



# 武汉国有资产经营公司 2013年度第一期中期票据募集说明书

发行人：武汉国有资产经营公司

本次中期票据注册金额：15 亿元

本期中期票据发行金额：6 亿元

本期中期票据担保情况：无担保

本期中期票据发行期限：5 年

发行人主体评级：AA

本期中期票据信用评级：AA

主承销商：中信银行股份有限公司

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

二〇一三年一月

## 重要提示

本公司发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值作出任何评价，也不代表对本期中期票据的投资风险作出任何判断。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断中期票据的投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期中期票据，均视同自愿接受本募集说明书对本期中期票据各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目 录

第一章 释 义.....	5
第二章 风险提示及说明.....	9
一、与本期票据相关的风险.....	9
二、与发行人相关的风险.....	9
第三章 发行条款.....	17
一、本期中期票据发行条款.....	17
二、本期中期票据发行安排.....	18
第四章 募集资金运用.....	20
一、募集资金用途.....	20
二、发行中期票据的意义.....	20
三、发行人承诺.....	20
四、偿债保障计划.....	20
第五章 发行人基本情况.....	22
一、发行人基本情况.....	22
二、发行人历史沿革.....	22
三、发行人控股股东及实际控制人.....	23
四、发行人独立经营性情况.....	23
五、发行人重要权益投资情况.....	24
六、发行人治理情况、组织结构及内控制度.....	31
七、发行人董事、高管和员工情况.....	39
八、发行人主营业务情况.....	41
九、发行人投资情况.....	61
十、发行人未来发展战略与目标.....	66
十一、发行人所在行业状况.....	66
十二、发行人行业地位和竞争优势.....	73
十三、发行人 2012 年第四季度主营业务情况说明.....	75
第六章 发行人主要财务状况.....	76
一、财务数据.....	76
二、财务分析.....	85
三、有息债务.....	107

四、2011 年度关联交易 .....	109
五、重大或有事项 .....	110
六、受限制资产情况 .....	113
七、金融资产及衍生产品情况 .....	114
八、理财产品 .....	114
九、海外投资情况 .....	114
十、直接债务融资计划 .....	114
十一、发行人 2012 年第四季度财务情况介绍 .....	114
第七章 发行人的资信状况 .....	115
一、发行人及本期中期票据的信用评级 .....	115
二、跟踪评级有关安排 .....	116
三、公司其他资信情况 .....	116
四、2012 年第四季度发行人资信状况说明 .....	117
第八章 本期中期票据的担保情况 .....	118
第九章 税项 .....	119
第十章 信息披露 .....	120
一、本次发行相关文件 .....	120
二、定期财务报告 .....	120
三、重大事项 .....	121
四、本息兑付 .....	121
第十一章 本期融资券投资者保护机制 .....	122
一、违约事件 .....	122
二、违约责任 .....	122
三、投资者保护机制 .....	122
四、不可抗力 .....	127
五、弃权 .....	127
第十二章 本期中期票据发行的有关机构 .....	128
一、发行人 .....	128
二、承销团 .....	128
三、信用评级机构 .....	132
四、审计机构 .....	132
五、发行人律师 .....	132
六、托管人 .....	133

第十三章 备查文件及查询地址.....	134
一、备查文件.....	134
二、查询地址.....	134
附件：基本财务指标的计算公式.....	136

## 第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/武汉国资	指武汉国有资产经营公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	是指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指发行额度为 6 亿元、期限为 5 年的“武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据”
本期发行	指本期中期票据的发行行为
发行公告	指发行人为本次中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据发行公告》
募集说明书	指发行人为本次中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指中信银行股份有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团

承销协议	指主承销商与发行人签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
余额包销	指本期中期票据的主承销商按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入的承销方式
簿记建档	指由簿记管理人记录投资者认购中期票据价格及数量意愿的程序，该程序由簿记管理人和发行人共同监督
簿记管理人	指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期中期票据发行期间由中信银行股份有限公司担任
实名制记账式中期票据	指采用中央国债登记结算有限责任公司的中央债务簿记系统以记账方式登记和托管的中期票据
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	每周一至周五，不含中国法定节假日或休息日
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指人民币元
中诚信国际	指中诚信国际信用评级有限责任公司
武商联	指武汉商联（集团）股份有限公司
鄂武商	指武汉武商集团股份有限公司
武商量贩	指武汉武商量贩连锁有限公司
东湖创投	指武汉东湖创新科技投资有限公司

东创担保	指武汉东创投资担保有限公司
机场路公司	指武汉机场路发展有限公司
新兴医药	指武汉新兴医药科技有限公司
鑫科投资	指武汉鑫科投资有限公司
华汉投资	指武汉华汉投资管理有限公司
中联药业	指武汉中联药业集团股份有限公司
中百集团	指中百控股集团股份有限公司
武汉中商	指武汉中商股份有限公司
中商平价	指武汉中商平价超市连锁有限责任公司
国创金融	指武汉国创金融服务有限公司
天风证券	指天风证券股份有限公司
武汉农商行	指武汉农村商业银行股份有限公司
武汉赛马	指武汉赛马赛事开发管理有限公司
华煜托管	指武汉华煜托管有限公司
华汉物业	指武汉市华汉物业管理有限公司
马应龙	指马应龙药业集团股份有限公司
健民药业	指武汉健民药业集团股份有限公司
汉口银行	指汉口银行股份有限公司
光谷融资租赁	指武汉光谷融资租赁有限公司
武汉市国资委	指武汉市国有资产监督管理委员会



最近三年及一期	指 2009 年、2010 年、2011 年及 2012 年 1-9 月
---------	--------------------------------------

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、与本期票据相关的风险

#### （一）利率风险

本期中期票据的利率水平是根据当前市场的利率水平和中期票据信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

发行人具有良好资质及信誉，但由于中期票据作为银行间债券市场的交易品种，其交易量和流动性主要取决于投资人对于该债券的价值需求与风险判断，发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

#### （三）偿付风险

本期中期票据无担保。在中期票据存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据的按时足额兑付，对投资者到期收回本息构成风险。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高和财务结构导致的偿债风险

2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 59.02%、58.59%、65.41% 和 64.72%；流动负债余额分别为 943,951 万元、1,111,953 万元、1,576,684 万元和 1,605,430 万元，占总负债比例分别为 82.63%、86.38%、89.10% 和 88.09%，该比例占比较高，与发行人零售行业特征相符，但是资产负债率和流动负债比例较高的财务结构，使发行人存在资产负债率较高和财务结构导致的长短期偿债风险。

2009-2011 年及 2012 年 9 月末, 公司的有息债务余额分别 377,870 万元、328,695 万元、424,552 万元和 512,443 万元, 在负债总额中占比分别为 33.08%、25.53%、23.99%和 28.12%。自 2009 年以来, 虽然公司的有息债务余额在负债总额中占比逐年下降, 但是若未来银行贷款基准利率上调或其他因素造成货币供应量偏紧, 公司偿债压力将加大。

## 2、存货跌价风险

2009-2011 年及 2012 年 9 月末, 发行人存货分别为 201,936 万元、255,228 万元、375,967 万元和 323,255 万元, 在流动资产中的占比分别为 28.40%、28.75%、32.70%和 27.95%。发行人存货金额较大, 占流动资产的比例较高, 使公司面临存货跌价损失风险。

## 3、营运资金不足和难以持续融资风险

2009-2011 年末及 2012 年 9 月末, 发行人货币资金分别为 35.11 亿元、48.06 亿元、51.87 亿元和 54.93 亿元, 货币资金量基本能满足发行人日常需求; 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月, 发行人经营活动净现金流分别为 14.36 亿元、27.85 亿元、26.43 亿元和 21.48 亿元, 经营活动现金净流入较为充裕, 可为发行人所需营运资金提供有力支持; 此外, 发行人得到多家银行的信贷支持, 截至 2012 年 9 月末, 发行人从各家银行取得授信额度共计 103.59 亿元, 未使用额度 61.54 亿元, 授信额度充足, 为发行人营运资金需求提供了保障。随着发行人业务的不断拓展和投资规模的逐步扩大, 发行人资金需求也相应增加。从融资渠道看, 发行人既有下属上市公司股权直接融资的便利, 又有优质企业间接融资的能力, 能够选择合适时机和适当的融资方式, 使发行人发展需要的资金获得可靠的融资保障。但如果业务规模扩张的速度超出发行人业绩增长和融资能力提升的速度, 发行人将出现营运资金不足和难以持续融资风险。

## 4、应收账款和其他应收款较为集中和坏账风险

2011 年末, 发行人应收账款账面余额为 12,687 万元, 坏账准备为 888 万元, 账面价值为 11,800 万元, 其中应收账款前五名债务人欠款金额合计为 4,890 万元, 占应收账款总额的 38.54%。

2011 年末, 发行人其他应收款账面余额为 128,359 万元, 坏账准备为 11,787 万元, 账面价值为 116,572 万元, 其中, 其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 20,274 万元, 占其他应收款总额的 15.80%。

尽管 2011 年末, 发行人的应收账款、其他应收款已分别计提坏账准备 888 万元、11,787 万元, 但是发行人应收账款和其他应收款集中度较高, 仍然存在发行人在个别单位违约时遭受损失的风险。

## 5、可供出售金融资产和投资性房地产跌价风险

2011 年末发行人可供出售金融资产为 99,068 万元，在非流动资产中占比 6.37%。发行人可供出售金融资产主要系发行人持有的马应龙、荣丰控股、三特索道等股票投资。资本市场波动使得发行人持有的金融资产价格存在较大不确定性，将影响发行人金融资产变现规模和变现能力，给发行人带来一定的财务风险。

2011 年末发行人投资性房地产账面价值为 109,853 万元，在非流动资产中占比 7.06%。投资性房地产主要是发行人为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的商业物业。为防止房地产行业过热，2009 年 4 月份以来中央和地方政府陆续出台多项房地产调控政策，这些政策有可能对房地产市场产生重大影响，发行人持有的投资性房地产存在跌价风险。

## 6、盈利能力较弱风险

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 2,056,146 万元、2,507,389 万元、2,978,350 万元和 2,466,151 万元；主营业务毛利润分别为 306,071 万元、387,278 万元、514,735 万元和 425,360 万元；主营业务毛利率分别为 14.89%、15.45%、17.28%和 17.25%。其中，2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人商业零售板块营业收入分别为 2,020,832 万元、2,467,021 万元、2,964,871 万元和 2,459,170 万元；毛利润分别为 290,561 万元、369,851 万元、505,469 万元和 419,024 万元；毛利率分别为 14.38%、14.99%、17.05%和 17.04%，略低于同行业上市公司平均毛利率。虽然发行人毛利率较为稳定，但发行人仍存在盈利能力较弱风险。

## 7、未来资本支出较大的风险

2013-2015 年，发行人计划投资 58.06 亿元，其中在建工程 10.36 亿元、拟建工程 32.65 亿元和股权投资 15.05 亿元，随着发行人项目建设进度逐步推进，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的融资方式以银行贷款为主，虽然近年来发行人也逐步开展直接债务融资，但是若银行贷款或发行债券的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，面临未来资本支出较大的风险。

## 8、受限资产金额较大的风险

截至 2012 年 9 月末，发行人受限资产合计 38.58 亿元，占发行人总资产的 13.70%，受限资产主要为房地产、持有其他公司股权和其他金融资产。发行人上述资产的抵质押并不会给公司正常经营活动造成不利影响，但资产的抵质押受限将在一定程度上限制发行人进一步获取银行授信额度，从而降低其间接融资能力。此外，如果发行人不能及时偿还借款，银行将可能采取强制措施对上述资产进行处置，从而可能对发行人正常生产经营造成风险。

## 9、对外担保较高风险

截至 2012 年 9 月 30 日，发行人为 2010 年武汉市中小企业集合债券作再担保，担保金额为 2 亿元，发行人子公司东创担保的担保余额为 21.29 亿元，目前未发生坏账及代偿情况。但是若担保对象的经营情况发生恶化将会导致发行人面临按担保合同进行代偿的风险。

## 10、投资收益占比较大的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 29,689.95 万元、20,955.68 万元、36,240.74 万元、17,337.58 万元，分别占利润总额的 29.61%、17.93%、26.28%、18.21%，占净利润的 39.17%、24.02%、34.42%、24.28%，所占比重较大，若投资收益出现波动，可能会对发行人利润总额和净利润造成影响，进而对发行人财务状况形成风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期导致的经营风险

发行人主营业务是百货零售业务。经济发展及经济周期波动将直接影响到消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心指数和消费倾向，并直接影响百货和超市行业的市场需求。近年来我国经济实现了持续快速增长，但未来经济走势依然受国内外各种因素影响，存在诸多不确定性，故发行人面临经济周期导致的经营风险。

### 2、市场竞争激烈的风险

发行人主要营业场所位于武汉市和湖北省内，虽然多年来武汉市以及湖北省的社会消费品零售总额在全国各大城市中一直居于前列且保持着较快增长，但市场竞争非常激烈。发行人目前主要竞争对手为国内其他地区进驻武汉的百货商场、超市和本地经营的连锁超市如：新一佳、华联超市等，以及外资大型连锁超市企业如：沃尔玛、家乐福等。尽管发行人在本地的知名度、门店覆盖率、政府支持等方面较其他竞争者更有优势，但如果竞争对手在发行人营业场所周边开设新的大型卖场，将使发行人面临更恶劣的外部市场环境，可能对发行人的盈利能力产生负面影响。

### 3、跨地区经营的风险

发行人在开设新门店或兼并、收购现有零售企业进行跨地区扩张及经营时，由于各区域经济发展不平衡、消费习惯和喜好的差异，可能导致商品在各地销售状况不一致；同时，发行人新进入区域的供应链需要一个建设和完善的过程。发行人如未能解决上述问题，跨地区发展将存在阻碍，可能影响到发行人正常经营状况。

#### 4、店面选址及培育风险

店面选址需综合考虑城市建设规划、商圈繁华程度、客流量、交通状况、周边聚集消费群体的消费水平、同业竞争形势等诸多复杂因素，若店面选址不当，发行人将难以实现目标市场份额和企业战略发展目标，将给发行人带来经营风险；另外，新增门店周边环境、顾客认可度等方面需要一定时间的培育，发行人将面临一定的商业培育风险。

#### 5、商品销售季节性波动的风险

零售业商品销售受季节性购物的消费习惯所影响。因此，发行人大部分商品的销售旺季主要在各种节假日比较集中的一、四季度，如 1 月初的元旦假期、春节假期、5 月初的劳动节假期、10 月初的国庆假期及 12 月的圣诞节假期，行业销售额的时间分布较不均衡，发行人的经营业绩因此产生季节性波动，同时国家对有关节假日实施办法的调整，也会对发行人的销售业绩产生影响。

