4,020.16	0.85%	3,206.09	1.01%	2,641.00	0.89%
其他收入	3,540.39	1.44%	9,240.28	1.95%	1,347.58	0.42%	471.26	0.16%
小计	241,593.42	98.53%	467,853.74	98.64%	315,818.21	99.05%	283,513.87	95.28%
其他业务:								
租金收入	2,928.24	1.19%	935.00	0.20%	2,862.04	0.90%	13,286.01	4.46%
管理费收入	0.00	0.00%	145.55	0.03%	77.28	0.02%	765.47	0.26%
其他收入	671.88	0.27%	5,361.93	1.13%	73.81	0.02%	6.42	0.00%
小计	3,600.12	1.47%	6,442.49	1.36%	3,013.13	0.95%	14,057.90	4.72%
合计	245,193.54	100.00%	474,296.22	100.00%	318,831.35	100.00%	297,571.77	100.00%

表 5-5-6 借款人近三年又一期营业利润构成

单位:万元

科目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务:								
房屋销售	118,163.83	89.58%	220,588.50	94.33%	149,616.94	89.47%	158,859.94	87.04%
工程施工	1,643.99	1.25%	-7,624.95	-3.26%	2,810.61	1.68%	7,010.95	3.84%

混凝土收入	1,894.26	1.44%	-1,089.26	-0.47%	3,819.37	2.28%	3,358.94	1.84%
物业管理收入	941.70	0.70%	339.46	0.15%	572.38	0.34%	1,601.48	0.88%
设计、晒图	567.49	0.43%	-1,306.70	-0.56%	1,637.82	0.98%	1,997.43	1.09%
其他收入	2,394.91	1.82%	10,279.83	4.40%	1,005.35	0.60%	122.49	0.07%
小计	125,606.18	95.22%	221,186.88	94.58%	159,462.48	95.36%	172,951.22	94.77%
其他业务:								
租金收入	5,831.62	4.42%	8,408.26	3.60%	6,183.62	3.70%	6,595.64	3.61%
管理费收入	0.00	0.00%	-5.51	0.00%	-31.14	-0.02%	2,336.60	1.28%
其他收入	471.82	0.36%	4,262.26	1.82%	1,608.44	0.96%	620.86	0.34%
小计	6303.44	4.78%	12,665.00	5.42%	7,760.92	4.64%	9,553.10	5.23%
合计	131,909.61	100.00%	233,851.89	100.00%	167,223.39	100.00%	182,504.31	100.00%

表 5-5-7 借款人近三年又一期毛利率的构成情况

科目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
主营业务:				
房屋销售	38.81%	35.01%	37.10%	42.14%
工程施工	5.32%	-63.85%	7.60%	15.08%
混凝土收入	10.07%	-5.76%	16.57%	15.04%
物业管理收入	20.47%	5.68%	12.08%	29.48%
设计、晒图	22.44%	-48.16%	33.81%	43.06%
其他收入	40.35%	52.66%	42.73%	20.63%
小计	34.21%	32.10%	33.55%	37.89%
其他业务:				
租金收入	66.57%	89.99%	68.36%	33.17%
管理费收入	0.00%	-3.93%	-67.49%	75.32%
其他收入	41.25%	44.29%	95.61%	98.98%
小计	63.65%	66.28%	72.03%	40.46%
合计	34.98%	33.02%	34.40%	38.02%

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月,公司主营业务收入分别为 480,076.08 万元、486,054.74 万元、708,148.11 万元和 377,103.16 万元。其中房屋销售收入分别为 376,980.61 万元、403,304.68 万元、629,987.07 万元和 304,430.13 万元。在主营业务收入中处于绝对主体地位,连续三年占比超过了 78%。

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月,公司主营业成本分别为 297,571.77 万元、318,831.35 万元、474,296.22 万元和 245,193.54 万元。其中房屋销售成本分别为 218,120.67 万元、253,687.74 万元、409,398.57 万元及 186,266.30 万元,在主营业成本中处于绝对主体地位,连续三年占比超过了 73%。

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月,公司主营业务毛利润合计分别为 182,504.31 万元、167,223.39 万元、233,851.89 万元及 131,909.61 万元。其中,房屋销售营业毛利润分别为 158,859.94 万元、149,616.94 万元、220,588.50 万元及 118,163.83 万元,在主营业务毛利润中占绝对主体地位,连续三年占比超过了 86%,在主营业务毛利润中占绝对主体地位。

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月,公司主营板块综合营业毛利率分别为 37.89%、33.55%、32.10%和 34.98%,基本维持在 32%以上,公司主营业务板块毛利率稳定。

2、房地产业务经营状况

1、借款人房地产开发经营情况

借款人是武汉市国资委全资控股企业,房地产开发业务目前全部在湖北省武汉市。

近年来,借款人房地产开发业务发展迅速,经济效益显著。最近三年又一期,借款人房地产开发业务情况如下表所示:

表 5-5-8 借款人近三年又一期房地产开发业务情况

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
房地产开发完成投资(万元)	450,774.00	1,187,793.00	1,000,626.00	422,550.00
房屋施工面积(万平方米)	450.32	427.50	366.26	280.54
房屋竣工(交房)面积(万平方米)	36.68	74.13	65.02	53.51
房屋销售面积(万平方米)	9.57	63.75	90.77	53.79
平均价格(元/平方米)	12,728.11	13,455.67	9,624.29	10,220.90
实际销售额(万元)	121,808.00	857,799.00	873,597.00	549,782.00

2017 年,借款人实现销售面积 63.75 万平方米,销售金额 857,799.00 万元。同年借款人房地产销售均价为 13,455.67 元/平方米,随着房地产市场回暖及政策逐渐放开,售价有所显著上升。同年,借款人实现房屋施工面积 427.50 万平方米,实现竣工面积 74.13 万平方米。

2018 年 1-6 月,借款人实现销售面积 9.57 万平方米,销售金额 121,808.00 万元。同年借款人房地产销售均价为 12,728.11 元/平方米,借款人实现房屋施工面积 450.32 万平方米。

2、借款人已完工,在建及拟建房地产项目情况

由于借款人的房地产项目包括多种发展阶段,故一个开发项目可包括处于完工、在建或拟开发不同阶段的物业。

完工——毛坯物业于取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目,而精装修物业于取得工程竣工验收备案表且已完成装修时分类为已完工项目。

在建——毛坯物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目,而已取得所需建筑工程施工许可但尚未取得竣工验收备案证明或尚未完成装修的装修物业会分类为在建项目。

拟建——物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可;或借款人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为拟建项目。

(1) 借款人已完工项目情况

表 5-5-9 近三年又一期借款人主要已完工房地产项目情况

单位: 万平方米

序号	项目名称	所属公司	项目所在地	产品类型	竣工日期	竣工面积
1	汉口花园幽兰居 (C 区) 二期	地产控股	武汉	住宅	2012 年 8 月	8.99
	汉口花园 E 区商场				2013 年 11 月	0.46
	汉口花园 F 区商场				2013 年 11 月	1.02
	汉口花园 G 区商场				2013 年 8 月	0.99
2	汉口城市广场一期	地产控股	武汉	住宅	2014 年 5 月	17.17
3	汉口城市广场三期	地产控股	武汉	住宅	2015 年 4 月	5.71
4	汉口城市广场五期	地产控股	武汉	住宅	2016 年 8 月	13.31
5	汉口城市广场六期	地产控股	武汉	商业	2016 年 2 月	7.75
6	汇悦天地一期	地产控股	武汉	住宅	2016 年 6 月	7.92
7	天江龙城一期	地产控股	武汉	住宅	2016 年 12 月	18.05
8	同安四期	统建	武汉	住宅	2012 年 7 月	14.97
9	同安五期	统建	武汉	住宅	2013 年 9 月	4.94
10	天成美雅一期	统建	武汉	住宅	2014 年 3 月	10.16
11	天成美雅二期	统建	武汉	住宅	2015 年 6 月	6.91
12	幸福时代一、二期	统建	武汉	住宅	2013 年 12 月	27.04
13	幸福时代三期	统建	武汉	住宅	2015 年 9 月	17.61
14	统建天成美景	统建	武汉	住宅	2017 年 8 月	16

15	紫轩·美佳	中鄂联	武汉	住宅	2013年5月	3.87
16	奥林紫园	中鄂联	武汉	住宅	2013年6月	6.73
17	汉口秀园	城开	武汉	住宅	2013年12月	16.46
18	二七城市广场温馨里(k2)	城开	武汉	住宅	2016年9月	12.9
19	翰林紫园	中鄂联	武汉	住宅	2016年6月	11.69
20	恒达·盘龙湾桂苑	恒达	武汉	住宅	2012年12月	6.73
21	汉口城市广场四期	地产控股	武汉	住宅	2017年4月	11.2
22	盘龙湾荷苑一期	恒达	武汉	住宅	2017年8月	15.1
23	天汇龙城二期	地产控股	武汉	住宅	2017年11月	18.9
24	幸福时代四期	筑建	武汉	住宅	2017年10月	13.68
25	紫澄花园	中鄂联	武汉	住宅	2017年1月	3.98

借款人上述已完工项目的立项、环评、工程四证(国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证)、预售证等批文齐全、合法合规。

表 5-5-10 近三年又一期借款人主要已完工房地产项目情况销售情况

单位：万元

序号	项目名称	立项、环评、工程四证、预售证、竣工备案是否齐全	累计完成投资(万元)	截至2018年6月末		
				销售进度	销售总额	未完成销售原因
1	汉口花园	是	-	100%	379,086.47	少量单位还在清查
	幽兰居(C区)二期					
	汉口花园E区商场					
	汉口花园F区商场					
	汉口花园G区商场					
2	汉口城市广场一期	是	86,090.34	100%	114,279.00	售完
3	汉口城市广场三期	是	13,958.39	100%	43,100.00	售完
4	汉口城市广场五期	是	27,853.08	100%	80,727.20	售完
5	汉口城市广场六期	是	49,589.00	100%	84,261.45	售完
6	汇悦天地一期	是	64,370.00	100%	63,498.18	售完

7	天汇龙城一期	是	77,800.12	100%	80,270.00	售完
8	同安四期	是	47,685.78	99%	110,157.54	尾盘正在清盘
9	同安五期	是	20,000.00	97%	50,756.06	尾房正在清盘
10	天成美雅一期	是	40,995.00	100%	52,582.45	售完
11	天成美雅二期	是	34,775.00	100%	55,161.07	售完
12	幸福时代一、二期	是	131,161.50	99%	176,486.00	尾房正在清盘
13	幸福时代三期	是	116,161.50	99%	135,200.00	尾房正在清盘
14	统建天成美景	是	85,000.00	99%	149,500.00	尾房正在清盘
15	紫轩·美佳	是	21,104.00	100%	28,071.00	售完
16	奥林紫园	是	34,418.00	99%	44,338.00	尾房正在清盘
17	汉口秀园	是	91,417.00	100%	111,705.00	售完
18	二七城市广场温馨里(k2)	是	79,028.00	99%	95,448.00	尾房正在清盘
19	翰林紫园	是	71,726.00	99%	109,847.00	尾房正在清盘
20	恒达·盘龙湾桂苑	是	26,000.00	100%	49,740.00	售完
21	汉口城市广场四期	是	53,771.00	100%	90,760.01	售完
22	盘龙湾荷苑一期	是	44,794.71	100%	25,487.00	售完
23	天汇龙城二期G地块	是	54,254.00	100%	101,390.00	售完
24	幸福时代四期	是	84,100.00	100%	98,000.00	售完
25	紫澄花园	是	25,000.00	100%	35,656.00	售完

(2) 借款人主要在建项目情况

表 5-5-11 截至 2018 年 6 月末借款人主要在建房地产项目情况

单位:万平方米,元/平方米

序号	项目名称	企业名称	项目所在地	经营	产品	预计竣工	占地	规划建筑面积	《预计》平均销售价格
				模式	类别	日期	面积		
1	汇悦天地二期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2018 年 5 月	3.17	14.90	14,650.00
2	汉口城市广场七期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2018 年 10 月	1.18	2.21	15,800.00
3	光谷 188 国际社区一期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2018 年 9 月	3.52	10.46	15,983.00
4	光谷 188 国际社区二期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2019 年 8 月	3.48	10.68	17,200.00
5	菁英城一期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2018 年 5 月	4.21	12.36	10,731.00
6	菁英城二期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2019 年 5 月	5.23	13.57	12,600.00

7	天汇龙城二期B地块	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2019年2月	1.35	4.63	8,200.00
8	天汇龙城二期H地块	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2019年2月	2.20	8.65	8,200.00
9	天汇龙城三期O地块	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2018年1月	5.84	19.97	8,200.00
10	天汇龙城三期QA地块	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2019年8月	3.81	15.64	8,200.00
11	天汇龙城三期QB地块	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2020年2月	3.96	18.61	8,200.00
12	堤角新干线	统建	武汉	自主开发	住宅	2018年6月	3.78	19.01	9,000.00
13	恒达·盘龙湾 荷苑二期	恒达	武汉	自主开发	住宅	2018年8月	5.68	13.33	8,600.00
14	汇悦天地K4	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2021年7月	6.19	26.80	17,500.00
15	光谷188三期	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2021年10月	5.50	21.04	18,000.00
16	岱山K1-1	地产控股	武汉	自主开发	住宅	2021年11月	7.29	26.05	17,000.00
17	新荣村地块 (云悦邸)	城开	武汉	自主开发	住宅	2020年4月	3.17	11.63	18,000.00
18	金沙半岛	城开	武汉	合作开发	住宅	2020年4月	39.80	26.43	22,000.00
19	恒融商务中心	地产控股	武汉	自主开发	商业	2018年11月	1.94	7.99	-

表 5-5-12 近三年又一期借款人主要在建房地产项目未来投资情况

单位:亿元

编号	项目名称	2018年6月底已投资	预计总投资(含土地投资)	投资计划	
				2018年7-12月	2019年
1	汇悦天地二期	10.49	16.17	0.83	待定
2	汉口城市广场七期	1.07	2.05	0.19	待定
3	光谷188国际社区一期	7.18	8.75	1.02	待定
4	光谷188国际社区二期	4.05	10.49	1.37	待定
5	菁英城一期	5.93	11.05	0.66	待定
6	菁英城二期	7.4	11.55	1.37	待定
7	天汇龙城二期B地块	0.69	2.16	0.37	待定
8	天汇龙城二期H地块	1.1	3.31	0.58	待定
9	天汇龙城三期O地块	3.41	5.00	0.62	待定
10	天汇龙城三期QA地块	2.4	7.50	1.09	待定

11	天汇龙城三期 QB 地块	2.88	8.07	0.92	待定
12	堤角新干线	9.36	11.07	0.80	待定
13	恒达·盘龙湾荷苑二期	2.97	8.02	0.57	待定
14	汇悦天地 K4	13.47	38.47	5.72	待定
15	光谷 188 三期	6.73	20.13	2.86	待定
16	岱山 K1-1	9.94	23.37	6.41	待定
17	新荣村地块（云悦邸）	17.78	25.65	2.96	待定
18	金沙半岛	3.55	21.27	5.00	待定
19	恒融商务中心	7.48	9.00	2.30	-

上述在建项目资金主要来源于自有资金和银行借款。

表 5-5-13 近三年又一期借款人主要在建房地产项目合规性情况

编号	项目名称	主要批文情况				
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证
1	汇悦天地二期	岸发改[2013]128号	武国用(2014)第286号	武环管[2013]181号	武规地[2014]225号	武规建[2015]139号
2	汉口城市广场七期	武发改投资(2011)503号	国用(2012)第822号	武环管(2011)76号	武规地(2012)239号	武规建(2016)163号
3	光谷188国际社区一期	武新管发改核字(2014)24号	武新国用(2014)第050号	武环新管[2014]14号	武规(东开)地[2014]041号	武规建[2014]102号
4	光谷188国际社区二期	武新管发改核字(2014)24号	武新国用(2014)第050号	武环新管[2014]14号	武规(东开)地[2014]041号	建字第武东开建2016090
5	菁英城一期	(批复)洪发改核[2015]13号	武国用(2015)第43号	武环管[2015]59号	编号:武规地[2015]106号	编号:武规建[2015]168号
		(调投资主体批复)洪发改字(2015)64号			项目编号:HSAA20150100	项目编号:HSAA20150100
6	菁英城二期	(批复)洪发改核(2015)13号	武国用(2015)第43号	武环管(2015)59号	编号:武规地[2015]106号	武规建2016(053)
		(调投资主体批复)洪发改字[2015]64号			项目编号:HSAA20150100号	
7	天汇龙城二期B地块	陂法改投资[2015]156号	黄陂国用(2006)第1212号	武环管(2015)66号	武规(陂)地【2017】100:HPAA20170111	武规(陂)建[2016]150:HPAA20160335
8	天汇龙城二期	陂法改投资[2015]156号	黄陂国用(2006)	武环管(2015)	武规(陂)地【2017】100:	武规(陂)建[2016]149:

	H地块		第1212号	66号	HPAA20170111	HPAA20160336
9	天汇龙城三期D地块	随法改投资[2015]285号	黄陂国用(2006)第1216号	随环管[2015]105号	武规(随)地【2017】103:HPAA20170116	武规(随)建[2016]080:HPAA20160213
10	天汇龙城三期QA地块	随法改投资[2015]285号	黄陂国用(2006)第1216号	随环管[2015]105号	武规(随)地【2017】103:HPAA20170116	武规(随)建[2016]111:HPAA20160213
11	天汇龙城三期QB地块	随法改投资[2015]285号	黄陂国用(2006)第1216号	随环管[2015]105号	武规(随)地【2017】103:HPAA20170116	武规(随)建[2016]110:HPAA20160213
12	堤角新干线	案发改(2013)96号	武国用(2014)27号	国环评证甲字第1032号	武规地(2014)045	武规岸建(2015)004号
13	盘龙湾荷苑	随计基[2013]112号	黄陂国用(2006)第1214号	随环管[2009]11号	2006-041	武规(随)建[2015]039 武规(随)建[2015]042
14	汇悦天地K4	岸发改(2014)72号	鄂2017武汉市不动产权0000522	武环管(2014)71号	武规地2017(035)	武建规2017(127)
15	光谷189国际社区三期	武新管发改核字(2014)24号	武新国用(2014)第050号	武环新管[2014]14号	武规(东开)地[2014]041号	建字第武东开建2017114
16	岱山K1-1	B201642010270101004	鄂2017武汉市不动产权0001193	B20162010270101004	武规地2017080	武建规2018(015)
17	新荣村·云悦邸	B201642010270101007	鄂(2016)武汉市市不动产权第0000031号	岸环审(2016)47号	武规地(2016)081号	武规(岸)建(2016)012号
18	金沙半岛	2017-420114-70-03-118893	蔡国用(2009)第3269号	蔡行审环批[2017]26号	编号:武规(蔡)地[2009]047号	武建规2017(079)
19	恒融商务中心	(批复)江发改批[2014]19号	武国用(2010)第370号	江环审[2009]4号	编号:武规地[2009]013号	编号:武规建[2015]085号

(3) 借款人拟建项目情况

表 5-5-14 截至 2018 年 6 月末借款人主要拟建房地产项目情况

单位:元/平方米

序号	地块名称	项目所在地	经营模式	产品类别	拟开工日期	拟竣工日期	项目建设期	(预计)平均销售价格
1	汇悦天地 K3	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
2	菁英城三期	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
3	天汇龙城 4 期 N 地块	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
4	二七城市广场 K3	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
5	二七城市广场 K1	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
6	汤湖项目	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
7	十大家项目	武汉	自主开发	住宅	待定	待定	-	-
8	城开经开	武汉	自主开发	商业	待定	待定	-	-

表 5-5-15 借款人主要拟建房地产项目投资情况

单位:万平方米、亿元

序号	地块名称	土地面积/ 用地面积	规划建筑面积	预计总投资	投资计划	
					2018 年	2019 年
1	汇悦天地 K3	2.12	6.17	5.9	0.56	待定
2	菁英城三期	1.11	1.6	待定	0.06	待定
3	天汇龙城 4 期 N 地块	4.6	待定	待定	0.99	待定
4	二七城市广场 K3	7.8	29.8	15.92	待定	待定
5	二七城市广场 K1	2.07	7.15	5	待定	待定
6	汤湖项目	6.36	14.6	23	待定	待定
7	十大家项目	14.58	50	待定	待定	待定
8	城开经开	0.78	2.97	5.1	待定	待定

表 5-5-16 借款人主要拟建房地产项目合法合规性情况

地块名	主要批文情况
-----	--------

名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证	建设工程规划许可证
汇悦天地 K3	岸发改〔2014〕56号	暂未办理	岸环审〔2014〕137号	暂未办理	暂未办理	暂未办理
菁英城三期	(批复)洪发改核〔2015〕13号	武国用(2015)第43号	武环管〔2015〕59号	编号:武规地〔2015〕106号	暂未办理	暂未办理
	(调投资主体批复)洪发改字〔2015〕64号			项目编号:HSAA20150100号		
天汇龙城4期N地块	2017-420116-70-03-114959	黄陂国用(2006)第1213号	陂环管2017(40)号	武规地2017(077)	暂未办理	暂未办理
二七城市广场 K1	武发改投资〔2013〕97号	暂未办理	岸环审〔2013〕003号	暂未办理	暂未办理	暂未办理
二七城市广场 K3	武发改投资〔2013〕60号	暂未办理	武环管〔2012〕163号	暂未办理	暂未办理	暂未办理
汤湖项目	2017-420113-70-03-003334	不动产权第0005412	暂未办理	武规(武开)地(2017)8号	暂未办理	暂未办理
十大家(开发项目)	岸发改〔2014〕49号	暂未办理	武环管〔2014〕61号	暂未办理	暂未办理	暂未办理
	岸发改〔2014〕95号		武环管〔2014〕62号			
城开经开	2017-420113-47-09-122618	鄂(2017)武汉市经开不动产权第0022668号	暂未办理	武规(武开)地【2017】43号	暂未办理	暂未办理

3、其他业务板块情况

借款人其他业务板块主要包括物业管理、设计、晒图、闲置房屋的租金以及管理费收入等,在整体营业收入中占比很小。其他业务2017年收入合计19,107.49万元,占比2.70%,而各分项收入占比较低,2017年除租金收入占比超过1.00%以外,其他占比均小于1.00%。

4、土地储备情况

表 5-5-17 截至2018年6月末借款人土地储备情况

单位:万元

地块名称	地块所在地	土地面积(平方米)	出让金总额	资金来源	拟建项目类别
天汇龙城	武汉市	360,608.70	15,721.38	自有	住宅

地块名称	地块所在地	土地面积 (平方米)	出让金总额	资金来源	拟建项目类别
				资金	
新春村	武汉市	31,004.55	163,815.76	自有资金	住宅
后湖地块(076号)	武汉市	49,232.05	82,983.80	自有资金	住宅
盘龙城地块(控股)	武汉市	332,956.50	15,721.38	自有资金	住宅
恒融项目	武汉市	11,088.78	12,711.03	自有资金	办公
黄陂区木兰湖	武汉市	30,000.00	226.62	自有资金	住宅
二七城市广场K3	武汉市	78,204.00	118,125.00	自有资金	住宅
二七城市广场K1	武汉市	20,748.00		自有资金	住宅
盘龙城新项目(300亩)	武汉市	173,168.50	10,844.22	自有资金	住宅
蔡甸区青山街一致村霞光村	武汉市	397,953.40	42,382.00	自有资金	住宅
盘龙城新项目	武汉市	138,800.00	7,799.55	自有资金	住宅
菁英城项目	武汉市	105,555.83	60,700.00	自有资金	住宅
咸安区浮山办事处大畈村(青龙路旁)	武汉市	329,619.71	14,793.38	自有资金	住宅
武汉阳逻经济开发区红岭村	武汉市	133,338.91	28.91	自有资金	住宅
武汉盘龙城经济开发区	武汉市	303,910.70	21,271.69	自有资金	住宅
硚口区常码头村改造项目	武汉市	126,938.00	259,530.00	自有资金	住宅
光谷188地块	武汉市	125,665.19	79,883.00	自有资金	住宅
堤角项目P2010(110)土地	武汉市	37,826.00	43,800.00	自有资金	住宅
沌口汤湖地块	武汉市	63,612.13	10,970.00	自有资金	住宅
三角湖湖心岛土地	武汉市	59,600.00	1,440.50	自有资金	住宅
三角湖专家公寓土地	武汉市	102,569.22		自有资金	办公
文天大厦土地	武汉市	986.00	188.90	自有资金	住宅
盘龙城土地	武汉市	176,684.90	7,869.00	自有资金	住宅

地块名称	地块所在地	土地面积 (平方米)	出让金总额	资金来源	拟建项目类别
金口项目	武汉市	33,047.13	7,636.00	自有资金	住宅
浦悦黄浦村地块	武汉市	26,627.31	142,400.00	自有资金	住宅
泰恒项目	武汉市	46,556.54	36,477.00	自有资金	住宅
新益村项目	武汉市	118,344.72	243,360.00	自有资金	住宅
武汉经济技术开发区 2C1 地块	武汉市	7,826.89	32,400.00	自有资金	住宅
合计	-	3,422,473.66	1,433,079.12	-	-

5.5.10 主要财务状况

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对武汉地产开发投资集团有限公司 2015 年度财务报表进行了审计,并出具了瑞华云审字【2016】42050071 号标准无保留意见的审计报告。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2016 年度和 2017 年度财务报表进行了审计,并出具了 XYZH/2017WHA30279 号和 XYZH/2018WHA30740 号标准无保留意见的审计报告。2018 年二季度财务报表未经审计。

1、主要财务数据

表 5-5-18 武汉地产集团近三年又一期合并资产负债表

单位:万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产:				
货币资金	1,265,415.39	970,439.03	1,572,018.65	1,709,974.96
交易性金融资产			24.43	33.95
应收票据	30.32	16.38	155.00	72.00
应收账款	44,358.52	35,607.12	41,511.79	31,471.69
预付款项	1,569,398.26	1,458,742.19	1,404,629.30	982,724.82
应收利息				
应收股利				

其他应收款	3,055,554.82	2,860,593.61	1,846,902.66	1,280,302.22
存货	2,881,206.14	2,603,516.80	2,148,899.64	1,826,352.30
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	114,592.85	89,529.53	9,208.92	2,700.00
流动资产合计	8,930,556.30	8,018,444.66	7,023,350.40	5,833,631.94
非流动资产:				
可供出售金融资产	384,141.87	358,199.71	280,716.71	39,465.07
持有至到期投资				
长期应收款	121,866.97	54,344.95	54,344.95	54,344.95
长期股权投资	43,422.81	35,078.80	39,230.64	14,728.82
投资性房地产	90,344.33	91,836.77	92434.60	83,620.00
固定资产	28,506.77	28,683.83	2,2553.15	29,139.52
在建工程	3,506,591.56	3,411,134.48	2,817,827.55	2,579,469.46
固定资产清理				
无形资产	18,281.76	18,413.14	18,571.91	18,639.62
商誉	1,818.08	1,818.08	1,818.08	1,818.08
长期待摊费用	489.96	532.27	474.66	479.27
递延所得税资产	29,298.97	16,695.00	4,929.27	3,072.71
其他非流动资产 (工程物资)	177.60	77.6	202.41	182.41
非流动资产合计	4,224,940.68	4,016,814.62	3,333,103.92	2,824,959.90
资产总计	13,155,496.98	12,035,259.28	10,356,454.32	8,658,591.84
流动负债:				
短期借款	36,500.00	37,500.00	16,000.00	66,078.40
交易性金融负债				
应付票据	41,570.31		1,000	11,052.60
应付账款	91,156.62	114,554.13	173,410.05	66,902.12
预收款项	1,169,811.68	1,298,170.36	1,134,787.05	877,437.00
应付职工薪酬	3,876.37	6,856.40	6,379.63	4,364.15

应交税费	13,840.76	18,990.64	-37,428.89	-35,518.56
应付利息	3,511.77	216.26		
应付股利	-	142.37	637.59	640.28
其他应付款	435,766.69	388,794.21	548,831.62	685,700.12
一年内到期的非 流动负债	726,062.00	877,216.60	727,555.00	446,818.50
其他流动负债	354,000.00			
流动负债合计	2,876,096.20	2,742,440.96	2,571,172.05	2,123,474.61
非流动负债:				
长期借款	3,238,278.00	2,768,318.00	2,100,150.00	2,661,158.00
应付债券	2,758,646.33	2,678,775.28	2,239,021.82	983,347.76
长期应付款	417,793.50	421,570.00	84,700.00	105,000.00
专项应付款	35,095.99	68,317.33	161,142.32	172,288.74
预计负债	27.75	27.75	39.81	51.89
递延所得税负债	612.07	612.07	539.60	1,096.30
其他非流动负债	-	0	0.00	
非流动负债合计	6,450,453.65	5,937,620.43	4,585,593.57	3,923,998.94
负债合计	9,326,549.85	8,680,061.40	7,156,765.62	6,047,473.55
所有者权益:				60000.00
实收资本	100,000.00	100,000	100,000.00	60,000.00
资本公积	3,416,152.01	2,973,886.78	2,476,575.88	2,010,854.92
其他综合收益	-75,209.37	-37324.47	-2238.53	3280.24
专项储备	309.79	309.79	309.79	311.31
盈余公积	17,022.03	17,022.03	17,022.02	17,022.03
未分配利润	240,655.82	195,831.78	155,845.46	131,853.93
归属于母公司 所有者权益合计	3,698,930.28	3,249,725.91	2,747,514.63	2,223,322.42
少数股东权益	130,016.86	105,471.98	452,174.07	387,795.86
所有者权益合计	3,828,947.14	3,355,197.89	3,199,688.69	2,611,118.29
负债和所有者	13,155,496.98	12,035,259.28	10,356,454.32	8,658,591.84

权益总计				
------	--	--	--	--

表 5-5-19 武汉地产集团近三年又一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业总收入	377,103.16	708,148.11	486,054.74	480,076.08
其中：营业收入	377,103.16	708,148.11	486,054.74	480,076.08
二、营业总成本	308,940.24	593,632.42	430,460.61	414,239.25
其中：营业成本	245,193.54	474,296.22	318,831.35	297,571.77
营业税金及附加	21,176.89	51,524.66	41,266.53	56,478.97
销售费用	4,137.68	10521.61	12,118.29	13,529.73
管理费用	19,853.77	33424.12	32,126.99	32,577.97
财务费用	18,578.35	24261.64	26,063.34	11,378.26
资产减值损失	0.00	-395.83	54.11	2,702.56
公允价值变动净收益	0.00	0.00	-7.11	3.90
投资净收益	5,744.61	6,589.47	21,010.14	-1,428.02
三、营业利润	73,907.53	121,607.66	76597.17	64,412.71
加：营业外收入	1,396.37	1,437.39	7,757.85	8,177.15
减：营业外支出	2,021.29	528.95	870.07	238.45
其中：非流动资产 处置损失	0.00	7.86	1.64	7.67
四、利润总额	73,282.61	122,516.11	83484.95	72,351.40
减：所得税费用	21,951.86	36,143.47	21,827.68	25,596.98
五、净利润	51,330.75	86,372.63	61,657.26	46,754.42
归属于母公司所有者的 净利润	32,640.07	47,981.32	29,610.15	24,494.89
少数股东损益	18,690.68	38,391.32	32,047.12	22,259.53
六、每股收益：				
七、其他综合收益	-37,884.89	-35,085.94	-5518.77	74.05
八、综合收益总额	13,445.86	51,286.69	56,138.49	46,828.48
归属于母公司所有者的 综合收益总额	-5,244.82	12,895.38	24,091.37	24,568.95

归属于少数股东的综合收益总额	18,690.68	38,391.32	32,047.12	22,259.53
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------

表 5-5-20 武汉地产集团近三年又一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	253,427.01	859,961.81	752,888.45	534,637.07
收到的税费返还	16.22	0.01	263.67	181.14
收到其他与经营活动有关的现金	253,825.81	47,522.71	115,380.64	62,381.26
经营活动现金流入小计	507,269.04	907,484.53	868,532.75	597,199.47
购买商品、接受劳务支付的现金	329,010.65	1,017,519.86	759,720.84	577,388.47
支付给职工以及为职工支付的现金	23,113.94	39,510.29	26,322.42	27,624.74
支付的各项税费	86,320.01	109,666.10	77,404.15	77,684.01
支付其他与经营活动有关的现金	66,435.52	83,088.55	752,396.12	58,769.41
经营活动现金流出小计	504,880.11	1,249,784.80	1,615,843.55	741,466.62
经营活动产生的现金流量净额	2,388.93	-342,300.27	-747,310.79	-144,267.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	14,480.00	60,052.81	4.99	27,326.85
取得投资收益收到的现金	5,748.96	6,824.82	993.59	219.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	21.57	16.37	104.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	143,881.84	305,246.07	561,981.76	377,100.67
投资活动现金流入小计	164,110.85	372,145.27	562,996.72	404,751.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,334.40	4,358.79	101,490.09	63,487.10
投资支付的现金	214,522.11	271,823.17	307,869.53	7,771.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15.17		
支付其他与投资活动有关的现金	503,767.87	1,772,457.04	482,101.62	747,879.04

投资活动现金流出小计	719,624.38	2,048,654.17	891,461.25	819,137.18
投资活动产生的现金流量净额	-555,513.53	-1,676,508.89	-328,464.53	-414,386.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	181,706.14	178,698.70	184,599.08	331,771.30
取得借款收到的现金	1,327,450.00	2,469,698.40	1,616,721.60	2,183,112.94
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	81,461.45	428,481.69	267,725.63	238,033.45
筹资活动现金流入小计	1,590,617.59	3,076,878.79	2,069,046.32	2752917.70
偿还债务支付的现金	488,535.00	1,161,688.40	609,586.00	689,022.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,632.61	127,018.04	255,528.21	293,706.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	6328.19	170.75	5,175.67
支付其他与筹资活动有关的现金	96,349.02	370,042.80	235,443.12	306,152.98
筹资活动现金流出小计	742,516.63	1,658,649.25	1,100,557.33	1,288,881.96
筹资活动产生的现金流量净额	848,100.97	1,418,229.54	968,488.99	1464035.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			1.06	
五、现金及现金等价物净增加额				
	294,976.37	-600,579.62	-107,285.27	905,382.54
加：期初现金及现金等价物余额	970,439.03	1,571,018.65	1,678,303.92	772,921.38
六、期末现金及现金等价物余额				
	1,265,415.39	970,439.03	1,571,018.65	1,678,303.92

2. 资产结构分析

表 5-5-21 近三年又一期末借款人资产结构情况表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年		2016 年		2015 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	1,265,415.39	9.62%	970,439.03	8.06%	1,572,018.64	15.18%	1,709,974.96	19.75%
应收账款	44,358.52	0.34%	35,607.12	0.30%	41,511.79	0.40%	31,471.69	0.36%
预付款项	1,569,398.26	11.93%	1,458,742.19	12.12%	1,404,629.29	13.56%	982,724.82	11.35%

其他应收款	3,055,554.82	23.23%	2,860,593.61	23.77%	1,846,902.66	17.83%	1,280,302.22	14.79%
存货	2,881,206.14	21.90%	2,603,516.80	21.63%	2,148,899.64	20.75%	1,826,352.30	21.09%
流动资产合计	8,930,556.30	67.88%	8,018,444.66	66.62%	7,023,350.39	67.82%	5,833,631.94	67.37%
长期股权投资	43,422.81	2.92%	35,078.80	0.29%	39,230.63	0.38%	14,728.82	0.17%
投资性房地产	90,344.33	0.69%	91,836.77	0.76%	92,434.60	0.89%	83,620.00	0.97%
固定资产	28,506.77	0.22%	28,683.83	0.24%	22,553.15	0.22%	29,139.52	0.34%
在建工程	3,506,591.56	26.65%	3,411,134.48	28.34%	2,817,827.54	27.21%	2,579,469.46	29.79%
商誉	1,818.08	0.01%	1,818.08	0.02%	1,818.07	0.02%	1,818.08	0.02%
递延所得税资产	29,298.97	0.22%	16,695.00	0.14%	4,929.26	0.05%	3,072.71	0.04%
非流动资产合计	4,224,940.68	32.12%	4,016,814.62	33.38%	3,333,103.91	32.18%	2,824,959.90	32.63%
资产总计	13,155,496.98	100%	12,035,259.28	100%	10,356,454.31	100%	8,658,591.84	100%

近年来武汉地产集团资产规模呈逐年较快增长态势，集团近三年又一期末资产总额分别为 8,658,591.84 万元、10,356,454.32 万元、12,035,259.28 万元以及 13,155,496.98 万元。近三年又一期末公司流动资产分别为 5,833,631.94 万元、7,023,350.40 万元、8,018,444.66 以及 8,930,556.30 万元，占总资产的比例分别为 67.37%、67.82%、66.62%以及 67.88%，与近年来公司资产规模的增长相匹配。近三年又一期末公司非流动资产分别为 2,824,959.90 万元、3,333,103.92 万元、4,016,814.62 万元以及 4,224,940.68 万元，占总资产比例分别为 32.63%、32.18%、33.38%以及 32.12%，与近年来公司资产规模的增长相匹配。

流动资产分析：

(1) 货币资金

货币资金是构成借款人流动资产的重要科目之一，近三年又一期末借款人货币资金余额分别为 1,709,974.96 万元、1,572,018.65 万元、970,439.03 万元以及 1,265,415.39 万元，占资产总额比重分别为 19.75%、15.18%、8.06%以及 9.62%。2016 年末较 2015 年末减少 8.07%，主要原因为借款人当年融资金额减少，在建项目投入增加所致。借款人货币资金余额保持充足且稳定，均为满足短期偿债及工程支出等其他日常经营性支出所需。2018 年 6 月末，借款人货币资金较 2017

年末增加 294,976.37 万元，增幅为 30.40%。货币资金增加原因主要是房地产项目销售回款增加。

近三年末借款人货币资金中受限资金余额分别为 31,671.04 万元、1,000 万元以及 0 万元，主要为银行承兑汇票保证金。

（2）应收账款

借款人应收账款主要系施工单位的应收账款，近三年又一期末借款人应收账款金额分别为 31,471.69 万元、41,511.79 万元、35,607.12 万元以及 44,358.52 万元，占资产总额的比重分别为 0.36%、0.40%、0.30%以及 0.34%，整体变化不大。

表 5-5-22 2017 年末借款人前五大应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占比(%)	坏账准备
应收规划局安置房款	7,561.94	17.40	7,561.94
湖北锦诚建设集团有限公司	3,506.93	8.07	
武汉市江岸区建设局	1,600.00	3.68	
武汉建工股份有限公司	1,462.85	3.37	
武汉戎和房屋开发公司	1,267.65	2.92	
合计	16,024.28	100	

（3）预付款项

借款人预付款项主要系预付施工单位工程款，近三年又一期末，借款人预付款项金额分别为 982,724.82 万元、1,404,629.30 万元、1,458,742.19 万元以及 1,569,398.26 万元，占资产总额的比重分别为 11.35%、13.56%、12.12%以及 11.93%。近年来，预付款项较增长较为明显，主要是近两年建设投入工程量加大，预付施工单位材料款、设备款，工程款所致。

（4）其他应收款

借款人其他应收款主要是与政府相关部门的往来款。近三年又一期末，借款人其他应收款余额分别为 1,280,302.22 万元、1,846,902.66 万元、2,860,593.61 万元及 3,055,554.82 万元，占资产总额的比重分别为 14.79%、17.83%、23.77%

及 23.23%。2016 年末较 2015 年末增幅 44.26%，其主要原因是最近几年公司承建的政府项目较多，部分项目完工未结算所致。2017 年末借款人其他应收款较 2016 年末增加 1,013,690.95 万元，增幅 54.89%，主要系公司承建的政府项目和土地储备量较多，部分项目完工未结算所致，项目包括东湖绿道项目、长江大道项目、长丰大道项目和龟北片区等项目垫付资金。2018 年 6 月末较 2017 年末其他应收款增加 194,961.20 万元，增幅为 6.82%，主要系借款人承接的东湖通道、常青路、惠济路、迎宾馆、武威延伸段等项目政府性其他应收款项增加所致。

(5) 存货

借款人的存货主要包括自制半成品及在产品、库存商品(产成品)、其他等。其中，自制半成品及在产品为房地产开发成本，库存商品主要为已完工未交付的商品房，其他主要为武汉市保障性住房投资建设有限公司的公租房和廉租房、武汉城开新兴建材有限责任公司的发出商品等。

近三年又一期末，借款人存货余额分别为 1,826,352.30 万元、2,148,899.64 万元、2,603,516.80 万元以及 2,881,206.14 万元，占资产总额的比重分别为 21.09%、20.75%、21.63%以及 21.90%。近三年又一期或保持平稳向上趋势，2016 年末较 2015 年末增幅为 17.66%，2017 年末较 2016 年末增幅为 21.16%。2018 年 6 月末较 2017 年增幅为 10.67%，主要由新增土地储备造成的。总体呈现稳步增长趋势，主要原因均为借款人连续几年的战略扩张，带来业务的快速发展，开发规模不断扩大，获取了新项目以及新增的土地储备，这些都计入了存货科目。

非流动资产分析：

表 5-5-23 近三年又一期借款人非流动资产结构情况表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年		2016 年		2015 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
可供出售金融资产	38,4141.87	2.92%	358,199.71	2.98%	280,716.71	2.71%	39,465.07	0.46%
长期股权投资	43,422.81	0.33%	35,078.80	0.29%	39,230.64	0.38%	14,728.82	0.17%
投资性房地产	90,344.33	0.69%	91,090.52	0.74%	92,434.60	0.89%	83,620.00	0.97%
固定资产	28,506.77	0.22%	28,999.61	0.24%	22,553.15	0.21%	29,139.52	0.34%

在建工程	3,506,591.56	26.65%	3,432,253.74	27.84%	2,817,827.55	27.21%	2,579,469.46	29.79%
商誉	1,818.08	0.01%	1,818.08	0.02%	1,818.08	0.02%	1,818.08	0.02%
递延所得税资产	29,298.97	0.22%	16,695.00	0.14%	4,929.27	0.04%	3,072.71	0.04%
非流动资产合计	4,224,940.68	32.12%	4,016,814.62	33.38%	3,333,103.92	32.19%	2,824,959.90	32.63%
资产总计	13,155,496.98	100%	12,035,259.28	100.00%	10,356,454.31	100%	8,658,591.84	100.00%

(1) 可供出售金融资产

借款人可供出售的金融资产分为可供出售权益工具和其他，其中可供出售权益工具为股票投资，其他为投资数通公司、建苏工贸、汉口银行、宜昌宝源资产管理公司、城开材料设备公司、统泰房地产等公司股权。近三年又一期末，借款人持有可供出售金融资产等值人民币分别为 39,465.07 万元、280,716.71 万、358,199.71 万元以及 384,141.87 万元，占资产总额的比重分别为 0.46%、2.71%、2.98%以及 2.92%，占比较小。2017 年末可供出售金融资产较 2016 年末增长了 77,483.00 万元，增幅为 27.60%，主要原因为 2017 年集团投资了武汉城发棚改基金。2018 年 6 月末，借款人可供出售的金融资产较 2017 年末增加 25,942.16 万元，增幅为 7.24%，主要系借款人武汉城发棚改项目私募投资基金的投资金额增加所致。

(2) 长期股权投资

借款人的长期股权投资主要为对合营、联营企业的投资。近三年又一期末，借款人长期股权投资余额分别为 14,728.82 万元、39,230.64 万元、35,078.80 万元以及 26,731.70 万元，占总资产总额的比重分别为 0.17%、0.38%、0.29%以及 0.22%，占比较小。2016 年末较 2015 年末增长了 24,501.81 万元，增幅为 166.35%，原因系公司新设立了子公司，正常投资损益增加。2017 年末较 2016 年末减少了 4,151.84 万元，降幅为 10.58%，主要是对部分子公司股权进行处置。2018 年 6 月末，公司长期应收款较 2017 年末增加 67,522.03 万元，增幅为 124.25%，主要系借款人项目资本化利息暂计长期应收款尚未分摊所致

(3) 固定资产

借款人的固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备和运输工具构成。近三年又一期末，借款人固定资产余额分别为 29,139.52 万元、22,553.15 万元、

28,683.83 万元以及 28,506.77 万元, 占总资产总额的比重分别为 0.34%、0.22%、0.24%以及 0.22%。

表 5-5-24 截至 2017 年末借款人固定资产明细

单位:万元

项目	账面价值
房屋、建筑物	26,346.15
机器设备	1,095.66
运输工具	509.27
电子设备	168.10
办公设备	115.98
其他	448.68
合计	28,683.83

(4) 在建工程

借款人在建工程主要是借款人本部承担的不以营利为目的的市政设施建设。近三年又一期末借款人在建工程余额分别 2,579,469.46 万元、2,817,827.55 万元、3,411,134.48 万元以及 3,506,591.56 万元, 占总资产总额的比重分别为 29.79%、27.21%、28.34%和 26.65%。2016 年末较 2015 年末增幅为 9.24%, 2017 年末较 2016 年末增幅为 21.06%, 借款人近年来在建工程增加, 主要是工程投入增加所致。武汉地产集团在建工程主要是集团本部承担的不以营利为目的的市政设施建设。

表 5-5-25 2017 年末借款人在建工程详细情况

单位:万元

项目	2017 年末账面余额
东沙项目	352,790.55
二环线	473,010.52
后湖基本设施	222,240.83
机场快速通道	383,950.97
武咸公路	662,210.87
沙湖大桥	147,283.32
琴台文化艺术中心二期(景观)	115,269.74

琴台文化中心一期	176,366.21
琴台文化艺术中心二期（音乐厅）	105,956.15
青山棚户区改造一期	144,437.02
苏尔双限房	38,126.71
后湖公建项目	122,169.61
长江大道（范湖-中南路）	467,321.97
合计	34,111,344.48

借款人上述在建工程均以实际投入成本入账，无划拨土地入账的情况。

3、负债构成及结构分析

表 5-5-26 合并报表负债结构分析表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	36,500.00	0.39%	37,500.00	0.43%	16,000.00	0.22%	66,078.40	1.09%
应付票据	41,570.31	0.45%	-	-	1,000.00	0.01%	11,052.60	0.18%
应付账款	91,156.62	0.98%	114,554.13	1.32%	173,410.04	2.42%	66,902.12	1.11%
预收款项	1,169,811.68	12.54%	1,298,170.36	14.96%	1,134,787.05	15.85%	877,437.00	14.51%
应交税费	13,840.76	0.15%	18,990.64	0.22%	-37,428.88	-0.52%	-35,518.56	-0.59%
其他应付款	435,766.69	4.67%	388,794.21	4.48%	548,831.62	7.66%	685,700.12	11.34%
一年内到期的非流动负债	726,062.00	7.78%	877,216.60	10.11%	727,555.00	10.16%	446,818.50	7.39%
流动负债合计	2,876,096.20	30.84%	2,742,440.96	31.59%	2,571,172.05	35.92%	2,123,474.61	35.11%
非流动负债：								
长期借款	3,238,278.20	34.72%	2,768,318.00	31.89%	2,100,150.00	29.34%	2,661,158.00	44.00%
应付债券	2,758,646.33	29.58%	2,678,775.28	30.86%	2,239,021.82	31.29%	983,347.76	16.26%
长期应付款	417,793.50	4.48%	421,570.00	4.86%	84,700.00	1.18%	105,000.00	1.74%
专项应付款	35,095.99	0.38%	68,317.33	0.79%	161,142.93	2.25%	172,288.74	2.85%
非流动负债合计	6,450,453.65	69.16%	5,937,620.43	68.41%	4,585,593.56	64.07%	3,923,998.94	64.89%
负债合计	9,326,549.85	100%	8,680,061.40	100.00%	7,156,765.62	100%	6,047,473.55	100.00%

近年来武汉地产集团负债规模呈逐年增长态势，集团近三年又一期末负债总额分别为 6,047,473.55 万元、7,156,765.62 万元、8,680,061.40 万元以及 9,326,549.85 万元。近三年又一期末公司流动负债分别为 2,123,474.61 万元、2,571,172.05 万元、2,742,440.96 万元以及 2,876,096.20 万元，占总负债的比例分别为 35.11%、35.93%、31.59%以及 30.84%，占比呈波动下降态势。近三年又一期末公司非流动负债分别为 3,923,998.94 万元、4,585,593.57 万元、5,937,620.43 万元以及 6,450,453.65 万元，占总负债比例分别为 64.89%、64.07%、68.41%以及 69.16%，公司非流动资产金额逐年增大，占比呈波动上升态势。

流动负债分析：

(1) 短期借款

借款人的短期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款。近三年又一期末，借款人短期借款余额分别为 66,078.40 万元、16,000.00 万元、37,500.00 万元以及 36,500.00 万元，占负债总额的比重分别为 1.09%、0.22%、0.43%以及 0.39%，近三年一期短期借款整体波动较大。2016 年末较 2015 年末降幅为 75.79%，达近三年最低点，主要系 2016 年统建公司及武汉建开工程总承包有限公司均偿还大量短期贷款。2017 年末较 2016 年末增幅为 134.38%，2018 年 6 月末，借款人短期借款余额较 2017 年末减少 1,000.00 万元，降幅 2.67%，主要系借款人归还了 18,000.00 万元质押借款，同时新增 17,000.00 万元保证借款所致。

表 5-5-27 短期借款分类

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	—	18,000.00		678.40
抵押借款				7,400.00
保证借款	36,500.00	19,500.00	16,000.00	58,000.00
合计	36,500.00	37,500.00	16,000.00	66,078.40

(2) 应付账款

借款人应付账款主要是应付施工单位的尾款。近三年又一期末, 借款人应付账款余额分别为 66,902.12 万元、173,410.05 万元、114,554.13 万元以及 91,156.62 万元, 占负债总额的比重分别为 1.11%、2.42%、1.32%以及 0.98%。虽然近几年借款人业务规模不断增长, 但受益于国家较为宽松的货币政策, 资金较为充足, 应付账款支付较多, 近几年逐年降低。

表 5-5-28 借款人近两年又一期末应付账款

单位:万元

账龄	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
1 年以内(含 1 年)	26,217.42	49,614.94	149,089.46
1-2 年(含 2 年)	46,706.77	46,706.77	14,559.70
2-3 年(含 3 年)	10,777.15	10,777.15	5,295.67
3 年以上	7,455.27	7,455.27	4,465.20
合计	91,156.62	114,554.13	173,410.04

(3) 预收款项

借款人的预收款项主要为预收的售房款、房租、物业款构成。近三年又一期末, 借款人预收款项分别为 877,437.00 万元、1,134,787.05 万元、1,298,170.36 万元以及 1,169,811.68 万元, 占负债总额的比重分别为 14.51%、15.86%、14.96%以及 12.54%, 整体预收款项占负债总额的比重基本稳定, 但总量却在上升。2016 年末较 2015 年末增幅为 29.33%, 2017 年末较 2016 年末增加 14.40%, 2018 年 6 月末, 借款人预收款项较 2017 年末减少 128,358.68 万元, 降幅为 9.89%, 主要系公司开发的商品住宅项目结转收入所致。

表 5-5-29 预收款项账龄情况

单位:万元

账龄	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
1 年以内(含 1 年)	627,453.45	755,812.13	700,537.99
1 年以上	542,358.23	542,358.23	434,249.05
合计	1,169,811.68	1,298,170.36	1,134,787.05

(4) 其他应付款

近三年又一期末, 借款人其他应付款余额分别为 685,700.12 万元。

548,831.62 万元、388,794.21 万元以及 435,766.69 万元，占负债总额的中比重分别为 11.34%、7.67%、4.48%以及 4.67%。2016 年末其他应付款较 2015 年末降幅为 19.96；2017 年末较 2016 年降幅为 29.16%，主要原因均为借款人资金充足，支付了部分工程款以及与政府的往来款。2018 年 6 月末，借款人其他应付款余额较 2017 年末增加 46,972.48 万元，增幅为 12.08%，主要原因是武汉市财政拨付的周转金增加。

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年又一期末，借款人一年内到期的非流动负债分别为 446,818.50 万元、727,555.00 万元、877,216.60 万元以及 726,062.00 万元，占负债总额的比重分别为 7.39%、10.17%、10.11%以及 7.78%。一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款。2016 年末较 2015 年末增加了 280,736.50 万元，增幅为 62.83%，主要原因是一年内到期的长期借款增加；2017 年末较 2016 年末增加 149,661.60 万元，增幅为 20.57%，主要原因是一年内到期的应付债券增加；2018 年 6 月末，借款人一年内到期的非流动负债余额较 2017 年末减少 151,154.60 万元，降幅为 17.23%，主要系公司偿还部分到期债务所致。

表 5-5-30 近两年又一期末借款人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的长期借款	726,062.00	633,477.00	714,627.00
一年内到期的应付债券	-	123,543.60	—
一年内到期的长期应付款	-	10,200.00	10,200.00
一年内到期的其他长期负债	-	109,996.00	2,728.00
合计	726,062.00	877,216.60	727,555.00

非流动负债分析：

表 5-5-31 借款人合并报表流动负债分析表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比

长期借款	3,238,278.00	34.72%	2,768,318.00	31.89%	2,100,150.00	29.34%	2,661,158.00	44.00%
应付债券	2,758,646.33	29.58%	2,678,775.28	30.86%	2,239,021.82	31.29%	983,347.76	16.26%
长期应付款	417,793.50	4.48%	421,570.00	4.86%	84,700.00	1.18%	105,000.00	1.74%
专项应付款	35,095.99	0.38%	68,317.33	0.79%	161,142.32	2.25%	172,288.74	2.85%
非流动负债合计	6,450,453.65	69.16%	5,937,620.43	68.41%	4,585,593.56	64.07%	3,923,998.94	64.89%

(1) 长期借款

近三年又一期末，借款人长期借款余额分别为 2,661,158.00 万元、2,100,150.00 万元、2,768,318.00 万元以及 3,238,278.00 万元，占负债总额的比重分别为 44.00%、29.34%、31.89%以及 34.72%。2016 年末较 2015 年末降幅为 21.08%，主要原因为借款人通过发行债券、发行地方政府债券减少长期借款所致。2017 年末较 2016 年末增加 668,168.00 万元，增幅为 31.82%，2018 年 6 月末，借款人长期借款余额较 2017 年末增加 469,960.00 万元，增幅为 16.98%，主要系随着房地产项目以及基础设施建设项目工程规模逐步扩大，公司长期借款余额进一步增加所致。

表 5-5-32 借款人近两年又一期末长期借款情况

单位：万元

借款类别	2018 年 6 月末	2017 年末余额	2016 年末余额
质押借款	819,905.00	910,755.00	1,089,290.00
抵押借款	225,685.00	160,290.00	427,940.00
保证借款	1,434,650.00	1,206,050.00	1,055,647.00
信用借款	1,484,100.00	1,124,700.00	241,190.00
小计	3,964,340.00	3,401,795.00	2,814,777.00
减：一年内到期部分	726,062.00	633,477.00	714,627.00
合计	3,238,278.00	2,768,318.00	2,100,150.00

(2) 长期应付款

近三年又一期末，借款人长期应付款余额分别为 105,000.00 万元、84,700 万元、421,570.00 万元以及 417,793.50 万元，占负债总额的比重分别为 1.74%、1.18%、4.86%以及 4.48%。2017 年较 2016 年增加 336,870.00 万元，增幅为

397.72%，增加的原因是部分BT项目完工，待支付给施工方的BT应收款形成长期应付，2018年6月底较2017年末减少0.90%，保持稳定。

表 5-5-33 近一年借款人长期应付款余额情况

单位:万元

项目	2017 年末余额	2016 年末余额
渤海银行信托		20,000.00
中国外贸金融租赁公司	25,000.00	35,000.00
国中融资租赁有限公司	29,500.00	29,700.00
上海国际信托有限公司	133,340.00	
国开发展基金有限公司	89,730.00	
汇添富资本国开金富1号专项资产管理计划 (国开证券)	144,000.00	
合计	421,570.00	84,700.00

(3) 专项应付款

借款人专项应付款余额在近三年又一期末，分别为172,288.74万元、161,142.33万元、68,317.33万元以及35,095.99万元。2016年末较2015年末降幅为6.46%，主要是前期土地储备中心尚未从企业剥离出去之前借款人承担的部分土地整理的成本返还。土地储备中心剥离后，借款人将不再承担土地整理的成本。2017年末较2016年末降幅为57.60%，2018年6月末，借款人专项应付款较2017年末减少33,221.34万元，降幅48.63%，主要系部分地方债由武汉市政府拨付资金予以偿还所致。

表 5-5-34 专项应付款 2017 年末余额明细

单位:万元

项目	2017 年初余额	2017 年增加	2017 年减少	2017 年末余额
后湖土地储备(土地成本返还)	77,157.10	0.00	77,157.10	
拨入节能技术研发资金	7,029.38	15.00	278.79	6,765.59
汉阳土地储备(土地成本返还)	3,617.15	0.00	254.11	3,363.04
2012 年地方债	15,150.00	0.00	15,150.00	0.00
2013 年地方债	13,780.00	0.00	0.00	13,780.00
2016 年地方债	13,513.00	0.00	0.00	13,513.00
2015 年度财政拨入棚改专项资金	30,895.70	0.00	0.00	30,895.70
合计	161,142.33	15.00	92,840.00	68,317.33

(4) 应付债券

表 5-5-35 武汉地产集团主要公开市场融资情况（截至 2017 年末）

单位：万元、年

产品名称	产品规模	发行日	到期日	发行利率	发行期限
中期票据	90,000.00	2017 年 9 月 4 日	2022 年 9 月 4 日	5.12%	5
中期票据	250,000.00	2016 年 6 月 20 日	2021 年 6 月 19 日	4.00%	5
中期票据	100,000.00	2016 年 7 月 22 日	2021 年 7 月 21 日	3.47%	5
超短期融资券	150,000.00	2017 年 12 月 8 日	2018 年 9 月 4 日	5.28%	0.74
超短期融资券	50,000.00	2017 年 11 月 17 日	2018 年 8 月 14 日	5.08%	0.74
超短期融资券	100,000.00	2017 年 7 月 19 日	2018 年 4 月 15 日	4.63%	0.74
超短期融资券	50,000.00	2017 年 6 月 9 日	2018 年 3 月 6 日	5.03%	0.74
2013 年武汉地产开发投资集团有限公司公司债券	43,505.88	2013 年 3 月 22 日	2019 年 3 月 21 日	5.90%	6
合计	833,505.88				

注：2013 年武汉地产开发投资集团有限公司公司债券发行金额为 160,000.00 万元。截止 2017 年末，债券余额为 43,505.88 万元。

表 5-5-36 武汉地产集团政府置换债券情况（截至 2017 年末）

单位：万元

项目名称	债券金额	发行日	到期日
2015 年 5 年期置换债券	309,322.00	2015 年 6 月	2020 年 6 月
2015 年 7 年期置换债券	191,939.60	2015 年 6 月	2022 年 6 月
2015 年 10 年期置换债券	250,630.80	2015 年 6 月	2025 年 6 月
2016 年 3 年期置换债券	215,564.70	2016 年 2 月	2019 年 2 月
2016 年 5 年期置换债券	407,978.70	2016 年 2 月	2021 年 2 月
2016 年 7 年期置换债券	316,530.30	2016 年 2 月	2023 年 2 月
2016 年 10 年期置换债券	133,303.30	2016 年 2 月	2026 年 2 月
2017 年 7 年期置换债券	20,000.00	2017 年 5 月	2022 年 5 月
合计	1,845,269.40		

近三年又一期末，武汉地产集团应付债券分别为 983,347.76 万元、2,239,021.82 万元、2,678,775.28 万元以及 2,758,646.33 万元。2016 年末较 2015 年末增加了 1,255,674.06 万元，增幅为 127.69%，主要系公司发行财政置换地方债；2017 年末较 2016 年末增加 439,753.46 万元，增幅为 19.64%，主要为公司发行财政置换地方债及发行中期票据；2018 年 6 月末，公司应付债券较 2017 年末增加 79,871.05 万元，增幅为 2.98%，主要系新增保险债权投资计划所致。据武汉地产集团提供的资料显示，截至 2017 年末，应付债券包括公开市场发行的中期票据、超短期融资券和公司债券以及政府置换债券。

4. 所有者权益分析

表 5-5-37 近三年又一期末借款人所有者权益结构

单位:万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	100,000.00	2.61%	100,000	2.98%	100,000.00	3.12%	60,000.00	2.30%
资本公积	3,416,152.01	89.22%	2,973,886.78	88.64%	2,476,575.88	77.40%	2,010,854.92	77.01%
盈余公积	17,022.03	0.44%	17,022.03	0.51%	17,022.02	0.53%	17,022.03	0.65%
未分配利润	240,655.82	6.29%	195,831.78	5.84%	155,845.46	4.87%	131,853.93	5.05%
归属于母公司所有者权益合计	3,698,930.28	96.60%	3,249,725.91	96.86%	2,747,514.63	85.87%	2,223,322.42	85.15%
少数股东权益	130,016.86	3.4%	105,471.98	3.14%	452,174.07	14.13%	387,795.86	14.85%
所有者权益合计	3,828,947.14	100.00%	3,355,197.89	100.00%	3,199,688.69	100%	2,611,118.29	100.00%

近三年又一期末，借款人所有者权益分别为，2,611,118.29 万元、3,199,688.69 万元、3,355,197.89 万元以及 3,828,947.14 万元，保持平稳快速增长的趋势。

(1) 实收资本

2016 年末借款人股本为 100,000.00 万元，系借款人将资本公积 4 亿元转增实收资本所至。股本占所有者权益的比重分别为 2.30%、3.12%、2.98%以及 2.61%。

(2) 资本公积

近三年又一期末,借款人资本公积分别为 2,010,854.92 万元、2,476,575.88 万元、2,973,886.78 万元以及 3,416,152.01 万元,占所有者权益的比重为 77.01%、77.40%、88.64%以及 89.22%,占比变动幅度较小。

借款人资本公积的增加主要来自于武汉市国资委的资本投入,市城建资金投入,土地收益返还以及武汉保障房公司收到的政府项目资本金。借款人 2017 年资本公积较 2016 年末增加 20.08%,主要原因是 2017 年度借款人收到武汉市国资委投入的资本金 0.45 亿元,武汉保障房公司收到武汉市财政局拨款 9.20 亿元,武汉地产集团收到城建资金 8.28 亿元、土地整理收益返还 28.98 亿元。

(3) 未分配利润

近三年又一期末,借款人未分配利润分别为 131,853.93 万元、155,845.46 万元、195,831.78 万元以及 240,655.82 万元,占所有者权益的比重为 5.05%、4.87%、5.84%以及 6.29%。近年来借款人未分配利润平稳增加,主要原因均为公司经营业绩向好,盈利增加。

5. 盈利能力分析

表 5-5-38 近三年又一期末利润表结构

单位:万元

项目	2018 年 6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业总收入	377,103.16	708,148.11	486,054.74	480,076.08
其中:营业收入	377,103.16	708,148.11	486,054.74	480,076.08
二、营业总成本	308,940.24	593,632.42	430,460.60	414,239.25
其中:营业成本	245,193.54	474,296.22	318,831.34	297,571.77
营业税金及附加	21,176.89	51,524.66	41,266.52	56,478.97
销售费用	4,137.68	10,521.61	12,118.29	13,529.73
管理费用	19,853.77	33,424.12	32,126.99	32,577.97
财务费用	18,578.35	24,281.64	26,063.34	11,378.26
资产减值损失	-	-395.83	-1.06	2,702.56
公允价值变动净收益	-	-	-7.10	3.90
投资净收益	5,744.61	6,894.75	21,010.14	-1,428.02
三、营业利润	73,907.53	121,607.66	76,597.16	64,412.71
加:营业外收入	1,396.37	1,437.39	7,757.84	8,177.15
减:营业外支出	2,021.29	528.95	870.06	238.45
其中:非流动资产处置损失	-	7.86	1.63	7.67
四、利润总额	73,282.61	122,516.11	83,484.94	72,351.40
减:所得税费用	21,951.86	36,143.47	21,827.68	25,596.98
五、净利润	51,330.75	86,372.63	61,657.26	46,754.42