#### 6、租赁物业的风险

租赁物业进行经营具有投资金额小、收效快的特点，是零售业快速发展的普遍做法之一。发行人目前经营的 28 家百货店和 1010 家超市中，12 家百货店和 978 家超市为租赁物业。随着发行人扩张步伐加快，还会出现以租赁形式进行经营的门店。虽然发行人对出租方进行详尽调查并尽可能签署较长的租赁合同，但若出租方违约提前收回租赁物业或租赁合同到期不能续租，将给发行人经营带来不利影响。

#### 7、主营业务集中于上市公司风险

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人商业零售板块营业收入占主营业务收入比例高达 98% 以上，其中绝大部分来自于鄂武商、中百集团和武汉中商三家上市公司。若上述三家上市公司经营业绩下滑，则可能对发行人的营业收入和盈利能力产生较大影响，存在主营业务集中于上市公司的风险。

#### 8、下属子公司同业竞争风险

发行人下属鄂武商、中百集团和武汉中商三家子公司同属商业零售板块，尽管三家子公司业务各有侧重，但经营区域都主要集中于武汉市和湖北省内，因此，发行人仍不可避免的面临下属子公司同业竞争风险。

#### 9、新兴购物方式冲击风险

近年来，以网上购物为代表的新兴购物方式持续高速发展。中国互联网络信息中心 (CNNIC) 发布的《2011 年中国网络购物市场研究报告》显示，截至 2011 年 12 月底，我国网络购物用户规模达到 1.94 亿，网购渗透率提升至 37.8%，全

年网络购物市场交易金额达到 7,566 亿元，较 2010 年增长 44.6%，占社会消费品零售总额的 4.2%。据艾瑞咨询预计，2014 年我国网购金额将达到 19,338 亿元，占社会商品零售总额的 7.8%。以网购为主要形式的新兴购物方式将会对发行人传统商业零售模式造成一定的冲击，如果发行人不能采取措施积极应对，则存在经营业绩下降的风险。

#### 10、房地产经营风险

房地产和园区开发业务为发行人主营业务之一。随着 2009 年底至今国家宏观调控措施的相继出台，房地产市场发生较大变化，房地产销售下滑，房地产公司资金链趋向紧张。在目前房地产调控大方向不会发生根本性改变的环境下，发行人的房地产业务面临一定的经营风险。

#### 11、金融业务经营风险

发行人子公司武汉东湖创新科技投资有限公司、武汉东创投资担保有限公司从事金融业务。东湖创投主要从事产业投资、创业投资。截至 2012 年 9 月 30 日，东湖创投及其关联企业已为 300 余家科技企业提供了投融资服务和咨询服务，东湖创投已投资项目 27 个，累计投资总额 37,243.75 万元，完成 11 个项目退出和 2 个项目的部分退出。东创担保主要从事担保和小额贷款业务，2009 年实现担保和贷款总额 4.44 亿元；2010 年实现担保和贷款总额 14.06 亿元，同比增长 217%，其中担保业务规模 12 亿元，贷款业务规模 2.06 亿元；2011 年实现担保和贷款总额 26.27 亿元，同比增长 87%，其中担保业务规模 23.09 亿元，贷款业务规模 3.18 亿元。2011 年末，东创担保对外担保业务余额 183,461 万元，贷款业务余额 2,590 万元。上述金融业务属于高风险行业，投资标的、担保对象和小额贷款对象的经营、财务情况波动，均会对发行人金融业务造成一定的影响，存在一定风险。

#### 12、跨行业经营风险

发行人经营的行业涉及商业零售业、金融行业、房地产和园区开发行业等多个行业。上述行业特征及管理模式各不相同，若发行人无法对各行业经营进行合理规划 and 有效统筹，则可能面临跨行业经营风险。

### (三) 管理风险

#### 1、人才储备不足的风险

根据发行人发展战略，近年来发行人经营规模迅速扩大，发行人内部管理复杂程度大大提高，这对发行人管理模式和管理能力提出了更高的要求，如果人才储备不足，对发行人发展将形成一定的影响。

#### 2、运营管理风险

发行人是武商联的控股股东，直接持有武商联 65.90%的股权，武汉市国资委直接持有武商联 5.82%的股权，通过发行人和武汉经济发展投资(集团)有限公司间接持有武商联 94.18%的股权。发行人控股子公司武商联可能受到发行人和武汉市国资委多头管理。如果发行人的管理模式不能适应业务发展的需要，管理能力不能得到同步的提高，可能对发行人的业务发展产生负面影响，进而影响到发行人经营业绩和财务状况。

### 3、子公司管理的风险

截至 2012 年 9 月末，发行人拥有 11 家纳入并表范围的二级子公司。发行人下属子公司众多并且分属于不同行业、不同地域，整个经营体系较为庞大，对发行人的日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面形成一定的挑战。若发行人无法有效整合子公司资源，则可能存在子公司管理风险。

### 4、销售商品质量监控不力风险

发行人绝大部分收入来自于商业零售行业，该行业对于商品质量、售后服务等有着较高要求。发行人在该行业的子公司对销售商品的质量有着严格的管理制度、执行措施与硬件支持，以确保商品质量安全。但发行人经营商品品种多、数量大，因此仍然面临商品出现质量问题的风险，进而遭受声誉或经济损失。

### 5、主要子公司重组面临的风险

发行人控股子公司武汉商联(集团)股份有限公司下属子公司中百集团拟以新增股份换股吸收合并另一下属子公司武汉中商。此次重组方案已被中百集团、武汉中商股东大会否决。目前上述公司生产经营情况未因重组方案被否发生重大不利变化，未来是否会继续以其他方案推进重组也不可预计。由于上述重组虽然是发行人合并范围内企业重组，但是涉及到武商联的内部整合和经营规划，对其未来发展战略具有较为重大的意义，不论重组是否继续推进，仍可能存在一定的风险。

### 6、董事及高管人员缺位风险

根据发行人公司章程，发行人应有董事 9 名，因部分董事工作调动、退休，目前发行人董事会成员为 5 名。此外，发行人总经理职务空缺，由发行人董事长代理其职责。董事及高管人员缺位不利于发行人完善治理结构和经营管理，因此在发行人董事会成员和高管人员全部就位前，存在上述人员缺位造成的管理风险。

## (四) 政策风险

### 1、零售业务政策变化风险



零售行业是国家鼓励发展的行业，刺激消费，鼓励发展内需政策有望延续。但 2009 年底以来的国家宏观调控，全球范围内经济刺激政策的逐步退出会导致经济发展趋缓，进而影响零售行业的发展。此外地方政府规划的改变，城市建设所带来的居民分布、交通路线变迁等因素，也会影响到公司已设门店的商圈，进而影响公司所属门店的经营效益。

## 2、房地产政策变化风险

发行人的房地产业务易受国家法律、法规和政策影响。2009 年 12 月以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，房地产行业政策显著收紧。如果发行人无法适应房地产政策转变，或国家再出台更加严厉的房地产调控政策，则发行人房地产经营状况将面临一定政策风险。

## 3、金融政策变化风险

发行人所涉及的金融业务（产业投资、创业投资、担保业务等）易受国家产业政策、宏观调控政策、金融政策的影响。近年来，国家为支持中小企业发展，出台了一系列的产业政策、信贷政策、财税政策，带动了产业投资、创业投资、担保业务的蓬勃发展。未来，如果国家产业政策、宏观调控政策、金融政策等出现不利变化，发行人金融业务将面临一定风险。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期中期票据发行条款

中期票据名称:	武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据
企业全称:	武汉国有资产经营公司
企业待偿直接债务 融资余额:	截至募集说明书签署日, 企业及下属子公司待偿直接债务 融资余额 17 亿元, 其中企业债 3 亿元, 中期票据 6 亿元, 短期融资券 8 亿元
《接受注册通知 书》文号	中市协注[2012]MTN107 号
本次注册额度:	人民币壹拾伍亿元 (RMB1,500,000,000 元)
本期发行金额:	人民币陆亿元 (RMB600,000,000 元)
票据期限:	5 年
票据面值:	本期中期票据面值为 100 元
发行价格:	本期中期票据面值发行
本期中期票据利率 确定方式:	本期中期票据采用固定利率方式, 根据簿记建档结果, 由 发行人与主承销商按照国家有关规定, 协商一致确定, 在 中期票据存续期限内固定不变。本期中期票据采用单利按 年计息, 不计复利, 逾期不另计息
发行对象:	全国银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止 购买者除外)
承销方式:	主承销商余额包销
发行方式:	通过面向承销团成员簿记建档, 集中配售方式在全国银行 间债券市场发行。
中期票据形式:	实名制记账式, 在中央国债登记结算有限责任公司进行登 记托管
发行日:	2013 年 1 月 28 日
分销日:	2013 年 1 月 28 日-1 月 29 日
起息日:	2013 年 1 月 30 日
缴款日:	2013 年 1 月 30 日

付息日:	2014 年至 2018 年每年的 1 月 30 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日
上市流通日:	债权债务登记日次一个工作日即可上市流通转让
中期票据交易:	按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定进行交易
兑付日:	2018 年 1 月 30 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息
兑付价格:	到期日按照面值兑付
本息兑付方式:	通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理。
信用评级机构及信用评级结果:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 本期中期票据的主体信用等级为 AA, 评级展望为“稳定”, 债项信用等级为 AA
中期票据担保:	本期中期票据无担保
认购和托管:	本期中期票据采用簿记建档, 集中配售方式发行, 中央国债登记结算有限责任公司为票据的登记、托管机构。
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资票据所应缴纳的税款由投资者承担
兑付办法:	本期中期票据存续期限内到期日的前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在相关信息媒体上刊登“兑付公告”。票据的兑付, 按照中央国债登记结算有限责任公司的规定, 由中央国债登记公司代理完成。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
投资者承诺:	购买本期中期票据的投资者被视为做出以下承诺: 投资者接受发行公告、申购说明、申购要约和本募集说明书对本期中期票据项下权利义务的所有规定并受其约束 一旦发生没有及时或者足额兑付的情况, 投资者不得向主承销商和承销团成员要求兑付

## 二、本期中期票据发行安排

### (一) 簿记建档安排

本期中期票据招投标采用簿记建档, 集中配售方式发行, 认购人必须在本发行方案规定的发行时间内向簿记管理人提交加盖公章的书面《申购要约》, 在规定的时间内所作的任何形式认购承诺均视为无效, 本期中期票据的簿记管理人为

中信银行股份有限公司。

## （二）分销安排

2013 年 1 月 28 日-1 月 29 日为本期中期票据分销日，承销团成员应在分销日内，将各自承销额度内的本期中期票据分销至合格投资者。

## （三）缴款和结算安排

1、认购本期中期票据的机构投资者应在中央国债登记公司开立甲类或乙类托管账户，或通过全国银行间债券市场的债券结算代理人在中央国债登记公司开立丙类托管账户。

2、本次招标每一个标位最大申购数量为本期中期票据发行总量，最低申购数量为 100 万元，申购数量必须为 100 万元的整数倍。

3、若“（三）缴款和结算安排”与任何现行或不时修订、颁布的法律法规、中央国债登记公司等机构的有关规定有任何冲突或抵触，应以现行或不时修订、颁布的法律法规、中央国债登记公司等机构的有关规定为准。

## （四）登记托管安排

中央国债登记公司为本期中期票据的登记、托管机构。

## （五）上市流通安排

本期中期票据发行结束后，将在银行间债券市场中交易流通。交易流通日为中期票据债权债务登记日的次 1 工作日。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

截至 2012 年 12 月末，发行人本部借款总额为 12.34 亿元。本期中期票据募集资金 6 亿元，将全部用于偿还发行人本部贷款，优化融资结构，提高竞争力。

### 二、发行中期票据的意义

若本期中票成功发行，在扩充发行人融资渠道的同时，也可以提高发行人的直接融资比重，进一步优化债务结构，改善融资管理。

### 三、发行人承诺

发行人承诺在本期中票存续期间变更资金用途前及时披露有关信息，本次募集资金均用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，且不用于房地产领域和金融领域。

### 四、偿债保障计划

发行人将严格按照本期中期票据发行条款的约定，履行还本付息义务，公司具体保障计划如下：

（一）发行人在“十二五”期间计划基本实现金融资本和实业资本一体化运营的发展格局，未来的运作经营将重点维持商业零售行业区域领先地位，积极推动公司主营业务的迅速扩张，保证公司主营业务收入和净利润稳定快速增长。

发行人下属武商联，将继续持股鄂武商、中百集团、武汉中商三家上市公司，巩固其在湖北地区商业零售行业的龙头地位，随着国民经济和居民可支配收入的持续增长，发行人商业零售板块的业务规模将不断壮大，盈利能力将进一步增强。

2009 年、2010 年、2011 年发行人主营业务收入分别达到 205.61 亿元、250.74 亿元、297.84 亿元，较上年分别增长 16.78%、21.14%和 18.78%。根据武汉国资制定的十二五规划（2011-2015 年），到 2015 年末，公司资产规模达到 485 亿元，业务规模达到 545 亿元，实现利润总额 20 亿元。发行人将确保业务目标落实到每一家下属公司，兼顾规模和效益，做到综合和专业相互结合，实现发行人主营业务收入快速增长，不断提升整体抗风险能力和偿债能力。

#### （二）拓展间接融资渠道

发行人在工、农、中、建、交等国有银行和中信银行、招商银行、民生银行、广发银行、浦发银行、兴业银行等股份制银行均有银行授信额度。截至 2012 年 9 月 30 日，发行人及下属子公司共获得各银行授信 103.59 亿元，未使用授信额度

61.54 亿元。发行人将进一步加强与银行金融机构的合作力度，以争取更多银行授信支持。同时，发行人将根据实际情况开拓信托融资等新的间接融资渠道，拓展资金来源。

### （三）部分资产变现能力较强

目前，发行人可变现资产主要为股权投资。截至 2012 年 9 月末，发行人直接持有上市公司鄂武商 2299.10 万股、马应龙 3590 万股、ST 万鸿 1467.89 万股，以 2012 年 9 月 30 日的收盘价计算，市值分别为 2.72 亿元、5.71 亿元和 0.50 亿元；此外，发行人持有汉口银行、武汉农商行、天风证券的股权分别为 6.17%、10.00%、18.07%，2012 年 9 月末汉口银行、武汉农商行、天风证券未经审计的净资产分别为 91.11 亿元、67.77 亿元、17.51 亿元，发行人占有净资产的份额为 5.62 亿元、6.78 亿元、3.16 亿元；此外，发行人下属子公司武商联直接持有鄂武商 11,171.97 万股、中百集团 6,919.54 万股、武汉中商 10,547.76 万股，以 2012 年 9 月 30 日的收盘价计算，市值分别为 13.21 亿元、4.48 亿元和 6.70 亿元；发行人下属子公司华汉投资持有中百集团 894.00 万股，以 2012 年 9 月 30 日的收盘价计算，市值为 0.58 亿元。上述可变现资产合计超过 49 亿元，且具有较强的变现能力。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称:	武汉国有资产经营公司
法定代表人:	杨国霞
注册资本:	123,834 万元
设立日期:	1994 年 8 月 12 日
营业执照注册号:	420100000255567
住所:	湖北省武汉市江汉区发展大道 168 号
邮编:	430015
电话:	027-85613506
传真:	027-85613636