(1) 营业收入

近三年又一期，借款人实现营业收入分别为 480,076.08 万元、486,054.74 万元、708,148.11 万元以及 377,103.16 万元。2016 年末较 2015 年末增长变化不大，2017 年末较 2016 年末增长 45.69%，显示借款人业绩尚好。2016 年和 2017 年承接的基础设施项目和房地产开发项目增多，并且部门工程完成结算。武汉市 2017 年房地产市场持续升温，武汉地产集团业务扩张速度较快，推出楼盘销售良好，带动了营业收入规模的快速增长。2018 年 1-6 月，借款人营业收入较去年同期减少 15,573.80 万元，降幅为 3.97%，主要系当期公司达到收入确认条件的房地产项目较少所致。

(2) 营业成本

近三年又一期，借款人的营业成本分别为 297,571.77 万元、318,831.34 万元 474,296.22 万元以及 245,193.54 万元，借款人营业成本保持稳定增长的趋势，2016 年末较 2015 年末增长幅度为 7.14%，2017 年末较 2016 年末增加幅度为 48.76%，整体看与收入增加基本保持一致。2018 年 1-6 月，借款人营业成本较上年同期减少 39,350.80 万元，降幅为 13.83%，整体上营业成本与收入变动基本保持一致。

(3) 期间费用

表 5-5-39 借款人费用情况表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
销售费用	4,137.68	10,521.61	12,118.29	13,529.73
管理费用	19,853.77	33,424.12	32,126.99	32,577.97
财务费用	18,578.35	24,261.64	26,063.34	11,378.26
总计	42,569.80	68,207.37	70,308.62	57,485.95
占营业收入比重	11.29%	9.63%	14.47%	11.97%

借款人最近三年又一期的期间费用控制情况较好，期间费用总额分别是 57,485.95 万元、70,308.62 万元、68,207.37 万元及 42,569.80 万元，占营业收入的占比分别为 11.97%、14.47%、9.63%以及 11.29%，2016 年末较 2015 年末

增长幅度为 22.31%，主要为借款人支付融资利息增加所致。2017 年末较 2016 年末减少 2,101.25 万元，降幅为 2.99%，原因系中信银行 3.2 亿市民之家项目贷款结清。2018 年 1-6 月，借款人期间费用较上年同期增加 18,104.65 万元，增幅 74.00%，主要系管理费用增长以及计入财务费用的利息支出增长所致。

（4）营业利润

近三年又一期，借款人的营业利润分别为 64,412.71 万元、76,597.16 万元、121,607.66 万元和 73,907.53 万元，2017 年末较 2016 年末增长幅度为 58.76%，借款人营业利润保持稳定增长。2018 年 1-6 月，借款人营业利润为 73,907.53 万元，较上年同期增加 14,086.57 万元，主要原因是房地产项目销售均价增长，营业利润随之增长。

（5）营业外收入

借款人的营业外收入主要为固定资产处置利得以及政府补助等。近三年又一期末，借款人营业外收入余额分别为 8,177.15 万元、7,757.84 万元、1,437.39 万元以及 1,396.37 万元。营业外收入在借款人收入中占比较小，对收入影响不大。

（6）净利润

近三年又一期，借款人的净利润分别为 46,754.42 万元、61,657.26 万元、86,372.63 万元和 51,330.75 万元，2016 年末较 2015 年末增长幅度为 31.87%，2017 年末较 2016 年末增长幅度为 40.09%，借款人净利润近年来保持较快增长。

（7）投资收益

近三年又一期，借款人投资收益分别为-1,428.02 万元、21,010.14 万元、6,894.75 万元和 5,744.61 万元，金额较小对借款人影响不大。其中，2016 年投资收益增加较多，其原因为股权投资增加投资收益 10,022.26 万元，处置股票获得净收益 9,989.20 万元所致。2017 年投资收益较 2016 年降幅为 67.18%，主要原因是权益法核算的长期股权投资收益大幅度减少。2018 年 1-6 月，借款人投资收益为 5,744.61 万元，较上年同期增加 2,210.43 万元，主要原因是桐改基金分红。

6、现金流分析

表 5-5-40 近三年又一期现金流量表情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	507,269.04	907,484.53	868,532.75	597,199.47
经营活动现金流出小计	504,880.11	1,249,784.80	1,615,843.55	741,466.62
经营活动产生的现金流量净额	2,388.93	-342,300.27	-747,310.79	-144,267.15
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	164,110.85	372,145.27	562,996.72	404,751.14
投资活动现金流出小计	719,624.38	2,048,654.17	891,461.25	819,137.18
投资活动产生的现金流量净额	-555,513.53	-1,676,508.89	-328,464.53	-414,386.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,590,617.59	3,076,878.79	2,069,045.32	2,752,917.69
筹资活动现金流出小计	742,516.63	1,658,649.25	1,100,557.33	1,288,881.96
筹资活动产生的现金流量净额	848,100.97	1,418,229.54	968,488.99	1,464,035.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			1.06	
五、现金及现金等价物净增加额	294,976.37	-600,579.62	-107,285.27	905,382.54
加：期初现金及现金等价物余额	970,439.03	1,571,018.65	1,678,303.91	772,921.37
六、期末现金及现金等价物余额	1,265,415.39	970,439.03	1,571,018.64	1,678,303.92

经营活动方面，近三年又一期，借款人分别实现经营活动现金流入 597,199.47 万元、868,532.75 万元、907,484.53 万元，和 507,269.04 万元，同期分别实现经营活动现金流出 741,466.62 万元、1,615,843.55 万元、1,249,784.80 万元以及 504,880.11 万元，同期借款人分别实现经营活动产生的现金流量净额分别为-144,267.15 万元、-747,310.79 万元、-342,300.27 万元以及 2,388.93 万元，近三年，借款人的经营活动产生的现金流量净额为负值，主要原因为部分实际控制但非并表公司与武汉地产集团内部往来款较多，计入经营活动现金流出科目。2017 年末，经营活动现金流入较 2016 年末增加 38,951.77 万元，增幅为 4.48%，经营活动现金流出较 2016 年末减少 366,058.74 万元，减幅为 22.65%，经营活动产生的现金流量净额较 2016 年末增加 405,010.52 万元，主要原因是公司收到其他与经营活动有关的现金。2018 年 1-6 月，公司经营性现金流量净额转正，较上年度增加 344,689.20 万元，主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少。

近三年又一期，借款人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 534,637.07 万元、752,888.45 万元、859,961.81 万元以及 **253,427.01** 万元。主要为销售商品的收入，总体来看，借款人近三年的销售增长较快，处于发展上升期。

近三年又一期，借款人收到其他与经营活动有关的现金分别为 62,381.26 万元、115,380.64 万元、47,522.71 万元以及 **253,825.81** 万元。主要是借款人下属地产控股公司收到的与房地产开发相关的政府补助等非售房款，同时支付的其他与经营活动有关现金主要是与房地产开发相关的非工程款。

投资活动方面，近三年又一期，借款人投资活动产生的现金流量净额分别为 -414,386.04 万元、-328,464.53 万元、-1,676,508.89 万元和 **-555,513.53** 万元。近三年又一期，借款人分别实现投资活动现金流入 404,751.14 万元、562,996.72 万元、372,145.27 万元和 **164,110.85** 万元。借款人分别实现投资活动现金流出 819,137.18 万元、891,461.25 万元、2,048,654.17 万元和 **719,624.38** 万元。2018 年 1-6 月较 2017 年度，投资活动现金流入减少 208,034.42 万元，减幅为 55.90%。2017 年末，投资活动现金流入较 2016 年末减小 190,851.45 万元，减幅为 33.90%，主要原因是收到其他与投资活动有关的现金减少。投资活动现金流出较 2016 年末增加 1,157,192.92 万元，增幅 129.81%，主要原因是基础设施建设项目增加，投资增加。2017 年末投资活动产生的现金流量净额同比减少 1,348,044.36 万元，减幅 410.41%，主要原因是政府项目增加，对应投资增加。

筹资活动方面，近三年又一期借款人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,464,035.73 万元、968,488.99 万元、1,418,229.54 万元以及 **848,100.97** 万元。借款人近三年又一期分别实现筹资活动现金流入 2,752,917.69 万元、2,069,045.32 万元、3,076,878.79 万元及 **1,590,617.59** 万元，借款人近三年又一期分别实现筹资活动现金流出 1,288,881.96 万元、1,100,557.33 万元、1,658,649.25 万元及 **742,516.63** 万元。2017 年末，筹资活动现金流入较 2016 年末增加 1,007,833.47 万元，增幅为 48.71%，主要是新增金融机构贷款较多。筹资活动现金流出较 2016 年末增加 558,091.92 万元，增幅为 50.71%，主要原因是公司需到期偿还的债务增加。2017 年末筹资活动产生的现金流量净额同比增加 449,740.55 万元，增幅为 46.44%，原因为新增金融机构贷款较多，且同时偿还了约 55 亿元存量债务。

7、偿债能力分析

表 5-5-41 借款人偿债能力指标表

科目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产负债率	70.89%	72.12%	69.10%	69.84%
剔除预收账款的资产负债率	62.00%	61.34%	58.15%	59.71%
流动比率	3.11	2.92	2.73	2.75
速冻比率	2.10	1.97	1.90	1.89

资产负债率=负债总额/资产总额

剔除预收账款的资产负债率=(负债总额-预收账款)/资产总额

流动比率=流动资产总额/流动负债总额

速冻比率=(流动资产-存货)/流动负债

最近三年一期,借款人资产负债率分别为 69.84%、69.10%、72.12%和 70.89%,剔除预收账款的资产负债率分别为 59.71%、58.15%、61.34%及 62.00%。整体来看,剔除预收账款的资产负债率波动较小,变化不大,资本负债率基本保持在 60%左右,属于行业内的中低水平。

最近三年一期,借款人流动比率分别为 2.75、2.73、2.92 和 3.11,速动比率分别为 1.89、1.90、1.97 和 2.10,总体而言流动比率和速动比率较为稳定,表明借款人有一定的短期偿债能力。2016 年至 2017 年流动比率和速动比率处于正常水平,并且呈现上升趋势,主要是因为公司货币资金、应收账款、预付款项等相应增加,引起流动资产增加。

8、盈利能力指标分析

表 5-5-42 借款人盈利能力指标表

科目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营业务毛利率	34.98%	33.02%	34.40%	38.02%
总资产利润率	0.58%	1.09%	0.88%	0.96%
净资产收益率	1.43%	2.64%	2.12%	1.97%

主营业务毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入

总资产利润率=利润总额/总资产平均余额

净资产收益率=净利润/平均净资产

虽然近年来全国房地产市场受政策调控影响有下行趋势,但商品房价格总体

上趋于平稳，公司凭借行业出色的经营效率、建筑工业化、价格合理的土地储备等因素，保持了行业内较好的毛利率水平和净利率水平。近三年公司整体的毛利率、总资产利润率和净资产收益率波动不大，变动较小。

公司近年来总资产利润率波动还受房地产行业整体的利润率波动影响。总体来看，公司通过提升经营效率，克服了利率下降的影响，2015-2017 年公司的净资产收益率仍然保持上升。

9. 营运能力分析

表 5-5-43 借款人近三年又一期营运能力指标表

科目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
总资产周转率 (次)	0.03	0.06	0.05	0.06
存货周转率(次)	0.09	0.20	0.16	0.17
应收账款周转率 (次)	9.43	18.37	13.32	21.57

总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，借款人应收账款周转率分别为 21.57 次、13.32 次、18.37 次和 9.43 次，2016 年末，借款人应收账款周转率较 2015 年应收账款周转率下降，主要原因系借款人 2016 年应收账款余额较 2015 年末大幅增加所致。2017 年，随着部分应收工程款项的收回，借款人应收账款周转率明显回升。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，借款人存货周转率分别为 0.17 次、0.16 次、0.20 次和 0.09 次，近三年保持在相对稳定水平。报告期内，借款人总资产周转率分别为 0.06 次、0.05 次、0.06 次和 0.03 次，整体保持在较低水平，主要系由于借款人同时承担了大型基础设施项目的建设，项目回收期较长，其他应收款及在建工程规模较大所致。

10. 受限资产情况

表 5-5-44 武汉地产集团资产受限情况（截至 2018 年 6 月末）

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金		

应收票据		
应收账款	29.85	注1
存货	140,649.18	注2、注3、注4、注5、注6
固定资产		
无形资产	236,331.00	注7
在建工程		
其他	109,866.11	注7、注8
其中：长期股权投资	25,429.00	注8
投资性房地产	80,856.93	注7

注1：恒达公司以2017年5月23日起至2018年5月23日止产生的应收账款作为授信的质押担保取得汉口银行1.8亿元借款；

注2：壹新公司以新荣村土地使用权（土地位于武汉市后湖大道，新荣村路交汇处西侧，不动产权号为鄂（2016）不动产权证第0000031号，土地使用权面积为31696.07平方米）作为抵押物，取得交通银行江大路支行40,000.00万元借款，借款期限为2016年12月23日至2019年12月23日；

注3：恒融公司以土地证号武国用（2010）第370号，证载面积11088.78平方的国有土地使用权为抵押物，取得汉口银行股份有限公司19,700.00万元借款；

注4：统建公司与交通银行股份有限公司武汉太平洋支行签订的最高额抵押合同，抵押物为三角湖专家公寓土地；

注5：统建公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订的最高额抵押合同，抵押物为堤角项目土地；

注6：武汉保障房公司账面价值1,513,289,093.08元的棚改二期项目的建设支出作为本集团6.7亿元国开行长期借款的抵押物；

注7：本集团以账面价值为181,995,269.45元的无形资产-市民之家土地使用权（土地位于武汉市江岸区，土地证号为武国用（2010）第564号）以及账面价值为844,368,923.79的投资性房地产-市民之家（房产证号为武房权证市字第20143022248号）作为抵押物，取得中国工商银行武汉汉口支行40,000.00万元借款，借款期限为2014年12月24日至2024年12月20日，已于2015年归还4,000.00万元，2016年归还7,900.00万元，2017年归还100万元；

注8：城开公司以武汉金沙半岛置业有限公司股权质押，账面价值为254,292,180.00元。

5.5.11 借款人主要债务情况、授信使用情况及对外担保情况

1、授信情况

目前为止，武汉地产集团与国内多家银行签署了综合授信协议。截至2018年6月末，武汉地产集团已取得金融机构授信5,139,828.00万元，已使用额度为3,274,778.00万元，尚未使用的贷款额度为1,865,050.00万元。主要的授信情况如下：

表 5-5-45 武汉地产集团主要授信情况（截至2018年6月末）

单位：万元

授信机构	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
北金所债权融资计划	300,000.00	5,000.00	295,000.00
渤海银行股份有限公司	300,000.00	150,000.00	150,000.00
中国工商银行股份有限公司	214,650.00	214,650.00	-

广发银行股份有限公司	10,000.00	5,000.00	5,000.00
国家开发银行	79,000.00	57,000.00	22,000.00
国中融资租赁有限公司	29,400.00	29,400.00	-
华夏银行股份有限公司	292,600.00	292,600.00	-
中国建设银行股份有限公司	1,107,500.00	622,000.00	485,500.00
交通银行股份有限公司	435,688.00	432,188.00	3,500.00
中国民生银行股份有限公司	90,000.00	90,000.00	-
平安信托有限责任公司	99,800.00	38,300.00	61,500.00
平安银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	-
厦门国际银行股份有限公司	40,000.00	40,000.00	-
武汉城发棚改项目和募投资基金	300,000.00	220,000.00	80,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司	246,000.00	246,000.00	-
兴业银行股份有限公司	744,400.00	283,400.00	461,000.00
招商银行股份有限公司	599,990.00	434,990.00	165,000.00
中国外贸金融租赁有限公司	120,000.00	20,000.00	100,000.00
中国银行股份有限公司	4,000.00	4,000.00	-
中信信托有限责任公司	108,000.00	71,450.00	36,550.00
中信银行股份有限公司	8,800.00	8,800.00	-
合计	5,139,828.00	3,274,778.00	1,865,050.00

注：已使用额度=已提款数-已偿还本金数，未使用额度=未提款数，授信总额度=已提款数+未提款数。因此已使用授信额度和未使用授信额度之和小于银行总授信额度。

2. 借款人有息债务情况

表 5-5-46 借款人近一年又一期末借款期限结构情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末
短期借款	36,500.00	37,500.00
1 年内到期的非流动负债	726,062.00	877,216.60
长期借款	3,238,278.00	2,768,318.00
应付债券	2,758,646.33	2,678,775.28
长期应付款	417,793.50	421,570.00
合计	7,531,279.83	6,783,379.88

3. 对外担保情况

截至 2018 年 6 月末，武汉地产集团累计对外担保余额为 429,400.00 万元（担保范围不包括并表公司，包括不并表的联营、合营公司），具体担保明细如下：

表 5-5-47 武汉地产集团对外担保情况明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保类型	担保金额
1	武汉市土地资产经营管理委员会办公室	单人担保	200,000.00

2	武汉市城乡统筹示范区投资开发有限公司	单人担保	100,000.00
3	武汉市城乡统筹示范区投资开发有限公司	单人担保	100,000.00
4	武汉地铁地产联合置业有限公司	单人担保	29,400.00
合计			429,400.00

资料来源：武汉地产集团

5.5.12 特别说明

经管理人核查，借款人在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

5.6 共同债务人

5.6.1 基本资料

统一社会信用代码：9142010359106761XN

企业名称：武汉市保障性住房投资建设有限公司（以下简称“武汉保障房公司”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：明伟

注册资本：25271.50 万元人民币

成立日期：2012 年 03 月 13 日

住所：武汉市江汉区新华路 25 号伟业大厦 14 层

经营范围：对保障性安居工程的投资，开发及物业管理；房地产开发及商品房销售。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）

5.6.2 历史沿革

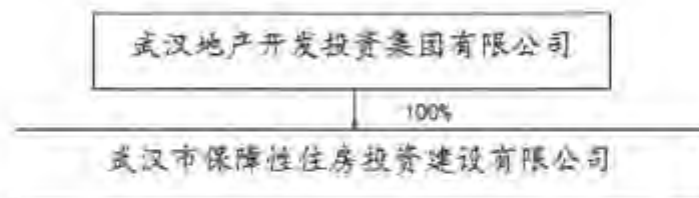
（一）武汉保障房公司的设立

武汉保障房公司成立于 2012 年 3 月，成立时注册资本 20,000 万人民币，是经武汉市人民政府发文和武汉市国资委批准，由武汉地产集团出资组建的法人独

资企业。

武汉保障房公司设立时，股权结构如下：

图 5-6-1 武汉保障房公司构股权结构图



（二）武汉保障房公司的增资

2015 年 8 月 31 日，武汉保障房公司收到上海国际信托有限公司投资款 13.334 亿元，修订后的公司章程约定，计入实收资本 0.1 亿元，计入资本公积 13.234 亿元。资产服务机构此次增资，注册资本由 20,000 万人民币变更为 21,000 万人民币，投资金额具体变动如下表：

表 5-6-1 武汉保障房公司的增资情况

单位：万元

投资者名称	变更前		本次增加	变更后	
	投资金额	所占比例 (%)		投资金额	所占比例 (%)
武汉地产开发投资集团有限公司	20,000.00	100.00		20,000.00	95.24
上海国际信托有限公司			1,000.00	1,000.00	4.76
合计	20,000.00	100.00	1,000.00	21,000.00	100.00

（三）武汉保障房公司的增资

2015 年 8、10、11 月，武汉保障房公司收到国开发展基金有限公司投资款 3.9 亿元，修订后的公司章程约定，计入实收资本 0.13925 亿元，计入资本公积 3.76075 亿元。2015 年 12 月 31 日，武汉保障房公司收到汇添富资本管理有限公司投资款 16 亿元，修订后的公司章程约定，计入实收资本 0.1 亿元，计入资本公积 15.9 亿元。资产服务机构增资，注册资本由 21,000 万人民币变更为 23,392.5 万人民币，投资金额具体变动如下表：

表 5-6-2 武汉保障房公司增资情况

单位：万元

投资者名称	变更前	本次增加	变更后
-------	-----	------	-----

	投资金额	所占比例 (%)		投资金额	所占比例 (%)
武汉地产开发投资集团有限公司	20,000.00	95.24		20,000.00	85.50
上海国际信托有限公司	1,000.00	4.76		1,000.00	4.28
国开发展基金有限公司			1,392.50	1,392.50	5.95
汇添富基金管理有限公司			1,000.00	1,000.00	4.28
合计	21,000.00	100.00	2,392.50	23,392.50	100.00

(四) 武汉保障房公司的增资

2016年5月,保障房公司收到国开发展基金有限公司投资款4亿元,修订后的公司章程约定,计入实收资本0.1429亿元,计入资本公积3.8517亿元。2016年5月,保障房公司收到国开发展基金有限公司投资款1.26亿元,修订后的公司章程约定,计入实收资本0.045亿元,计入资本公积1.215亿元。资产服务机构本次增资,注册资本由23,392.5万人民币变更为25,271.5万人民币,投资金额具体变动如下表:

表 5-6-3 武汉保障房公司增资情况

单位:万元

投资者名称	变更前		本次增加	变更后	
	投资金额	所占比例 (%)		投资金额	所占比例 (%)
武汉地产开发投资集团有限公司	20,000.00	85.50		20,000.00	79.14
上海国际信托有限公司	1,000.00	4.28		1,000.00	3.96
国开发展基金有限公司	1,392.50	5.95	1,879.00	3,271.50	12.94
汇添富基金管理有限公司	1,000.00	4.28		1,000.00	3.96
合计	23,392.50	100.00	1,879.00	25,271.50	100.00

2017年7月26日,武汉保障房公司依法办理了工商变更登记。

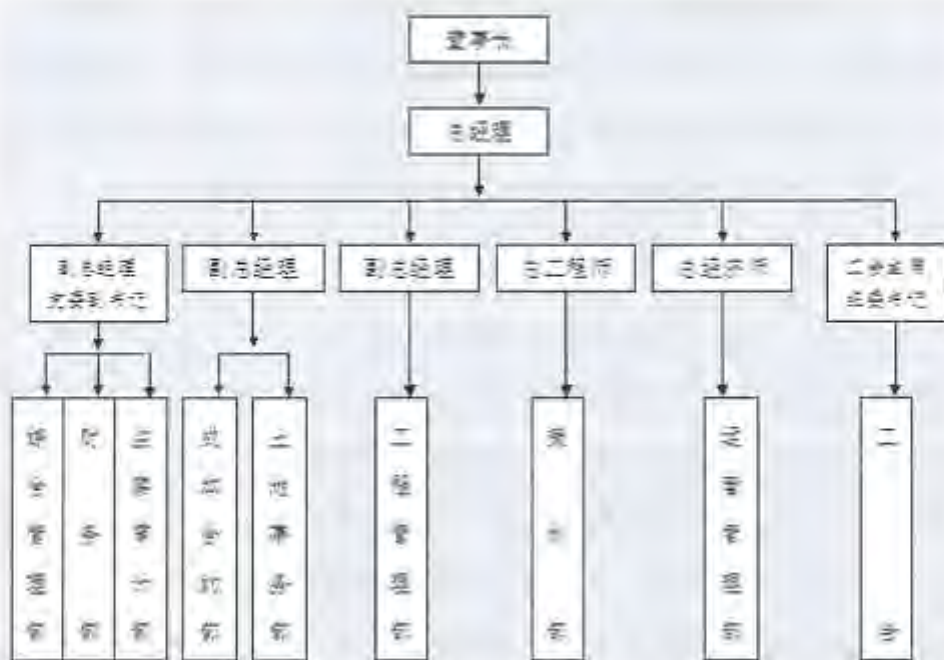
截至2018年3月31日,武汉保障房公司的注册资本为25,271.5万人民币。

5.6.3 经营情况

(一) 武汉保障房公司的组织架构

截至2018年3月31日,武汉保障房公司的组织结构如下所示:

图 5-6-2 武汉保障房公司组织架构



(二) 武汉保障房公司主要职能部门情况

1、综合管理部。部门主要职责：负责公司机构设置、部门职能界定和管理体系建立；负责公司办公事务、文档、公共关系和信息管理；负责公司人力资源管理工作，负责员工招聘、培训、办理劳动用工手续及各种社会保险管理；负责办理公司董事会、党委会、经理办公会的日常工作；负责编制公司年度管理费用支出计划，按审批计划控制费用支出；负责公司总务、后勤管理工作；协助公司党委、纪委、工会开展党务、纪检监察和工会工作，负责公司内外宣传工作。

2、财务部。部门主要职责：全面负责财务部的日常管理工作；负责组织公司财务管理制度、会计成本核算规程、成本管理会计监督及其有关的财务专项管理制度的拟订、修改、补充，并监督执行；制定、维护、改进公司财务管理程序和政策；审核公司的记帐凭证，审核公司的会计报表；定期检查公司库存现金和银行存款是否帐实相符；负责编制及组织实施财务预算报告，月、季、年度财务报告；负责公司全面的资金调配，成本核算、销售核算及分析工作；负责资金、资产的管理工作；监控可能会对公司造成经济损失的重大经济活动；保证按时纳税，负责按照国家税法和其他规定，严格审查应交税金，督促有关岗位人员及时办理手续；负责监督、检查、指导成员公司会计核算、财务管理、资金管理等工作。

作：负责组织办理公租房租金收取，保证金、押金日常收退及维修资金、运营管理费、空置房物业管理费的核拨收款支付工作，确保公租房正常运营；负责财会人员的业务培训。规划会计机构、会计专业职务的设置和会计人员的配备。组织会计人员培训和考核，坚持会计人员依法行使职权；管理与银行及其他机构的关系；协助公司总会计师开展财务部与内外的沟通与协调工作。

3、监察审计部。部门主要职责：拟定公司内部审计管理办法和规章制度；拟定审计工作计划；对公司的财务收支及各类经营活动进行审计监督；对公司和部门内部制度的执行情况进行审计并提出改进建议；对经济合同的签订及执行情况进行审计监督；负责对公司的招投标过程及结果进行审核监督；独立开展公司的审计监控工作，规范公司的生产经营及财务收支行为，随时掌握盈亏情况及盈亏因素，并提出审计建议，促进经营管理，为公司领导和各部门了解实际情况，制定政策提供依据；对在审计过程中提出的意见、建议及整改措施的落实情况进行跟踪检查，对整改不力的主要领导有权向上一级领导提出意见和建议。

4、成本合约部。部门主要职责：成本管理工作，包括全面负责部门的日常运作和业务工作，组织各相关部门建立公司成本管理、合同管理及项目审计工作的管理规定及流程；负责项目资金平衡方案、可研估算、初步设计概算的复核审查；对部门员工做出的项目成本分析、测算及核算进行复核审查；负责审核项目招标文件、招标清单及拦标价；完成项目工程预算和工程结算的复核审查；对项目建设过程中涉及到建设成本的问题提出建议；及时将建设过程中因设计变更、现场签证引起的造价异常变化与各相关部门沟通，并提出处理建议；根据公司相关部门审定的工程量完成项目资金拨付的复核审查；对未签订合同的行政性收费项目资金的支付进行审查；负责项目建设过程中工程材料的核价、定价，掌握工程材料的市场价格，复核材料价差；会同公司财务部对建设项目的经济、财务指标进行审查确定；审查成员公司重大投资项目的可研成本测算；监督指导成员公司的成本管理工作。合同管理工作，包括负责拟定、修订公司的合同管理办法，根据工作需要组织制定格式合同文本；负责所有建设项目的合同审核、复核，组织合同的评审、进行合同评估分析，跟踪合同履行情况；定期或不定期组织公司合同管理工作的检查，完成合同管理情况的评估分析；负责起草建设项目的委托管理协议或委托代建合同，并组织完成委托管理协议或代建合同的评审、商谈与

签订工作；督促成员公司按集团的合同管理模式理顺合同管理工作，并检查、指导成员公司的合同管理工作。审计工作，包括在集团监察审计的监督指导下，负责完成项目审计工作的计划安排和组织落实工作；完成政府投资项目竣工结算总投资的内审复核；组织协调公司各相关部门配合审计单位完成政府投资项目的跟踪审计及竣工财务决算审计；配合集团监察审计部做好对成员公司建设项目的程序合规性、合同执行情况的审计工作；配合集团监察审计部做好成员公司主要经营管理者经济责任等专项审计工作；配合其他部门完成对成员公司经济效益、财务收支、经营成果、内部控制制度及管理费、薪酬等执行情况的审计工作。其他管理工作，包括配合公司其它部门完成对成员公司年度经营责任目标及考核管理办法的制定、下发以及经营目标完成情况的考核、分析工作；配合公司其他部门做好待划转公司的审查、划转及管理工作；完成部门半年经济活动分析、工作总结及年度经济活动分析、年终总结等工作；认真执行集团和公司的有关规定，组织做好本部门公文、合同及建设资料的收集、分类归档和电子台账等工作；做好本部门职工日常教育管理工作，积极组织参加集体公益活动，树立公司良好形象；做好与政府各相关职能部门的协调工作。

5、土地事务部。部门主要职责：负责协调中心城区各区政府，市、区房地局、国土资源和规划局，按照领导要求参与制定全市保障性住房（含廉租住房、经济适用住房、动迁安置房、公共租赁住房等）与用地相关的政策和相关规定，落实各区保障性住房用地计划、选址、供地等工作，协助策划部等部门办理保障性住房专项用地划拨、收回所涉及的各项法定手续。配合相关部门政策制定。配合策划部与市房地局住房保障管理处等部门协调，配合接收年度保障性住房建设计划并积极督促各区组织实施；寻找适合保障性住房的土地储备资源，配合公司领导拟定发展战略目标，配合相关部门编制发展规划；保障房用地选址与供地。与房管局住房保障处等部门一起确定保障性住房用地选址的基本原则与要求，并与中心城区各区政府沟通衔接，落实保障性住房尤其是公租房用地选址；与各区国土资源和规划局对接，督促土地储备机构供地，完成土地移交，保证工程建设需要；配合策划部与相关单位和部门沟通衔接，协助办理项目立项等前期手续；向成本合约部提供拟划拨土地的储备成本或收回成本核算所需的基础资料；督促土地储备机构供地，完成土地接受手续，并向工程管理组移交土地；与经营管理

部的配合与协调；向公司领导提供项目用地选址、规划需求等方面的决策依据；协助公司领导与各级政府沟通；与各区土地储备机构对接，协助办理划拨土地供地各环节所需手续；与住房保障处、住房保障中心等部门对接，参与保障性住房用地政策的制定；在市房地局授权下督促各区落实保障性住房用地的年度计划落实和选址等工作；与规划处、利用处、重大处、规划院等部门和单位对接，督促各区储备机构办理划拨土地供地各环节所需手续，配合策划管理组完成规划选址、土地预审等手续。

6、工程管理部。部门主要职责：协助编制年、季施工生产计划和施工生产统计月报，检查施工进度情况。掌握生产动态，为公司领导决策（生产、质量、安全、技术）提供依据；参与制订公司质量、安全、技术管理制度、办法和相关程序文件；建立健全公司安全生产管理体系，制定公司安全管理目标、方针推广安全工作先进经验，并确保正常运行；负责公司施工现场管理和协调工作；组织公司安全检查和质量检查及巡检工作，掌握施工动态，准确及时汇编、报送检查情况；监督代建单位对工程建设进行管理；协助代建单位组织并参与重大质量、安全事故的调查、处理；组织新技术推广应用，总结相关成果；处理代建单位、建设施工单位、监理单位有关工程事宜的来文来函；督促代建单位组织施工经验交流和技术人员学习，不断提高其业务能力；参加公司每月工作例会，汇报和布置生产、安全、质量、技术工作；负责部门的各类资料的收集汇总，归档，及时向上级和有关部门报送统计报表；负责部门生产、质量、安全、技术的协调工作，做到分工明确责任到位，考核部门人员工作业绩。

7、策划部。部门主要职责：贯彻执行国家、行业、地方政府的技术法规、政策、技术标准等，制定保障性住房建设标准；认真研究项目前期报建、审查、设计的程序和要求，熟悉项目设计文件、招标文件和合同要求；组织前期报建、审查、设计的程序实施。组织制定采用“四新”和“绿建”的实施方案并组织实施；结合工程特点和技术难点，组织专家进行技术咨询和技术攻关；审定重大设计变更和主要材料选样工作，确定样板制作要求；了解项目进度、质量、投资控制情况，及时协调解决施工过程中出现的问题，对较大的问题提出意见并上报，参与重大节点的验收工作；参加年度计划编制工作，参加经济活动分析；组织技术学习、培训和考察工作；组织本部门资料收集、整理、归档工作，确保资料真

实完整，及时做好设计总结和设计管理总结工作；配合其他部门工作，完成领导交办的其他工作。

8、运营管理部。部门主要职责：负责租金的管理工作；负责项目的接受和交付工作；负责项目的产权办理工作；负责将竣工项目委托辖区保障房管理机构进行管理；配合工程部对新建保障房进行使用前的分项验收，对发现的问题，督促及时进行整改；协调后期维修投诉的处理；负责对委托管理机构的考核、监督。

5.6.4 股权结构

截至2018年3月底，武汉保障房公司的股权结构如下所示：

表 5-6-4 武汉保障房公司股权结构

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）
1	武汉地产开发投资集团有限公司	79.14%	20000
2	国开发展基金有限公司	12.94%	3271.50
3	汇添富资本国开金富1号专项资产管理计划（国开证券）	3.96%	1000
4	上海国际信托有限公司	3.96%	1000
合计		100.00%	25271.50

5.6.5 治理结构

武汉保障房公司根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了《武汉市保障性住房投资建设有限公司章程》，按照中国共产党章程和《公司法》建立党的基层组织；按照《中华人民共和国工会法》建立工会组织，开展工会活动，维护公司职工的合法权益。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

1、审批公司收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权方案；

2、审批公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

3、审批公司合并、分离、解散方案；

4、决定有关董事、监事的报酬事项；

5、对公司委派总会计师、财务部门负责人，并决定总会计师、财务部门负责人人的业绩考核结论、奖惩、报酬及支付方式；

6、审批公司章程的修改方案；

- 7、听取公司董事会、监事会的工作报告；
- 8、对公司的经营管理活动进行检查、监督、考核；
- 9、审批公司重大投资、对外担保事项；
- 10、审批公司重大资产处置、进行大额捐赠的方案。

公司设董事会，成员7人，均由地产集团委派、任命或更换。董事每届任期三年，任期届满，可以连任。董事会设董事长一人，副董事长一人，经股东会决议从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- 1、执行股东会的战略部署，并向股东报告工作；
- 2、审核公司的年度经营计划和投资方案；
- 3、制定公司的中、长期发展规划；
- 4、制定公司的年度财务预算方案、决算方案和资金计划；
- 5、制定公司的弥补亏损及盈余分配方案；
- 6、决定公司的对外投资、担保事项；
- 7、拟订收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权方案；
- 8、拟定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 9、拟定公司合并、分立、解散的方案；
- 10、决定设立相应的董事会工作机构和工作程序，决定公司内部管理机构的设置和公司的基本管理制度，员工工资和奖惩方案；
- 11、根据总经理的提名，经董事会批准，聘任或解聘公司副总经理、总工程师等高级管理人员；
- 12、决定公司总经理、副总经理、总工程师等高级管理人员的业绩考评结论、奖惩、报酬及支付方式；
- 13、拟订公司章程的修改方案；
- 14、提出公司破产申请。

董事会的议事规则：

1、董事会每半年召开一次。如超过半数以上的董事，可以联名提议召开临时董事会；监事会可提议召开董事会；董事长可根据工作需要，不定期组织召开董事会；

2、董事会会议召开原则上以现场方式为主，必要时，在保障董事充分表达意见的前提下，经董事长同意，也可以通过传签、电话、视频、电子邮件等方式召开；

3、董事会必须超过二分之一以上董事出席才能召开，董事因故不能出席会议，须向董事长请假，并以书面的形式委托其他董事代行表决权；

4、董事长认为必要时，可要求公司经营管理层以及相关部门负责人列席董事会；

5、董事会会议由董事长召集和主持；董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定副董事长召集和主持；副董事长也不能召集和主持时，由董事长指定一名董事召集和支持；

6、董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名；

7、董事会决议的表决，实行一人一票；

8、董事会对所议事项做出的决议，必须经过全体董事中二分之一以上的董事通过方能有效。如参加表决的董事中赞成和反对票数相同时，董事长拥有最终决定权。

公司设总经理一人，由董事会任命或委派。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施董事会通过的公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司年度财务决算方案、年度资金计划、税后利润分配方案、弥补亏损方案和融资方案；

4. 拟订公司增加或减少注册资本和发行公司债券的建议方案；
5. 拟订公司内部管理机构设置方案；
6. 拟订公司的各项管理制度，规章；
7. 拟订公司员工工资方案和奖惩方案；
8. 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理层人员；
9. 根据董事会或董事长的授权，审批公司日常经营管理中的费用支出；
10. 根据董事会或董事长的授权，审批公司的财务支出款项；
11. 根据董事会或董事长的授权，代表公司签署相应合同和协议，签发日常行政、业务等文件；
12. 董事会、董事长授予的其他职权。

公司设监事会，由三名监事组成，监事会设主席一人，由地产集团委派、任命或更换。监事任期为三年。任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

1. 检查公司财务；
2. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；对违反法律、行政法规、公司章程等行为的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
3. 向董事会会议提出提案；
4. 公司章程规定的其他职权。

监事会议事规则：

1. 监事会每年至少召开一次，监事会主席认为有必要时或者三分之二的监事提议是，可召开监事临时决议；
2. 监事会会议应当以现场方式召开；紧急情况下，监事会可以通讯方式进行表决，但监事会召集人应当向与会监事说明具体情况；
3. 监事会会议应当由三分之二的监事出席才可举行；因故缺席的监事，可以事先提交书面意见或书面表决，业可以书面委托其他监事代行表决权；

4. 监事会由监事会主席召集和主持，监事会主席因特殊原因不能履行职责时，由监事会主席指定一名监事召集和主持；

5. 监事会会议以举手表决或投票表决的方式通过决议，每名监事享有一票表决权，监事会做出的决议应当由三分之二的监事表决通过，方能有效；

6. 监事会应将会议所议事项做成纪录并形成决议，出席会议的监事应在会议记录和会议决议上签名。

公司的法人代表人为董事长，行使下列职权：

1. 召集和主持董事会会议，主持董事会日常工作；

2. 董事会休会期间，根据董事会的授权，行使董事会部分职权，决定公司经营、管理的重点事项；

3. 督促检查董事会决议的实施情况；

4. 签署公司债券、重要合同及其他重要文件；

5. 根据董事会授权，批准和签署项目投资合同文件和款项；

6. 根据董事会授权，批准和签署抵押融资和贷款担保款项的文件；

7. 根据董事会授权，审批和签发财务支出拨款；

8. 根据经营需要，向总经理和公司其他人员签署“法人授权委托书”；

9. 根据董事会决定，签发公司总经理、副总经理、三总师、财务负责人任免文件；

10. 在特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别裁决权和处置权，事后向董事会报告；

11. 董事会授予的其他职权。

5.6.6 所在行业状况

5.6.6.1 行业概况

十六大以来，中国城镇化发展迅速，2002年至2011年，中国城镇化率以平均每年增长1.35%的速度发展，城镇人口平均每年增长2096万人。2011年，城

镇人口比重达到 51.27%，比 2002 年上升了 12.18%，城镇人口为 69079 万人，比 2002 年增加了 18867 万人。但与此同时，中国城镇化进程中规模扩张的制约和品质提升的压力日渐凸显：一方面，城市外延的可用土地资源已接近极限，城市要转向内涵式发展，提高现有城市空间的利用品质和使用效率；另一方面，高速的城镇化进程带来大量住房需求，住房供需失衡严重，政府需要提供多种形式的保障性住房以满足人们日益增长的居住需要。因此针对城市，工矿区内人均面积小、居住条件差的危旧城区和棚户区开展改造，以及改善廉租住房和公共租赁房配租标准不平衡导致廉租住房过剩空置的现状，是保障性安居工程的重要组成部分。

2011 年，保障性住房建设的概念逐步明朗，任务不断细化，现已明确保障性住房建设领域包括：公租房、廉租房、经济适用房、棚户区改造及限价商品房。

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。保障性安居工程主要是指城市的廉租住房、城市的经济适用住房，也包括在一些林区、垦区、煤矿职工的棚户区（危旧房）改造、游牧民定居工程。保障性住房一般由廉租房、经济适用房、公共租赁房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚户区改造构成。其中，廉租房是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房；经济适用房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，具有保障性质的政策性住房；公共租赁房是指按照市场租价水平调节后向中等偏下收入住房困难家庭提供可租赁的住房；两限商品住房是指限房价、限套型的普通商品住房；棚户区改造是指政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。是指对规划区内，简易结构房屋较多、建筑密度较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不健全的区域进行改造。

为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，2009 年，国务院批准由住建部牵头，十六部委联合成立全国保障性安居工程协调小组，专门负责组织协调全国范围内保障房安居工程的建设；在中央提出的新一轮城镇化建设规划中，保障房的全面规划对于建设多层次住房保障体系具有不可替代的作用。

自 2010 年起,中国政府开始大规模兴建公共租赁住房,并逐渐将其作为保障房建设的重点。2011 年全国公租房建设计划为 200 余万套,是 2010 年 37 万套的约 6 倍。2012 年全国公租房建设计划维持在 230 万套的高位。2010~2012 年全国公租房建设总量约为 500 万套。截至 2014 年底,全国共改造各类棚户区住房 2080 万套。农村危房 1565 万户,其中 2013—2014 年改造各类棚户区住房 820 万套,农村危房 532 万户,有效改善了困难群众的住房条件,发挥了带动消费、扩大投资的积极作用,促进了社会和谐稳定。2015 年 6 月,国务院下发《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造基础设施建设有关工作的意见》,2015 年全国各级财政共筹集安居工程资金 6633.29 亿元(其中中央财政 2544.83 亿元),项目单位等通过银行贷款、发行企业债券等社会融资方式筹集安居工程资金 13725.35 亿元。根据国家审计署核查表明,2015 年全国保障性住房,棚户区改造分别开工 184.92 万套、612.28 万套,保障性住房和棚改安置住房基本建成 715.89 万套,农村危房改造开工 440.1 万户,分别完成当年目标任务的 108.93%、104.96%、146.71%和 101.87%。2016 年,全国各级财政共筹集安居工程资金 7549.75 亿元(其中中央财政 2377.37 亿元),项目单位等通过银行贷款、发行企业债券等社会融资方式筹集安居工程资金 20264.95 亿元;全国棚户区改造、农村危房改造分别开工 606.09 万套、386.65 万户,棚户区改造和公共租赁住房基本建成 658.58 万套,分别完成当年目标任务的 100.89%、123.14%和 175.76%。2017 年,中国住房和城乡建设部公布,全国各类棚户区改造开工 609 万套,顺利完成年度目标任务,完成投资 1.84 万亿元。

2018 年中国住房和城乡建设部发布《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(建房〔2018〕49 号)。其中提到要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应,确保公租房用地供应。力争用 3—5 年时间,公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。2018 年湖北省将开工建设保障性安居工程住房 24 万套。

5.6.6.2 行业政策

20 多年来,中国住房制度改革不断深化,城市住宅建设持续快速发展,城市居民住房条件总体上有了较大改善,但城市廉租住房制度建设相对滞后,经济适用住房制度不够完善,政策措施还不配套,部分城市低收入家庭住房还比较困

难。近年来，党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，力争改善群众居住条件，并将其作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。

为保障保障房建设的信贷资金供应，2011年，央行、银监会联合发文（银发〔2011〕193号），要求各银行等相关金融机构要认真做好保障性安居工程的金融服务工作；保监会也对关于险资参与保障房建设方面给予明确的政策指导支持，目前保险资金已经参与了天津、上海的保障房建设，各金融监管部门对保障房建设持明确的支持态度。

2012年，包括住建部在内的七部门联合发出《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建居〔2012〕190号），明确指出“把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容”，力争在“十二五”期末基本完成全国成片棚户区（危旧房）的改造。

2013年7月4日，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），《意见》提出“2013年至2017年五年改造棚户区1000万户。”及“符合规定的地方政府融资平台公司，承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。”

根据国家开发银行2014年6月出台的《关于进一步加强统筹协调好棚户区改造贷款资金的通知》要求，回购商品房作棚改的安置房总投资的比例可以达到40%。财政部部长楼继伟在2014年12月度的全国财政工作会议表示，政府可以购买服务方式盘活存量房。住建部也支持各地通过购买方式，把适合作为公租房或者经过改造符合公租房条件的存量商品房，转为公共租赁住房。因此，回购商品房作为保障性住房应该是未来几年保障房发展趋势之一。目前正在试点回购商品房充当保障房的省份（自治区）有四川、安徽、江苏、辽宁、内蒙古自治区、贵州等。

2015年6月，国务院下发《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，在创新融资体制机制方面，要“推动政府购买棚改服务”，“市、县人民政府要公开择优选择棚改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入

财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付”，同时“推广政府与社会资本合作模式”，“构建多元化棚改实施主体”，“发挥开发性金融支持作用。承接棚改任务及纳入各地区配套建设计划的项目实施主体，可依据政府购买棚改服务协议、特许经营协议等政府与社会资本合作合同进行市场化融资，开发银行等银行业金融机构据此对符合条件的实施主体发放贷款。”

2017年1月，住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于印发《棚户区改造工作激励措施实施办法（试行）》的通知，办法的激励支持对象是指年度棚改工作积极主动、成效明显的省（自治区、直辖市，含兵团，下同）。国家发展改革委会同住房城乡建设部在安排保障性安居工程中央预算内投资时，对受表扬激励的地方给予适当倾斜支持。财政部会同住房城乡建设部在安排中央财政城镇保障性安居工程专项资金时，对受表扬激励的地方给予适当倾斜支持。有条件的省（区、市）住房城乡建设、发展改革、财政部门，可以根据国办发[2016]82号文件及本办法，并结合当地实际，制定相应的配套措施，加大激励力度，增强激励效果。

2017年9月，住房城乡建设部《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》中提到：要确保共有产权住房用地供应，并落实好现有的财政、金融、税费等优惠政策。

5.6.7 业务情况

武汉市保障性住房投资建设有限公司成立于2012年初，是经武汉市人民政府发文和武汉市国资委批准，由武汉地产集团出资组建的法人独资企业，既是武汉市保障性住房投资建设平台，同时也是武汉市唯一的棚户区改造统贷平台；其业务范围主要是承担武汉市保障性安居工程投资、建设、运营管理工作，完成市政府下达的棚户区改造任务，截止2018年6月末，公司净资产规模达111.71亿元。

武汉保障房公司成立6年来以建设民生工程为己任，积极履行国有企业的社会责任，精心打造“精品工程”，“廉政工程”，先后承担约90多万平方米的保障性住房建设任务，涵盖公租房、还建房以及棚户区改造等各种保障性住房类型。

公租房项目有惠民居、青和居、中央华城、惠康居、福临居、青雅居六个建设管理任务，项目计划总投资 36 亿元，建设规模约 63 万平方米，可建公租房 1.2 万套。

武汉保障房公司已完成和在建的棚户区改造项目有青山棚户区改造一期、青山棚户区改造二期和青山滨江商务区三个项目。

武汉保障房公司作为武汉市唯一的棚户区改造统贷平台，积极落实融资工作任务，截至目前，总授信额度 815.00 亿元，为武汉市棚改项目推进提供了有力的资金保障。

武汉保障房公司成立六年多来，积极响应市政府号召，勇于承担社会责任，积极为政府分忧、为百姓办事，为武汉市保障性住房建设作出了突出贡献，被评为“武汉市重点工程先进单位”，旗下的房开公司被全国总工会授予“工人先锋号”称号，并获得“湖北省五一劳动奖状”。

5.6.8 财务情况

5.6.8.1 财务报表

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对武汉保障房公司 2015 年度财务报表进行了审计，并出具了瑞华云审字【2016】42050100 号标准无保留意见的审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对武汉保障房公司 2016 年度和 2017 年度财务报表进行了审计，并出具了天圆全审字 XYZH/2017WHA30253 号和 XYZH/2018WHA30693 号标准无保留意见的审计报告。武汉保障房公司 2018 年二季度财务报表未经审计。

表 5-6-5 武汉保障房公司最近三年又一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	117,132.26	100,126.15	306,571.20	489,519.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	248,895.36	238,269.43	217,760.16	174,775.62
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,201,434.87	870,127.53	611,332.17	482,516.79
存货	820,707.49	620,138.34	602,425.82	556,733.48
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,388,169.98	1,828,661.46	1,738,089.35	1,703,545.47
非流动资产：				
可供出售金融资产			7,333.05	7,333.05
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,920.00			
投资性房地产				
固定资产原价	49.28	49.28	49.28	47.95
减：累计折旧	43.19	40.85	34.90	25.48
固定资产净值	6.09	8.43	14.39	22.46
固定资产净额	0.00	8.43	14.39	22.46
在建工程				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	3,926.09	8.43	7,347.43	7,355.51
资产总计	2,392,096.08	1,828,669.89	1,745,436.78	1,710,900.98
负债：				
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当				

期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	7.77	11.96	6.29	0.43
预收款项	177,625.31	166,638.06	33,354.50	6,410.35
应付职工薪酬	177.17	84.36	357.24	65.75
应交税费	15.78	799.18	141.54	40.42
应付利息				
应付股利				
其他应付款	51,907.23	66,302.71	179,705.58	142,844.92
划分为持有待售的负债				
一年内到期的长期负债	20,000.00	22,500.00	79,997.00	31,700.00
其他流动负债				
流动负债合计	249,733.26	256,336.28	293,562.15	181,061.87
非流动负债:				
长期借款	397,000.00	397,000.00	344,500.00	502,000.00
应付债券	350,000.00			70,090.00
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款	27,293.00	58,188.70	73,338.70	87,745.70
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	774,293.00	455,188.70	417,838.70	659,835.70
负债合计	1,024,026.26	711,524.98	711,400.85	840,897.57
所有者权益:				
实收资本(或股本)	25,271.50	25,271.50	25,271.50	23,392.50

其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,345,457.48	1093,193.54	1,012,497.31	849,671.06
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	-2,659.17	-1,320.13	-3,732.87	-3,060.15
所有者权益合计	1,368,069.82	1,117,144.91	1,034,035.94	870,003.42
负债和所有者权益 总计	2,392,096.08	1,828,669.89	1,745,436.78	1,710,900.98

表 5-6-6 武汉保障房公司最近三年又一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	0.00	3,626.42	883.47	200.00
减：营业成本			1.30	
税金及附加			4.79	11.31
销售费用				
管理费用	1,341.86	1,197.43	1,550.05	2,619.76
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	0	2,412.74	-672.73	-2,409.39
加：其他业务利润				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				0.68
财务费用	-2.83	-7.47	0.06	-21.68

其中：非流动资产处置损失				
利息收入		7.59		21.74
三、营业利润（亏损总额以“-”表示）	-1,339.00	2,412.74	-672.73	-2,410.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,339.00	2,412.74	-672.73	-2,410.07
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,339.00	2,412.74	-672.73	-2,410.07
加：年初未分配利润	-1,320.13	-3,732.87	-3,060.15	-650.07
六、可供分配的利润额	-2,659.17	-1,320.13	-3,732.87	-3,060.15
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
六、综合收益总额		2,412.74	-672.73	-2,410.07

表 5-6-7 武汉保障房公司最近三年又一期现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	12,203.51	140,509.92	23,598.37	200.00
收取利息、手续费及佣金的现金				
收到的税费返还	0.00			0.64
收到其他与经营活动有关的现金	131,642.72	15,325.22	40,459.54	3,956.39
经营活动现金流入小计	143,846.23	155,835.14	64,057.91	4,157.04
购买商品、接受劳务支付的现金	33,219.17	95,724.61	93,855.28	123,507.73
客户贷款及贷款净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	1,111.74	1,268.19	932.26	1,106.09
支付的各项税费	2,947.67	3,257.39	114.96	63.76
支付其他与经营活动有关的现金	456,463.41	40,785.65	384,288.08	4,835.12
经营活动现金流出小计	493,741.99	141,035.85	479,190.58	129,512.71
经营活动产生的现金流量净额	-349,895.75	14,799.29	-415,132.67	-125,355.67
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			0.83	
投资支付的现金	3,920.00			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	3,920.00		0.83	
投资活动产生的现金流量净额	-3,920.00		-0.83	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金			52,600.00	341,771.30

取得借款收到的现金		90,000.00	80,000.00	556,500.00
发行债券收到的现金	350,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金	36,256.00	202,636.00	156,204.00	164,141.14
筹资活动现金流入小计	386,256.00	292,636.00	288,804.00	1,062,412.44
偿还债务支付的现金	2,500.00	94,997.00	14,504.00	25,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,934.13	25,417.66	42,114.89	28,286.80
支付其他与筹资活动有关的现金		393,465.68		546,887.37
筹资活动现金流出小计	15,434.13	513,880.34	56,618.89	600,534.17
筹资活动产生的现金流量净额	370,821.87	-221,244.34	232,185.11	461,878.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	17,006.12	-206,445.05	-182,948.39	336,522.59
加：期初现金及现金等价物余额	100,126.15	306,571.20	489,519.59	152,996.99
六、期末现金及现金等价物余额	117,132.26	100126.15	306,571.20	489,519.59

5.6.8.2 主要财务数据及指标分析

(1) 资产构成及结构分析

武汉保障房公司2015年末、2016年末、2017年末、2018年二季度末总资产分别为1,710,900.98万元、1,745,436.78万元、1,828,669.89万元、2,392,096.08万元；武汉保障房公司2015年末、2016年末、2017年、2018年二季度末流动资产分别为1,703,545.47万元、1,738,089.35万元、1,828,661.46万元、2,388,169.98万元；近三年一期流动资产占总资产的比重较大，分别为99.57%、99.58%、99.99%、99.83%。

武汉保障房公司2015年末、2016年末、2017年末、2018年二季度末货币资金余额分别为489,519.59万元、306,571.20万元、100,126.15万元、117,132.26万元，全部为银行存款，占流动资产的比例分别为28.74%、17.64%、5.48%、4.90%，武汉保障房公司流动性资金较为充足。

武汉保障房公司2015年末、2016年末、2017年末、2018年二季度末其他应收款分别为482,516.79万元、611,332.17万元、870,127.53万元、

1,201,434.87 万元，占流动资产比例分别为 28.32%、35.17%、43.50%、50.31%，呈逐年上涨态势。主要系关联方其他应收款较上年增加所致，其中，2016 年末较 2015 年末增加 281,446.63 万元。2016 年末占比较大的债务人分别为武汉地产开发投资集团有限公司和武汉市土地整理储备中心城市发展分中心，账面余额分别为 530,643.10 万元和 62,708.77 万元，占其他应收款的比例分别为 86.80% 和 10.26%。2017 年末该科目金额较 2016 年末增加 258,795.36 万元，占比较大的债务人亦为武汉地产开发投资集团有限公司和武汉市土地整理储备中心城市发展分中心，账面余额分别为 323,978.53 万元和 267,231.00 万元，占比为 37.23%和 30.71%。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末存货分别为 556,733.48 万元、602,425.82 万元、620,138.34 万元、820,707.49 万元，占流动资产比例分别为 32.68%、34.66%、33.91%、34.37%，金额呈逐年上涨态势。其中 2017 年末存货-其他项目金额为 433,473.42 万元，系政府划入的廉租房，截至 2017 年 12 月 31 日，武汉保障房公司收到政府划入的公租房及廉租房共计 25,378 套，其中有 6699 套，面积合计为 346,717.92 平方米的公租房及廉租房的房屋产权证已办至武汉保障房公司名下。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末非流动资产分别为 7,355.51 万元、7,347.43 万元、8.43 万元、3,926.09 万元；近三年一期非流动资产占总资产的比重较小，分别为 0.43%、0.42%、0.00%、0.16%。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末可供出售金融资产分别为 7,333.05 万元、7,333.05 万元、0.00 万元、0.00 万元，其中 2016 年末可供出售金融资产全部为其他项，系无偿划转所获得的武汉市房地产开发公司 100%股权、武汉房地产开发集团股份有限公司 14.67%股权，2017 年末可供出售金融资产金额减至 0 的原因为：武汉保障房公司将原可供出售金融资产划转为长期股权投资。武汉保障房公司近三年一期的可供出售金融资产占非流动资产比例分别为 99.69%、99.80%、0.00%、0.00%。

（2）负债构成及结构分析

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度度末总

负债分别为 840,897.57 万元、711,400.85 万元、711,524.98 万元、1,024,026.26 万元；武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末流动负债分别为 181,061.87 万元、293,562.15 万元、256,336.28 万元、249,733.26 万元；近三年一期流动负债占总负债的比例分别为 21.53%、41.27%、36.03%、24.38%。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末预收款项分别为 6,410.35 万元、33,354.50 万元、166,638.06 万元、177,625.31 万元，占流动负债比例分别为 3.54%、11.36%、65.01%、71.13%，金额呈逐年上涨态势。其中 2016 年末较 2015 年末增加了 26,944.15 万元，增幅 420.32%，主要原因为 1 年以内（含 1 年）的预收款项增加了 23,232.78 万元。2016 年账龄超过 1 年的重要预收款项包括惠民居、青和居住宅租金 4,553.93 万元和惠民居、青和居商铺租金 728.60 万元。2017 年末较 2016 年末增加了 133,283.56 万元，增幅 399.60%，主要原因为一年以内（含一年）的预收款项增加了 106.33 万元。2017 年账龄超过 1 年的重要预收款项包括青馨居销售房款 22,085.23 万元，惠民居、青和居住宅租金 8,756.98 万元和惠民居、青和居商铺租金 1,312.82 万元。2016、2017 年度该预收租金未结转原因系“代财政收取款项，财政批复后处理”。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末其他应付款分别为 142,844.92 万元、179,705.58 万元、66,302.71 万元、51,907.23 万元，占流动负债比例分别为 78.89%、61.22%、25.87%、20.79%，占比逐年减少。其中，账龄超过 1 年的其它应付款主要为对武汉地产开发投资集团有限公司的尚未结算的代收代付款，以及财政拨入的公租房项目尚未结算的代收代付款。对武汉地产开发投资集团有限公司的尚未结算的代收代付款，主要为武汉保障房公司向武汉地产集团拆借的费用支出；财政拨入的公租房项目尚未结算的代收代付款主要为武汉保障房公司按房管部门的指令代收代付的市内保障性住房建设资金。

武汉保障房公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末、2018 年二季度末非流动负债分别为 659,835.70 万元、417,838.70 万元、455,188.70 万元、774,293.00 万元；近三年一期非流动负债占总负债的比例分别为 78.47%、58.73%、63.97%、

75.61%。

武汉保障房公司2015年末、2016年末、2017年末、2018年二季度末长期借款分别为502,000.00万元、344,500.00万元、397,000.00万元、397,000.00万元，占非流动负债比重较大，分别为76.08%、82.45%、87.22%、51.27%。长期借款主要是用于公司棚改项目的建设。

(3) 利润表分析

武汉保障房公司2015年度营业总收入为200.00万元，全部为其他业务中的平台管理费收入，即武汉保障房公司作为棚户区改造统贷平台收取的平台管理费；2016年度营业总收入为883.47万元，其中主营业务中的项目建设管理费收入为694.79万元，占比78.64%，主要为收取的棚改二期项目的项目管理费；其他业务中的平台服务费收入为188.68万元，占比21.36%；2017年度营业总收入为3,626.42万元，其中主营业务中的项目建设管理费为3,584.91万元，占比98.86%，其他业务中的代建项目管理费收入为41.51万元，占比1.14%。

武汉保障房公司的营业总成本主要为管理费用，武汉保障房公司2015年度、2016年度、2017年年度、2018年二季度末管理费用分别为2,619.76万元、1,550.05万元、1,197.43万元和1,341.86万元。

武汉保障房公司近三年一期的净利润分别为-2,410.07万元、-672.73万元、2,412.74万元、-1,339.04万元，2015和2016年度净利润为负的主要原因为管理费用较大，2017年度扭亏为赢，系主营业务收入大幅增加所致；武汉保障房公司近三年一期的净资产收益率分别为-0.35%、-0.07%、0.22%、-0.09%，资产净利率分别为-0.19%、-0.04%、0.14%、-0.06%，总体来看，武汉保障房公司的盈利能力较差。

(4) 现金流分析

表 5-6-8 现金流分析

现金流指标(万元)	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-349,895.75	14,799.29	-415,132.67	-125,355.67
投资活动产生的现金流量净额	-3,920.00	0.00	-0.83	0.00

筹资活动产生的现金流量净额	370,821.87	-221,244.34	232,185.11	461,878.26
期末现金及现金等价物余额	117,132.26	100,136.25	306,571.20	489,519.59

武汉保障房公司近三年一期经营活动产生的现金流量净额分别为-125,355.67万元、-415,132.67万元、14,799.29万元、-349,895.75万元，其中2016年度较2015年度减少289,777.00万元，降幅为231.16%，系经营性应收项目的增加和应付项目的减少所致。2017年度较2016年度增加429,931.96万元，增幅为103.56%，系经营性应收项目的减少和应付项目的增加所致。

武汉保障房公司近三年一期投资活动产生的现金流量净额分别为0.00万元、-0.83万元、0.00万元、-3,920.00万元，占比较小。其中，近一期产生的投资活动现金流净额为负，系投资支付现金所致。

武汉保障房公司近三年一期筹资活动产生的现金流量净额分别为461,878.26万元、232,185.11万元、-221,244.34万元、370,821.87万元。其中，2017年度筹资活动现金流净额为负，系偿还债务所支付的现金、支付与其他活动相关的现金增加所致。筹得的资金主要用于保障房的建设。

武汉保障房公司近三年一期的期末现金及现金等价物余额为正，分别为489,519.59万元和306,571.20万元、100,136.25万元、117,132.26万元，均为“可随时用于支付的银行存款”，具有充足的现金支持其经营活动及偿还借款。

(5) 资产服务机构的营运能力分析

表 5-6-9 资产服务机构运营能力分析

营运能力指标	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
存货周转率	0.00	0.00	0.00	0
应收账款周转率	0	0	0	0

注：存货周转率=营业成本/平均存货

应收账款周转率=营业总收入/平均应收账款

报告期内，武汉保障房公司存货周转率为0，主要原因是2015年度、2017年度营业成本均为0，2016年度营业成本为1.30万元，数值过小。

报告期内，武汉保障房公司应收账款周转率均为0，原因是无应收账款。

(6) 盈利能力分析

表 5-6-10 资产服务机构盈利能力分析

盈利能力指标	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
净利率	0.00%	66.53%	-76.15%	-1205.04%
净资产收益率	-0.11%	0.22%	-0.07%	-0.35%
资产净利率	-0.06%	0.14%	-0.04%	-0.19%

注：净利率=净利润/营业总收入

净资产收益率=净利润/平均所有者权益

资产净利率=净利润/平均总资产

（7）偿债能力分析

表 5-6-11 资产服务机构偿债能力分析

偿债能力指标	2018 年 6 月	2017 年	2016 年	2015 年
资产负债率	42.81%	38.91%	40.76%	49.15%
流动比率	9.56	7.13	5.92	9.41
速动比率	6.28	4.71	3.87	6.33

注：资产负债率=总负债/总资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

武汉保障房公司近年来资产负债率一直保持在 35%-50%的区间内，资产负债率较低，同时武汉保障房公司的流动比率和速动比率较高，说明其偿债能力较好，资产负债结构合理，财务状况较为稳健。

5.6.9 与基础资产管理相关业务情况

5.6.9.1 提供基础资产管理服务的法律法规依据

为了贯彻落实国务院和省、市政府关于加强住房保障工作的政策精神，加快推进我市保障性安居工程建设。2011 年 12 月，市政府办公厅下发《市人民政府办公厅关于印发武汉市保障性安居工程建设项目融资建设及资金偿还实施方案的通知》武政办〔2011〕178 号文，指定武汉地产集团为我市保障性住房安居工程融资平台，并由其组建武汉市保障性住房投资建设有限公司，作为主要建设主体，负责具体实施工作。

武汉地产集团于《关于明确保障性安居工程相关工作通知》中授权武汉保障房公司与租户签订《租赁合同》及负责物业管理事宜。

武汉市保障性住房投资建设有限公司与武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司于2013年8月签订《惠民居公共租赁住房运营管理委托合同》，委托武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司对公租房进行运营管理。