### 二、发行人历史沿革

武汉国有资产经营公司是经《市国资委关于成立武汉国有资产经营公司的批复》（武国资委〔1994〕002 号文）批准，由武汉市国有资产监督管理委员会于 1994 年设立的市属股份制企业国家股的持股机构。公司于 1994 年 8 月 12 日在武汉市工商行政管理局注册登记，注册资本 123,834 万元，是湖北省最早设立的国有资本营运机构，经营范围包括：国有资产经营管理；国有资产产权交易；信息咨询、代理及中介服务。公司的宗旨是根据武汉市国资委的授权，依据国家的产业政策和经济发展战略，盘活国有存量资产，提高国有资产技术构成，优化国有资产配置，确保国有资产的安全与增值。

武汉国资组建之初，武汉市国资委授权公司经营管理市属股份公司 24 家，国家股 5.56 亿股，国有净资产 12.38 亿元。1997 年，武汉市工业管理局改制时，根据武国资企〔1997〕100 号文要求，对公司的管理范围、组织机构和工作职能进行了调整，划出了 4 家纺织企业，划入了市属医药、建材、包装三个行业的全部企业，公司经营的国有资本涵盖了金融证券、商业零售、医药化工、包装印刷、建筑材料、机电轻工等行业。2002 年，根据武汉市委、武汉市人民政府《关于重组壮大有关国有控股公司的决定》（武发〔2002〕19 号），撤销市建材工业总公司，撤销市包装工业总公司，由武汉国有资产经营公司承接相关业务。

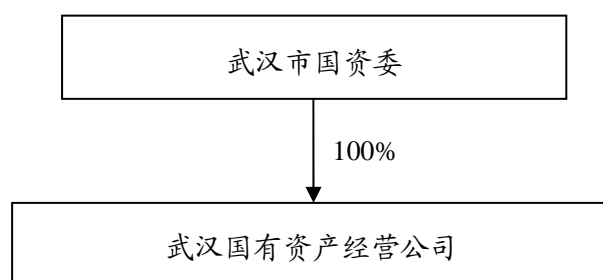
截至 2012 年 9 月 30 日，武汉国资拥有控股二级子公司 11 家，包括武汉商联集团股份有限公司、武汉东湖创新科技投资有限公司等；另有主要参股企业 13 家，包括武汉马应龙药业集团公司、武汉海尔电器股份有限公司、天风证券股份

有限公司等。

### 三、发行人控股股东及实际控制人

发行人为武汉市市属国有独资控股公司，武汉市国有资产监督管理委员会经武汉市人民政府授权履行出资人职责。公司不设股东会，由武汉市国资委作为唯一出资人，行使股东职权。发行人的控股股东及实际控制人均为武汉市国有资产监督管理委员会。

图 5-1 发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，武汉市国资委持有公司的股权不存在质押、冻结的情况。

### 四、发行人独立经营性情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

#### （一）业务方面

发行人对控股股东武汉市国资委授权范围内国有资产行使资产收益、重大决策、选择经营者等出资者权利。公司具有直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易。

#### （二）资产方面

发行人与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理，不存在与股东共享生产经营资产的情况，不存在资产被股东占用而损害公司利益的情况。

#### （三）人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资、社保及年金等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。



#### （四）机构方面

发行人有独立的管理决策机构和完整的生产单位，与控股股东及其职能部门完全分开，各自独立运行。

#### （五）财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税，公司能够独立的进行财务决策，自主决定资金使用事项。

### 五、发行人重要权益投资情况

#### （一）发行人重要权益投资情况

截至 2012 年 9 月 30 日，公司共有 11 家纳入并表范围的的二级子公司。

表 5-1 发行人纳入合并报表范围的二级子公司

序号	企业名称	注册资本 (万元)	享有表 决权	主营范围
1	武汉商联(集团)股份有限公司	53,089.65	65.90%	商业零售、百货业
2	武汉东湖创新科技投资有限公司	13,351.00	74.90%	对科技产业项目和企业投资； 企业管理咨询服务；开展委托 投资与管理业务
3	武汉东创投资担保有限公司	50,000.00	100.00%	个人消费担保、企业贷款担保、 履约担保；对中小企业投资； 企业管理咨询
4	武汉新兴医药科技有限公司	8,000.00	92.50%	中成药、西药、生物化学药、 生物工程药物及保健品的研究 开发、管理；物业管理；蒸汽 供应
5	武汉鑫科投资有限公司	2,900.00	100.00%	实业投资
6	武汉华汉投资管理有限公司	24,200.00	100.00%	对企业和各类市场进行相关投 资；对创业企业和科技企业进 行风险投资；资产委托管理、 财务顾问、信息咨询、中介代 理；房地产开发、商品房销售
7	武汉医药产业基地投资有限责任 公司	4,500.00	77.78%	工业园区医药产业项目的投 资；园区内企业管理配套服务
8	武汉赛马赛事开发管理有限公司	1,600.00	62.50%	赛马赛事的营运、赛马资源开 发管理、马彩销售网点建设， 对外投资等
9	武汉华煜托管有限公司	3,000.00	100.00%	企业托管、管理咨询
10	武汉国创金融服务有限公司	5,000.00	100.00%	房地产开发

序号	企业名称	注册资本 (万元)	享有表 决权	主营范围
11	武汉光谷融资租赁有限公司	17,500.00	40.00%	融资租赁业务; 租赁业务; 租赁交易咨询; 向商业银行、商业保理公司转让应收租赁款

截至 2012 年 9 月 30 日, 武汉国资主要参股公司 13 家。

表 5-2 发行人主要参股公司情况

序号	企业名称	出资额 (万元)	占比	主营业务
1	武汉机场路发展有限公司	2,940.00	49.00%	天河机场路的投资经营
2	马应龙药业集团股份有限公司	3,590.00	10.83%	中西药、医疗器械制造、加工、销售
3	武汉远大制药集团有限公司	3,748.36	20.26%	药剂生产、销售
4	武汉海尔电器股份有限公司	1,683.24	26.99%	空调器的生产、销售
5	万鸿集团股份有限公司	1,467.89	7.05%	印刷机械与印刷机器产品制造, 印刷物资销售
6	武汉城市一卡通有限公司	600.00	12.00%	一卡通管理维护
7	武汉重工集团有限公司	3,000.00	1.50%	航模、机床、机电、锅炉等设备的制造
8	武汉农村商业银行股份有限公司	39,600.00	10.00%	吸收公众存款、发放贷款、办理结算和国际业务等
9	武汉国灸科技开发有限公司	1,772.42	22.16%	灸疗研制、开发及其相关的医疗器械的开发销售
10	大冶有色金属股份有限公司	10,000.00	3.23%	有色金属及相关产业的项目投资和经营, 有色金属、稀贵金属、铁矿、硫矿等产品的生产、冶炼、加工、销售, 化工产品生产销售等
11	天风证券股份有限公司	29,000.00	18.07%	证券经纪、证券投资咨询、与证券交易投资活动有关的财务顾问
12	汉口银行股份有限公司	71,212	6.17%	吸收公众存款、发放贷款、办理结算和国际业务等
13	武汉金融资产交易所有限公司	3,000.00	25.00%	从事传统金融资产交易、金融创新产品交易和金融信息咨询服务

## (二) 主要控股子公司情况

### 1、武汉商联(集团)股份有限公司

武汉商联(集团)股份有限公司系由武汉国有资产经营公司和武汉经济发展

投资（集团）有限公司共同出资组建的股份有限公司，于 2007 年 5 月 15 日取得武汉市工商行政管理局核发的 420100000001411 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 53,089.65 万元，其中武汉国有资产经营公司持股 65.90%，武汉经济发展投资（集团）有限公司持股 28.28%，武汉市国有资产监督管理委员会持股 5.82%。法定代表人：王冬生。住所：武汉市江岸区沿江大道 238 号。公司主要对商业零售行业上市公司（鄂武商、中百集团、武汉中商）进行管理。

2011 年末，该公司总资产 2,141,247 万元，所有者权益合计 692,655 万元，2011 年度营业收入 3,071,370 万元，净利润 81,269 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 2,202,852 万元，所有者权益合计 726,575 万元，2012 年 1-9 月营业收入 2,553,125 万元，净利润 59,593 万元。

武汉商联（集团）股份有限公司是发行人的核心经营实体，武汉商联（集团）股份有限公司收入和利润主要来自于下属三家上市公司，情况如下：

表 5-3 截至 2012 年 9 月 30 日武商联主要下属子公司列表

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	主要经营范围
中百控股集团股份有限公司	68,102.15	10.16%	商业零售业
武汉中商集团股份有限公司	25,122.17	41.99%	商业零售业
武汉武商集团股份有限公司	50,724.86	22.02%	商业零售业

截至 2012 年 9 月末，武商联及其一致行动人合计持有鄂武商总股本的 34.32%，其中，武商联直接持有鄂武商 22.02% 的股份，为第一大股东。鄂武商董事会中超过半数的非独立董事由武商联委派，其董事长和总经理也由武商联委派，武商联对鄂武商具有实际控制力。

截至 2012 年 9 月末，武商联及其关联方、一致行动人持有的股权占中百集团总股本的 12.89%，其中，武商联直接持有中百集团 10.16% 的股份，为第一大股东。中百集团董事会 8 名非独立董事中，有 4 名由武商联和武汉国资委派，剩下 4 名非独立董事均为中百集团公司高管，公司董事会中无外部单位提名的董事，中百集团董事长和总理由武商联委派，武商联对中百集团具有实际控制力。

截至 2012 年 9 月末，武商联持有的股权占武汉中商总股本的 41.99%，为第一大股东。武汉中商董事会中超过半数的非独立董事由武商联委派，董事长和总理由武商联委派，武商联对武汉中商具有实际控制力。

三家上市公司基本情况如下：

(1) 武汉武商集团股份有限公司

武汉武商集团股份有限公司成立于 1991 年 11 月，前身是创建于 1959 年的

武汉商场；注册地址：湖北省武汉市解放大道 690 号；法定代表人：刘江超；公司注册资本：5.07 亿元；注册登记号 420100000117383；主营业务为商业零售。

2011 年末，该公司总资产 969,500 万元，所有者权益合计 223,404 万元，2011 年度营业收入 1,273,385 万元，净利润 44,538 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 1,037,367 万元，所有者权益合计 256,186 万元，2012 年 1-9 月营业收入 1,073,470 万元，净利润 39,527 万元。

### (2) 中百控股集团股份有限公司

中百控股集团股份有限公司成立于 1989 年 11 月；注册地址：湖北省武汉市江汉路 129 号；法定代表人：汪爱群；公司注册资本：6.81 亿元；注册登记号：420100000070535；主营业务为商业零售。

2011 年末，该公司总资产 783,849 万元，所有者权益合计 277,330 万元，2011 年度营业收入 1,386,437 万元，净利润 26,571 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 799,951 万元，所有者权益合计 292,931 万元，2012 年 1-9 月营业收入 1,167,372 万元，净利润 14,166 万元。

### (3) 武汉中商集团股份有限公司

武汉中商集团股份有限公司成立于 1990 年 4 月；注册地址：湖北省武汉市中南路 9 号；法定代表人：郝健；公司注册资本：2.51 亿元；注册登记号：4201001101148；主营业务为商业零售。

2011 年末，该公司总资产 272,614 万元，所有者权益合计 79,387 万元，2011 年度营业收入 410,366 万元，净利润 9,478 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 270,969 万元，所有者权益合计 85,181 万元，2012 年 1-9 月营业收入 311,396 万元，净利润 6,154 万元。

## 2、武汉东湖创新科技投资有限公司

武汉东湖创新科技投资有限公司于 1999 年 12 月 27 日经武汉市工商行政管理局注册登记成立；注册地址：武汉市洪山区珞喻路 399 号（3 楼）；法定代表人：郭岭；公司注册资本：13,351 万元；注册登记号：420100000035470；经营范围：对科技产业项目和企业投资；企业管理咨询服务；开展委托投资与管理业务。

2011 年末，该公司总资产 21,927 万元，所有者权益合计 16,670 万元，2011 年度营业收入 144 万元，净利润-177 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 18,272 万元，所有者权益合计 15,437 万元，2012 年 1-9 月营业收入 16 万元，净利润-78 万元。该公司 2011 年以及 2012 年 1-9 月净利润为负的原因是公司投资收益下降较多。

### 3、武汉东创投资担保有限公司

武汉东创投资担保有限公司于 2008 年 6 月 5 日由武汉市工商行政管理局注册登记成立，注册号：420100000083346。公司地址：武汉市江汉区建设大道 933 号武汉商业银行大厦。注册资本为人民币伍亿元整。法定代表人：李军。公司主要经营：个人消费担保、企业贷款担保、履约担保；对中小企业投资；企业管理咨询。

2011 年末，该公司总资产 41,809 万元，所有者权益合计 34,999 万元，2011 年度营业收入 6,023 万元，净利润 1,699 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 66,447 万元，所有者权益合计 55,353 万元，2012 年 1-9 月营业收入 4,762 万元，净利润 355 万元。

### 4、武汉新兴医药科技有限公司

武汉新兴医药科技有限公司于 2001 年 3 月 7 日由武汉市工商行政管理局江夏分局注册登记成立，注册号：420115110004997，注册资本为人民币捌仟万元整。法定代表人：杨玉凤，公司主要经营：中成药、西药、生物化学药、生物工程药物及保健品的研究开发、管理；物业管理；蒸汽供应。公司地址：武汉市东湖高新技术开发区。

2011 年末，该公司总资产 17,244 万元，所有者权益合计 7,581 万元，2011 年度营业收入 1,178 万元，净利润-205 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 16,741 万元，所有者权益合计 7,507 万元，2012 年 1-9 月营业收入 749 万元，净利润-61 万元。该公司 2011 年净利润为负的原因是 2010 年在建工程转入固定资产金额 1,459 万元，相应计入管理费用的累计折旧增加，同时由于在建工程完工，由该在建工程借款产生利息支出计入财务费用导致财务费用较上年增加；2012 年 1-9 月净利润为负的原因是该公司财务费用增加。