武汉市保障性住房投资建设有限公司与武汉致力保障性住房运营管理有限公司于2015年6月签订《青和居公共租赁住房运营管理委托合同》，委托武汉致力保障性住房运营管理有限公司对公租房进行运营管理。

武汉市保障性住房投资建设有限公司与武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司于2017年10月签订《中央华城公共租赁住房运营管理委托合同》，委托武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司对公租房进行运营管理。

武汉市保障性住房投资建设有限公司与武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司于2017年8月签订《惠康居公共租赁住房运营管理委托合同》，委托武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司对公租房进行运营管理。

武汉市保障性住房投资建设有限公司与武汉致力保障性住房运营管理有限公司于2017年11月签订《青雅居公共租赁住房运营管理委托合同》，委托武汉致力保障性住房运营管理有限公司对公租房进行运营管理。

5.6.9.2 基础资产管理服务的相关制度

武汉保障房公司于2012年12月制定了《武汉市保障性住房投资建设有限公司公共租赁住房运营管理办法》，具体内容如下：

第一章 总 则

第一条 为加强和规范武汉市保障性住房投资建设有限公司（以下简称“保障房公司”）投资建设的或武汉地产开发投资集团有限公司（以下简称“地产集团”）授权保障房公司建设管理的公共租赁住房（以下简称“公租房”）的运营管理工作，确保公租房资源的合理配置和有效使用，根据《武汉市公共租赁住房租赁管理暂行规定》等有关文件规定，制定本办法。

第二条 本办法所称的公租房，是指保障房公司投资建设，或受地产集团委托，依照国家和省市有关政策规定组织建设，限定套型面积和租赁价格，面向规定对象提供租赁的政府投资类公租房。

第三条 公租房的运营、使用、退出、修缮和管理适用本办法。

第二章 运营管理机构设置

第四条 保障房公司为本办法所称公租房运营法人主体，依据《武汉市公共租赁住房租赁管理暂行规定》（武房发[2012]150号），在公司内部组建“公租房运营管理中心”（以下简称“运营管理中心”），具体负责公租房的运营管理工作。

第五条 运营管理中心在公租房项目现场设置“运营管理处”，具体实施公租房项目的运营管理工作。

第六条 保障房公司通过物业管理招标选聘物业管理公司，物业管理公司在公租房项目现场设置“物业管理处”，承担公租房项目的物业管理工作。

第三章 运营管理前期工作

第七条 公租房项目竣工交付使用前90日，保障房公司与物业管理公司签订《公租房项目物业管理服务委托合同》，与运营管理处签订《公租房项目运营管理责任书》。

第八条 运营管理中心编制公租房单个项目运营管理成本费用预算方案，在公租房项目竣工交付使用前，报市房管、财政部门列入公租房年度财政支出计划。

第九条 公租房项目竣工交付使用前60日，物业管理公司安排专职保安人员进驻公租房项目现场负责安保工作，实施施工现场人员进出管理，重点做好房屋及配套设施设备的安全防范工作，确保公租房竣工后能顺利交付使用。

第十条 公租房项目竣工交付使用前60日，运营管理中心组织运营管理处、物业管理处、施工单位共同做好公租房项目的房屋及公共配套设施设备。公租房室内精装修配套设施设备的验收交接工作，验收记录三方签字确认。运营管理处、物业管理处将验收记录和接收的图纸资料等编订成册，各自建立验收档案，并由运营管理处报运营管理中心备案。

第十一条 运营管理处按照公租房运营管理要求，编制公租房项目房屋租赁管理台账，定期将管理信息报送运营管理中心。

第十二条 结合每个项目实际情况,运营管理中心对《武汉市公共租赁住房租赁合同》的格式文本内容进行补充和完善,印制《公租房物业使用手册》、《公租房租赁保证金收据》、《公租房租赁交接表》、《公租房退租结算单》等资料。

第十三条 运营管理中心与银行机构商定租金代扣代缴事宜。

第四章 配租管理

第十四条 运营管理中心和物业管理公司配合市(或区)房管部门实施公租房首次配租摇号登记工作。

第十五条 运营管理中心根据配租摇号产生的顺序,引导申请人进行选房并予以登记,将登记情况报申请人所在区房管部门,并在项目现场予以公示。

第十六条 对要腾退的房源,运营管理中心提前90日报市房管部门予以公布;经市房管部门确定轮候的申请人后,运营管理中心引导轮候申请人进行选房并予以登记,将登记情况报申请人所在区房管部门,并在现场进行公示。

第五章 租赁管理

第十七条 配租对象领取《配租确认通知书》15日内,携带身份证原件和《武汉市租赁公共租赁住房资格证明》,按通知书要求与保障房公司签订《武汉市公共租赁住房租赁合同》,办理租赁入住手续。

第十八条 公租房租赁期限一般为三年,最长不超过五年。

第十九条 配租对象签订租赁合同时,与保障房公司确定的银行机构签订《公租房租金代扣代缴协议》。

第二十条 配租对象签订租赁合同时,交纳本季度租金,一次性交纳履约保证金(按3个月租金标准计算)和2000元的房屋及配套设施设备使用押金,以保证租赁合同的正常履行和公租房的合理使用。

第二十一条 租赁合同签订后,运营管理处工作人员与承租人共同查验公租房室内精装修配套设施设备初始完好状况,记录供水、供电、供气等专用计量表读数,做好查验记录。承租人填写《公租房租赁交接表》后,领取门禁卡、分户门钥匙入住。

第二十二条 运营管理中心按承租人入住资料建立租户信息档案,并依据首次配租和后续轮租变化情况不断进行更新完善。

第二十三条 租赁期间,承租人须按规定及时缴纳房屋使用过程中发生的租金、物业管理费、供水、供电、供气、通讯、有线电视、网络等相关费用。

第二十四条 租赁期限内承租人因故变更租赁合同时,运营管理中心按《武汉市公共租赁住房租赁管理暂行规定》(武房发[2011]150号)等文件规定办理。

第二十五条 承租人承租房屋只能自住,不得出借或转租,也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

第二十六条 承租人不得对承租房屋进行装修、改变原有使用功能及内部结构。

第二十七条 运营管理中心定期进行入户巡查,有关单位和个人予以配合,如实提供资料。在监督检查中,有权采取以下措施:

(一)两名以上工作人员可持工作证明,在至少1名成年家庭成员在场的情况下,进入公租房检查使用情况;

(二)对违规、违约行为予以制止并责令改正。

第二十八条 承租人在租赁合同期满或终止后,不符合租住条件但暂时无法退房的,可以给予3个月过渡期。过渡期内按公租房租金标准的1.5倍计收租金。

第二十九条 运营管理中心按期编制承租人交纳租金清册,报市财政、房管部门,以利相关部门发放租金补贴。

第六章 退出管理

第三十条 解约腾退。租期届满或提前解约等正常腾房情形,按以下条款办理:

(一)租期届满的,运营管理中心应提前90日书面告知承租人;承租人提前解约的,应提前90日书面告知运营管理中心。承租人应在规定时间内腾退住房。

(二)承租人退租时,运营管理处工作人员与承租人对照《公租房租赁交接

表》，共同查验公租房室内精装修配套设施设备使用状况，经查验若存在损坏、缺失问题，则按租赁合同约定，由承租人负责维修或赔偿；经查验若无损坏、缺失问题，双方结算房屋租金、物业管理费、供水、供电、供气、通讯、有线电视、网络等相关费用。

（三）承租人在《公租房租赁交接表》上签字确认退租日期，运营管理处向其开具《公租房退租结算单》，收回门禁卡、分户门钥匙等，承租人退出公租房。

（四）运营管理中心审核《公租房租赁交接表》，《公租房租赁保证金收据》、《公租房退租结算单》无误后，与承租人据实一次性结清相关费用。

（五）运营管理处根据已腾退房屋初始标准完好状况，提出是否进行再次装修意见报运营管理中心，运营管理中心根据规定进行办理。

第三十一条 违约清退

对承租人恶意拖欠房租、租赁期满无正当理由不腾房、或以欺诈方式取得承租资格等违规违约行为，按以下条款办理：

（一）运营管理中心书面函告承租人解除租赁合同，留存送达凭证，作为后续清退结算的依据。

（二）将承租人违规违约行为报承租人户籍所在地街道办事处及市（或区）房管部门，运营管理中心配合市（或区）房管部门执行清退。

（三）对拒不退出、拒不结算的承租人，依照相关规定向人民法院申请强制执行。

（四）按租赁合同租金的双倍标准向承租人追缴违约期间的房屋租金，停止申报承租人公租房租赁补贴。将承租人违约的相关信息在适当范围内予以公告。

（五）承租人如在书面函告的时间内腾退房屋，后续事宜按正常解约腾退程序办理。

第七章 资金管理

第三十二条 公租房资金管理范围主要包括：房屋租金（含商业门面租金）、履约保证金、房屋及配套设施设备使用押金、房屋维修资金、空置房租金和空置

房物业管理费、运营管理费等。

第三十三条 公租房租金管理严格实行“收支两条线”，保障房公司设立银行专项账户监管。公租房租金（含商业门面租金）按期上缴市财政。

第三十四条 承租人依据租赁合同约定交纳租金，当月 15 日之前入住按一个月计算租金，15 日以后入住按半个月计算租金。

第三十五条 履约保证金、房屋及配套设施设备使用押金，承租人退出时由运营管理中心负责无息退还。

第三十六条 运营管理中心每年 11 月份编制下一年度运营管理费用预算方案，报市房管、财政部门审批，并按批准预算执行。

第八章 信息管理

第三十七条 运营管理中心通过公租房信息管理平台更新租户信息管理档案，全面记录租户入住时间，合租人员变动情况，退租原因和时间，租赁期间各种费用结算情况等。

第三十八条 运营管理中心及时将空置房源、合同变更等信息登记录入武汉市公租房信息管理系统。

第九章 修缮管理

第三十九条 物业管理公司在公租房项目现场设立客户服务中心，受理承租人各种渠道反映的房屋及配套设施设备使用异常的信息，及时解答承租人的疑问，做好相关记录，并及时与运营管理处联系。

第四十条 运营管理处接到报修情况后，及时组织专业人员进行现场查勘，确认责任主体。若属于易损易耗设施设备及使用不当造成的，由承租人承担维修责任或赔偿责任；若非使用不当出现的质量问题，由运营管理处通知维修责任单位维修。

第四十一条 在公租房质量保修期内，房屋及配套设施设施质量问题的维修，由运营管理处敦促维修责任单位依约定修复。

第四十二条 质量保修期外的房屋及配套设施设备维修管理按以下规定执

行：

（一）单个维修项目预算金额 3000 元以内的小修和应急服务维修，由运营管理中心选定具有相应资质的维修单位进行维修。经承租人和物业管理公司验收合格，运营管理中心进行决算审核后，报市房管部门认定，并经市财政部门审核后，由市住房保障部门将资金支付到维修单位账户。

（二）单个维修项目预算金额在 3000 元至 10 万元以内的中修或大修，运营管理中心编制维修方案，报市房管部门（市财政部门）审批后，选定具有相应资质的维修单位进行维修；维修项目完工，运营管理处和承租人、物业管理公司进行联合验收合格，由运营管理中心进行决算审核，报市房管部门认定，并经市财政部门审核后，由市住房保障部门将资金支付到维修单位账户。

（三）单个维修项目预算金额 10 万元（含）以上的大修项目，运营管理中心编制维修方案，报市房管部门（市财政部门）审批后，运营管理中心通过招标方式确定维修单位和监理单位进行维修。维修项目完工，运营管理处和承租人、物业管理公司进行联合验收合格，由运营管理中心进行决算审核，报市房管部门认定，并经市财政部门审核后，由市住房保障部门将资金支付到维修单位账户。

第四十三条 发生紧急抢修事故时，由物业管理公司立即组织维修责任单位或相关人员到达事故现场实施抢修，保修期内的紧急抢修所发生的费用，由维修责任单位支付，保修期外所发生的费用，参照《武汉市廉租住房保障后期管理暂行规定》（武房规〔2011〕2 号）等文件执行。

第十章 配套资产经营管理

第四十四条 公租房项目配套资产由保障房公司负责经营。保障房公司根据公租房项目经营需要，按相关文件规定决定对公租房项目配套资产实施租赁或销售。运营管理中心和物业管理公司根据保障房公司要求，为配套资产租、售提供必要的协助。

第十一章 附 则

第四十五条 本办法与政府文件规定若不一致，则以政府文件为准。

第四十六条 本办法未规定事宜，参照政府有关文件规定执行。

第四十七条 本办法由保障房公司负责解释。

第四十八条 本办法自二〇一三年元月一日起试行。

5.6.10 资信情况

根据武汉保障房公司提供的企业信用报告（机构信用代码：G10420103029683908），截至2018年6月8日，武汉保障房公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据武汉保障房公司的材料表明，截至2017年11月13日，武汉保障房公司无历史代偿情况。

截至2018年6月8日，根据对武汉保障房公司在中国执行信息公开网中全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(<http://shixin.court.gov.cn>)、全国法院被执行人信息查询系统(<http://zhixing.court.gov.cn>)、“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、国家企业信用信息公示系统(gsxt.saic.gov.cn)、中国裁判文书网(<http://wenshu.court.gov.cn>)的查询以及武汉保障房公司出具的《确认函》，管理人认为，武汉保障房公司作为专项计划的共同债务人/资产服务机构未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也没有被有权部门认定为涉金融严重失信人的情形。

5.7 资产服务机构基本情况

详见本章“5.6 共同债务人基本情况”。

第六章 专项计划基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产构成情况

根据专项计划资产管理合同及相关文件规定,城发投公司拟作为专项计划的原始权益人。原始权益人作为中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托(以下简称“信托计划”)项下的委托人与中建投信托股份有限公司作为信托计划项下的受托人拟签订《中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托信托合同》,根据专项计划资产管理合同及相关文件规定,基础资产系指前述《信托合同》项下,原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的,原始权益人根据《信托合同》对中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托享有的信托受益权。

根据《信托合同》及相关文件规定,城发投公司作为信托计划项下的委托人与武汉地产集团拟签署《资金使用协议》(以下简称为“《基础合同》”),由城发投公司向武汉地产集团提供借款资金。根据《基础合同》的约定,城发投公司同意向武汉地产集团提供【89,150 万】元人民币资金拆借。为进一步明确《基础合同》项下的借款本金和利息偿付计划,城发投公司拟与中建投信托,武汉地产集团及武汉保障房公司拟签署《债权转让与确认协议》。

根据《信托合同》及相关文件规定,信托计划设立时,信托计划项下信托财产系指原始权益人依据《基础合同》及《债权转让与确认协议》而对武汉地产集团及武汉保障房公司享有的债权,即【89,150 万】元。

6.1.2 财产权信托基本情况

1、财产权信托名称

中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托

2、财产权信托的成立与生效

中建投信托·武汉公租房 ABS 财产权信托在如下条件均得到满足且信托受托人宣布信托成立时成立:

(1)《信托合同》已签署并生效;

- (2)《资金使用协议》已妥为签署并生效
- (3)《债权转让与确认协议》已妥为签署并生效;
- (4)《应收账款质押合同》已妥为签署并生效;
- (5)《服务合同》已妥为签署并生效;
- (6)《监管协议》已妥为签署并生效。

3、财产权信托期限

(1)信托计划的存续期限为信托成立日起至【2036】年【10】月的第【2】个工作日。

(2)发生本合同或法律法规规定的其他本信托存续期限延长的情形的,信托计划期限延长。

(3)发生《信托合同》规定的信托提前终止情形,或法律法规规定的其他信托提前终止情形的,信托计划可提前终止。

4、信托受益权

信托计划成立时,委托人与受益人为同一人,受益人自信托成立日起享有信托受益权。

信托计划成立时,初始信托规模为【89,150】万元,对应的信托受益权份额为【89,150】万份。

5、信托利益的计算、支付

(1) 信托利益的分配原则

(a) 信托利益的范围为信托财产管理、运用、处分产生的收入扣除按《信托合同》第十五条规定应由信托财产承担的费用和其他负债后的全部信托财产。

(b) 信托存续期间,信托利益以现金形式分配;经全体受益人同意,信托利益可以现金、债权或二者组合方式的形式进行分配。信托利益中的现金部分,由信托受托人划付至受益人的信托利益分配账户;经全体受益人同意,信托利益

中的债权部分，可以处置变现后再分配，或在信托终止后以《信托财产原状分配通知书》（格式见本合同附件）的形式将信托利益交付予受益人。

（2）信托利益的计算

（a）信托受托人负责核算受益人根据信托文件所应取得的信托利益。

（b）受益人信托利益的计算

信托受托人于每个信托分配日将信托利益分配给受益人，信托财产专户中扣除按本合同第十五条规定应由信托财产承担的费用和其他负债后剩余的金额应全部向受益人分配。

（c）《信托合同》中的年化预期收益仅为信托受托人对受益人预期可取得的信托收益的测算，并不构成信托受托人对受益人在本信托项下的投资收益的任何形式的承诺或者保证。

（3）与基础债权还款日对应的信托利益支付安排

（a）在每一个质押财产划付日【15:00】前，资产服务机构应当且承诺将促使出质人将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户，为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉市财政局应基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件将款项返还至资金归集账户；

（b）在每一个监管银行划款日【15:00】前，监管银行应当根据《监管协议》项下资产服务机构的划款指令将资金归集账户中的必备金额转入信托财产专户；

（c）资产服务机构于资产服务机构报告日向受托人出具《期间资产服务机构报告》，受托人与资产服务机构核实本期的现金流回款；

（d）在每一个信托利益核算日，信托受托人应根据《信托合同》的约定，核算当期应支付的资金信托的信托费用、应分配的信托利益；

（e）在信托分配日【15:00】时前，信托受托人应根据《信托合同》的约定，将信托利益转入信托利益分配账户；

(f) 在每个受托人报告日【16:00】时前，信托受托人应根据《信托合同》的约定，向受益人出具《信托利益分配报告》。

6、相关税费和信托报酬等信托费用的计提和收取

(1) 信托费用

信托受托人因处理信托事务发生的下述信托费用由信托财产承担：

- (a) 信托受托人的信托报酬；
- (b) 信托财产管理、运用或处分过程中发生的税费；保管人的保管费；
- (c) 文件或账册的制作及印刷费用；
- (d) 信托推介费用（如有）；
- (e) 信托信息披露费用；
- (f) 为维护信托财产的权利或进行信托财产变现而发生的合理必要的解决纠纷费用；
- (g) 信托运行中的账户管理费用，划款费用及终止时的清算费用；
- (h) 按照法律法规，信托财产应承担的其他费用。

(2) 信托费用之计提原则

- (a) 信托受托人运营财产权信托，收取信托报酬，由信托财产承担。
- (b) 信托受托人因违反《财产权信托合同》所导致的费用支出，以及处理与本信托无关的事项发生的费用不列入应由信托财产/委托人承担的费用。
- (c) 信托受托人没有为信托财产/委托人垫付信托费用的义务，但信托受托人如以固有财产先行垫付的，信托受托人有权从信托财产中优先受偿或向委托人收取。

(3) 信托报酬

(a) 信托报酬

信托受托人的信托报酬为固定信托报酬。任一信托利益核算日计提的信托受托人的固定信托报酬以该信托利益核算日前一日的基礎債權未償本金餘額為基數，按照【0.15】%/年的信托报酬率收取。

(b) 信托报酬支付方式

财产权信托存续期间，信托受托人于每个信托利益核算日计算并于每个信托分配日收取当期信托报酬。

任一信托利益核算日应计提的固定信托报酬计算公式如下：

任一信托利益核算日应计提的信托报酬 = $A \times 【0.15】\% \times T \div 365$ （尾数计算到分，分以下四舍五入）

A = 该信托利益核算日前一日的基礎債權未償本金餘額

T = 计提期间天数

“计提期间天数”是指自上一个信托利益核算日（含）起至与其相邻的下一个信托利益核算日（不含）止的期间；但第一个计提期间为自信托设立日（含）起至相邻的第一个信托利益核算日（不含）止的期间。以下计提期间天数具有同样含义。

非因信托受托人的原因导致信托目的不能实现，或本信托提前终止的，信托受托人已收取的报酬无需返还。

(c) 信托受托人违反信托目的处分信托财产或者因违背管理职责，处理信托事务不当致使信托财产受到损失的，在恢复信托财产的原状或者予以赔偿前，信托受托人不得请求给付报酬。

(4) 税收处理

委托人和信托受托人应按有关法律规定依法纳税，并按照《债权转让与确认协议》的约定实际承担与本信托设立相关的税费。本信托存续期限内所涉及的税务问题，按国家的有关法律、法规和政策办理。依法应当由信托财产承担的税费，按照相关规定办理。本信托运营过程中，需向政府机关缴纳的规费，由信托财产依法承担。

6.2 基础资产的主要法律因素分析

6.2.1 基础资产的真实性和合法性、有效性和完整性

1、基础债权的真实性、合法性和有效性

根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释[2015]18号，以下简称“《民间借贷司法解释》”）第十一条规定：“法人之间、其他组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同，除存在合同法第五十二条、本规定第十四条规定的情形外，当事人主张民间借贷合同有效的，人民法院应予支持。”

根据对基础债权相关的《基础合同》、《债权转让与确认协议》，武汉地产集团、武汉保障房公司出具的《确认函》以及相关内部授权文件等文件的查阅，管理人认为，上述文件在有效签署的前提下对于基础债权的约定不违背《民间借贷司法解释》的前述规定，且不存在《合同法》第五十四条规定的当事人一方有权请求撤销合同的情形。

经审阅上述文件，在城发投公司根据《基础合同》的约定向武汉地产集团足额发放借款资金且《债权转让与确认协议》合法、有效签署的前提下，管理人认为，基础债权的形成真实、合法、有效。

2、信托受益权的真实性、合法性、有效性和完整性

我们已审阅了基础资产相关的《信托合同》、《基础合同》、《债权转让与确认协议》、《应收账款质押合同》以及出质人出具的《确认函》。

我们假设，(1)《信托合同》、《债权转让与确认协议》、《应收账款质押合同》、《监管协议》、《服务协议》等信托文件在专项计划设立之前经各当事方的合法、有效签署且各当事方遵守前述文件的规定；(2)原始权益人根据《信托合同》的约定在专项计划设立之前交付了信托财产，信托产品已合法、有效的成立；(3)城发投公司在专项计划设立之前已根据《基础合同》的约定向武汉地产集团足额发放借款资金；基于前述假设，经审阅上述文件，管理人认为，基础资产真实、合法、有效、完整。

6.2.2 基础资产的特定化

我们已审阅了基础资产相关的《信托合同》、《信托受益权转让协议》、《债

权转让与确认协议》以及原始权益人确认函。管理人认为，基础资产可以清晰识别，与原始权益人的其他财产明确区分。同时，经管理人核查，自专项计划设立日起，专项计划资金由托管人托管，并独立于管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及管理人管理的其他专项计划基础资产。在专项计划存续期间，在每一个信托分配日，信托受托人应根据《信托合同》的相关约定将信托利益全部转入专项计划账户。

基于上述，管理人认为基础资产可以清晰识别，可特定化。

6.2.3 基础资产的权利归属

我们已审阅了基础资产相关的《信托合同》、《基础合同》、《债权转让与确认协议》、《信托受益权转让协议》等文件。我们假设，(1)《信托合同》、《基础合同》、《债权转让与确认协议》、《信托受益权转让协议》等文件在专项计划设立之前经各当事方的合法、有效签署且各当事方遵守前述文件的规定；(2)原始权益人已根据《信托合同》的约定在专项计划设立之前交付了信托财产，信托产品合法、有效的成立；(3)城发投公司以及长江资管根据《信托受益权转让协议》的约定完成了转让价款的支付以及受益权转让登记；基于前述假设，经审阅上述文件，管理人认为，基础资产在专项计划设立之前归属于原始权益人，于专项计划设立日，基础资产权属转让给管理人，权属明确无争议。

6.2.4 基础资产的权利负担

我们已审阅了基础资产相关的《信托合同》、《基础合同》、《债权转让与确认协议》、《信托受益权转让协议》等文件、确认函。我们假设，(1)《信托合同》、《基础合同》、《债权转让与确认协议》、《信托受益权转让协议》等文件在专项计划设立之前经各当事方的合法、有效签署且各当事方遵守前述文件的规定，未在基础资产上设定任何第三方权利负担；(2)原始权益人已根据《信托合同》的约定在专项计划设立之前交付了信托财产，信托产品合法、有效的成立；(3)城发投公司未就基础资产进行任何其他处分且未在基础资产上设定抵押权、质权或其他担保权益；基于前述假设，经审阅上述文件，管理人认为，基础资产之上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。基于上述，管理人认为，基础资产真实、合法、有效，权属明确无争议，不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

6.2.5基础资产转让的合法性

如《法律意见书》“三/(一)”所述,基础资产系指原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的,原始权益人根据《信托合同》对中建投信托·武汉公租房ABS财产权信托享有的信托受益权。根据专项计划资产管理合同及相关文件规定,基础资产于专项计划设立日转让给管理人。

经审阅基础资产相关的《信托受益权转让协议》,(1)自基准日(专项计划设立且受让方足额向转让方支付完毕信托受益权转让价款之日起,信托受益权对应的所有利益与风险,由受让方享有与承担;信托受益权对应的信托委托人/信托受益人的全部权利义务,应一并转让给受让方。(2)自基准日起,信托受益权对应的信托利益,由受让方按照《信托合同》的约定享有。

基于上述,管理人认为,基础资产可依法转让,原始权益人根据《信托受益权转让协议》的约定将基础资产转让予管理人,管理人享有基础资产的全部权利并承担基础资产的全部风险,原始权益人不再享有基础资产的任何权利。该等基础资产的转让合法、有效。

6.2.6基础资产与原始权益人风险隔离的有效性

1、基础资产转让及风险隔离

如《法律意见书》“五”所述,基础资产于专项计划设立日转让给管理人,基础资产转让合法有效。

根据《中华人民共和国企业破产法》(以下简称“《企业破产法》”)第31条第2项的规定,人民法院受理破产申请前一年内,债务人的财产以明显不合理的价格进行交易,破产管理人有权请求人民法院予以撤销。鉴于城发投公司和长江资管对基础资产的买卖拟以公允价值进行,在不属于“明显不合理的价格”的情况下,前述破产管理人应无权予以撤销。

此外,根据《信托合同》以及《信托受益权转让协议》的约定,管理人自全部转让价款足额划转至原始权益人账户后的当日起,即享有基础资产。同时,若管理人和原始权益人未至中建投信托处办理转让登记手续的,不得对抗中建投信托,但管理人仍享有基础资产。

综上,自专项计划设立日起,基础资产归属于管理人,原始权益人对基础资

产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划的财产，可以与原始权益人的自有财产相分离。已在受托人处完成受益权转让登记的，在原始权益人破产的情形下，不会被视作原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

2、管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于监管账户、原始权益人的自有资金账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于原始权益人的其他资产。

基于上述，管理人认为，基础资产于专项计划设立日完成转让后，原始权益人对基础资产不再享有权利，有效地实现了基础资产与原始权益人风险的隔离。

6.2.7 质押财产概况

根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，质押财产系指在特定期间内，由出质人自基准日(含该日)起，依据租赁合同所享有的对租户的全部应收款项的请求权及其他权益。

武汉地产集团或其授权的主体(包括但不限于运营管理委托人、运营管理受托人)与各租户签署的《公租房租赁合同》(以下简称“租赁合同”)。通过抽样调查的方式，就各笔质押财产所涉及的物业项目，按照基础合同所对应的租金大小进行排序，优先抽取申请金额较大的资产纳入本次抽样清单。根据前述抽样标准获得的样本总数为 50 笔(以下简称“样本资产”)。

管理人认为，前述抽取的样本具有代表性，在重要方面可以代表入池资产项下所对应的底层资产。

6.2.8 质押财产的真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况

1、质押财产的真实性、合法性和有效性

根据对质押财产相关的样本资产、出质人出具的《确认函》等文件的查阅，管理人认为，截至本计划说明书出具日，质押财产真实、合法、有效。

2、质押财产的权利归属

根据信托文件的约定，出质人依据《租赁合同》享有对租户的全部应收款项的请求权及其他权益。

根据对质押财产相关的样本资产以及出质人出具的《确认函》等文件的查阅，

管理人认为，截至本计划说明书出具日，质押财产归属于出质人，权属明确无争议。

3. 质押财产的权利负担

根据对质押财产相关的样本资产以及出质人出具的《确认函》等文件的查阅；对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统(<http://www.zhongdengwang.org.cn/zhongdeng/index.shtml>)的查询及对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统中与质押财产相关的应收账款质押登记记录(如有)所对应的基础交易项下交易文件的查阅，管理人认为，截至本计划说明书出具日，质押财产之上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

4. 质押财产未被列入负面清单

根据对质押财产相关的信托文件、出质人资质文件、原始权益人资质文件、确认函等文件的查阅，管理人认为，质押财产不存在《基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形，符合专项计划资产管理合同及相关文件规定的合格标准。

5. 质押登记

根据《应收账款质押合同》的约定，应收账款出质人在财产权信托成立后【30】个工作日内在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统上办理完毕质押登记手续。根据《物权法》第二百二十八条的规定，管理人认为，本信托项下的应收账款质权自【武汉地产集团】在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统上办理完毕质押登记手续时设立。

6.3 标的物业情况

表 6-3-1 标的物业对应住宅要素清单

序号	项目名称	建备日期	项目首次配租时间	房间数 (套)	政府批准价格 (元/m ² ·月)
1	惠民居	2013.9.4	2013.11	2145	14/15 ¹
2	青和居	2015.9.22	2015.12	5235	12
3	惠康居	2017.1.19	2017.9	744	17
4	中央华城	2017.11.23	2018.1	2130	16
5	青雅居	2018.1.11	2018.3	1180	15

1. 惠民居

惠民居位于武汉市江岸区后湖建设渠路与后湖南路交汇处。于2013年建成，

¹ 含天然气的房间价格为15元/m²·月，不含天然气的房间价格为14元/m²·月。

2013年9月竣工备案。占在面积33,614.08平方米,建设住宅楼5栋(25层4栋,30层1栋),房屋总套数2145套,可租房屋面积100,685.19平方。另可租商业用房面积7,250.62平方。

2013年4月,经武汉市物价局、武汉市住房保障和房屋管理局共同核定惠民居公共租赁市场租金参考标准为:天然气入户房型15元/平方/月,无天然气入户房型14元/平方/月。

根据国家及武汉市保障房相关管理规定,2013年8月,保障房公司与武汉市江岸国有资产管理有限责任公司签订了《惠民居公共租赁住房运营管理委托合同》。经武汉市住房保障和房屋管理局摇号并确认,惠民居于2013年11月完成全部配租入住。

2、青和居

青和居位于武汉市青山区工人村建设十一路与新村路交汇处。于2015年建成,2015年9月竣工备案。占地面积96,713.02平方米,建设住宅楼19栋(17层8栋,30层1栋,31层10栋),综合楼2栋(6层2栋)。房屋总套数5235套。可租房屋面积224,967.83平方,可租商业面积21,025.51平方。

2015年1月,经武汉市物价局、武汉市住房保障和房屋管理局共同核定青和居公共租赁市场租金标准为12元/平方/月。

根据国家及武汉市保障房相关管理规定,2015年6月,保障房公司与武汉致力保障性住房运营管理有限公司签订了《青和居公共租赁住房运营管理委托合同》。经武汉市住房保障和房屋管理局摇号并确认,青和居于2015年12月完成首次配租入住,至2017年3月,全部配租完成。

3、惠康居

惠康居位于武汉市江岸区后湖南路与怡和路交汇处。于2017年建成,2017年1月竣工备案。占在面积12,291.15平方米,建设住宅楼4栋(32层2栋,33层2栋),房屋总套数744套,可租房屋面积34,047.04平方。另可租商业用房面积1,898.41平方。

2017年7月,经武汉市物价局、武汉市住房保障和房屋管理局共同核定惠康居公共租赁市场租金参考标准为17元/平方/月。

根据国家及武汉市保障房相关管理规定,2017年8月,保障房公司与武汉市江

岸国有资产管理有限责任公司签订了《惠康居公共租赁住房运营管理委托合同》。经武汉市住房保障和房屋管理局摇号并确认，惠康居于2017年9月完成首次配租入住，至2017年11月，全部配租完成。