### 5、武汉鑫科投资有限公司

武汉鑫科投资有限公司于 2001 年 8 月 22 日由武汉市工商行政管理局注册登记成立；公司注册地址：湖北省武汉市武汉经济技术开发区兴华路 58 号；公司企业法人营业执照注册号为：420100000024506；公司注册资金：为人民币贰仟玖佰万元整；公司法定代表人：陈昌义；公司经营范围：实业投资。

2011 年末，该公司总资产 2,916 万元，所有者权益合计 1,956 万元，2011 年度营业收入 365 万元，净利润 32 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 2,915 万元，所有者权益合计 1,955 万元，2012 年 1-9 月营业收入 300 万元，净利润-0.49 万元。

### 6、武汉华汉投资管理有限公司

武汉华汉投资管理有限公司系 1998 年 4 月经武汉市工商行政管理局注册登记成立的投资公司；企业法人营业执照注册号为：4201001171073；注册资本：24,200 万元。公司法定代表人：杨纯；注册地址：武昌区武珞路 586 号（江天大厦 14-1 号）。经营范围：对企业和各类市场进行相关投资；对创业企业和科技企业进行风险投资；资产委托管理、财务顾问、信息咨询、中介代理；房地产开发、商品房销售。

2011 年末，该公司总资产 162,127 万元，所有者权益合计 45,165 万元，2011 年度营业收入 128 万元，净利润 4,041 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 160,089 万元，所有者权益合计 48,818 万元，2012 年 1-9 月营业收入 921 万元，净利润-1,340 万元。该公司 2012 年 1-9 月净利润为负数的原因是财务费用支出较大，金额为 3,625 万元。。

#### 7、武汉医药产业基地投资有限责任公司

武汉医药产业基地投资有限责任公司于 2002 年 8 月 8 日经武汉市工商行政管理局核准获得企业法人营业执照；公司企业法人营业执照注册号为：420100000042428；公司住所：武汉市庙山开发区江夏大道医药科技园；注册资本：4,500.00 万元；法定代表人：陈昌义。公司的经营范围：工业园区医药产业项目的投资；园区内企业管理配套服务。

2011 年末，该公司总资产 6,515 万元，所有者权益合计 4,359 万元，2011 年度营业收入 0 万元，净利润-105 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 7,166 万元，所有者权益合计 4,315 万元，2012 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润-44 万元。该公司 2011 年和 2012 年 1-9 月营业收入为 0，净利润为负的原因是该公司目前尚未正式经营，因此无收入，利润为负的原因主要是人员费用的开支。

#### 8、武汉赛马赛事开发管理有限公司

武汉赛马赛事开发管理有限公司注册资本人民币 1,600 万元，成立日期为 2010 年 02 月 26 日，注册号为 420112000055636。公司法定代表人为陈旭东，公司住所：武汉市东西湖区金银湖路 18 号，经营范围：赛马赛事的营运，赛马赛事开发管理，马彩销售网点建设，对外投资。

该公司 2010 年成立，2011 年年末，该公司总资产为 1,572 万元，所有者权益合计 1,567 万元，2011 年度营业收入 0 万元，净利润-21 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 1,554 万元，所有者权益合计 1,554 万元，2012 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润-13 万元。由于国家相关部门对赛马行业准入批准文件尚未下达，故日常经营业务尚未开展。

#### 9、武汉华煜托管有限公司

武汉华煜托管有限公司于 2003 年 11 月 5 日经武汉市工商行政管理局批准成立。该公司法人营业执照注册号：4201001103233；该公司住所：江汉区发展大道 271 号；该公司注册资本：叁仟万元整；法定代表人：李国进；经营范围：企业托管，管理咨询（国家有专项规定的除外）。

该公司对外具有独立法人实体，对内则主要是接受武汉国资委托，负责管理原属于武汉国资管理的亏损、困难企业。该公司目前托管的企业有武汉阀门水处理机械股份有限公司，武汉汽车零部件股份有限公司，武汉黄鹤楼酒业集团股份有限公司，武汉武牙集团股份有限公司，武汉建筑材料机械厂，武汉第二机床厂，武汉第七砖瓦厂，武汉第八砖瓦厂，武汉医药劳动服务公司，武汉建材工业供销公司，武汉第二制药厂，武汉华中橡胶厂留守办，武汉洪山制药厂，武汉防水材料股份有限公司破产清算组，武汉抗菌素厂破产清算组，武汉建材劳动服务公司等 17 家企业。该公司下设全资子公司武汉华坤商务咨询有限公司。

2011 年末，该公司总资产 14,851 万元，所有者权益合计-520 万元，由于企业主要是托管困难企业，无自主经营项目，净资产为负，2011 年度无营业收入，净利润 930 万元。2012 年 9 月末，该公司总资产 18,076 万元，所有者权益合计 3,585 万元，所有者权益由负转正的原因是该公司 2012 年债务重组收益 4,255 万元计入营业外收入，使得所有者权益由负转正；2012 年 1-9 月无营业收入，净利润 4,104 万元。该公司 2011 年净利润为正数主要是对下属托管企业的债权进行转让取得了营业外收入；2012 年 1-9 月净利润为正数主要是转让土地使用权收益 4,255 万元。

#### 10、武汉国创金融服务有限公司

武汉国创金融服务有限公司成立于 2009 年 1 月 21 日，该公司法人营业执照注册号：420100000126592；注册地址：武汉市江汉区新华下路 192 号；注册资本为 5,000 万元；法定代表人：杨纯；经营范围：为金融企业提供商务服务；房地产开发经营；物业管理等。

2011 年末，该公司总资产 26,154 万元，所有者权益合计 3,097 万元，2011 年度营业收入 0 万元，净利润-1,821 万元，该公司所管理的全民创业金融服务中心于 2012 年起开始收取租金，故 2011 年无营业收入。2012 年 9 月末，该公司总资产 29,883 万元，所有者权益合计 2,287 万元，2012 年 1-9 月营业收入 724 万元，净利润-810 万元，净利润为负数的原因是 2012 年 1-9 月计提贷款利息 1,197 万元所致。

#### 11、武汉光谷融资租赁有限公司

武汉光谷融资租赁有限公司成立于 2012 年 4 月，该公司法人营业执照注册号：420100000301663；注册地址：武汉市东湖高新技术开发区佳园路 2 号高科

大厦四楼；注册资本：1.75 亿元；法人代表：郭岭；经营范围：融资租赁业务；租赁业务；租赁交易咨询；向商业银行、商业保理公司转让应收租赁款。

2012 年 9 月末，该公司总资产 17,499 万元，所有者权益合计 17,370 万元，2012 年 1-9 月公司营业收入为 0 万元，净利润为-130 万元。由于公司 2012 年 4 月新成立，业务尚未启动，因此 2012 年 1-9 月营业收入为 0 万元。

## 六、发行人治理情况、组织结构及内控制度

### （一）公司治理结构

发行人为武汉市市属国有独资公司，由武汉市国有资产监督管理委员会全资出资，并经武汉市政府授权履行出资人职责。发行人不设股东会，由武汉市国资委行使股东职权；不设立监事会，由武汉市国资委实施监管。发行人设董事会，为公司决策机构，董事会主要由内部董事、外部董事构成。公司董事会下面设置战略委员会、法律风险委员会、预算管理委员会及董事会秘书协助董事会工作。未设监事会，目前由武汉市国资委委派的财务总监行使监督职能。经理层为公司执行机构。公司董事会、经理层较好地形成了各司其责、协调运转、科学决策、有效制衡的法人治理结构。同时，公司还建立一套较为规范、严谨的内部管理制度，涉及财务、投资、人事、审计、监察等多个方面，对公司决策、执行程序等都有明确的规定，制度体系涵盖到公司二级企业层面，进一步完善公司内部法人治理结构。

公司董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1、向武汉市国资委报告工作；
- 2、执行武汉市国资委的决定；
- 3、制订公司的经营方针和投资计划；
- 4、决定公司的经营计划和投资方案；
- 5、制订公司的年度国有资本预算、财务预算方案、决算方案；
- 6、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、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；
- 8、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 9、决定公司担保及投资事项的内部审批权限及程序；
- 10、决定公司内部管理机构和分支机构的设置；
- 11、根据规定的程序，决定聘任或者解聘公司经理并决定其报酬事项；根据



武汉市国资委的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项；

12、决定委派或推荐所属独资、控股、参股企业董事人选；

13、根据监事会的提名，决定委派或推荐所属独资、控股、参股企业监事人选；

14、决定超过 500 万元的资产购置和处置；

15、按国家和武汉市国资委的规定，审核资产损失的核销；

16、制定公司的基本管理制度；

17、制订本章程的修改方案；

18、管理公司信息披露事项；

19、听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

20、根据武汉市国资委的规定制定公司收入分配制度；

21、对公司监事的考核提出建议；

22、法律、法规或本章程规定以及武汉市国资委授予的其他职权。

公司经理层为公司执行机构，发行人设总经理一人，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、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

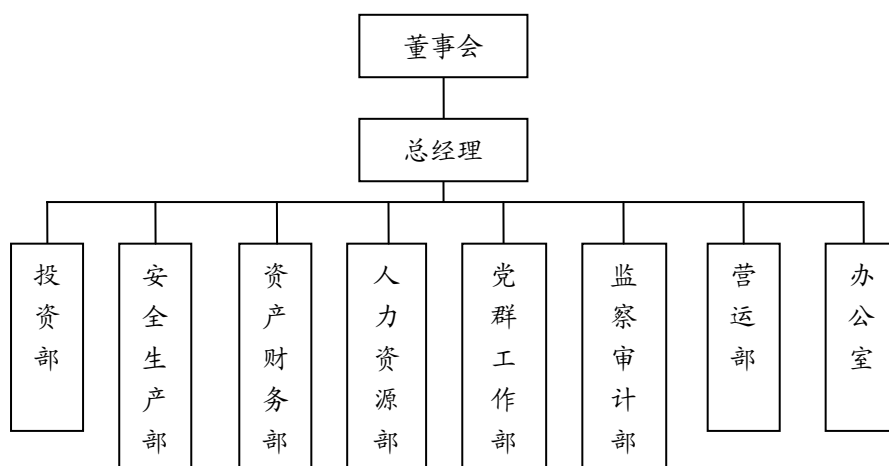
5、提请董事会聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

6、决定 500 万元以下资产的购置和处置；

7、董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

图 5-2 发行人组织结构图



主要职能部门简介如下:

### 1、投资部

投资部负责广泛收集符合公司投资方向及创业投资的项目及相关信息，建立项目库，并对有潜在投资价值的项目进行尽职调查和分析。同时负责准备拟上报决策投资的项目决策所需的文件资料，并配合公司相关部门和项目公司办理已决策投资项目的相手续。在办理完投资项目公司的相手续后，将项目的相资料移交公司营运部，由营运部负责项目管理。负责东湖创投拟投资项目的决策并办理相手续。负责办理东湖创投的事务性工作。负责投资环境、政策的研究及应用。

### 2、安全生产部

安全生产部为公司安全生产管理职能部门，负责人（专职人员）在公司分管领导的督促指导下，贯彻执行安全生产法规、制度。具体负责公司日常安全生产管理，对公司及所属各单位的安全生产负直接领导责任；负责制定安全生产工作计划并予以实施。每个年度组织开展安全生产宣传教育培训、安全检查、专项治理、“安全生产月”、“冬防”、“夏防”、考评总结工作；及时研究解决安全生产日常工作中的突出问题，组织制定并检查落实重大危险源监控和重大事故隐患整改措施；负责各类事故的调查处理，协助有关部门在国家规定期限内结案。负责重大安全生产事故现场的指挥、组织与协调。协助有关部门对安全事故的调查、处理及善后工作，制定并落实各项防范措施；确保完成公司安全生产各项工作任务，实现责任目标；加强对劳动保护工作的监管，防止职业危害。

### 3、资产财务部

资产财务部负责投资项目资金的筹集，严格资金使用的审批程序；督促参控股企业国有产股权红利的上缴；负责组织已通过决策审批程序的对参控股企业再

投资、产股权转让、资产重组及改制上市等后续手续的办理，收取相应收入；负责组织公司及所属控股企业产权登记及年检；负责管理公司系统非经营性资产。

#### 4、人力资源部

人力资源部负责制定公司人力资源战略规划和年度人力资源计划。依法制定、推行公司人力资源管理的各项制度，并保证有效实施。建立公司人才引进与培养体系、劳动合同管理体系、薪酬福利体系。建立和维护公司良好、稳定、和谐的劳动用工关系，促进企业与员工共同发展。

#### 5、党群工作部

党群工作部负责党的建设、人事工作、宣传教育工作、劳动工资（再就业）、文化建设工作、群团工作、老干和统战工作。

#### 6、监察审计部

监察审计部负责风险控制审计与评价，主要包括基建工程、重大技术改造和大修理项目等的立项、概（预）算、决算以及建设过程的跟踪审计监督，大宗物资采购、产品销售及工程项目的招投标、对外投资等经济活动的审计监督，对公司及控股企业内部控制系统的健全性、合理性和有效性进行检查、评价，控股企业主要负责人任期及离任审计，公司认为有必要进行的其他各项专项审计以及对控股企业定期或不定期地进行专项调查、检查。

#### 7、营运部

营运部负责公司对参控股企业再投资、资本运作的策划、运作及管理；公司参控股企业再投资、资本运作等方案通过相关决策审批程序后，负责将项目资料移交资产财务部办理后续手续；负责公司对参控股企业经营的统计分析、统筹协调、管理服务；负责对公司持有的上市公司股权及证券投资业务的规划与操作，及相关工作；负责宏观经济、行业动态研究及政策应用；负责公司外派参控股企业董监事的归口管理。

#### 8、办公室

办公室负责发展规划工作、文秘保密及档案管理、安全保卫工作、事务管理（包括微机及总部内部管理）、信访接待以及制度建设等。

### （三）发行人内部控制

发行人建立了比较健全的内控管理体系，制定了包括内部审计、财务管理、资产管理、投资管理、融资管理、担保管理、关联交易、子公司管理、人力资源管理等一系列的管理制度。

内部审计方面，公司监察审计部依据《武汉国有资产经营管理公司审计管理暂行办法》、《武汉国有资产经营公司纪检监察信访监督实施办法（试行）》、《武汉国有资产经营公司招标投标管理办法（试行）》、《武汉国有资产经营公司企业效能监察指导意见》等制度建立起较为完善的内部审计制度，负责公司及控股企业的风险控制审计评价、重大经济活动审计、招投标跟踪审计等专项审计，以及各项为加强内部管理而进行的调查、检查等内部审计事项，并对工作质量进行监督。《武汉国有资产经营公司审计管理暂行办法》规定了公司社会审计项目和内部审计两大部分。公司资产财务部负责管理公司及控股企业的社会审计项目，并对其质量进行监督。监察审计部管理公司及控股企业的风险控制审计评价、专项审计以及各项为加强内部管理而进行的调查、检查等内部审计事项，并对工作质量进行监督。同时根据《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》、《武汉国有资产经营公司关于实行企业领导人员责任追究的规定》、《武汉国有资产经营公司关于兼职董事、监事所获收入管理的暂行规定》等制度规定，对控股企业主要负责人任期及离任审计进行相关考核。内部审计工作由公司监察审计部根据情况决定委托有资质的中介机构进行，或组织内部人员进行。《武汉国有资产经营公司关于兼职董事、监事所获收入管理的暂行规定》要求公司委派兼职的董事、监事对于所持股企业发给其的收入和参加兼职的企业会议时所发给的费用，各兼职董事、监事应在领到后的 5 个工作日内主动上交公司资产财务部门。