4. 中央华城

中央华城位于武汉市江岸区塔子湖和谐大道延长线华隆路交汇处。于2017年建成，2017年11月竣工备案。占地面积38,298.47平方米，建设住宅楼30层-31层6栋，房屋总套数2130套，可租房屋面积98,518.77平方。另可租商业用房面积5,177.78平方。

2017年7月，经武汉市物价局、武汉市住房保障和房屋管理局共同核定中央华城公共租赁市场租金参考标准为16元/平方/月。

根据国家及武汉市保障房相关管理规定，2017年10月，保障房公司与武汉市江岸国有资产管理有限责任公司签订了《中央华城公共租赁住房运营管理委托合同》。经武汉市住房保障和房屋管理局摇号并确认，中央华城于2018年1月首次配租入住，至2018年3月末，还有1103套空置。

5. 青雅居

青雅居位于武汉市青山区工人村2、3、4村。于2017年建成，2018年1月竣工备案。占地面积19,104.48平方米，建设住宅楼4栋（31层3栋，32层1栋），综合楼2栋（6层2栋）。房屋总套数1180套。可租房屋面积57,537.19平方，可租商业面积1,173.85平方。

2017年11月，经武汉市物价局、武汉市住房保障和房屋管理局共同核定青雅居公共租赁市场租金标准为15元/平方/月。

根据国家及武汉市保障房相关管理规定，2017年11月，保障房公司与武汉致力保障性住房运营管理有限公司签订了《青雅居公共租赁住房运营管理委托合同》。经武汉市住房保障和房屋管理局摇号并确认，青雅居于2018年3月完成全部配租入住。

6.4 标的物业合规建设情况

截至2018年3月末，青和居、青雅居、惠民居、惠康居、中央华城五个小区已完成立项及备案等程序，取得立项，国有土地使用证，环评批复，建设用地规划

许可证及建设工程规划许可证等相关证照。项目建设合法合规。五个小区的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工备案中的建设单位名称与土地证使用人一致,均为武汉地产集团。青和居、青雅居、惠民居、惠康居、中央华城五个小区尚未办理房屋产权证,未办原因为未来五个小区的物业资产可能被划转至保障房公司名下,待以上划转事项完成,企业将着手办理五个小区的房屋产权证。

表 6-4-1 标的物业合理建设情况

项目	惠康居	青和居	青雅居	中央华城	惠民居
国有建设用地划拨决定书	武政供地字【2013】27号	武政供地字【2012】32号	武政供地字【2014】16号	武政供地字【2012】44号	武政供地字【2011】11号
立项	武发改审批【2013】28号	武发改投资【2012】533号	武发改审批【2014】36号	武发改投资【2012】719号	武发改投资【2012】521号
土地证	【岸】国用【2013】第1001号	【青】国用【2012】第030号	【青】国用【2014】第086号	【岸】国用【2013】第99号	【岸】国用【2011】第2042号
建设用地规划许可证	420102200900028	420107201200015	420107201200013	420102200900015	420102200900030
建设工程规划许可证	鄂规工程 420102201200014	鄂规工程 420107201200007	鄂规工程 420107201400013	鄂规工程 420102201200008	鄂规工程 420102201000040
建筑工程 施工许可证	42010220130111001 148J4001	42010720120613001 140714001	42010720130322001 148J4001	42010220121012001 148J4001	42010220110413001 148J4001
选址意见书	420102200900020	420107201200005	420107201200014	420102200900022	420102200900006
环评	岸环审【2013】022号	武环管【2012】87号	青环审【2014】5号	武环管【2012】156号	武环管【2011】51号
竣工验收 备案证明书	01-17-0003(岸) 01-17-0002(岸)	07-17-0003 07-17-0002 07-17-0001	07-18-0001 07-18-0002 07-28-0003 07-18-0004 07-18-0005 07-18-0006 07-18-0007	01-17-0126(岸) 01-17-0127(岸) 01-17-0128(岸) 01-17-0129(岸) 01-17-0130(岸) 01-17-0131(岸) 01-17-0132(岸) 01-17-0133(岸) 01-17-0134(岸) 01-17-0135(岸)	21-13-0040 21-13-0041 21-13-0042 21-13-0043 21-13-0044 21-13-0045

6.5 标的物业的委托运营管理

根据《武汉市人民政府关于进一步加强和完善保障性住房建设和管理的意

见》（武政规[2013]9号），“政府平台建设的廉租住房、公共租赁住房，可以委托项目所在区运营机构管理。”根据《市房管局关于进一步规范和加强公共租赁住房运营管理的指导意见》（武房发[2014]143号），“各区人民政府是本区公共租赁住房运营管理工作主体，由各区住房住房保障房管部门和住房保障工作机构组织实施，各区应明确唯一一家保障性住房运营机构，通过保障性住房产权人委托运营管理方式，承担本区保障性住房运营和管理职责。”

6.5.1 运营管理受托人——武汉致力保障性住房运营管理有限公司

1. 工商登记情况

统一社会信用代码：9142010730372660XE

企业名称：武汉致力保障性住房运营管理有限公司（以下简称“致力保障房公司”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：程勇

注册资本：50 万元人民币

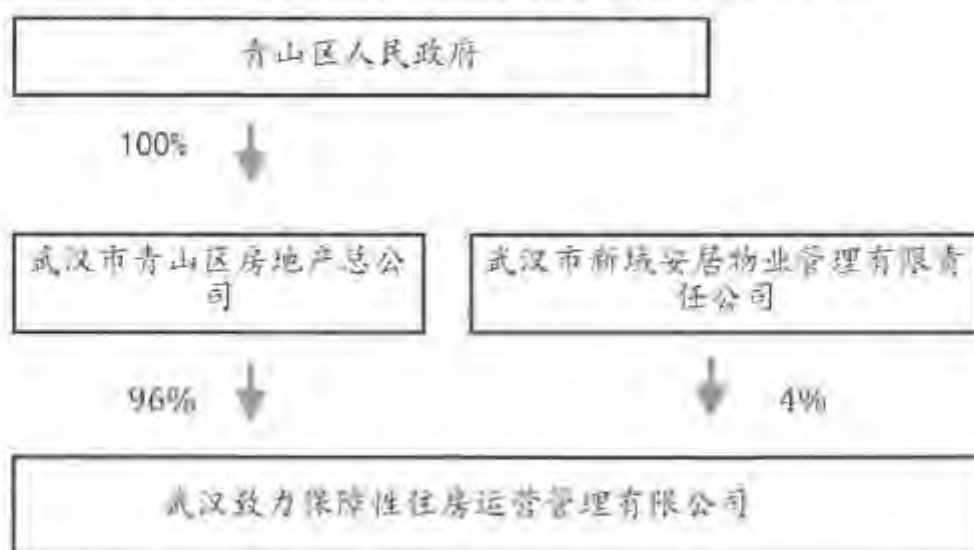
成立日期：2015 年 02 月 12 日

住所：武汉市青山区红钢四街 9、11 号

经营范围：保障性住房开发服务；房屋维修；自有房地产经营活动；房地产中介服务；物业管理；房屋征收服务；社会经济咨询；建筑劳务服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 股权结构

图 6-5-1 武汉致力保障性住房运营管理有限公司股权结构图



6.5.2 运营管理受托人——武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

1. 工商登记情况

企业名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“江岸国资公司”）

类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：王国文

注册资本：171509.036 万元人民币

成立日期：2008 年 05 月 14 日

住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

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

2. 股权结构

图 6-5-2 武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司运营管理有限公司



6.5.3 运营管理委托人与标的物业对应情况

根据《江岸区住房保障工作领导小组关于后湖惠民居公共租赁住房项目运营管理有关问题的通知》（岸房保障发〔2013〕4号），将后湖惠民居公共租赁住房项目运营管理工作交由江岸国资公司具体负责实施。

根据《关于后湖惠康居、中央华城公共租赁住房项目有关运营管理的函》，将惠康居、中央华城两个项目的运营管理工作交由江岸国资公司负责。

根据《青山区住房保障工作领导小组办公室关于青和居公共租赁住房项目运营管理有关问题的通知》，将青和居公共租赁住房项目运营管理工作交由致力保障房公司具体负责实施。

根据武汉市青山区人民政府办公室《关于青山区保障房专题工作会议纪要》（2017年9月26日），会议明确将青山区所有保障性住房的运营管理职责交由致力保障房公司负责。

综上所述，运营管理委托人与标的物业的对应情况如下所示：

表 6-5-1 运营管理委托人与标的物业对应情况

所在区域	运营管理受托人	标的物业名称
武汉市青山区	致力保障房公司	青和居
		青雅居
武汉市江岸区	江岸国资公司	惠康居
		中央华城
		惠民居

6.5.4 委托运营的管理事项

保障房公司根据标的物业所在的地理位置，与当地区政府指定的运营管理公

司签署《公共租赁住房运营管理委托合同》，委托运营管理公司对公租房进行后期运营管理。运营管理公司对公租房进行运营管理的事项包括：资产管理、租赁管理、修缮管理、物业监管、社会事务管理等。

1. 资产管理

公租房竣工交付使用前，运营管理公司应根据保障房公司安排，组织专业人员与物业公司、施工单位、建设单位、监理单位等专业人员一起共同完成公租房室内装饰装修及配套设施设备的质量和和使用功能的验收交接工作，仔细查验公租房室内水、电、气表等的起始读数，妥善办理公租房建设相关图纸资料的交接手续。对于交接过程中发现的问题，由保障房公司负责整改，直至验收合格。

运营管理公司接管公租房后，应建立每套公租房的资产管理档案，内容包括房屋坐落编号、测量面积、水、电、气、等计量表读数、房屋室内装饰装修及配套设施设备品种、规格型号、数量及质量完好情况等。运营管理公司在运营过程中，还应根据房屋租赁管理动态变化情况，即使完善资产管理档案。

2. 租赁管理

运营管理公司的租赁管理工作主要包括组织公租房的开放日活动，配租选房、签订租赁合同，入住管理、日常管理、退出管理等一系列的公租房管理工作。开放日活动是指根据摇号确定的配租对象，约定时间组织其参观展示配租房源和户型。运营管理公司根据配租摇号的结果与顺序，经过配租选房，市区房管部门公布确认，向有资格的租户发放《配租确认通知书》。运营管理公司作为市保障房公司的授权委托方，与确定资格租户签订《公共租赁住房租赁合同》，合同明确租赁双方的权利和义务，并在合同甲方处落章。运营管理公司负责公租房租金的收取工作，包括组织租户与指定银行签署租赁房租金代扣代缴协议并开立租金缴存账户。运营管理公司与租户办理入住手续时，应确认记录租户身份信息，建立租户个人信息档案及公租房管理台账。根据租户缴纳水、电、气等费用的单据，向租户发放《公租房使用手册》、门禁卡、分户钥匙等，完善房屋租赁交接手续，完成配租入住工作。运营管理公司根据公租房管理规定，做好日常巡查管理工作，及时发现和制止租户的转租、出借、无正当理由空置、改变用途、结构和装修、损坏设备等违规行为，及时收回不符合租赁条件的租户的公租房，并依据租赁合同办理租赁合同的终止或变更手续。运营管理公司按照房管部门确定的公租房轮

候对象,做好腾退房源的轮租管理工作,运营管理公司不得违规使用或借给他人居住和使用。运营管理公司根据公租房配租工作要求,指定公租房信息公示方案,根据市、区房管部门批准后,在市保障房管理信息系统及项目现场安排公示,并根据公租房租赁动态的变化情况,及时更新完善市保障房管理信息系统的相关信息,制作成公租房运营管理表,上报市、区房管部门,提交市保障房公司存档备案一份。运营管理公司按季度编制公租房租金缴纳清册,协助各区房管部门做好租户租金补贴的发放工作。

3、修缮管理

保障房公司与其它物业公司签订《物业服务合同》,由物业公司在现场设立客户服务中心,24小时受理承租人对房屋及配套设施设备使用异常的投诉,投诉问题涉及到公租房室内装饰装修及设施设备时,由物业公司报告运营管理公司进行处理,投诉问题涉及到公租房室外部分时,由物业公司自行处理。

运营管理公司应加强公租房使用情况的检查,及时收集和反馈承租人关于房屋质量和安全问题的投诉、反映或建议。

运营管理公司应定期对公租房室内装饰装修及设施设备的质量状况及使用情况巡查,并做好巡查记录和相关问题的维修记录,对承租人的使用不当行为及时进行发现和纠正,每3个月向保障房公司书面汇报检查情况并提交记录明细表。

4、物业监管

运营管理公司依照保障房公司与物业公司签订的《物业服务合同》,对物业公司的物业服务进行监督管理。运营管理公司要在公租房经常性开展消防安全知识宣传活动,对承租人进行消防教育,督促物业公司依据消防管理规定,定期对消防设施设备进行检查和维护,保证消防设施设备的正常运行,确保小区的消防安全。运营管理公司组织承租人每半年对物业公司进行一次物业服务满意度调查,并将调查结果及时向保障房公司进行反馈,对调查过程中所反映的问题,由运营管理公司督促物业公司及时整改。物业公司的物业服务质量达不到《物业服务合同》中约定的标准时,运营管理公司可建议保障房公司更换物业公司。

5、公租房的资金管理

公租房资金管理范围主要包括：租金、履约保证金、房屋配套设施设备使用押金、空置公租房物业管理费、运营管理费房屋维修资金等。公租房实行“收支两条线”管理，租金、履约保证金、房屋配套设施设备使用押金原则上用代收代缴或刷卡方式收取，一般不得以现金方式收取。

（1）账户设置

承租人缴纳的房屋租金，全部缴纳至保障房公司设立的租金缴存专户管理；承租人缴纳的履约保证金和房屋配套设施设备使用押金，全部缴纳至运营管理公司设立的保证金（押金）缴存专户管理。保证金（押金）缴存专户中的资金运营管理公司不得挪作他用，保障房公司将不定期对保证金（押金）缴存专户中的资金使用情况进行检查。

（2）租金

租赁合同执行期间租金标准的调整按市物价部门、房管部门审批通过的调价方案执行。

承租人签约入住时，运营管理公司向承租人据实收取入住当季租金。

承租人入住期间，运营管理公司应于每季度向保障房公司提供租金交款明细。保障房公司凭租金交款明细，在每季度通知指定银行用代收代缴方式收取承租人租金，保障房公司依据银行提供的租金代收代缴清单向运营管理公司提供租金发票，发票由运营管理公司向各缴款人开具并由保障房公司和运营管理公司双方共同盖章。

银行代收代缴未成功的租金，保障房公司将在每季度初从运营管理公司保证金（押金）缴存专户中直接划扣相应数额的资金到保障房公司租金缴存专户中充抵租金。

（3）履约保证金

履约保证金收取标准等同于2个月的房屋租金。

承租人签约入住时，运营管理公司依据租赁合同约定一次性向承租人收取履约保证金，并将其存入保证金（押金）缴存专户。

承租人退出时,运营管理公司根据承租人履行租赁合同情况,向承租人办理履约保证金的退还手续。退还履约保证金时利息不计。

(4) 房屋配套设施设备使用押金

房屋配套设施设备使用押金收取标准为 1000 元/户。

承租人签约入住时,运营管理公司依据租赁合同约定一次性向承租人收取房屋配套设施设备使用押金,并将其存入保证金(押金)缴存专户。

承租人退出时,运营管理公司根据承租人履行租赁合同情况,向承租人办理房屋配套设施设备使用押金的退还手续。退还房屋配套设施设备使用押金时利息不计。

(5) 空置公租房物业费

未办理配租签约入住手续的公租房为空置公租房,空置公租房的物业管理费由保障房公司承担。

运营管理公司每季度向保障房公司提供一次空置公租房清册,保障房公司依据清册和有关文件规定向物业公司拨付该费用。

6.6 标的物业的历史出租情况

6.6.1 标的物业对应住宅出租情况

1、标的物业对应住宅截止 2018 年 3 月的出租情况

表 6-6-1 标的物业对应住宅出租情况统计(截止 2018 年 3 月)

单位:平方米

项目	惠民居	惠康居	青和居	青雅居	中央华城
其中:住宅面积	100,685.19	34,047.04	224,967.83	57,537.19	98,518.77
已出租住宅面积	99,231.19	33,562.88	220,483.32	54,136.64	50,945.22
未出租住宅面积	1,454.00	484.16	4,484.51	3,400.55	47,573.55
其中:廉租房面积	1,058.64	2,912.78	38,754.07	2,583.40	13,013.56
公租房面积	98,172.55	30,650.10	181,729.25	51,553.24	37,931.66

注：廉租加公租等于已出租的住宅面积。

截至 2018 年 3 月末，中央华城项目还有 1103 套住房没有配租，截至 2018 年 5 月 31 日，中央华城还有 600 余套住房没有配租。保障房公司确定 6 月份将完成一次配租，预计将配租 400 套左右，余下的住房预计最迟于 2018 年 12 月前完成配租。

2. 标的物业对应住宅历史出租情况

表 6-6-2 标的物业对应住宅近一年空置情况

	惠民居	惠康居	青和居	青雅居	中央华城
2017 年 3 季度	1.77%	—	1.74%	—	—
2017 年 4 季度	2.21%	1.42%	1.66%	—	—
2018 年 1 季度	1.44%	1.42%	1.99%	5.91%	48.29%
2018 年 2 季度	1.49%	1.40%	2.70%	1.03%	48.29%

3. 标的物业对应住宅廉租房占比

表 6-6-3 标的物业对应住宅近一年廉租房面积占比

单位：平方米

	惠民居	惠康居	青和居	青雅居	中央华城
2017 年 3 季度已出租住房	98,903.77	—	221,060.02	—	—
其中：廉租房面积	1,048.63	—	36,343.14	—	—
廉租房占比	1.06%	—	16.44%	—	—
2017 年 4 季度已出租住房	98,460.57	33,562.88	221,237.41	—	—
其中：廉租房面积	983.11	2,642.34	36,455.32	—	—
廉租房占比	1.00%	7.87%	16.48%	—	—
2018 年 1 季度已出租住房	99,231.19	33,562.88	220,483.32	54,136.64	50,945.22
其中：廉租房面积	1,058.64	2,912.78	38,754.07	2,583.40	13,013.56
廉租房占比	1.07%	8.68%	17.58%	4.77%	25.54%
2018 年 2 季度已出租住房	99,187.27	33,571.04	218,893.79	56,945.34	50,945.22
其中：廉租房面积	1,101.80	2,806.25	38,431.93	2,221.69	13,190.26
廉租房占比	1.11%	8.36%	17.56%	3.90%	25.89%

4. 标的物业对应住宅历史租金收缴情况

标的物业对应住宅历史租金收缴率为 100%。

6.6.2 标的物业对应商铺出租情况

1. 标的物业对应商铺截止 2018 年 3 月的出租情况

表 6-6-4 标的物业对应商铺出租情况统计（截止 2018 年 3 月）

单位：平方米

项目	惠民居	惠康居	青和居	青雅居	中央华城
商铺面积	7,250.62	1,898.41	21,025.51	1,173.85	5,177.78
已出租商铺面积	5,928.25	711.83	20,189.61	—	21.61
未出租商铺面积	1,322.37	1,186.58	835.90	1,173.85	5,156.17
空置率	18.24%	62.50%	3.98%	100%	100%

截止 2018 年 4 月 16 日止，青雅居项目商铺中，已签约出租面积 741.07 平方，未出租面积 432.78 平方，出租率 63.13%。

2. 标的物业对应商铺历史租金收缴情况

标的物业对应商铺历史租金收缴率为 100%。

6.7 盈利模式及现金流预测分析

6.7.1 盈利模式

本专项计划的基础资产为信托受益权，投资收益来源为信托财产专户分配的信托利益。信托利益来源为武汉地产集团向信托偿付的本金及利息。武汉地产集团以标的物业的租金收入偿付信托贷款本息。目标资产 2015-2017 年度及 2018 年 1-3 月的租金收入及运营费用支出历史数据如下。

表 6-7-1 标的物业的收入成本情况

单位：人民币万元

项目		2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
租金收入	惠民居	415.98	1,765.90	1,966.53	3,162.04
	惠康居	300.62	202.71	0	0
	青和居	734.09	2,820.37	2,818.70	556.74
	青雅居	38.83	0	0	0
	中央华城	217.59	0	0	0
	合计	1,707.12	4,788.97	4,785.23	3,718.78
运营费用	惠民居	34.35	201.02	81.48	116.80
	惠康居	1.73	59.77	5.25	0
	青和居	99.00	264.40	213.89	131.79
	青雅居	0.92	0	0	0
	中央华城	0.83	20.66	8.4	0

	合计	136.83	545.85	309.02	248.48
--	----	--------	--------	--------	--------

注：惠民居 2015 年租金收入较高是因为保障房公司将幼儿园和社区服务中心以成本价转让，总计约 1120 万元计入了预收账款科目。

标的物业的租金收入逐步上升，主要原因在于惠康居、青雅居、中央华城三个项目陆续完成配租，取得租金收入。租金收入来源分为两部分：保障房租金收入与配套商铺租金收入。保障房的租户为武汉市本地居民，目前租金相比市场租金折扣幅度较大，武汉市公租房采用摇号配租方式，供不应求。配套商铺租户包括个人和企业法人，行业包括餐饮、银行、服装等，服务于小区及附近的居民，租金与市场价格持平，与租户之间签订的租赁合同作为保证，合同期限为 3-5 年。

目标资产 2015-2017 年度及 2018 年 1-3 月的已出租面积及租金单价历史情况如下。

1、出租面积

表 6-7-2 标的物业的已出租面积情况

单位：平方米

项目		2018 年 3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
已出租面积	住宅	惠民居	99,231.19	98,460.57	99,428.02
		惠康居	33,562.88	33,562.88	0
		青和居	220,483.32	221,237.41	211,354.29
		青雅居	54,136.64	0	0
		中央华城	50,945.22	0	0
		合计	458,359.25	353,260.86	310,782.31
	商铺	惠民居	5,928.25	1,262.55	0
		惠康居	711.83	261.09	0
		青和居	20,189.61	9,360.7	3,791.73
		青雅居	0	0	0
		中央华城	21.61	0	0
		合计	26,851.3	10,884.34	3,791.73

2、租金价格

(1) 保障房

保障房包括公租房和廉租房，这些住房的单位租金由武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局共同核定。目前武汉市廉租房 0.75 元/月/平米（根据房管局认定的套内面积计算的）。

已核定的5个小区公租房每月租金情况如下：

表 6-7-3 5个小区公租房每月租金情况

项目	所在地	核定时间	核定每月每平米租金
青和居	青山区	2015年1月	12元
青雅居	青山区	2017年11月	15元
惠民居	江岸区	2013年4月	15元（有天然气入户）； 14元（无天然气入户）
惠康居	江岸区	2017年7月	17元
中央华城	江岸区	2017年7月	16元

上述各片区公租房租金，从核定的时间顺序上看略有上涨。由于价格的确定权在武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局，不能由租户与基础资产权利人协商确定。另外保障房公司与房管局口头协商定期按照市场价格上涨的幅度对公租房价格进行调整，具体由武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局核准。但上述最早2013年项目到目前租金没有发生改变。

（2）配套商铺

商铺租金价格根据区域、位置的不同，金额不一样。根据目前已签定的合同中，租金一般按年递增上涨，年上涨幅度1%-5%之间。其中中央华城，尚未开始招租。

6.7.2 标的物业专项计划存续期间现金流预测情况

1、关于预测现金流的主要假设

（1）保障房运营所遵循的国家有关法律、法规、政策制度仍如现时状况而无重大改变；

（2）基础资产所在地区的社会政治、经济环境无重大变化；

（3）保障房公司及武汉地产在预测期内仍持续经营；

（4）各区保障房运营管理公司处于持续经营及正常运营状态；

（5）商业出租情况在未来年份内保持相对稳定；

（6）国内房地产市场环境保持理性状态；

（7）国家对保障性住房政策基本保持稳定的状态；

2、预测现金流入说明

(1) 预测基础

我们基于现场查看项目、检查租赁合同、账务记录及银行收款流水等历史经营数据，充分考虑预测期间保障房公司对五个小区的经营计划、政府配租计划安排等相关情况，按谨慎性原则进行预测。

(2) 预测方法

1) 分析历史数据，测算未来现金流入，预测期为 2018 年 1 月至 2036 年 9 月。

2) 现金流入预测方法

基础资产现金流入来源：保障房租金收入与配套商铺租金收入。

基础资产现金流入净额=保障房租金收入+配套商铺租金收入-配套商铺租金收入税金

(3) 影响现金流入预测主要因素的考虑

基于基础资产的特征及面临的市场要素，影响现金流量预测的主要因素有出租率、租金价格、公租房与廉租房转换与占比、租金回款时间和拖欠率及回款损失率、租金税费、保障房营运费用和维修费用支出等。

1) 可出租面积与预期出租率

A. 保障性住房

五个小区中，青和居、青雅居、惠民居、惠康居均已配租完成。截至 2018 年 3 月末，这 4 个小区中的未出租房存在两种情况：①已配租但住户尚未到运营管理公司签约入住的，给予了配租住户 3 个月签约入住的时限；②住户已退租，运营管理公司已将待租信息上报至房管局，房管局暂时未配租的房屋。在这种情况下，由于青雅居于 2018 年 3 月一月内全部完成配租，相对于其他项目，期末未及时签约的客户数多了一点，出租率稍低。

截至 2018 年 3 月末，中央华城还有 1103 套住房没有配租，截至 2018 年 5 月 31 日，现场工作日，中央华城还有 600 余套住房没有配租。保障房公司确定 6 月份将配租一次，预计将配租 400 套，余下的住房预计最迟于 2018 年 12 月份配租完成。

经了解，武汉市公租房采用摇号配租方式，供不应求。经我们现场查看，五个小区房屋及区内设施建设较好，目前租金相比市场租金折扣幅度较大。对于惠民居、青和居两个全部配租完成超过一年的项目，预测未来的出租率采用最近四个季度出租率的平均数；对于惠康居，完成配租超过半年不满一年，预测未来的出租率采用最近三个季度出租率的平均数；对于青雅居，我们用前三个项目的平均出租率来预测；对于中央华城，预计将于2018年12月配租完成，配租完成之前的出租率使用实际出租数据，配租完成之后的出租率将用其他4个项目的平均出租率进行预测。

预测使用的出租率为：

表 6-7-4 5 个小区预测使用出租率

单位：平方米

项目	惠民居	惠康居	青和居	青雅居	中央华城
可出租住宅面积	100,685.19	34,047.04	224,967.83	57,537.19	98,518.77
2018年3月已出租住宅面积	99,231.19	33,562.88	218,893.79	54,136.64	50,945.22
预测使用的出租率	98.27%	98.59%	97.98%	98.28%	2018年12月前实际数，12月后用平均数98.28%

B、配套商铺

①青和居商铺

2015年8月开始签约，至2018年3月止，已签约出租面积20,189.61平方，未出租面积835.90平方，出租率96.02%。经现场查看，青和居目前人流，商业繁荣。在预测中假设出租率维持不变。

②青雅居商铺

2017年8月开始签约，至2018年3月止，已签约出租面积741.07平方，未出租面积432.78平方，出租率63.13%。保障房公司已与中国邮政集团达成签约余下432.78平方的意向，拟签约期10年，目前中国邮政已在和保障房公司商量签订合同事宜。我们预测2018年4季度开始出租率为95%。

③惠民居商铺

2013年11月开始签约，至2018年1月止，商铺共计7,250.62平方已全部

签约出租，出租率100%。由于目前5栋商1的租户（剔除分租户后剩余面积1,322.37平方米）存在欠租行为，涉及诉讼，保障房公司正在寻求解决方案，打算后期将其整租给其他商户，我们预测2019年2季度开始出租率为95%，2019年2季度之前按剔除此租户的面积进行预测。

④惠康居商铺

2017年9月开始签约商铺，至2018年5月止，已签约出租面积711.83平方，未出租面积1,186.58平方，出租率37.50%。根据惠康居项目周边了解及目前有签约意向的商户情况，我们预测惠康居余下的1,186.58平方米中有671.23平方米将于2018年4季度完成出租，2019年1季度开始惠康居的出租率为95%。

⑤中央华城商铺

保障房公司拟与房产中介签订委托合同，由房产中介负责该项目商铺的招租工作。目前，与中介的合作还在商谈中，尚未进入意向工作阶段。

中央华城与惠康居同处于江岸区后湖片，中央华城更靠近三环，惠康居位于三环与二环中间。目前有签约意向的商户所占面积已超过中央华城商铺总面积的50%，我们预测中央华城从2019年2季度开始的出租率将达到95%。

2) 租金价格

A. 保障性住房

基础资产对应的5个小区即有公租房，也有廉租房。这些住房的单位租金由武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局共同核定。目前武汉市廉租房0.75元/月/平方米（根据房管局认定的套内面积计算的）。

已核定的上述5个小区公租房每月租金情况如下：

表 6-7-5 5个小区公租房每月租金情况

项目	所在地	核定时间	核定每月每平米租金
青和居	青山区	2015年1月	12元
青雅居	青山区	2017年11月	15元
惠民居	江岸区	2013年4月	15元（有天然气入户）； 14元（无天然气入户）
惠康居	江岸区	2017年7月	17元
中央华城	江岸区	2017年7月	16元

上述各片区公租房租金，从核定的时间顺序上看略有上涨。由于价格的确定

权在武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局,不能由租户与基础资产权利人协商确定。另外保障房公司与房管局口头协商定期按照市场价格上涨的幅度对公租房价格进行调整,具体由武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局核准。但上述最早 2013 年项目到目前租金没有发生改变,故在预测中维持目前价格不变。

B. 配套商铺

目前已签定的合同中,租金一般按年递增上涨。年上涨幅度 1%-5%之间。

由于商铺的租金与出租率受互联网经济的影响较大。本预测中,对于青和居、惠民居、惠康居、青雅居已签定合同的,合同期内的商铺租金,按合同覆盖期限对应的租金价格进行预测;合同期外期间的商铺租金价格,我们考虑目前已签定合同的租金价格的公允性,并参考周边市场的租金价格,在此基础上以合同最近期平均租金价格为基础进行预测,对于合同期外的租金不考虑租金上涨因素。

对于中央华城,尚未开始招租的,调查了解周边市场的现行招租价格,参考惠康居的实际招租价格,在此基础上采用确定平均租金价格。

3) 住房“公租房”与“廉租”转换与占比

配租公租房与廉租房时,由房管局负责审查住户的各项条件后,并进行公示。因公租房与廉租房租金相差较大,在已全部配租完成的小区发生转换的情况有以下两种:(1)因住户自身条件发生变化,出现公租房与廉租身份转换的情况;(2)原住房退租后,由房管局再次进行配租时,可能存在后配租的住户与以前配租住户“公租房”“廉租”身份不同的情况。

对于惠民居、青和居两个完成配租超过一年的项目,预测未来的廉租房面积占比采用最近四个季度出租率的平均数;对于惠康居,完成配租超过半年不满一年,预测未来的廉租房面积占比采用最近三个季度出租率的平均数;对于青雅居,预测未来的廉租房面积占比采用最近两个季度出租率的平均数;对于中央华城,预计将于 2018 年 12 月配租完成,配租完成之前的廉租房占比采用最近两个季度出租率的平均数,据公司预测后期廉租房的比例会下降,配租完成后廉租房的面积占比约 15%。

4) 租金收入回款时间及拖欠率、损失率

A、保障性住房

根据住户分别与武汉致力保障性住房运营管理有限公司、武汉市江岸国有资产管理有限公司签订的运营合同，租金按季度缴纳，首季据实收取入住当季租金。租金采取银行代收代缴方式扣划到运营公司指定的银行账户（保障房公司专用账户）。

保障房公司每季度首月的1、3、5、10日为扣划日，对于住户在10日前仍未完成扣划的，运营公司一方面向住户催收租金，一方面动用住户的押金先行支付保障房公司租金。保障房公司的季度租金收缴率为100%，我们抽查保障房公司部分相关账务记录和银行回款流水，预测住房回款不存在拖欠和损失。

B、配套商铺

根据租户与保障房公司签订的租赁合同，租金按季度或半年期缴纳。新承租的合同，保障房公司给予1-2个月的免租期，免租期不包括在租赁合同所包括的实际租赁期限内（合同中约定的租赁期间就是实际有收款的期限范围）。我们抽查保障房公司部分相关账务记录和银行回款流水，预测商铺回款存在一定情况下的拖欠，拖欠情况下公司可用商户的押金抵减租金，押金抵减完之前会对商户进行清退，故预测不存在实际损失。