财务管理方面，公司通过《武汉国有资产经营公司预算管理办法》、《武汉国有资产经营公司财务管理办法》建立起财务收支审批管理制度、财务预算管理制度、财务管理授权规定、资金管理制度、财务分析制度、财务内部牵制及稽核制度等财务管理体系。公司财务管理制度要求财务管理以预算管理为基础，以现金流为核心，按照实现企业价值最大化等财务目标的要求，对资金筹集、资产运营、成本控制、收益分配、产股权运作等财务活动进行管理。公司在财务预算上，通过制定年度财务预算、经营目标及考核方案，严格控制预算外的资金支出。在资金管理上，公司要求货币资金的收支集中由财务部门办理，任何单位不得设立小金库。财务部门设专职出纳负责管理货币资金，非出纳人员不得经管。同时，公司实行不相容岗位职责相分离制度，同一个人不得兼任不相容的岗位。公司实行严格的审签制度，货币资金的支出，必须经经手人签字，部门负责人审签，财务负责人审核后，报分管领导审批。在成本费用管理方面，坚持成本费用预算控制、分类管理、适当授权的原则，在需要、合理、节约的前提下控制费用支出。在收益分配方面，公司规定当年净利润按以下顺序进行分配：按照国家相关规定弥补以前年度亏损；提取 10% 法定公积金；提取任意公积金；向投资者分配利润。在产股权运作方面，公司对产股权收益的收缴规定：国有股息、股利的收缴在股东会或者股东大会表决日后 30 个工作日内，由公司委派的董、监事协助资产财务部向拟分红企业收取；对于产股权转让收入，在产权交易机构出具鉴证书后的 30

个工作日内由资产财务部收取。对国有产股权转让，公司规定企业国有产股权转让必须采取挂牌、拍卖、协议转让以及国家法律、行政法规规定的其他方式进行。

资产管理方面，公司通过《武汉国有资产经营公司国有(产)股权管理办法》、《武汉国有资产经营公司经济运行管理办法》对本部及所属控股公司加强流动资产、固定资产、无形资产等企业资产的管理，防止资产流失，提高资产的营运效益。《武汉国有资产经营公司国有(产)股权管理办法》要求公司各所属控股公司促进国有资产合理配置，优化国有资产投资结构、提高国有资产经营效益，实现国有资产的保值增值。该办法规定了股东应享有的权利以及产股权股息股利收益和产股权转让收益的收缴方式和时间。《武汉国有资产经营公司经济运行管理办法》对经济运行管理机构及其职能以及经济运行管理工作的内容进行了明确。明确了营运部为公司经济运行管理工作的主办部门，其应对企业经营进行统筹协调、管理服务，并对企业经济运行情况进行统计分析。公司及所属控股公司建立健全的实物资产管理制度，规范实物资产采购审批程序及入库领用制度，建立各项资产损失或者减值准备的管理制度。各项资产损失的确认标准或者减值准备的计提标准，一经选用，不得随意变更。对计提损失或者减值准备后的资产，落实监管责任。能够收回或者能够继续使用以及没有证据证明实际损失的资产，不得核销。

投资管理方面，公司通过《武汉国有资产经营公司投资管理办法》、《武汉国有资产经营公司财务管理办法》、《武汉国有资产经营公司证券投资管理暂行办法》制定了严格的投资管理制度。《武汉国有资产经营公司投资管理办法》规定了公司投资管理原则、投资管理机构及其职责以及对外投资的具体操作程序。明确了公司投资部、营运部为公司投资主办部门。公司及控股企业对外投资应遵循的基本原则为（1）投资的项目应符合国家、政府产业政策，以及公司中长期发展规划，投资的项目应量力而行，符合国有资本有效增长的原则；（2）投资的项目应符合市场化规则，以盈利为最终目的；（3）投资的项目应做好投资风险分析，以风险控制为项目投入的前提保障，并提出相应的风险对策，以确保投资的安全；（4）投资项目应按照现代企业制度要求，规范投资的决策程序和管理行为，以利于在投资决策过程中各负其责，明确责任。投资部主要负责公司及东湖创投所有投资的调研、策划、论证等工作。营运部主要负责公司所有已投项目的营运、管理工作。公司及控股企业对外投资，应做好投资项目可行性研究报告的编制工作。可行性研究报告应包括但不限于项目的基本情况、投资可行性分析、项目计划与进度安排和主要结论。《武汉国有资产经营公司财务管理办法》规定若因种种原因造成投资终止或投资后无法达到可行性报告预测的收益时，必须由投资主体写出专题报告报公司领导办公会、董事会，对因个人原因造成的损失应对有关责任人进行追究。项目投资或大型固定资产建设完成后，由项目组或责任部门提交项目投资结算报告，公司审计部组织对投资情况进行专项审计，报公司领导办

公会审定后，进行项目结算。公司对所属投资企业实施改制、产权转让及合并、分立、托管等，应由公司资产财务部组织相关部门进行项目的可行性研究，并在确定基准时点的基础上进行审计评估，具体实施该项目的责任单位制定相关方案后，经公司领导办公会审定，报请有关部门批准。公司对所属的控股企业实行托管经营，应当由公司董事会决定，并与受托单位签订托管协议，明确托管经营的资产负债状况、托管经营目标、托管资产处置权限以及收益分配办法等，并落实财务监管措施。《武汉国有资产经营公司证券投资管理暂行办法》规定证券投资的原则应当注重风险防范，保证资金运行安全，同时应当采取稳健、务实的投资策略，坚持以市场为导向，以效益为中心的原则。在证券投资的风险控制上，规定公司证券投资所使用的资金账户与证券账户分开管理，资金账户由资产财务部负责设立并管理，证券账户由资产财务部设立、营运部负责管理。资产财务部负责证券账户和资金账户之间的汇划，原则上证券账户内不能留存资金，以保证资金安全、及时入账，同时指派专人每月与证券经营机构对账，同时向营运部提供交易及资金台账。在证券投资决策及实施程序上，该办法规定了公司持有的上市公司股权转让的实施程序、一级市场发行股票的申购实施程序、参与公司所属上市公司配股、增发以及进行增持的实施程序和对拟上市公司进行财务性投资的实施程序。公司监察审计部对证券投资事宜定期审计和评估。

融资管理方面，公司制订了《武汉国有资产经营公司资金管理制度》，对下属企业的融资活动进行了规范，以提高资金利用效率，加强对资金管理的监控力度。该制度规定公司及所属控股企业依法以借款、发行债券、融资租赁等方式筹集资金的，应当明确筹资目的，根据资金成本、债务风险和合理的资金需求筹集资金，所属控股公司应将相关材料报公司备案。下属控股企业由于生产经营需要，在公司内部进行融资时，应向公司提交借款报告，说明借款企业目前的资金状况，借款用途及还款计划等。资产财务部门应审核申请借款单位有无原借款未还，如有原借款无故未还，不得再予以借款。企业借款金额在 1,000 万元（含 1,000 万元）内的，报公司领导办公会审批；1,000 万元以上的，报公司董事会审批。公司下属控股公司的对外融资由公司统一负责。下属控股企业每年年初统一向公司资产财务部报送年度资金计划，经公司资产财务部审核后，纳入公司全年资金计划，报公司董事会批准。公司董事会根据年度计划资金缺口，统一对外融资，再将资金拨付给需求单位。

担保管理方面，公司制定了《武汉国有资产经营公司担保管理办法》，此外《武汉国有资产经营公司财务管理办法》对公司担保事宜也进行了相关规定。《武汉国有资产经营公司担保管理办法》规定公司提供担保应当由董事会进行表决并通过，全体董事应当审慎对待和严格控制担保风险。公司不得直接或间接为法人主体及自然人的债务提供担保。公司应充分收集被担保人的财务和其他与担保相关的资料，并对被担保人的资产质量、偿债能力、财务信用和担保事项的合法

性进行评估。除为拥有控股权或实际控制权的子公司提供的担保外，公司其它担保事项应当在担保合同正式签订前向武汉市国资委办理备案，并按武汉市国资委的要求提供资料。公司应指定专人保管担保合同档案，建立相应台账，加强日常监控；公司应定期向被担保人索取财务资料，掌握被担保人的财务状况，对被担保人财务风险进行监测；公司应定期与担保权人联系，加强担保合同履行情况的监测；被担保人逾期十五日未履行到期债务的，董事会应采取相应的措施，并通报监事会。《武汉国有资产经营公司财务管理办法》规定公司原则上不得对公司系统外的企业提供担保。公司及所属控股公司经相关程序同意后可相互提供担保，但应当符合法律、行政法规及有关规定，根据被担保单位的资信及偿债能力，按照内部审批制度采取相应的风险控制措施，并设立备查账簿登记，实行跟踪监督。凡同意担保的企业，需同时要求借款企业办理反担保，反担保抵押标的物必须权属清晰，且变现能力较强。

关联交易管理方面，公司关联交易采取公平、公正、自愿、诚信的原则，关联交易按照公平市场价格定价，根据《武汉国有资产经营公司国有、参股企业董事、监事管理实施细则》等相关制度详细划分了母公司及下属子公司关联交易事项的审批权限，规定了关联交易事项的审批程序和关联人回避表决制度。

人力资源管理方面，公司通过《武汉国有资产经营公司人力资源管理制度》、《武汉国有资产经营公司劳动合同管理办法》、《武汉国有资产经营公司招聘管理制度（试行）》、《武汉国有资产经营公司学习培训管理制度（试行）》、《武汉国有资产经营公司劳动纪律管理制度》、《武汉国有资产经营公司绩效考核管理办法》、《武汉国有资产经营公司关于出资企业负责人年度经营业绩考核及薪酬管理的办法》建立了详细的人员招聘制度、人才培训和绩效考核机制，并以此作为公司员工招聘、任用、考核、培训、薪酬、福利等各项人力资源管理工作的基础。《武汉国有资产经营公司人力资源管理制度》规定了人力资源部门的职责，并明确员工的权利和义务。《武汉国有资产经营公司劳动合同管理办法》规定了公司与员工的合同签订以及合同的终止、变更和解除，并对违反和解除劳动合同的经济补偿金做出了具体规定。《武汉国有资产经营公司招聘管理制度（试行）》规定了公司的招聘流程以及招聘方式。在招聘的工作中坚持按需择人、人岗相适、人职匹配的原则。《武汉国有资产经营公司机械考核管理办法》规定了公司实行绩效考核的宗旨以及绩效考核的具体方案。公司实行绩效考核的宗旨就是为了激发员工积极性和创造性，促进企业经营目标和发展战略的有效实现。

对下属子公司管理方面，公司制订的《武汉国有资产经营公司经济运行管理办法》对下属子公司管理进行了相关规定，该办法规定经济运行管理工作的主办部门为营运部，公司外派董监事承担相关职能。营运部主要负责对参控股企业经营进行统筹协调、管理服务；协调参控股企业经营运行统计工作；负责参控股企

业经济运行情况分析；负责参控股企业外派董监事归口管理工作。外派董监事负责报告企业年度经营目标实现进度及经营中的重大举措；报告企业经营管理中重大项目进展情况；协助经济运行管理工作主办部门开展工作。该办法还规定经济运行管理工作的内容，主要包括指导所属企业经济运行管理工作，制定相关规章制度；加强公司与企业、企业之间的沟通、交流，不定期组织企业调研；向企业通报产业发展研究和企业发展研究成果；帮助企业协调解决经济运行中的问题。

## 七、发行人董事、高管和员工情况<sup>1</sup>

表 5-4 发行人董事、高级管理人员情况

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	杨国霞	女	董事长	2009.03-至今
2	王万超	男	董事、副总经理	2002.12-至今
3	孙月英	女	董事、工会主席	2010.05-至今
4	郭岭	男	董事	2011.08-至今
5	陈旭东	男	董事	2009.10-至今
6	黄保云	男	副总经理	1997.10-至今
7	王建国	男	副总经理	2007.08-至今
8	汪正兰	女	总会计师	2011.08-至今

发行人董事、高级管理人员均由武汉市国资委任命，任期不确定。公司董事会实际为 5 人，设置符合《公司法》等相关法律法规要求，但是不符合公司章程中董事 9 人的规定，由于董事人选由武汉市国资委确定，目前已就该事项上报武汉市国资委进行研究。按公司章程要求，公司高管应设总经理一人，目前总经理空缺，由董事长杨国霞代理总经理职责。

### （一）董事

根据发行人公司章程，发行人应有董事 9 名，目前董事会成员为 5 名（其中职工董事 1 名），4 名原董事严祥兴、乔华、罗建军、冯立顺因退休、工作调动等原因不再担任公司董事。根据《公司法》规定，国有独资公司董事会成员中非职工董事由国有资产监督管理机构委派，发行人已建议武汉市国资委尽快委派新的董事，或将公司章程董事人数修改为 5 人。目前武汉市国资委正就该问题进行研究。以下为当前董事会成员简介：

杨国霞，女，1953 年 12 月出生，籍贯湖北；2009 年 3 月至今任武汉国有资产经营公司党委书记，董事长。1969 年 11 月参加工作至今，1984 年 12 月加入中国共产党，大学学历，高级经济师职称；历任武汉储运公司总经理，武汉国有资产经营公司副总经理，总经理。

<sup>1</sup> 公司未设监事会或监事，目前由武汉市国资委委派的财务总监行使监督职能。



王万超，男，1952 年 6 月出生，籍贯湖北；2002 年 12 月至今任武汉国有资产经营公司董事，党委副书记，纪委书记。1968 年 12 月参加工作，1975 年 7 月加入中国共产党，市委党校研究生，高级经济师职称；历任武汉市医药局党委委员，纪委书记，武汉国资副总经理。

孙月英，女，1957 年 12 月出生，籍贯浙江；2010 年 5 月至今任武汉国有资产经营公司党委委员，董事，工会主席。1976 年 2 月参加工作，1979 年 7 月加入中国共产党，大学学历，正高级工程师，历任武汉中联药业集团股份有限公司副科长，副厂长，总经理，董事长等职务。

郭岭，男，中共党员，博士研究生学历。1960 年 5 月出生，籍贯河南；1982 年参加工作，曾任中国船舶研究院 701 研究所助理工程师、武汉东湖创新科技投资有限公司副总经理、董事长兼总经理职务。现任武汉国有资产经营公司党委委员、董事等职务。

陈旭东，男，1962 年 1 月出生，籍贯湖北；2009 年 10 年至今任武汉赛马赛事开发管理有限公司董事长兼武汉国有资产经营公司董事。1983 年 7 月参加工作，1985 年 4 月加入中国共产党，大学学历，高级政工职称，历任武汉市委研究室干部，江汉区区长助理，江汉区副区长，东湖开发区管委会副总经理，武汉光谷建设投资有限公司副总经理职位。

## （二）高级管理人员

公司目前总经理空缺，由董事长杨国霞代理其职责。由于武汉市国资委指派原总经理杨国霞担任董事长，故导致总经理职务空缺。发行人已就总经理职位空缺的问题向武汉市国资委报告，待武汉市国资委研究后确定总经理人选。

王万超：董事、副总经理，参见董事简历。

黄保云，男，1953 年 5 月出生，籍贯湖北；1997 年 10 月至今任武汉国有资产经营公司副总经理。1973 年 9 月参加工作，1979 年 10 月加入中国共产党，大专学历，高级经济师职称；历任武汉市国资局工业处处长。

王建国，男，1963 年 5 月出生，籍贯湖北；2007 年 8 月至今任武汉国有资产经营公司副总经理。1982 年 10 月参加工作，1989 年 6 月加入中国共产党，大学学历，高级工程师职称；历任武汉市建材总公司副总经理，鑫科投资董事长，总经理。

孙月英：董事、工会主席，参见董事简历。

汪正兰，女，1964 年 7 月出生，籍贯湖北，中共党员，中共武汉市委党校研究生学历。历任武汉机床附件厂财务科副科长，武汉天工特种机械股份有限公司财务部长，武汉市国资委财务总监，武汉国有资产经营公司资产财务部经理等职

务。现任武汉国有资产经营公司总会计师。

### (三) 员工情况

截至 2012 年 9 月末，发行人在职员工 61,400 人，按教育程度和年龄分类构成情况如下：

表 5-5 发行人员工构成情况

类别	项目	人数	占比
教育程度	研究生及以上	91	0.15%
	本科	4,396	7.16%
	大专	11,837	19.28%
	中专/高中、初中及以下	45,076	73.41%
	总计	<b>61,400</b>	<b>100.00%</b>
年龄结构	35 岁以下（含 35 岁）	41,338	67.33%
	35 岁至 50 岁（含 50 岁）	18,097	29.47%
	50 岁以上	1,965	3.20%
	合计	<b>61,400</b>	<b>100.00%</b>

## 八、发行人主营业务情况

### (一) 发行人的经营范围

发行人的经营范围为：授权范围内的国有资产经营管理；国有资产产权交易；信息咨询、代理及中介服务。

### (二) 主营业务构成

武汉国资作为武汉市首家综合性国有投资控股公司，诞生于国有经济战略性调整和国有企业建立现代企业制度的大变革时代，从自身特殊定位和使命出发，着力在公司和控、参股企业两个层面打造核心竞争力，商业零售业为公司的主要经营领域，2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，公司商业零售业务收入占主营业务收入的 98% 以上，故以下部分主要对发行人商业零售业务进行分析，对于其他主营业务如医药、金融、地产等做简要介绍。

表 5-6 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月主营业务收入构成

单位：万元

主营业务 收入	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业零售	2,459,170	99.72%	2,964,871	99.55%	2,467,021	98.39%	2,020,832	98.28%
其他业务	6,981	0.28%	13,479	0.45%	40,368	1.61%	35,314	1.72%

主营业务 收入	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,466,151	100.00%	2,978,350	100.00%	2,507,389	100.00%	2,056,146	100.00%

表 5-7 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月主营业务成本构成

单位：万元

主营业务 成本	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业零售	2,040,146	99.97%	2,459,402	99.83%	2,097,170	98.92%	1,730,271	98.87%
其他业务	645	0.03%	4,213	0.17%	22,941	1.08%	19,804	1.13%
合计	2,040,791	100.00%	2,463,615	100.00%	2,120,111	100.00%	1,750,075	100.00%

表 5-8 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月主营业务毛利润构成

单位：万元

主营业务 毛利润	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业零售	419,024	98.51%	505,469	98.20%	369,851	95.50%	290,561	94.93%
其他业务	6,336	1.49%	9,266	1.80%	17,427	4.50%	15,510	5.07%
合计	425,360	100.00%	514,735	100.00%	387,278	100.00%	306,071	100.00%

表 5-9 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月主营业务毛利率情况

主营业务毛利率	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
商业零售	17.04%	17.05%	14.99%	14.38%
其他业务	90.76%	68.74%	43.17%	43.92%
综合毛利率	17.25%	17.28%	15.45%	14.89%

2009-2011 年，公司主营业务收入分别为 2,056,146 万元、2,507,389 万元和 2,978,350 万元。其中商业零售收入分别为 2,020,832 万元、2,467,021 万元和 2,964,871 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 98%。2012 年 1-9 月，商业零售收入占比进一步提高，达到 99.72%。

2009-2011 年，公司主营业成本分别为 1,750,075 万元、2,120,111 万元和 2,463,615 万元。其中商业零售成本分别为 1,730,271 万元、2,097,170 万元和 2,459,402 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 98%。2012 年 1-9 月，商业零售成本占比进一步提高，达到 99.97%。

2009-2011 年，公司主营业务毛利润合计分别为 306,071 万元、387,278 万元和 514,735 万元。其中，商业零售营业毛利润分别为 290,561 万元、369,851 万元和 505,469 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 94%。2012 年 1-9 月，商业零售营业毛利润占比进一步提高，达到 98.51%。

2009-2011 年，公司主营板块综合营业毛利率分别为 14.89%、15.45%和

17.28%；商业零售毛利率分别为 14.38%、14.99%和 17.05%，综合营业毛利率和商业零售毛利率均呈现稳定上升趋势。2012 年 1-9 月，公司主营板块综合毛利率和商业零售毛利率与上年基本持平。

### （三）商业零售业务经营情况

商业零售板块是发行人收入中最为主要的部分，历年均占到总收入的 98%以上，此板块资产、收入规模对发行人贡献、影响巨大，甚至对武汉市零售商业发展繁荣也发挥着重要作用。发行人商业零售板块主要以控股子公司武汉商联（集团）股份有限公司为主体，发行人拥有武商联 65.90%的股权。武商联的业务主要是商品零售和百货业，主要依托旗下的三家国内 A 股上市公司：鄂武商（SZ000501）、中百集团（SZ000759）、武汉中商（SZ000785）。

发行人商业零售板块主要由超市与百货两种业态组成。发行人超市行业营业收入和毛利润约占商业零售板块的 70%，百货行业营业收入和毛利润约占商业零售板块的 30%，百货业务毛利率略高于超市业务。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人商业零售板块按行业分类的经营情况如下：

表 5-10 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月商业零售板块按行业分类的营业收入情况

单位：万元

行业分类	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
超市	1,709,549	67.82%	2,063,123	67.67%	1,761,037	68.20%	1,489,535	70.46%
百货	811,083	32.18%	985,697	32.33%	821,043	31.80%	624,440	29.54%
合计	<b>2,520,632</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,048,820</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,582,080</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,113,975</b>	<b>100.00%</b>

注：此处发行人超市和百货行业营业收入包括商业零售板块的主营业务收入和其他业务收入，商业零售板块的其他业务收入为与商品经营无关的收入，比如发行人向供应商收取的进场费收入、店庆费收入等。

表 5-11 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月商业零售板块按行业分类的营业成本情况

单位：万元

行业分类	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
超市	1,389,079	68.24%	1,677,032	67.75%	1,442,150	68.72%	1,228,599	71.18%
百货	646,398	31.76%	798,121	32.25%	656,356	31.28%	497,544	28.82%
合计	<b>2,035,477</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,475,153</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,098,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,726,143</b>	<b>100.00%</b>

注：此处发行人超市和百货行业营业成本包括商业零售板块的主营业务成本和其他业务成本，商业零售板块的其他业务成本为非商品经营产生的成本。

表 5-12 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月商业零售板块按行业分类的毛利润情况

单位：万元

行业分类	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
超市	320,470	66.06%	386,091	67.30%	318,887	65.94%	260,936	67.28%
百货	164,685	33.94%	187,576	32.70%	164,687	34.06%	126,896	32.72%
合计	485,155	100.00%	573,667	100.00%	483,574	100.00%	387,832	100.00%

表 5-13 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月商业零售板块按行业分类的毛利率情况

行业分类	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
超市	18.74%	18.71%	18.11%	17.52%
百货	20.30%	19.03%	20.06%	20.32%
合计	19.25%	18.82%	18.73%	18.35%

## 1、超市业务

### (1) 超市业务经营情况

2009-2011 年，发行人超市行业的营业收入分别为 1,489,535 万元、1,761,037 万元和 2,063,123 万元，增长速度较快，其中 2010 年较 2009 年增长 18.23%，2011 年较 2010 年增长 17.15%。

发行人超市业务主要由中百集团、鄂武商、武汉中商三家上市公司旗下超市业务组成，具体如下：

中百集团旗下超市主要载体为中百仓储超市有限公司和中百超市有限公司，主要经营大型超市和便民超市。截至 2012 年 9 月末，中百集团拥有大型超市 236 家；便民超市 631 家（加盟店 48 家），中百电器门店 46 家形成大型超市辐射城乡、便民超市服务社区的经营格局。中百集团在经营上坚持业态创新，以提升区域网点规模为主导，不断扩大网点覆盖面，围绕打造二、三级城市综合性购物中心，稳步发展“百货+超市+家电”综合型大卖场，以这种方式来实现在二、三级城市开设大型购物中心的突破。同时积极推进“好邦”便利店，在武汉市率先发展 24 小时便利店新业态。另一方面，为保障网点拓展的需要，围绕着提高物流配送效率这一目标，中百集团整合物流资源，全面启动物流重点项目。中百集团先后启动了江夏低温物流配送中心、汉鹏物流二期工程，咸宁、浠水、恩施、襄樊四个分配送中心项目也处于规划和建设之中。在采购渠道上，中百集团推进商品直接采购，扩大直接采购商品范围，中百集团 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月向前五大供应商直接采购的金额分别为 13.36 亿元、15.29 亿元、18.81 亿元和 11.86 亿元，

占年度采购总额的比例分别为 12.56%、14.08%、15.63%和 11.59%。2011 年全年大型超市直接采购商品销售 6.37 亿元，同比增长 75.97%，直采占比 5.53%；便民超市直接采购商品销售 2.21 亿元，同比增长 66.17%，直采占比 6.31%。提高物流效率，减少中间环节，有利于中百集团降低成本，提升核心竞争力。

鄂武商旗下超市主要载体为武汉武商量贩连锁有限公司，主要经营大型超市。2012 年 9 月末门店数量达到 87 家。武商量贩拥有庙山物流配送中心，园区占地 2.4 万平方米，集常温、低温配送于一体，商品日吞吐量达到 1.76 万件。同时，襄阳、沙市、宜昌、十堰区域配送中心架构基本形成。未来，鄂武商将加大超市网点开发，在继续保持对武汉市和省内主要二级城市成熟商圈的高度关注基础上，加大省内三线城市网点开发力度，实现湖北省内超市门店的全覆盖。

武汉中商旗下超市以武汉中商平价超市连锁有限责任公司为经营主体，主要经营大型超市，2012 年 9 月末中商平价门店数量达到 39 家，另外还有 17 家“万村千乡”加盟店。中商平价经营理念为“货真价实，天天平价”，经多年发展，超市管理经验较为丰富，建立了正规连锁管理体系，并先后创建了高科技物流中心、生鲜食品冷链配送中心，实行 VMI 统一邮件订单系统，销售收入保持着每年 30% 的发展速度。经过十多年的发展，中商平价目前网点遍布湖北省内 10 余个地市，年销售在华中地区位于前三甲。中商平价建有 15,000 平方米的庙山采购配送中心，该配送中心运营后，将承担 253 家统一配送供应商对市内外门店的商品配送。

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人超市行业门店数增长较快。截至 2012 年 9 月末，发行人下属超市经营面积达到 262.37 万平方米，包括：362 家大型超市，全部为直营店；648 家便民超市，其中直营店 583 家，加盟店 65 家（其中包括 17 家“万村千乡”加盟店）。其中直营店主要通过联营、自营和代销三种模式下的商品销售来获得毛利，并利用行业特点为供应商提供各项服务以获取其他业务收入。加盟店则主要是通过收取加盟管理费获得收入，加盟店每年缴纳一次加盟费。加盟店不纳入发行人的并表范围，发行人将向加盟店收取的加盟费作为发行人的收入。由于加盟店在管理上存在难题，并且卫生和安全状况不符合发行人超市的统一标准，近年来发行人在逐渐减少加盟店的数量。

发行人经营的超市绝大部分是租赁物业，拥有自有物业的超市仅 32 家，其中 27 家是大型超市，5 家是便民超市。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人用于超市租赁费用的支出分别为 33,584.81 万元、43,442.45 万元、55,387.63 万元和 49,921.45 万元。发行人在选择租赁物业时，对出租方的经营及诚信状况进行详尽的分析调查，在合同中约定了较长的租赁期，其中大型超市一般为 15-20 年，便民超市一般为 5 年，并以租赁门店销售额的一定比例支付租金，通过这种浮动租金方式与出租方建立起较为稳定的合作关系，且约定租赁期满时，同等条件下发行人享有优先续租权，以上措施大大降低了出租方违约提前收回租赁物业或租赁合同到期

不能续租的风险。

按类型划分，发行人经营的超市分为大型超市、便民超市，其中大型超市是发行人超市行业营业收入和利润的主要来源。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人大型超市的营业收入和毛利润占超市行业的 87%，便民超市的营业收入和毛利润占超市行业的 13%，便民超市的毛利率略高于大型超市。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人超市业务按超市类型分类的经营情况如下：

表 5-14 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月按超市类型分类的营业收入情况表

单位：万元

超市类型	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
大型超市	1,508,718	88.25%	1,829,171	88.66%	1,555,875	88.35%	1,309,436	87.91%
便民超市	200,831	11.75%	233,952	11.34%	205,162	11.65%	180,099	12.09%
合计	1,709,549	100.00%	2,063,123	100.00%	1,761,037	100.00%	1,489,535	100.00%

表 5-15 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月按超市类型分类的营业成本情况表

单位：万元

超市类型	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
大型超市	1,231,282	88.64%	1,493,828	89.08%	1,278,721	88.67%	1,084,315	88.26%
便民超市	157,797	11.36%	183,204	10.92%	163,429	11.33%	144,284	11.74%
合计	1,389,079	100.00%	1,677,032	100.00%	1,442,150	100.00%	1,228,599	100.00%