5) 租金税费

A、保障性住房

2016年营改增之前，《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税[2010]88号）第六条规定：对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。免税公租房限定为按照建保[2010]87号文件和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。2016年营改增之后，根据财税[2016]36号《附件3：营业税改征增值税试点过渡政策的规定》精神，对公共租赁住房经营管理单位出租公共租赁住房，在2018年12月31日前，给予免征增值税优惠。

考虑目前的房地产发展状况、保障性住房的性质以及相关政策的历史延续性，我们在预测中假设在2018年以后的预测期内，公共租赁住房租金收入仍享受免征增值税优惠政策。

B、配套商铺

保障房公司出租这些项目配套的商铺，适用的 5% 的增值税征收率，对应的附加税为城建税 7%，教育费附加及地方教育费为 3% 和 1.5%。

6) 保障房运营费用和维修费用支出等

保障房运营由各区人民政府指定的保障房运营管理公司开展运营，相关运营费用、房屋维修费用等支出由保障房公司支付。根据本资产管理计划合同，此项费用将由委托人单独提供全额资金支持，不从基础资产租金收入中扣减。

(4) 预测现金流入结果

在 2018 年 1 月-2035 年 12 月预测期内，租金收入带来的现金流入预测结果见下表：

表 6-7-6 预测期内各年租金总计现金流入

单位：人民币万元

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2018 年 1 季度	889.02	530.40	162.96	32.57	34.81	1,649.76
2018 年 2 季度	892.08	537.16	167.95	245.33	185.41	2,027.92
2018 年 3 季度	890.04	530.97	174.04	251.25	320.60	2,166.90
2018 年 4 季度	890.26	536.84	188.47	255.56	320.60	2,191.73
2019 年 1 季度	893.26	536.96	198.04	255.56	398.14	2,281.96
2019 年 2 季度	895.40	548.07	198.35	255.56	475.88	2,373.27
2019 年 3 季度	895.64	528.14	198.83	255.56	475.88	2,354.05
2019 年 4 季度	895.64	529.27	198.97	255.56	475.88	2,355.32
2020 年 1 季度	898.62	549.80	199.34	255.56	475.88	2,379.21
2020 年 2 季度	900.96	550.03	199.68	255.56	475.88	2,382.11
2020 年 3 季度	901.86	550.03	200.19	255.56	475.88	2,383.53
2020 年 4 季度	903.20	550.03	200.19	255.56	475.88	2,384.87
2021 年 1 季度	903.88	550.03	200.19	255.56	475.88	2,385.54
2021 年 2 季度	904.30	550.03	200.19	255.56	475.88	2,385.97
2021 年 3 季度	905.16	550.03	200.19	255.56	475.88	2,386.82
2021 年 4 季度	906.53	550.03	200.19	255.56	475.88	2,388.20
2022 年 1 季度	907.22	550.03	200.19	255.56	475.88	2,388.89

预测期间	青和居现金 流入	惠民居现金 流入	惠康居现金 流入	青雅居现金 流入	中央华城现金 流入	合计现金流 入
2022年2季度	907.66	550.03	200.19	255.56	475.88	2,389.33
2022年3季度	908.54	550.03	200.19	255.56	475.88	2,390.20
2022年4季度	909.94	550.03	200.19	255.56	475.88	2,391.61
2023年1季度	910.64	550.03	200.19	255.56	475.88	2,392.31
2023年2季度	911.09	550.03	200.19	255.56	475.88	2,392.76
2023年3季度	911.99	550.03	200.19	255.56	475.88	2,393.65
2023年4季度	913.42	550.03	200.19	255.56	475.88	2,395.09
2024年1季度	914.14	550.03	200.19	255.56	475.88	2,395.81
2024年2季度	914.76	550.03	200.19	255.56	475.88	2,396.43
2024年3季度	915.99	550.03	200.19	255.56	475.88	2,397.66
2024年4季度	918.07	550.03	200.19	255.56	475.88	2,399.74
2025年1季度	919.11	550.03	200.19	255.56	475.88	2,400.78
2025年2季度	919.74	550.03	200.19	255.56	475.88	2,401.41
2025年3季度	921.00	550.03	200.19	255.56	475.88	2,402.66
2025年4季度	923.11	550.03	200.19	255.56	475.88	2,404.78
2026年1季度	924.17	550.03	200.19	255.56	475.88	2,405.84
2026年2季度	924.81	550.03	200.19	255.56	475.88	2,406.48
2026年3季度	926.09	550.03	200.19	255.56	475.88	2,407.76
2026年4季度	928.25	550.03	200.19	255.56	475.88	2,409.92
2027年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2027年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2027年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2027年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2028年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2028年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2028年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2028年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2029年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2029年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2029年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2029年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2030年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2030年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2030年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2030年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2031年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2031年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2031年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2031年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2032年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2032年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2032年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2032年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2033年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2033年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2033年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2033年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2034年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2034年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2034年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2034年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2035年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2035年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2035年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2035年4季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2036年1季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2036年2季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
2036年3季度	929.33	550.03	200.19	255.56	475.88	2,411.00
合计	68,939.38	41,129.46	14,899.27	18,929.68	34,571.42	178,469.22

表 6-7-7 保障房住房租金现金流入

单位：人民币万元

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2018年1季度	674.40	436.29	156.79	32.57	34.08	1,334.13

预测期间	青和居现金 流入	惠民居现金 流入	惠康居现金 流入	青雅居现金 流入	中央华城现金 流入	合计现金流 入
2018年2季度	669.24	435.68	157.60	243.34	184.68	1,690.54
2018年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	319.86	1,819.30
2018年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	319.86	1,819.30
2019年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2019年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2019年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2019年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2020年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2020年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2020年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2020年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2021年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2021年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2021年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2021年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2022年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2022年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2022年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2022年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2023年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2023年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2023年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2023年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2024年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2024年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2024年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2024年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2025年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2025年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2025年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2025年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2026年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2026年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2026年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2026年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2027年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2027年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2027年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2027年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2028年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2028年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2028年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2028年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2029年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2029年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2029年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2029年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2030年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2030年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2030年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2030年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2031年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2031年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2031年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2031年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2032年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2032年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2032年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2032年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2033年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2033年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2033年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2033年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2034年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2034年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2034年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2034年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2035年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2035年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2035年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2035年4季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2036年1季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2036年2季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
2036年3季度	664.62	433.56	157.42	243.83	397.41	1,896.84
合计	49,860.85	32,522.13	11,806.39	18,075.14	29,074.24	141,338.74

表 6-7-8 配套商铺租金现金流入

单位：人民币万元

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2018年1季度	214.62	94.11	6.17		0.74	315.63
2018年2季度	222.83	101.48	10.34	1.99	0.74	337.38
2018年3季度	225.42	97.40	16.62	7.43	0.74	347.60
2018年4季度	225.64	103.28	31.05	11.74	0.74	372.44
2019年1季度	228.64	103.39	40.61	11.74	0.74	385.12
2019年2季度	230.78	114.51	40.93	11.74	78.48	476.44
2019年3季度	231.02	94.57	41.41	11.74	78.48	457.21
2019年4季度	231.02	95.71	41.54	11.74	78.48	458.48
2020年1季度	234.00	116.24	41.91	11.74	78.48	482.37

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠廉居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2020年2季度	236.34	116.46	42.25	11.74	78.48	485.28
2020年3季度	237.24	116.46	42.77	11.74	78.48	486.69
2020年4季度	238.58	116.46	42.77	11.74	78.48	488.03
2021年1季度	239.26	116.46	42.77	11.74	78.48	488.71
2021年2季度	239.68	116.46	42.77	11.74	78.48	489.13
2021年3季度	240.54	116.46	42.77	11.74	78.48	489.99
2021年4季度	241.91	116.46	42.77	11.74	78.48	491.36
2022年1季度	242.60	116.46	42.77	11.74	78.48	492.05
2022年2季度	243.04	116.46	42.77	11.74	78.48	492.49
2022年3季度	243.92	116.46	42.77	11.74	78.48	493.37
2022年4季度	245.32	116.46	42.77	11.74	78.48	494.77
2023年1季度	246.02	116.46	42.77	11.74	78.48	495.47
2023年2季度	246.47	116.46	42.77	11.74	78.48	495.92
2023年3季度	247.37	116.46	42.77	11.74	78.48	496.82
2023年4季度	248.81	116.46	42.77	11.74	78.48	498.26
2024年1季度	249.52	116.46	42.77	11.74	78.48	498.98
2024年2季度	250.14	116.46	42.77	11.74	78.48	499.59
2024年3季度	251.37	116.46	42.77	11.74	78.48	500.82
2024年4季度	253.45	116.46	42.77	11.74	78.48	502.90
2025年1季度	254.49	116.46	42.77	11.74	78.48	503.94
2025年2季度	255.12	116.46	42.77	11.74	78.48	504.57
2025年3季度	256.38	116.46	42.77	11.74	78.48	505.83
2025年4季度	258.49	116.46	42.77	11.74	78.48	507.94
2026年1季度	259.55	116.46	42.77	11.74	78.48	509.00
2026年2季度	260.19	116.46	42.77	11.74	78.48	509.64
2026年3季度	261.47	116.46	42.77	11.74	78.48	510.92
2026年4季度	263.63	116.46	42.77	11.74	78.48	513.08
2027年1季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2027年2季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2027年3季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2027年4季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2028年1季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16

预测期间	青和居现金 流入	惠民居现金 流入	惠康居现金 流入	青雅居现金 流入	中央华城现 金流入	合计现金 流入
2028 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2028 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2028 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2029 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2029 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2029 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2029 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2030 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2030 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2030 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2030 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2031 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2031 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2031 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2031 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2032 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2032 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2032 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2032 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2033 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2033 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2033 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2033 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2034 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2034 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2034 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2034 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2035 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2035 年 2 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2035 年 3 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2035 年 4 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2036 年 1 季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16

预测期间	青和居现金流入	惠民居现金流入	惠康居现金流入	青雅居现金流入	中央华城现金流入	合计现金流入
2036年2季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
2036年3季度	264.71	116.46	42.77	11.74	78.48	514.16
合计	19,078.53	8,607.34	3,092.89	854.54	5,497.19	37,130.48

3、现金流出预测说明

(1) 预测基础

我们基于账务记录的历史经营数据,充分考虑预测期间保障房公司对五个小区的经营计划等相关情况,按谨慎性原则进行预测。

(2) 预测假设

①保障房运营所遵循的国家有关法律、法规、政策制度仍如现时状况而无重大改变;

②基础资产所在地区的社会政治、经济环境无重大变化;

③保障房公司及武汉地产在预测期内仍持续经营;

④各区保障房运营管理公司处于持续经营及正常运营状态;

⑤商业出租情况在未来年份内保持相对稳定;

⑥国内房地产市场环境保持理性状态;

⑦国家对保障性住房政策基本保持稳定的状态;

(3) 预测方法

1) 分析历史数据,测算未来现金流出,预测期为2018年1月至2036年9月。

2) 现金流出预测方法

基础资产现金流出包括:物业空置费、运营管理费、公租房维修费、税金、商铺租赁佣金、POS机手续费、物业承验费、物业开办费、物业秩序维护费、评估费、贷款利息等。其中POS机手续费因金额较小,且无计算规律,故从预测金额中剔除;物业承验费、物业开办费、物业秩序维护费和评估费均为首次配租时的一次性费用,5个小区2018年开始均不会再收取;贷款利息已于2017年偿还完毕。根据《物业服务合同》、《运营管理委托合同》、《市房管局关于进一步

规范和加强公共租赁住房运营管理的指导意见》（武房发[2014]143号）等文件的约定，计算公式如下所示：

基础资产现金流出金额=物业空置费+运营管理费+公租房维修费+税金+商铺租赁佣金

物业空置费=可出租面积*空置率*物业费

运营管理费=月末租赁房屋实际出租套数*48.17元/套*120%

公租房维修费=月末租赁房屋实际出租套数*24.40元/套

税金=房产税+印花税+城镇土地使用税（房产税：商铺租金*12%；印花税：商铺租金*0.1%；城镇土地使用税参考历史数据）

商铺租赁佣金只有青和居项目需支付，根据历史数据进行预测。

4、现金流出预测结果

在2018年1月-2036年9月预测期内，运营成本带来的现金流出预测结果见下表：

表 6-7-9 预测期内各年运营成本总计现金流出

单位：人民币万元

预测期间	青和居现金流出	惠民居现金流出	惠康居现金流出	青雅居现金流出	中央华城现金流出	合计现金流出
2018年1季度	357.50	93.03	13.87	21.05	42.80	528.13
2018年2季度	366.48	93.24	14.00	20.90	42.80	537.30
2018年3季度	369.25	93.00	14.20	21.10	40.76	538.20
2018年4季度	369.49	93.18	14.67	20.96	40.76	538.94
2019年1季度	372.76	93.19	14.28	20.96	40.31	541.39
2019年2季度	412.64	93.77	14.29	20.96	39.70	581.25
2019年3季度	412.89	93.14	14.31	20.96	39.70	580.88
2019年4季度	412.89	93.17	14.31	20.96	39.70	580.92
2020年1季度	416.14	93.83	19.69	20.96	39.70	590.20
2020年2季度	418.68	93.83	19.70	29.16	39.70	600.97
2020年3季度	419.66	93.83	19.72	29.16	39.70	601.97
2020年4季度	421.11	93.83	19.72	29.16	39.70	603.42
2021年1季度	421.84	93.83	19.72	29.16	55.02	619.47
2021年2季度	422.31	93.83	19.72	29.16	55.02	619.93
2021年3季度	423.23	93.83	19.72	29.16	55.02	620.86
2021年4季度	424.72	93.83	19.72	29.16	55.02	622.35
2022年1季度	425.46	93.83	19.72	29.16	55.02	623.09
2022年2季度	425.94	93.83	19.72	29.16	55.02	623.57

预测期间	青和居现金 流出	惠民居现金 流出	惠康居现金 流出	青雅居现金 流出	中央华城现 金流出	合计现金 流出
2022年3季度	426.90	93.83	19.72	29.16	55.02	624.52
2022年4季度	428.41	93.83	19.72	29.16	55.02	626.04
2023年1季度	429.17	93.83	19.72	29.16	55.02	626.80
2023年2季度	429.66	93.83	19.72	29.16	55.02	627.28
2023年3季度	430.63	93.83	19.72	29.16	55.02	628.26
2023年4季度	432.19	93.83	19.72	29.16	55.02	629.82
2024年1季度	432.97	93.83	19.72	29.16	55.02	630.60
2024年2季度	433.64	93.83	19.72	29.16	55.02	631.26
2024年3季度	434.97	93.83	19.72	29.16	55.02	632.60
2024年4季度	437.23	93.83	19.72	29.16	55.02	634.86
2025年1季度	438.36	93.83	19.72	29.16	55.02	635.98
2025年2季度	439.04	93.83	19.72	29.16	55.02	636.67
2025年3季度	440.40	93.83	19.72	29.16	55.02	638.03
2025年4季度	442.70	93.83	19.72	29.16	55.02	640.32
2026年1季度	443.84	93.83	19.72	29.16	55.02	641.47
2026年2季度	444.54	93.83	19.72	29.16	55.02	642.17
2026年3季度	445.93	93.83	19.72	29.16	55.02	643.56
2026年4季度	448.27	93.83	19.72	29.16	55.02	645.90
2027年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2027年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2027年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2027年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2028年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2028年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2028年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2028年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2029年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2029年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2029年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2029年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2030年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2030年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2030年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2030年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2031年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2031年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2031年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2031年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2032年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2032年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2032年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2032年4季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2033年1季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2033年2季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2033年3季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06

预测期间	青和居现金 流出	惠民居现金 流出	惠康居现金 流出	青雅居现金 流出	中央华城现 金流出	合计现金 流出
2033 年 4 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2034 年 1 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2034 年 2 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2034 年 3 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2034 年 4 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2035 年 1 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2035 年 2 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2035 年 3 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2035 年 4 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2036 年 1 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2036 年 2 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
2036 年 3 季度	449.44	93.83	19.72	29.16	55.02	647.06
合计	32679.86	7032.6	1435.21	2113.53	3951.68	47212.88

6.7.3 现金流覆盖倍数分析

1、基础债权现金流覆盖倍数分析

假设本期优先级证券发行规模为【8.56】亿元，预计设立日为 2018 年 9 月 1 日。鉴于借款人武汉地产集团主体信用水平和优先级证券预设信用水平一致，本报告现金流分析重点关注基础债权本息现能否满足优先级资产支持证券本息的支付。覆盖比率反映了在各偿还时点上，基础债权对专项计划本息的最低覆盖水平，如果该数值小于 1 倍，基础债权本息不能完全覆盖当期本息的预期支出，资产支持证券存在不能按时偿付的风险。假定在优先级证券 A1 的预期收益率为 7.00%、优先级证券 A2 的预期收益率为 7.50%、优先级证券 A3~A18 的预期收益率为 8.00%的情况下，测算的覆盖比率如下表 6-4-10，对优先级资产支持专项计划本息的覆盖倍数最低为 1.00 倍，预测基础债权本息恰能满足对优先级资产支持证券本息的覆盖，当预期收益率及相关税费超过本报告展示的预设情景时，基础债权本息不能满足优先级资产支持证券本息的覆盖。

表 6-4-10 基础债权现金流对优先级证券 01~18 本息覆盖倍数情况(单位:万元、倍)

期间	基础债权 本息	优先级证券 A1 的预期收益率为 7.00%，优先级证券 A2 的预期收益率为 7.50%，优先级证券 A3~A18 的预期收益率为 8.00%	
		本息支出	覆盖倍数
1	4,357.97	4,172.47	1.01
2	2,281.63	2,150.08	1.02

3	2,349.27	2,141.45	1.05
4	2,345.07	2,146.10	1.04
5	2,320.94	2,140.63	1.04
6	2,358.94	2,198.65	1.03
7	2,353.74	2,155.51	1.05
8	2,344.41	2,154.88	1.04
9	2,374.92	2,202.66	1.04
10	2,342.04	2,225.12	1.01
11	2,353.05	2,127.58	1.06
12	2,338.13	2,155.51	1.04
13	2,373.89	2,207.33	1.03
14	2,340.60	2,244.76	1.00
15	2,348.21	2,147.15	1.05
16	2,363.25	2,151.27	1.05
17	2,365.38	2,208.44	1.03
18	2,340.02	2,174.69	1.03
19	2,387.84	2,230.18	1.03
20	2,343.65	2,175.52	1.03
21	2,356.42	2,205.34	1.03
22	2,373.68	2,249.82	1.02
23	2,373.02	2,186.94	1.05
24	2,387.77	2,225.41	1.03
25	2,358.04	2,211.91	1.03
26	2,387.94	2,255.18	1.02
27	2,350.59	2,187.42	1.04
28	2,373.59	2,217.40	1.03
29	2,368.75	2,226.84	1.03
30	2,368.09	2,244.22	1.02
31	2,372.99	2,217.40	1.04
32	2,371.18	2,223.52	1.03
33	2,389.71	2,254.52	1.03
34	2,403.29	2,311.18	1.01
35	2,387.11	2,199.83	1.05
36	2,375.50	2,274.60	1.01
37	2,402.66	2,248.92	1.04
38	2,382.22	2,252.39	1.03
39	2,368.77	2,243.36	1.03
40	2,360.21	2,229.22	1.03
41	2,371.78	2,253.23	1.03
42	2,395.16	2,272.18	1.03
43	2,408.58	2,291.39	1.03
44	2,398.79	2,276.12	1.03
45	2,383.68	2,271.73	1.03
46	2,389.66	2,287.97	1.02
47	2,382.92	2,261.34	1.03
48	2,387.82	2,273.18	1.03
49	2,375.14	2,270.89	1.02
50	2,375.31	2,280.47	1.02

51	2,363.94	2,251.86	1.03
52	2,406.12	2,300.59	1.02
53	2,384.24	2,286.38	1.02
54	2,384.96	2,314.08	1.01
55	2,384.61	2,267.35	1.03
56	2,385.13	2,287.75	1.02
57	2,373.35	2,285.92	1.02
58	2,403.40	2,336.85	1.01
59	2,393.89	2,302.33	1.03
60	2,367.82	2,269.59	1.03
61	2,386.12	2,307.37	1.02
62	2,391.69	2,312.71	1.02
63	2,377.23	2,302.15	1.02
64	2,382.33	2,307.04	1.02
65	2,387.29	2,317.64	1.02
66	2,365.17	2,303.47	1.02
67	2,376.25	2,304.56	1.02
68	2,400.71	2,336.27	1.02
69	2,377.96	2,317.76	1.02
70	2,391.21	2,334.63	1.02
71	2,396.22	2,339.75	1.02
72	2,403.44	2,350.41	1.02

资料来源：联合评级整理。

注：测算覆盖比平时租金收入扣除了 0.15% 的信托报酬（信托利息规模*0.15%），0.02% 的信托保管费（信托利息规模*0.02%）、增值税（信托利息规模*利率*3%/（1+3%））、附加税（增值税*12%）、托管费（未偿优先级本金*0.02%）。

总体看，在优先级证券 A1 的预期收益率不高于 7.00%，优先级证券 A2 的预期收益率不高于 7.50%，优先级证券 A3~A18 的预期收益率不高于 8.00% 的情况下，预计基础债权本息可以覆盖优先级资产支持证券本息偿付。若最终发行利率及相关税费超过本报告展示的预设情景，则基础债权本息将不足以覆盖优先级资产支持证券本息。

2. 质押财产现金流覆盖倍数分析

为了直观展示质押财产现金流对优先级证券本息的覆盖水平，根据中审众环预测的 5 个保障房项目未来租金收入现金流，联合评级测算了质押财产现金流能否满足优先级资产支持证券本息的支付。覆盖比率反映了在各偿还时点上，目标项目未来收入现金流对本息的预期支出的最低覆盖水平，如果该数值小于 1 倍，目标项目未来收入现金流不能完全覆盖当期本息的预期支出。假定优先级证券 A1 的预期收益率为 7.00%，优先级证券 A2 的预期收益率为 7.50%，优先级证券

A3~A18 的预期收益率为 8.00%，测算的覆盖比率如下表 6，预测租金收入对优先级资产支持专项计划本息的覆盖倍数最低为 1.01 倍，如优先级证券预期收益率及相关税费超过本报告展示的预设情景，质押财产现金流预计无法覆盖优先级证券本息偿付。

表 6-4-11 质押财产现金流对优先 A1~A18 本息覆盖倍数情况（单位：万元、倍）

期间	租金收入	优先级证券 A1 的预期收益率为 7.00%，优先级证券 A2 的预期收益率为 7.50%，优先级证券 A3~A18 的预期收益率为 8.00%	
		本息支出	覆盖倍数
1	4,357.97	4,172.47	1.01
2	2,281.63	2,150.08	1.02
3	2,349.27	2,141.45	1.05
4	2,345.07	2,146.10	1.04
5	2,320.94	2,140.63	1.04
6	2,358.94	2,198.65	1.03
7	2,353.74	2,155.51	1.05
8	2,344.41	2,154.88	1.04
9	2,374.92	2,202.66	1.04
10	2,342.04	2,225.12	1.01
11	2,353.05	2,127.58	1.06
12	2,338.13	2,155.51	1.04
13	2,373.89	2,207.33	1.03
14	2,340.60	2,244.76	1.00
15	2,348.21	2,147.15	1.05
16	2,363.25	2,151.27	1.05
17	2,365.38	2,208.44	1.03
18	2,340.02	2,174.69	1.03
19	2,387.84	2,230.18	1.03
20	2,343.65	2,175.52	1.03
21	2,356.42	2,205.34	1.03
22	2,373.68	2,249.82	1.02
23	2,373.02	2,186.94	1.05
24	2,387.77	2,225.41	1.03
25	2,358.04	2,211.91	1.03
26	2,387.94	2,255.18	1.02
27	2,350.59	2,187.42	1.04
28	2,373.59	2,217.40	1.03
29	2,368.75	2,226.84	1.03
30	2,368.09	2,244.22	1.02
31	2,372.99	2,217.40	1.04
32	2,371.18	2,223.52	1.03
33	2,389.71	2,254.52	1.03

34	2,403.29	2,311.18	1.01
35	2,387.11	2,199.83	1.05
36	2,375.50	2,274.60	1.01
37	2,402.66	2,248.92	1.04
38	2,382.22	2,252.39	1.03
39	2,368.77	2,243.36	1.03
40	2,360.21	2,229.22	1.03
41	2,371.78	2,253.23	1.03
42	2,395.16	2,272.18	1.03
43	2,408.58	2,291.39	1.03
44	2,398.79	2,276.12	1.03
45	2,383.68	2,271.73	1.03
46	2,389.66	2,287.97	1.02
47	2,382.92	2,261.34	1.03
48	2,387.82	2,273.18	1.03
49	2,375.14	2,270.89	1.02
50	2,375.31	2,280.47	1.02
51	2,363.94	2,251.86	1.03
52	2,406.12	2,300.59	1.02
53	2,384.24	2,286.38	1.02
54	2,384.96	2,314.08	1.01
55	2,384.61	2,267.35	1.03
56	2,385.13	2,287.75	1.02
57	2,373.35	2,285.92	1.02
58	2,403.40	2,336.85	1.01
59	2,393.89	2,302.33	1.03
60	2,367.82	2,269.59	1.03
61	2,386.12	2,307.37	1.02
62	2,391.69	2,312.71	1.02
63	2,377.23	2,302.15	1.02
64	2,382.33	2,307.04	1.02
65	2,387.29	2,317.64	1.02
66	2,365.17	2,303.47	1.02
67	2,376.25	2,304.56	1.02
68	2,400.71	2,336.27	1.02
69	2,377.96	2,317.76	1.02
70	2,391.21	2,334.63	1.02
71	2,396.22	2,339.75	1.02
72	2,403.44	2,350.41	1.02

资料来源：联合评级整理。

注：测算覆盖比率时租金收入扣除了0.15%的信托报酬（信托剩余规模*0.15%），0.02%的信托保管费（信托剩余规模*0.02%），增值税（信托剩余规模*利率*3%/（1+3%）），附加税（增值税*12%），保管费（未偿优先本金*0.02%）。

总体看，借款人武汉地产集团履约能力极强，基础债权现金流在不超出上述预期支出情景的条件下能够覆盖本专项计划优先级证券本息的偿付；质押财产现

现金流对优先级证券的覆盖倍数偏低，信用支撑作用有限，同时需要提示注意的是质押财产现金流无法有效覆盖基础债权本息的偿付，但考虑到借款人武汉地产集团资信水平极高，优先级证券违约风险极低。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

在本专项计划中，设有项目公司收款账户、资金归集账户、募集资金专户、信托财产专户及专项计划账户。

1、收款账户：武汉保障房公司开立的用于接收日常租金收入的人民币资金账户。

2、资金归集账户：（a）若武汉市保障性住房投资建设有限公司担任资产服务机构的，系指武汉市保障性住房投资建设有限公司于监管银行开立的专门用于接收质押财产产生的现金流回款以及【保证金】的人民币资金账户；（b）若武汉市保障性住房投资建设有限公司作为资产服务机构根据《服务协议》被解任的，系指由后备资产服务机构（或替代资产服务机构，根据具体情况而定）于监管银行另行开立的专门用于接收质押财产产生的现金流回款以及【保证金】的人民币资金账户。为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，资金归集账户可以用于接受武汉市财政局基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件返还的款项。

3、募集资金专户：系指管理人开立的专用于接收、存放发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

4、信托财产专户：系指信托受托人以信托的名义开立的人民币资金账户，信托的一切货币收支活动，包括但不限于接收债务人基础债权还款、接收其他应属信托的款项、自资金归集账户划转的款项、向专项计划分配信托利益、支付信托费用，均必须通过该账户进行。

5、专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

7.2 现金流的归集

一、现金流归集的方式

武汉地产集团于《关于明确保障性安居工程相关工作通知》中授权武汉市保障性住房投资建设有限公司与租户签订《租赁合同》及负责物业管理事宜。武汉保障房公司与武汉致力保障性住房运营管理有限公司、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司签署《运营管理委托合同》，委托其提供标的物业的运营管理服务。公租房部分由运营管理受托人武汉致力保障性住房运营管理有限公司、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司与租户签订《租赁合同》，商铺部分由武汉保障房公司与租户签订《租赁合同》。根据《租赁合同》约定，公租房部分由租户向运营管理受托人缴纳保证金，租金按季度缴纳，租金采取银行代收代缴方式扣划到运营公司指定的银行账户即武汉保障房公司收款账户。商铺部分由租户向武汉保障房公司缴纳保证金，租金按季度或半年度缴纳，租金由租户预付至武汉保障房公司收款账户。公租房部分，武汉保障房公司每季度首月的1、3、5、10日为扣划日，对于住户在10日前仍未完成扣划的，运营管理受托人一方面向住户催收租金，一方面将租户缴纳的保证金中等同于当期应缴未缴的租金转付至武汉保障房公司收款账户中。商铺部分，每季度或每半年度期满前10日，租户提前向武汉保障房公司支付下一个季度或半年度的房屋租金，武汉保障房公司在收到租金后向租户开具发票。如商铺租户未按《租赁合同》约定缴纳租金，武汉保障房公司可用其缴纳的保证金冲抵当期应缴未缴的租金。

武汉保障房公司开立收款账户，用于接收日常租金收入。专项计划存续期间内每三个月归集一次质押财产产生的现金流回款以及【保证金】，质押财产划付日为特定期间每年1月、4月、7月、10月的第1个工作日，其中第一个质押财产划付日为【2019】年【1】月【2】日。在每一个质押财产划付日【15:00】前，资产服务机构应该按照约定将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户，为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉市财政局应基于其出具的关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件将款项返还至资金归集账户。资产服务机构在专项计划存续期间内的每个质押财产划付日后的第【1】个工作日【15:00】时前，将资金归集账户内的必备金额划付至信托财产账户。

二、因“收支两条线”管理导致资金流向改变的风险

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综[2010]95号文,以下简称"《资金使用管理通知》")第六条,"政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入,应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库,实行'收支两条线'管理"。根据武汉地产集团出具的确认函,武汉市财政局未就质押财产取得的租金收入实行"收支两条线"管理,租金收入归武汉地产集团所有和支配,未上缴至任何财政账户或缴入国库。武汉地产集团将承诺每季度将惠民居、惠康居、青和居、青雅居、福临居、中央华城6个公租房项目的当期租金收入及运营管理支出情况以书面报告的形式向武汉市财政局进行汇报。

如因武汉市财政局恢复执行"收支两条线"的规定,武汉地产集团可能被要求按照《资金使用管理通知》的规定上缴质押财产取得的租金收入,从而导致专项计划资金流向改变。

如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的,武汉地产集团将协调武汉市财政局出具关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件,并根据函的内容将款项返还至资金归集账户。如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局,武汉市财政局未出具关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件,本专项计划将提前终止。

二、资金归集账户的使用和监管

1. 资金归集账户是用于归集质押财产产生的现金流回款以及【保证金】的人民币资金账户,武汉保障房公司担任资产服务机构期间,应使用资金归集账户归集质押财产产生的现金流回款以及【保证金】,不得使用其他任何银行账户归集质押财产产生的现金流回款以及【保证金】。

2. 专项计划存续期间内每三个月归集一次质押财产产生的现金流回款以及【保证金】,质押财产划付日为特定期间每年1月、4月、7月、10月的第1个工作日,其中第一个质押财产划付日为【2019】年【1】月【2】日。在每一个质押财产划付日【15:00】前,资产服务机构应该按照约定将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户。

3、资产服务机构向监管银行发送划款指令，在每个监管银行划款日即每个质押财产划付日后的第【1】个工作日【15:00】时前，将资金归集账户内的必备金额划付至信托财产专户。

4、专项计划存续期间，专项计划账户的监管方式主要如下：

(1) 专项计划账户为不可透支、不可提现账户，专项计划账户开通网银查询功能。

(2) 专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

(3) 专项计划账户的开立和使用，限于满足开展专项计划业务的需要。托管人和管理人不得假借专项计划的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用专项计划的任何账户进行专项计划业务以外的其他活动。