表 5-16 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月按超市类型分类的毛利润情况表

单位：万元

超市分类	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
大型超市	277,436	86.57%	335,343	86.86%	277,154	86.91%	225,121	86.27%
便民超市	43,034	13.43%	50,748	13.14%	41,733	13.09%	35,815	13.73%
合计	320,470	100.00%	386,091	100.00%	318,887	100.00%	260,936	100.00%

表 5-17 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月按超市类型分类的毛利率情况表

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
大型超市	18.39%	18.33%	17.81%	17.19%
便民超市	21.43%	21.69%	20.34%	19.89%
合计	18.75%	18.71%	18.11%	17.52%

在地域分布上，发行人超市业务主要集中于湖北省内，大型超市网点扩展至重庆。截至2012年9月末，发行人下辖362家大型超市，其中湖北省内280家，重庆市82家；便民超市648家，全部分布在湖北省内。2009-2011年，发行人湖北省内超市业务的营业收入和毛利占发行人超市业务的97%。经过多年的经营与市场培育，发行人在湖北省内的超市业务经营状况良好，处于盈利状态。发行人在重庆地区开设的门店由于发行人进入较晚，尚未形成足够大的销售规模，未取得较高的客户认同度，尚未对供应商形成较强的议价能力，此外由于重庆地形复杂，辐射半径较小等原因，开业以来一直处于亏损状态。

表 5-18 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月发行人超市业务按地区分布的营业收入情况

单位：万元

地区	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
湖北	1,675,370	98.00%	2,016,983	97.76%	1,708,184	97.00%	1,442,878	96.87%
重庆	34,179	2.00%	46,140	2.24%	52,853	3.00%	46,657	3.13%
合计	<b>1,709,549</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,063,123</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,761,037</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,489,535</b>	<b>100.00%</b>

表 5-19 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月发行人超市业务按地区分布的营业成本情况

单位：万元

地区	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
湖北	1,361,912	98.04%	1,639,833	97.78%	1,397,503	96.90%	1,189,047	96.78%
重庆	27,167	1.96%	37,199	2.22%	44,647	3.10%	39,552	3.22%
合计	<b>1,389,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,677,032</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,442,150</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,228,599</b>	<b>100.00%</b>

表 5-20 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月发行人超市业务按地区分布的毛利润情况

单位：万元

地区	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
湖北	313,458	97.81%	377,150	97.68%	310,681	97.43%	253,831	97.28%
重庆	7,012	2.19%	8,941	2.32%	8,206	2.57%	7,105	2.72%
合计	<b>320,470</b>	<b>100.00%</b>	<b>386,091</b>	<b>100.00%</b>	<b>318,887</b>	<b>100.00%</b>	<b>260,936</b>	<b>100.00%</b>

表 5-21 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月发行人超市业务按地区分布的毛利率情况

地区	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
湖北	18.71%	18.70%	18.19%	17.59%
重庆	20.52%	19.38%	15.53%	15.23%
合计	<b>18.75%</b>	<b>18.71%</b>	<b>18.11%</b>	<b>17.52%</b>



## （2）超市业务盈利模式

超市业务的盈利模式可分为联营模式、自营模式和代销模式。其中自营模式是现阶段最主要的盈利模式。2011 年，三种盈利模式下的营业收入在超市业务收入中的占比分别为 20.15%、65.81% 和 14.04%；三种盈利模式对超市业务利润贡献占比分别为 24.87%、63.31% 和 11.82%。

### ① 联营模式

联营模式指供应商提供商品在超市企业卖场指定区域设立品牌专柜由供应商的销售人员负责销售，双方共同管理。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，超市企业不承担该商品的跌价损失及其他风险。在联营模式下，超市的收入为商品销售收入，成本为供应商按照商品销售额减去销售额扣点，主要的利润来源是销售额扣点。

### ② 自营模式

自营模式是由超市企业直接采购商品，待购销商品验收入库后，将作为超市企业的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由超市企业承担。在自营模式下，超市销售收入为商品的销售额，超市成本为商品的采购额，主要利润来源为商品的购销差额。

### ③ 代销模式

代销模式中，供货方作为委托方，超市企业作为受托方，受托方盈利模式可以分为两大类：

A、收取手续费方式。在收取手续费方式下，受托方通常按照委托方规定的价格销售商品，不得自行改变售价。受托方根据所代销的商品价款向委托方收取手续费，这对受托方来说实际上是一种劳务收入。在这种代销方式下，委托方应在受托方将商品销售后，并向委托方开具代销清单时，确认收入；受托方在销售商品后，按应收手续费确认收入。

B、视同买断方式。在视同买断方式下，委托方和受托方签订协议，委托方按合同价收取所代销的货款，实际售价由受托方自主决定，实际售价与合同价的差额归受托方所有。在这种情况下，委托方在交付商品时不确认销售收入，受托方也不做购入商品处理。受托方将商品销售后，按实际售价确认收入，并向委托方开具代销清单。委托方按代销清单确认收入。

## （3）采购情况

发行人分别按照商品类别建立了专业的采购队伍，并在连锁门店设立驻店买手。此外，发行人还在长江三角洲、珠江三角洲等经济发达地区设立采购处，引

进当地名优特色产品和进口产品。

发行人对供应商的基本要求是：应具有一般纳税人资格，有较强经济实力，规范的管理体系和严格的质控体系。发行人的采购程序如下：

- ① 制定年度采购计划：围绕经营目标，确定年度商品采购计划。
- ② 选择采购渠道：根据商品属性和商品主产区确定采购渠道。
- ③ 商品初选：供应商报价及提供样品，将有合作意向的产品纳入采购目录。
- ④ 市场调研：进行市调，比较供应商商品的品质、价格、销量情况。
- ⑤ 议定价格：根据市调结果，与供应商议定商品供应价格，报新品审核小组审批。
- ⑥ 签定合同：合同谈判并签约。
- ⑦ 下达订单：确定首单订量及日常补货方式。
- ⑧ 验收货品：按照订单要求验收商品。
- ⑨ 商品跟踪管理：根据商品动销情况，调整商品陈列，开展促销活动，提升商品销售。
- ⑩ 商品淘汰管理：试销三个月，同类商品销售排名靠后淘汰。

2012年1-9月发行人超市业务向前五名供应商直接采购金额和占采购总额比例如下：

表 5-22 2012 年 1-9 月发行人超市业务前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购的主要商品	采购金额	占比
1	湖北省烟草公司	红金龙、黄鹤楼香烟	70,527	4.29%
2	广州宝洁有限公司	飘柔、海飞丝、潘婷洗发水	43,945	2.68%
3	武汉蒙牛乳业有限公司	液态奶制品等	26,252	1.60%
4	益海嘉里食品营销有限公司武汉分公司	金龙鱼油	23,739	1.45%
5	武汉市南浦食品有限责任公司	德芙、天喔、雀巢、箭牌等系列商品	21,483	1.31%
合计			<b>185,946</b>	<b>11.33%</b>

#### (4) 发行人物流中心情况

发行人超市业务的运输、周转和仓储主要借助于发行人的物流中心。目前，发行人拥有的主要物流中心情况如下：

#### ① 庙山物流中心

庙山物流中心设计为常温库和低温库于一体，除满足常温商品的储存及配送以外，还将满足冷冻、冷藏商品的配送，以及果蔬、熟食商品的储存、加工、分拣、包装及配送工作，以扩大公司生鲜农产品的经营。庙山配送中心有自有运输车辆 30 台，社会合作运输车辆 20 余台，配送半径为 500 公里。庙山配送中心的常温配送中心共设有 8,500 个商品立体货架储位，其中商品保管位 5,750 个，商品拣货位 2,750 个。可存储商品 35 万件，年货物吞吐量为 42 亿元。配送商品类别 16 个大类，17,000 个品种，作业规模稳定在日均 3 万箱，库存商品周转天数保持在 8-10 天水平。可满足上游供货商 1,000 家，下游门店 100 家的配送需求；低温生鲜配送中心有低温冷库、低温作业区、收货区、检测室等。冷库总面积 1,000 m<sup>2</sup>，有 2 个冷冻库和 3 个冷藏库。商品储存总量为 1,600 吨。两间冷冻库总面积 344 m<sup>2</sup>，温度设计为：0℃ ~ -25℃。库内设有立体货架，可储存 100 个品种，总量 550 吨的冻品。三间冷藏库总面积 622 m<sup>2</sup>，温度设计为：-5℃ ~ 5℃。库内设有立体货架，可储存 150 个品种，总量 1,080 吨的新鲜果蔬；熟食加工中心设在低温配送中心的二层。

#### ② 江夏生鲜物流配送中心

江夏生鲜物流配送中心是投资 4.6 亿元建成的华中最大的现代化低温物流中心，也是目前国内流通行业规模最大、现代化程度最高的低温物流加工配送中心。该物流配送中心位于江夏经济开发区新区，用地 240 余亩，建设用途为面积 90,740 平方米的现代化生鲜食品加工及采配中心，主要为公司连锁网点提供蔬果、肉类、水产以及冷冻、冷藏生鲜食品的加工和配送服务。于 2011 年 10 月正式投入运营，年配送生鲜食品可达 60 亿元。该生鲜物流中心占地 15 万平方米，主要包括冷链物流中心、蔬果配送中心、肉类加工配送中心、中央大厨房等四大功能区。“中央大厨房”投入运营后，加工熟食及半成品都将在这里完成，并包装上柜。从成品出库到门店上架销售，均实现全程冷链配送。严格的管理制度和食品安全可追溯系统，使食品从成品出库到超市销售，均实现全程冷链配送储藏，确保向消费者提供放心、安全、健康、绿色的生鲜食品。

#### ③ 吴家山常温物流配送中心

吴家山常温物流配送中心设计日配送能力可满足 600 余家超市门店的配送服务，配送网络覆盖了湖北省及周边地区。配送中心建成了信息化管理系统，通过采用无线手持终端技术，实时记录库房收货、定仓、补货、移库等信息，及时准确记录仓位品种和存量变化，实现仓库管理实时化；通过建构物流管理报表，实

现超市网点订货、配货信息化,使畅销商品和滞销商品一目了然,不断优化供应商,消除供应链中的呆滞库存,强化供应链的快速反应能力。配送中心引入了先进的 DPS 自动化物流配送分拣技术,5 条自动分拣线可对 2,200 个品种进行无纸化的拆零分拣。配送中心还拥有 100 余台车辆可同时配货,为公司的连锁门店和上游供应商提供快捷、准确、周到的一条龙配送服务。

## 2、百货业务

### (1) 百货业务经营情况

发行人百货业务全部集中于湖北省内。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月,发行人百货行业的营业收入分别为 624,440 万元、821,043 万元、985,697 万元和 811,083 万元,其中,2010 年较 2009 年增长 31.48%,2011 年较 2010 年增长 20.05%,发行人百货业务营业收入实现较快增长。

2009-2011 年及 2012 年 9 月末,发行人百货行业门店分布情况如下:

表 5-23 2009-2011 年及 2012 年 9 月末发行人百货行业门店分布情况

单位:家

百货门店数	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
武汉	14	13	13	12
湖北省内其他城市	14	12	9	8
合计	28	25	22	20

截至 2012 年 9 月末,发行人拥有 28 家百货店,全部为直营店,其中武汉市内 14 家,湖北省内其他城市 14 家,具体情况如下:

表 5-24 截至 2012 年 9 月末发行人百货门店的区域分布情况

区域	百货店名称
武汉市(共 14 家)	武汉广场、武汉国际广场、世贸广场、建二商场、亚贸广场、中心百货大楼、青山百货商场、江夏中心百货、武汉东西湖中心百货、中南商业大楼、中商广场、中商百货销品茂店、销品茂店购物中心、黄陂中心百货
湖北省内其他城市(共 14 家)	襄阳购物中心、武商十堰人商北京路店、武商十堰人商人民路店、鄖阳购物中心、监利中心百货、中商百货沙市店、中商百货黄冈店、中商百货荆门店、中商百货十堰店、中商百货咸宁店、中商百货随州店、中百随州购物中心、中商百货孝感店、中百来凤购物中心

鄂武商旗下百货商场包括:武汉国际广场、武汉广场、世贸广场、建二商场、亚贸广场、襄阳购物中心、武商十堰人商北京路店、武商十堰人商人民路店、鄖阳购物中心。其中武汉国际广场主要定位于高端,通过引进国际一线品牌,确立区域内品牌优势,提高自身盈利能力,成为区内时尚奢侈品牌中心;武汉广场定

位于中高端客户群，具有较强的品牌号召力，是区域百货商场的龙头，近年来主要致力于扩大化妆品规模经营，成为国内化妆品销售龙头；世贸广场定位于华中地区第一黄金珠宝和国际名表卖场定位；建二商场定位于武汉青山地区购物中心、百货商场龙头；亚贸广场定位于武汉中南街道口商圈的购物中心；襄阳购物中心是鄂武商新的利润增长点，定位于鄂西北第一百货；十堰人民商场为鄂武商于 2009 年底收购 100% 的股权，收购完成后的十堰人民商场经过一段时间的整顿，迁址经营，2011 年底内部装修全面竣工开业，定位于十堰市百货商场龙头。另外，鄂武商国际广场二期，即“摩尔”商业城已于 2011 年 9 月 29 日开业，与现有的武汉国际广场、武汉广场和世贸广场组成华中地区最大的购物中心组合群，占据武汉核心商圈的优势地位。

中百集团旗下百货商场包括：中心百货大楼、青山百货商场、江夏中心百货、监利中心百货、中百随州购物中心、武汉东西湖中心百货、中百来凤购物中心以及黄陂中心百货，2008-2011 年中百集团百货行业毛利润的复合增长率达到 14.42%，呈现出健康发展的趋势。新建成的武汉东西湖中心百货，面积约 3 万平方米，是武汉东西湖区最大的购物中心；青山百货商场也将重新改造，定位为武汉市东部购物中心；另外中百集团还有意在武汉市内选址再建 2-3 个购物中心，此外在湖北省内的二三线城市，也有小型 MALL 的计划，购物中心业态将成为中百集团未来重要的业绩增长点。

武汉中商旗下百货商场包括中南商业大楼、中商广场、中商百货销品茂店、中商百货沙市店、中商百货黄冈店、中商百货荆门店、中商百货十堰店、中商百货咸宁店、中商百货随州店、销品茂购物中心、中商百货孝感店十一家连锁百货门店，以此为依托形成了中南商圈、徐东商圈这两个武汉江南片区最主要的商业区。近年来，武汉中商旗下各大连锁百货进一步调整采买平台、品牌级次，优化经营布局，巩固市场占有率，着力加强总部优势品牌、重点品牌的输出力度，在门店品牌调整中体现“集中优势、统筹资源、重点提升”的策略。同时整合七地九店 VIP 资源，将 VIP 营销作为全年营销的主线，抢占了省内高端客户，促进整体销售大幅提升。为适应最新网购的潮流，武汉中商通过自己的网络平台实施“QQ 秒杀团”、“QQ 抱暖团”等营销新手法，网上聚客，形成网上网下的互动、互补，实体店与电子商务相结合。