(4) 在专项计划账户发生收付款项的当日，托管人和管理人应以传真或电话方式就专项计划有关会计账目相互进行核对，如发现双方的账目存在不符的，管理人和托管人必须及时查明原因并纠正，保证双方平行登录的账册记录完全相符。

三、防范现金流混同和挪用风险的机制

武汉保障房公司应使用收款账户收取质押财产产生的现金流回款以及【保证金】，不得使用其他任何银行账户收取质押财产产生的现金流回款以及【保证金】。

在每个质押财产划付日，资产服务机构应按照约定将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户，为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉市财政局应基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件将款项返还至资金归集账户。

在每个质押财产划款日，监管银行应当根据《监管协议》项下资产服务机构的授权将资金归集账户中的必备金额转入信托财产专户。

监管银行不得将资金归集账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对

监管银行所欠的债务。

7.3 专项计划的分配

7.3.1 专项计划的分配实施流程

(1) 在每一个质押财产划付日【15:00】前，资产服务机构应当且承诺将促使出质人将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户，为避免疑义，如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉市财政局应基于关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件将款项返还至资金归集账户；

(2) 资产服务机构于资产服务机构报告日向管理人出具(2) 在每一个监管银行划款日【15:00】前，监管银行应当根据《监管协议》项下资产服务机构的划款指令将资金归集账户中的必备金额转入信托财产专户；

(3) 资产服务机构于资产服务机构报告日向信托受益人出具《期间资产服务机构报告》，管理人与资产服务机构核实本期的现金流回款；

(4) 在每一个信托分配日【15:00】前，信托受托人按照《信托合同》的约定分配信托利益，将届时信托财产专户中扣除信托费用（如有）后的余额转入专项计划账户；

(5) 在托管人报告日，托管人以电话、传真或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况，并向管理人出具《期间托管报告》；

(6) 管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配公告》，于管理人报告日将《收益分配公告》向资产支持证券持有人披露；

(7) 管理人于管理人分配日向托管人传真划款指令；

(8) 托管人在核实《收益分配公告》及划款指令后，于托管人划款日 15:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金划入登记托管机构指定账户，将专项计划费用划拨至各收款方指定账户（为避免疑义，托管人的划款顺序并不会影响《标准条款》第 13.2 款约定的分配顺序）；

(9) 在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至证券公司结算备付金账户，证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划

拨至资产支持证券持有人资金账户。

7.3.2 专项计划的分配顺序

管理人应在管理人分配日按照下列顺序对专项计划账户内届时收到的资金进行相应的分配或运用。

专项计划账户内项下的资金按照如下顺序在相应的兑付日进行分配(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时,按各项金额的比例支付,且不足部分在下一期支付):

(1) 付根据中国法律法规的相关规定,导致发生因管理和处分专项计划资产而承担的税收、执行费用(如有);

(2) 支付资金划付等相关费用;

(3) 其他未列入上述内容而属于专项计划合理支出的专项计划费用;

(4) 同顺序且按应付预期收益的比例支付应付的优先级资产支持证券的全部预期收益;

(5) 支付应付的优先 01 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(6) 支付应付的优先 02 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(7) 支付应付的优先 03 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(8) 支付应付的优先 04 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(9) 支付应付的优先 05 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(10) 支付应付的优先 06 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(11) 支付应付的优先 07 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(12) 支付应付的优先 08 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金(如有);

(13) 支付应付的优先 09 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(14) 支付应付的优先 10 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(15) 支付应付的优先 11 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(16) 支付应付的优先 12 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(17) 支付应付的优先 13 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(18) 支付应付的优先 14 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(19) 支付应付的优先 15 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(20) 支付应付的优先 16 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(21) 支付应付的优先 17 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(22) 支付应付的优先 18 级资产支持证券在该档券预期还本日的到期应付本金（如有）；

(23) 足额分配完毕前述(1)-(22)项仍有剩余的，剩余资金向次级资产支持证券持有人进行分配。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产

1、专项计划资产包括但不限于以下资产：

(1) 认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

(2) 专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利，权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、现金流回款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

2、专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券（为避免疑义，优先 A4、优先 A5、优先 A6、优先 A7、优先 A8、优先 A9、优先 10、优先 11、优先 12、优先 13、优先 14、优先 15、优先 16、优先 17、优先 18 的投资者按照专项计划文件约定行使投资者售回选择权的除外）。

8.2 专项计划资产的处分

专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产之外。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

债务人、原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与债务人、原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

8.3 专项计划费用

8.3.1 专项计划费用

专项计划费用系指每一个计息期间内为专项计划发生的或与专项计划有关的所有税收（如有）、费用和支出，包括：

若根据中国法律法规的相关规定，导致发生因其管理和处分专项计划资产而承担的税收和政府收费（如有）；

执行费用（如有）；

其他专项计划费用，包括不限于资产支持证券的兑付兑息费、资金汇划费、信息披露费、托管费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划清算费用、专项计划应付税金及其他未列入前述内容但属于专项计划合理支出的其他费用。

本专项计划不收取管理费。

为专项计划的设立和存续而发生的部分费用，包括为本期资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构的报酬、聘请评级机构的首次评级费用、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费用、对专项计划进行验资、审计费用、资产支持证券的注册登记费等不属于专项计划费用，不得从专项计划资产中支出，由债务人或其他第三方另行支付。

除由债务人或其他第三方另行支付外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人以固有财产先行垫付的，应由专项计划资产承担且已取得合法有效凭证的，有权从专项计划资产中优先受偿。

管理人、资产服务机构、监管银行和托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

8.3.2 费用的计算和支取方式

其他专项计划费用由管理人根据有关协议的约定和法规的规定进行核算，应由专项计划资产承担且已取得合法有效凭证的，经托管人审核后，按费用实际支

出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第13.2款约定的顺序支付。

8.3.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

专项计划资产应承担的税收，系指根据适用法律规定和专项计划说明书或标准条款约定，专项计划应扣收的税收和有权政府部门向专项计划征收的规费，按照法律、行政法规及国家有关部门的规定需以管理人的名义缴纳增值税税款及附加税费或其他税费的，由计划管理人从专项计划中列支，从计划财产中扣除，管理人以计划扣完相关税费后的剩余收益为限向投资者进行分配，管理人对计划产生的相关税费无垫付义务。专项计划存续期限内，若遇政策法规调整，相关的税务问题将按调整后的政策法规执行。

8.3.4 管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

管理人针对资产支持专项计划的实际情况，根据监管精神和政策的要求，制订了严格的内部风险控制体系。管理人开展资产支持专项计划业务过程中，已经建立了长效激励约束机制和问责机制，具体项目完成情况与高级管理人员和项目经办人员激励情况非直接联系，有效防止了片面追求项目数量及管理规模而忽视风险的短期激励行为。

8.4 专项计划资金的运用

8.4.1 专项计划设立日购买基础资产

管理人应按《信托受益权转让协议》的约定，在专项计划设立日当日【14:00】之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划账户内的募集资金【全部】一次性划付至原始权益人指定账户，用于购买基础资产。托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行形式审核，在专项计划账户余额足额支付的情况下，核对无误后应于专项计划设立日当日【16:30】前予以付款。

8.4.2合格投资

(1)在《标准条款》允许的范围内,管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资,即投资于银行存款、银行理财、货币市场基金等监管机构认可的低风险固定收益产品。托管人根据管理人的划款指令调拨资金。

(2)合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资金的一部分,管理人应指示托管人将投资收益直接转入专项计划账户,如果管理人收到该投资收益的退税款项,应将该款项作为收入回款转入专项计划账户。

(3)只要管理人按照专项计划文件的约定,指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资,托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资,则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任,对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

本专项计划次级资产支持证券由武汉地产集团或其指定机构全额认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，武汉地产集团或指定机构认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径,以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人及/或其受让人、继承人了解投资风险。

本资产支持专项计划可能面临的主要风险及防范措施如下:

10.1 管理人、托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人的尽责服务。当上述机构未能尽责履约,或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误,可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

防范措施:

(1) 相关机构相互制约、监督。托管人对管理人进行监督,确保计划资金的安全;(2) 设置有控制权的资产支持证券持有人大会对相关机构进行监督。

10.2 与基础资产有关的风险

10.2.1 债务人违约风险

本专项计划债务人武汉地产集团及武汉保障房公司。本专项计划债务人高度集中,且其综合履约能力与武汉地产集团偿债能力有密切的联系。

若债务人发生违约未在基础债权还款日前(含当日)向信托财产账户足额划付等额于《债权转让与确认协议》项下当期应付本金和/或利息的资金,则专项计划将面临无法按预期收益率向优先级资产支持证券持有人足额兑付投资收益及其本金的风险。

防范措施:

武汉地产集团为当地国有独资企业,政府支持力度大,加之现金类资产较充裕,其整体偿债能力极强。

10.2.2 租赁物业租赁合同承租人违约风险

若标的物业对应的5个公租房项目的承租人未能履行相关义务,将导致基础资产损失。

防范措施:

(1) 武汉保障房公司每季度首月的1、3、5、10日为扣划日,对于租户在10日前仍未完成扣划的,运营管理受托人一方面向租户催收租金,一方面动用租户的押金先行支付武汉保障房公司租金。武汉保障房公司的季度租金收缴率为100%;(2) 武汉地产集团是次级证券持有人,武汉地产集团为了其自身利益,其亦会督促保障房公司,完善公司经营,降低坏账率,提升租户满意度。

10.2.3 资金混同风险

专项计划按季度归集基础资产现金流。监管账户按【季度】归集武汉地产集团公租房租金收入,在每一个归集期内可能会出现基础资产所对应现金流(即:信托利益分配现金流、武汉地产集团公租房租金收入现金流)与其他现金流混同的风险。

防范措施:

(1) 根据资产合同约定,在每个质押财产划付日,资产服务机构应按照约定将质押财产于上一收款期间产生的现金流回款自收款账户全额划付至资金归集账户,一旦进入监管账户,基础资产所对应现金流则与武汉地产集团和武汉保障房公司的自有资金进行了明确区隔;(2) 武汉保障房公司作为资产服务机构应对每季度的租金收取情况提供报告,以便于了解当期的收款情况,并及时向投资人披露。

10.2.4 标的物业未办理房产证的风险

本专项计划标的物业涉及的惠民居、惠康居、中央华城、青和居以及青雅居五个项目暂未办理房产证,可能会对租金收入的权属产生不利影响,从而导致质押财产的灭失。

防范措施:

《中华人民共和国物权法》(简称“《物权法》”)第一百四十二条规定,“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人,但有相反证据证明的除外。”因此,武汉地产集团虽暂未取得惠民居、青和居、中央华城、惠康居、青雅居项目的房屋所有权证(或不动产权证),鉴于其就惠民居、青和居、中央华城、惠康居、青雅居项目所取得的土地使用权真实、合法、有效,其可通过建造这种所有权原始取得的方式取得惠民居、青和居、中央华城、惠康居。

青雅居项目的房屋所有权，且根据武汉地产集团出具的【《关于惠民居、青和居、中央华城、惠康居、青雅居项目房屋所有权初始登记相关事项的承诺函》】武汉地产集团未转让该等房屋所有权。

10.2.5因收支两条线管理导致资金流向改变的风险

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综[2010]95号文)第六条的规定，政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入实行“收支两条线”管理。专项计划存续期间，武汉市财政局存在要求将质押财产产生的现金流上缴至财政账户，然后再由财政账户返还给武汉地产集团的方式来执行“收支两条线管理”的可能，从而导致资金流向改变的风险。

防范措施：

(1) 武汉地产集团将承诺每季度将惠民居、惠康居、青和居、青雅居、福临居、中央华城6个公租房项目的当期租金收入及运营管理支出情况以书面报告的形式向武汉市财政局进行汇报；

(2) 如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局的，武汉地产集团将协调武汉市财政局出具关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件，并根据函的内容将款项返还至资金归集账户；

(3) 如因收支两条线原因须将质押财产产生的现金流回款上缴武汉市财政局，武汉市财政局未出具关于租金收入返还及划付安排的承诺或法律文件，本专项计划将提前终止。

10.2.6因政策变化导致廉租房出租比例大幅上升的风险

配租公租房与廉租房时，由房管局负责审查住户的各项条件后，并进行公示。因公租房与廉租房租金相差较大，在已全部配租完成的小区发生转换的情况有以下两种：(1) 因住户自身条件发生变化，出现公租房与廉租房身份转换的情况；(2) 原住房退租后，由房管局再次进行配租时，可能存在后配租的住户与以前配租住户“公租房”“廉租房”身份不同的情况。公租房与廉租房出租比例并无明确政策规定，未来可能出现因政策变化导致廉租房出租比例大幅上升的风险。

防范措施：

(1) 专项计划的现金流预测聘请了第三方专业机构进行审慎预测，保守程度较高；(2) 武汉地产集团为当地国有独资企业，政府支持力度大，加之现金类资产较充裕，其整体偿债能力极强。

10.3 现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响资产支持证券本金和收益的偿付。

防范措施：

(1) 专项计划的现金流预测聘请了第三方专业机构进行审慎预测，保守程度较高；(2) 武汉市公租房采用摇号配租方式，供不应求；(3) 从各区域公租房住宅租金来看，从核定的时间顺序上看略有上涨。由于价格的确定权在武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局，不能由租户与基础资产权利人协商确定。另外保障房公司与房管局口头协商定期按照市场价格上涨的幅度对公租房价格进行调整，具体由武汉市物价局与武汉市住房保障和房屋管理局核准。但上述最早 2013 年项目到目前租金没有发生改变，故在预测中维持目前价格不变；(4) 武汉保障房公司每季度首月的 1、3、5、10 日为扣划日，对于租户在 10 日前仍未完成扣划的，运营管理受托人一方面向租户催收租金，一方面动用租户的押金先行支付武汉保障房公司租金。武汉保障房公司的季度租金收缴率为 100%。

10.4 评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

防范措施：

武汉地产集团为当地国有独资企业，政府支持力度大，加之现金类资产较充裕，其整体偿债能力极强。

10.5 市场风险

10.5.1 经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

防范措施：

本专项计划的现金流主要来自原始权益人转让的信托受益权所获得的信托利益分配，信托利益分配的资金来源于5个公租房项目承租人支付的租金。为降低经济波动对现金流的影响，本专项计划在进行资产支持证券本金规模设计时，考虑了基础资产所对应的租金现金流的波动。综上所述，预计经济周期风险不会对本专项计划造成太大影响。

10.5.2 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为：专项计划资产支持证券预期收益固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

防范措施：

专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让所持有的专项计划资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

10.5.3 购买力风险

专项计划的预期收益将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使专项计划的实际收益下降。

防范措施：

我国政府高度重视对通货膨胀的调控，预计我国的通货膨胀率将会保持在合理水平。此外，本专项计划通过充分揭示此类风险，将确保产品的发行利率纳入了投资人对该风险的考量。

10.5.4 再投资风险

基础资产产生的现金流在分配之前，可能由于市场利率的下降面临资金再投资

的收益率降低，从而对本专项计划产生再投资风险。

防范措施：

本专项计划已经对专项计划资金的投资范围进行了明确限制，将通过承担适当的市场风险以获取投资收益。在《计划说明书》和合同约定的范围内，计划管理人将制定合理的投资策略，并及时根据市场发展情况进行调整，减少再投资风险对投资收益的影响。

10.5.5流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。此外，武汉地产集团作为售回与购回承诺人，如未按照《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和购回承诺函》的条款和条件，在售回日/购回日对优先级资产支持证券进行售回和/或购回，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格售回资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

(1) 固定收益证券综合电子平台资产支持证券流动性受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上市规模的扩大而进一步提高。(2) 武汉地产集团为当地国有独资企业，政府支持力度大，加之现金类资产较充裕，其按照《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和购回承诺函》的条款和条件，在售回日/购回日对优先级资产支持证券进行售回和/或购回的履约意愿及能力极强。

10.6其他风险

10.6.1税收风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。同时，计划管理人将按照届时有效的中国税法及相关税收管理条例执行，该等税负的增加将会导致专项计划可分配收益减少，本专项计划预期收益率将相应下降，专项计划将无法

按发行定价的预期收益率向资产支持证券持有人兑付投资收益。此外，依据相关法律法规或税务机关的认定，专项计划投资及运营过程中发生增值税等应税行为，以计划管理人为纳税人或由计划管理人代扣代缴的，除专项计划已列明的资产管理业务费用（如托管费等）由各收费方自行缴纳外，计划管理人有权以专项计划资产予以缴纳或代扣代缴，可能对投资者的投资收益带来一定影响。

防范措施：

考虑到专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致资产支持证券持有人税负额外增加的风险较低。同时，计划管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究和与有关监管机构的沟通，在尽可能的情况下为资产支持证券持有人争取较好的税收待遇。

10.6.2 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、信托受托人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

防范措施：

包括管理人、托管人在内的本专项计划相关参与方均为国内实力较强的专业机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。因此，预计专项计划面临的技术风险较低。

10.6.3 操作风险

管理人、托管人、信托受托人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

防范措施：

管理人、托管人、信托受托人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的专业机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。

10.6.4 不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

在发生不可抗力事件时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人将与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

10.6.5 其他不可预知、不可防范的风险

在专项计划存续期间，还可能发生其他不可预知、不可防范的风险，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照专项计划文件和监管机构的规定，尽职履行相关义务，尽力维护专项计划资产支持证券持有人的权益。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 专项计划发行期

专项计划发行期从管理人取得上交所书面无异议函之日（含该日）起至从该日起满6个月的对日（含该日）止。在发行期内，认购人可在销售机构工作日参与专项计划。

如果在发行期每一档资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均已达到或超过该档资产支持证券目标募集规模，则发行期提前终止。发行期最后一日的下午17:00点为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

11.1.2 销售方式及场所

长江资管通过簿记定价或协议定价发行的方式销售专项计划资产支持证券，销售日程安排如计划管理人发布的推广公告所示。

11.1.3 参与原则

- 1、认购人申购资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；
- 2、发行期间不设认购人单个账户最高申购金额限制；
- 3、认购人必须为合格投资者；
- 4、在发行期内认购人可多次申购资产支持证券，已参与的申请在发行期内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元（RMB: 1,000,000），且每次追加申购的金额不得低于人民币拾万元（RMB: 100,000）且必须为人民币拾万元（RMB: 100,000）的整数倍；
- 5、认购人必须以现金方式认购资产支持证券；
- 6、专项计划不设认购参与费用；
- 7、武汉地产集团需在专项计划发行期内认购全部次级资产支持证券。

11.1.4 认购人的合法性要求

专项计划销售对象为中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承

受能力，具有完全民事行为能力的合格投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）。本专项计划合格投资者是指具备相应风险识别能力和承担所投资资产支持专项计划风险能力且符合下列条件的单位：

1. 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

2. 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

3. 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

4. 同时符合下列条件的法人或者其他组织：最近1年末净资产不低于2,000万元；最近1年末金融资产不低于1,000万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

5. 原始权益人及其关联方。

11.1.5 参与方式

资产支持证券认购人必须以现金方式参与专项计划。

11.1.6 参与手续

1. 根据簿记建档结果或协议定价结果，计划管理人与认购人签订《认购协议》或同时向认购人发送《缴款通知书》；

2. 根据《认购协议》和/或《缴款通知书》，认购人向计划管理人足额缴纳认购价款；

3. 在认购人已经在登记托管机构开立证券账户的前提下，计划管理人于专项计划设立日按登记托管机构的有关规定，将认购人成功认购的全部资产支持证券托管至认购人在登记托管机构开立的证券账户中。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划设立

除发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期终止后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标募集规模总和，管理人将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，在会计师出具验资报告并经管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人提交验资报告。

如果发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，管理人将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，在会计师出具验资报告并经管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人提交验资报告。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（不含该日）至专项计划设立日前一日（不含该日）期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算（代扣银行手续费），并由计划管理人于专项计划设立日后20个工作日内从募集资金专户支付给认购人。

管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

11.2.2 专项计划设立失败

发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）低于资产支持证券目标募集规模总和，则专项计划设立失败。管理人将在发行期结束后的十个工作日内，向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（不含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算，代扣银行手续费）。

前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

11.2.3 认购资金的保管

管理人设立募集资金专户，专门用于接收、存放发行期内认购人交付的认购资金。专项计划发行期内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

专项计划设立后，管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督管理人对专项计划资金的使用。

11.3 专项计划的终止与清算

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

11.3.1 专项计划于以下任一事件发生之日终止：

- (1) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；
- (2) 专项计划设立日后【5】个工作日尚未按照《信托受益权转让协议》的约定完成基础资产的交割；
- (3) 向优先级资产支持证券持有人支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；
- (4) 专项计划目的无法实现；
- (5) 专项计划因提前终止事件引起的终止；
- (6) 专项计划的法定到期日届至；
- (7) 由于法律法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。

11.3.2 清算小组

(1) 自专项计划终止之日起3个工作日内由管理人组织成立清算小组，次级资产支持证券持有人可指派一名清算小组成员。

(2) 清算小组成员由管理人根据需要聘请会计师和律师。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由管理人负责支付。

11.3.3清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》第 19.2.4 款及其他有关约定完成清算方案的编制。

(3) 清算小组应按照清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(4) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14.1 款约定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

11.3.4 专项计划资产的分配

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

(1) 支付清算费用；

(2) 交纳专项计划所欠税款（如有）；

(3) 清偿未受偿的除上述第（1）项和第（2）项外的其他各专项计划费用；

(4) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；

(5) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的本金；

(6) 剩余专项计划资产将按其当时原状（包括但不限于以现金、债权或现金与债权组合方式）分配给次级资产支持证券持有人。

11.3.5 清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 10 年。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券的登记

计划管理人委托中证登上海分公司办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登上海分公司开立的机构证券账户中。在认购前，投资者需在中证登上海分公司开立机构证券账户。

计划管理人应与中证登上海分公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和中证登上海分公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过上交所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，武汉地产集团认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

(1) 长江证券(上海)资产管理有限公司网站：<https://www.cjzcgf.com>；

(2) 上海证券交易所网站：www.sse.com.cn；

(3) 中国基金业协会指定的网站。

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期公告

(a) 《资产管理报告》

管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，《年度资产管理报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度资产管理报告》向中国基金业协会报告。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；借款人、原始权益人、管理人、托管人、监管银行等资产证券化业务参与人的履约情况；借款人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各级资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产，证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由管理人负责编制，经托管人复核后于指定网站上公告。

(b) 《托管报告》

托管人应于专项计划存续期间内每个公历年度的4月30日前向管理人提供专项计划的《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将

《年度托管报告》向中国基金业协会报告。

《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履职情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

(c) 《资产服务机构报告》

资产服务机构应于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起3个月内向管理人提供专项计划的《年度资产服务机构报告》。

《年度资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内是否发生资产服务机构解任事件。当期租金收入回收、延迟缴纳滞纳金、违约金、租赁合同、租赁合同变更、诉讼进展等情况。

(d) 《审计报告》

审计机构应自专项计划设立日起每个公历年度4月30日前向管理人提供一份专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

(e) 《收益分配公告》

管理人应于专项计划每个兑付日的【4】个交易日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配公告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

(f) 有关预期收益率调整、售回与购回的相关公告

管理人在首次购回公告日披露《资产支持证券首次购回公告》(如需)；在利率调整公告日披露《预期收益率调整公告》(如需)；在提示性公告日披露《售回登记期提示性公告》(如需)；在后续购回公告日披露《资产支持证券后续购回公告》(如需)；在售回与购回实施结果公告日披露《售回与购回实施结果公告》。

(g) 《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评级报告》，并应当及时披

露不定期跟踪评级报告。《定期跟踪评级报告》应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、借款人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《定期跟踪评级报告》由管理人向合格投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级，揭示风险情况。

(h) 《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.2.2 临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告：

(i) 管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向优先级资产支持证券持有人分配收益；

(ii) 优先级资产支持证券信用等级发生不利调整；

(iii) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10% 以上(含)的损失；

(iv) 基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

(v) 借款人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(vi) 预计基础资产现金流相比预期减少 20% 以上(含)；

(vii) 借款人、原始权益人、管理人、托管人、信托受托人等资产证券化业务参与人违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

(viii) 借款人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、设立子公司、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

- (ix) 管理人、托管人、资信评级机构等资产证券化业务参与人发生变更；
- (x) 借款人、管理人、托管人总行等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；
- (xi) 发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件、托管人解任事件、监管银行解任事件；
- (xii) 可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地，有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

专项计划设立日起5个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

《标准条款》第十四条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后5个工作日内，管理人应报中国基金业协会备案。

专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告，同时，同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合本规定要求的新的管

理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

管理人职责终止的，应当及时办理档案和职责移交手续。管理人完成移交手续前，应当妥善保管专项计划文件和资料，维护资产支持证券持有人的合法权益。管理人应当自完成移交手续之日起5个工作日内，向中国基金业协会报告。

专项计划终止的，管理人应当按照计划说明书的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配，并在专项计划清算完成之日起10个工作日内将清算结果向中国基金业协会报告。

监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 有控制权的资产支持证券持有人大会

14.1 有控制权的资产支持证券

在优先级资产支持证券本息偿付完毕之前，有控制权的资产支持证券系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本息偿付完毕之后，有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

(1) 发生管理人解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

(2) 发生提前终止事件，且管理人认为有必要提请有控制权的资产支持证券持有人大会对是否提前终止专项计划进行表决的；

(3) 《标准条款》约定的其他需召开有控制权的资产支持证券持有人大会的事项；

(4) 管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集的方式

14.3.1 管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款规定的事由，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

14.3.2 有控制权的资产支持证券持有人召集

(1) 单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 1/3 以上(含 1/3)的资产支持证券持有人就《标准条款》第 15.2 款规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

(2) 管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集, 并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人和托管人。

(3) 管理人决定召集的, 应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知; 管理人决定不召集, 代表有控制权的资产支持证券份额 $2/3$ 以上(含 $2/3$) 的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的, 可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人应于提议召开的有控制权的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

14.4 通知

召开有控制权的资产支持证券持有人大会, 召集人应当以邮寄、传真或电子邮件的方式通知全体资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容:

(1) 会议召开的时间、地点;

(2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式;

(3) 有权出席或出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日;

(4) 代理投票授权委托书的内容要求(包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点;

(5) 会务常设联系人姓名、电话。

若采用通讯方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会并进行书面表决的, 由召集人决定并在会议通知中说明本次有控制权的资产支持证券持有人大会所采取的具体通讯召开方式、书面表决方式、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

在召集人已根据《标准条款》和《计划说明书》的约定向全体资产支持证券持有人发出会议通知的前提下, 任何资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述通知, 均不影响该次有控制权的资产支持证券持有人大会决议在生效后对其产生的约束力。

14.5 会议的召开

有控制权的资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定。可以采用现场方式或以通讯方式召开。

除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

14.5.1 现场召开

(1) 出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会；

(2) 有控制权的资产支持证券持有人大会应当有持有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上(含 1/2)的资产支持证券持有人参加，方可召开。

14.5.2 通讯方式召开

(1) 召集人按《标准条款》和《计划说明书》约定发出会议通知后，应在两个工作日内连续在至少一种信息披露媒介上公布相关提示性公告；

(2) 召集人应按照会议通知约定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见；

(3) 出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额应达到有控制权的资产支持证券份额总数 1/2 以上(含 1/2)，方可召开。

若不能满足上述第 14.5.1 条约定的现场召开条件，亦不满足第 14.5.2 条约定的通讯方式召开条件，则这次有控制权的资产支持证券持有人大会召开时间应相应顺延直至召开条件符合第 14.5.1 条和/或第 14.5.2 条的约定。届时，会议召开时间和地点由召集人决定后仍按上述第 14.4 条约定的方式通知全体资产支持证券持有人。

14.6 议事程序

14.6.1 现场方式召开

以现场方式召开的，首先由大会主持人按照下列第 15.8 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的有控制权的资产支持证券份额

【1/2 以上多数(不含 1/2)】选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

14.6.2 通讯方式召开

以通讯方式召开的,有控制权的资产支持证券持有人应以书面方式进行表决,由召集人按照会议通知规定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见。召集人应于会议通知载明的表决截止日的次日统计全部有效表决并形成大会决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决,但应当计入出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

14.7 会议的表决

有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议或出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上(含 2/3)通过方为有效。

有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决或通讯表决的方式。

有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

14.8 计票

14.8.1 现场召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为:

(1) 如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集,大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人;如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集,大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由

大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑,可以对所投票数进行重新清点;如果会议主持人未进行重新清点,而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议,有权在宣布表决结果后立即要求重新清点,会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

14.8.2 通讯方式召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为:

(1) 召集人应当于会议通知载明的表决截止日的次日进行清点并公布计票结果。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决,但应当计入出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

(2) 如果有控制权的资产支持证券持有人对于公布的表决结果有怀疑,可以要求召集人对书面表决意见进行重新清点,召集人应当重新清点并公布重新清点结果。

14.9 决议的生效与效力

有控制权的资产支持证券持有人大会决定的事项,应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会结束之日起 30 个自然日内予以公告,并在公告之日起的 5 个工作日内由管理人报中国基金业协会备案。有控制权的资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效。

大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行。

大会的生效决议应当由管理人备案,并按《标准条款》约定的披露方式进行披露。

优先级资产支持证券持有人在有控制权的资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失,由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.10 决议瑕疵诉讼

若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反法律法规或《标准条款》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼(撤销之诉或确认无效之诉)。

资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

15.1 《信托受益权转让协议》

《信托受益权转让协议》系指城发投公司作为转让方与长江资管作为受让方签署的《信托受益权转让协议》，具体规定了本专项计划的基础资产、购买价款及其支付、当事人的基本权利义务等事项。

15.2 《托管协议》

《托管协议》系指专项计划管理人长江资管与专项计划托管人中国民生银行股份有限公司武汉分行签署的《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划托管协议》，根据《托管协议》规定，计划管理人拟委任中国民生银行股份有限公司武汉分行为托管人，中国民生银行股份有限公司武汉分行愿意接受该委托，为专项计划提供托管服务。计划管理人以专项计划的名义在托管人处开设专项计划账户，保管专项计划资金。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用，均需通过该账户进行。

15.3 《回售和赎回承诺函》

《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和赎回承诺函》系指售回与赎回承诺人向管理人（代表专项计划）出具的《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和赎回承诺函》及对该承诺函的任何有效修改或补充。《回售和赎回承诺函》对资产支持证券持有人回售优先级资产支持证券，售回与赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的相关事宜进行安排。

第十六章 专项计划变更管理人的相关安排

16.1 管理人的解任

专项计划发生《标准条款》约定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五条的约定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（a）在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日；（b）管理人解任通知中确定的日期。

除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

16.2 管理人的辞任

有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（a）在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，（b）有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。

16.3 继任管理人的委任

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知管理人，资产支持证券持有人以及评级机构。

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

在不影响《标准条款》第16.1.2款规定的前提下，管理人出现被取消办理客

户资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金子公司。

继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：（i）立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；（ii）向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（iii）向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及（iv）办理其他必要的、合理的交接手续；

管理人应当自完成《标准条款》第16.3.6款约定的移交手续之日起5个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十七章 违约责任及争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；

因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；

认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

17.3 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

管理人未履行或全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；

管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

17.4 法律适用

资产管理合同的订立、生效，履行，解释，修改和终止等事项适用中国法律。

17.5 诉讼、仲裁或者其他争议解决

凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方有权向管理人住所地

有管辖权的人民法院提起诉讼。

除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的约定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件存放及查阅方式

本《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件,该等文件是本《计划说明书》不可分割的有机组成部分:

1. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划标准条款》
2. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
3. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划信托受益权转让协议》
4. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划托管协议》
5. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划监管协议》
6. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划售回和购回承诺》
7. 《长江证券(上海)资产管理有限公司申请设立长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划之法律意见书》
8. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划信用评级报告》
9. 《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划基础资产现金流入预测分析咨询报告书》
10. 管理人的业务资质批件、营业执照和公司章程
11. 原始权益人的营业执照和公司章程
12. 托管人业务资格批件和营业执照
13. 借款人的营业执照和公司章程

备查文件查阅地点:

长江证券(上海)资产管理有限公司

联系地址:上海市浦东新区世纪大道1198号1座27楼

联系人:李燕君

联系电话:021-80301252

传真:021-80301399

(本页无正文, 为《长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划说明书》
之盖章页)

长江证券(上海)资产管理有限公司

2018年11月7日