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人前五大百货店营业收入合计分别为 397,511.15 万元、516,871.99 万元、634,840.73 万元和 537,698.19 万元，分别占发行人百货行业营业收入的 63.66%、62.95%、64.41%和 66.29%；前五大百货店毛利润合计分别为 88,494.56 万元、110,658.08 万元、133,058.00 万元和 114,956.88 万元，分别占发行人百货行业毛利润的 69.74%、67.19%、70.94%和 69.80%。前五大百货店中，武汉广场和世贸广场盈利能力最强，2009-2011 年及 2012 年 1-9 月上述 2 家百货商场的毛利率均居于前列。

表 5-25 发行人前五大百货店经营情况表

单位：万元

时期	门店名称	营业收入	营业成本	营业毛利润	营业毛利率
2009 年度	武汉广场	183,530.72	139,570.53	43,960.19	23.95%
	世贸广场	68,523.27	52,777.22	15,746.05	22.98%
	武汉国际广场	55,045.88	44,141.41	10,904.47	19.81%
	亚贸广场	53,688.45	43,127.13	10,561.32	19.67%
	中商广场	36,722.83	29,400.30	7,322.53	19.94%
	合计	<b>397,511.15</b>	<b>309,016.59</b>	<b>88,494.56</b>	<b>22.26%</b>
2010 年度	武汉广场	207,267.52	157,652.94	49,614.58	23.94%
	世贸广场	87,869.79	67,688.83	20,180.96	22.97%
	武汉国际广场	87,493.70	71,373.49	16,120.21	18.42%
	十堰人商	72,244.84	59,691.28	12,553.56	17.38%
	亚贸广场	61,996.14	49,807.37	12,188.77	19.66%
	合计	<b>516,871.99</b>	<b>406,213.91</b>	<b>110,658.08</b>	<b>21.41%</b>
2011 年度	武汉广场	257,653.78	198,505.01	59,148.77	22.96%
	国际广场	116,158.31	94,255.00	21,903.31	18.86%
	世贸广场	105,918.56	82,580.43	23,338.13	22.03%
	十堰人商	78,889.53	65,431.03	13,458.50	17.06%
	亚贸广场	76,220.55	61,011.26	15,209.29	19.95%
	合计	<b>634,840.73</b>	<b>501,782.73</b>	<b>133,058.00</b>	<b>20.96%</b>
2012 年 1-9 月	武汉广场	201,714.77	155,198.17	46,516.60	23.06%
	国际广场	128,195.85	103,133.83	25,062.02	19.55%
	世贸广场	81,685.25	63,273.64	18,411.61	22.54%
	十堰人商（含人民 路店和北京路店）	67,488.06	53,639.63	13,848.43	20.52%
	亚贸广场	58,614.26	47,496.04	11,118.22	18.97%
	合计	<b>537,698.19</b>	<b>422,741.31</b>	<b>114,956.88</b>	<b>21.38%</b>

截至 2012 年 9 月末，发行人 28 家百货店中，自有物业门店 16 家，租赁门店 12 家，自有物业门店营业面积 624,819 平方米，占百货业务营业总面积的 61.02%，租赁物业门店营业面积为 399,220 平方米，占百货业务营业总面积的 38.98%。2012 年 1-9 月，发行人自有物业门店营业收入 529,394 万元，占百货业务营业收入的 65.27%，租赁物业门店营业收入 281,689 万元，占百货业务营业收入的 34.73%。发行人自有物业营业面积和营业收入占比较大，租赁物业期限大多数在 20 年左右，最短为 12 年，租赁期较长，有利于保持经营的持续性和稳定性。2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人百货业务租赁物业的租赁费用支出分别为 8,868.50 万元、11,926.46 万元、13,469.31 万元和 11,785.72 万元。

表 5-26 截至 2012 年 9 月末发行人百货店物业情况

按物业情况分类	百货店名称
自有物业门店 (共 16 家)	武汉广场、武汉国际广场、世贸广场、郟阳购物中心、武商十堰人商人民路店、中南商业大楼、中商广场、中商百货销品茂店、中商百货黄冈店、中商百货沙市店、中心百货大楼、青山百货商场、销品茂购物中心、武汉东西湖中心百货、黄陂中心百货、中百来凤购物中心
租赁物业门店 (共 12 家)	建二商场、亚贸广场、襄阳购物中心、武商十堰人商北京路店、中商百货荆门店、中商百货十堰店、中商百货咸宁店、中商百货随州店、江夏中心百货、监利中心百货、中百随州购物中心、中商百货孝感店

表 5-27 发行人 2012 年 1-9 月按物业分类的百货店营业收入情况

区域	营业面积	营业面积占比	营业收入	营业收入占比
自有物业门店	624,819 平方米	61.02%	529,394 万元	65.27%
租赁物业门店	399,220 平方米	38.98%	281,689 万元	34.73%
<b>合计</b>	<b>1,024,039 平方米</b>	<b>100.00%</b>	<b>811,083 万元</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 百货业务盈利模式

发行人百货业务目前的盈利模式主要包括联营模式、自营模式和物业分租等模式。其中联营模式是现阶段最主要的盈利模式。2011 年，联营、自营和物业分租模式下的营业收入在百货业务收入中的占比分别为 91.53%、4.98%和 3.49%；联营、自营和物业分租模式对百货业务利润的贡献分别为 93.65%、4.32%和 2.03%。

### ① 联营模式

联营模式是指供应商在百货店指定区域设立品牌专柜，由百货店营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品未售出的情况下，该商品仍属于供应商所有，百货公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。百货店在商品售出后，根据提成金额核算结转毛利，供应商按售价扣除与百货店约定的分成比例后开具发票给公司。在联营模式下，百货店收入为商品的销售收入，成本为销售价格减去百货店约定的分成，毛利润则是百货店与供应商约定的分成（即销售价格乘以分成比例）。

### ② 自营模式

自营模式又称经销模式，是指百货公司采购商品验收入库后纳入库存管理，公司负责商品的销售，承担商品所有权上的存货风险，但同时获得进销差价带来的利润。零售价格及实际促销价格由百货公司自行决定，通常有一定退货换货率以及因市场变化而发生的调价补偿。在自营模式下，商品销售收入构成百货公司的收入，百货公司采购商品的价格构成百货公司的成本，利润主要来源于进销价

差。

### ③ 物业分租模式

物业分租模式是指在经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货公司为主营业态，运用购物中心理念，按公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。在物业分租模式下，百货公司将经营场所出租给承租方以获取租金收入，百货公司收入的来源为租金收入，成本主要是物业成本，利润来源主要是租金收入减去物业管理成本后的余额。

### (3) 采购情况

发行人一般会挑选具有较雄厚的经营实力、品牌推广实力和丰富管理经验的商品生产商或国内一级代理商作为自己的供货商，在经过双方谈判确定经营条件后签订专柜合同。发行人与供应商的合同中 95% 都是一年一签的专柜合同，剩余 5% 则是 2-5 年签订一次的合作。此外，发行人还会每月进行量化评估，以绩效管理和末位淘汰的方式来选择和管理供应商。

发行人按照月结月清的方式与供应商结算货款，从不拖欠，在供应商中树立了良好的信誉。

鉴于发行人的百货业务主要采用联营模式运营，商品运输、周转和仓储都由供应商负责。只有家电和化妆品的经营为自营模式，运输工作需自行承担，但这两项产品因周转快，销售好，没有存货积压。

2012 年 1-9 月发行人百货业务向前五名供应商直接采购金额和占采购总额比例如下：

表 5-28 2012 年 1-9 月发行人百货业务前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购的主要商品	采购金额	占比
1	周大福珠宝金行（武汉）有限公司	黄金首饰	40,891	3.98%
2	绫致时装销售（天津）有限公司	女装	17,663	1.72%
3	欧莱雅（中国）有限公司	化妆品	14,204	1.38%
4	金至尊实业发展（深圳）有限公司	金银币、金条	13,839	1.35%
5	百丽鞋业（武汉）有限公司	鞋	11,741	1.14%
	合计		98,338	9.57%



## (四) 其他主营业务经营情况

## 1、医药行业

2008-2010 年及 2011 年 1-9 月，发行人从事医药行业的主要子公司为武汉中联药业集团股份有限公司。该公司产品开发重点涉足心脑血管用药、妇科用药、肝脏用药、呼吸系统用药等特色领域。目前该公司已形成以脉君安片、心脑血管软胶囊为代表的心脑血管用药系列，产品销往东南亚、欧洲、美洲等十几个国家和地区，是湖北省“高新技术企业”，“中联牌”商标是湖北省著名商标。

表 5-29 2008-2010 年及 2011 年三季度发行人医药行业主要财务指标

单位：万元

项目	2011 年 9 月末	2010 年末	2009 年末	2008 年末
总资产	18,371.61	16,992.49	16,924.32	17,700.64
净资产	10,852.25	12,194.61	12,895.35	13,686.17
项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	9,379.45	11,630.64	12,320.50	13,210.66
利润总额	-1,304.89	-648.02	-279.90	320.56
净利润	-1,334.46	-700.74	-311.14	254.98

注：由于发行人已于 2011 年四季度将中联药业股权转让，因此本表中无 2011 年四季度及以后数据。

由于中联药业内部机制落后、营销基础薄弱、成本控制不力、缺乏研发后劲等原因所致，在近年来原材料价格飞涨的大环境下，生产成本过高，从而形成 2009 年以来连续亏损。

中联药业自 2010 年起开始推进多项改革措施，于 2011 年由武汉市国资委引入中国医药集团总公司进行重组。2011 年 12 月发行人与中国医药集团总公司下属中国医药工业研究总院及湖北省科技投资集团有限公司签署股权划转及转让协议，确定：（1）将发行人本部持有的全部中联药业股权（占比 59.81%）划转至中国医药工业研究总院；（2）将东湖创投持有的中联药业 20.19% 股权转让给中国医药工业研究总院，股权转让对价以中联药业位于汉口复兴村的 45.25 亩土地冲抵；（3）将东湖创投持有的中联药业另外 10.05% 股权以对价 1,323.67 万元转让给湖北省科技投资集团有限公司；（4）此外，发行人分别收购武汉元嘉投资有限公司和上海强生医药塑料厂持有的中联药业股份（合计占比 6.86%）后，划转至中国医药工业研究总院。（5）中联药业剥离其位于汉口复兴村的 45.25 亩土地，股权转让完成后，该土地及附着物归发行人所有。（6）中联药业将于 2014 年 12 月 31 日前搬迁至武汉东湖开发区光谷生物城，在此之前可无偿使用位于汉口复兴村的土地。

此次股权转让已于 2011 年 12 月完成，2012 年 2 月，中联药业已完成工商登记变更手续。

截至募集说明书签署日，发行人无从事医药行业的控股子公司。

## 2、金融行业

发行人从事金融行业的主要子公司为武汉东湖创新科技投资有限公司、武汉东创投资担保有限公司和武汉光谷融资租赁有限公司。东湖创投主要从事产业投资、创业投资，东创担保主要从事担保和小额贷款业务，武汉光谷融资租赁有限公司主要从事融资租赁业务。同时发行人参股了包括武汉农村商业银行股份有限公司、天风证券股份有限公司、汉口银行股份有限公司等金融企业。

表 5-30 2009-2011 年及 2012 年三季度发行人金融行业主要财务指标

单位：万元

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
总资产	105,028	63,736	60,537	39,699
净资产	89,276	51,668	52,745	30,577
项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入	4,788	6,166	3,449	1,595
利润总额	571	1,974	3,477	793
净利润	108	1,522	3,168	573

### (1) 产业投资、创业投资业务

武汉东湖创新科技投资有限公司是湖北省第一家专业性创业投资公司，原名武汉创新科技投资有限公司，2001 年 4 月在湖北省、武汉市两级政府及有关部门的支持下，由多家法人单位增资扩股、更名构建而成，公司注册资本人民币 1.33 亿元。东湖创投主要从事以股权投资形式对高新技术项目和科技型企业的创业投资及其衍生业务。东湖创投曾被评为“中国风险投资五十强”、科技部“火炬计划优秀创业投资机构二十强”，并因对早期项目的投资获得国家科技部创业投资引导基金的支持与肯定。

截至 2012 年 9 月 30 日，东湖创投及其关联企业已为 300 余家科技企业提供了投融资服务和咨询服务，东湖创投已投资项目 27 个，累计投资总额 37,243.75 万元，完成 11 个项目退出和 2 个项目的部分退出。

东湖创投投资业务按业态分为创业投资和融资服务两类。创业投资类项目 17 个，投资额合计 19,394 万元，占已投资总额的 52.07%，投资项目主要分布在湖北地区的光电子信息、生物医药、新材料、环保及先进制造技术等高新技术领域。17 个项目中，种子期项目 6 个，投资额合计 4,685 万元，占已投资总额的 12.58%；

成长期项目 7 个，投资额合计 8,553 万元，占已投资总额的 22.96%；成熟期项目 4 个，投资额 6,156 万元，占已投资总额的 16.53%。融资服务类项目 10 个，投资额合计 17,850 万元，占已投资总额的 47.93%。东湖创投通过创业投资和融资服务扶持促进了武汉市覆盖从种子期、成长期、成熟期的一批科技型中小企业的发展。近两年来，为了进一步发挥国有资本在地方发展战略性新兴产业中的引领和放大作用，东湖创投由直接投资转型为发起设立基金和基金管理公司，设立了两个基金管理公司和数支基金，吸纳了社会资本达 8 亿余元，基金对科技中小企业投资额已超 2 亿元。

## (2) 担保和小额贷款业务

武汉东创投资担保有限公司是武汉国资发起设立的一家国有性质专业担保机构。东创担保下属企业有武汉市江岸区华创小额贷款有限公司、武汉华泰典当有限责任公司；参股的企业有汉口银行、民生村镇银行。东创担保拥有担保、小额贷款、典当和股权投资四种业态，定位于中小企业和个人创业者全方位一体化融资服务平台。

东创担保自成立以来，业务规模每年快速增长。2009 年实现担保和贷款总额 4.44 亿元；2010 年实现担保和贷款总额 14.06 亿元，同比增长 217%，其中担保业务规模 12 亿元，贷款业务规模 2.06 亿元；2011 年实现担保和贷款总额 26.27 亿元，同比增长 87%，其中担保业务规模 23.09 亿元，贷款业务规模 3.18 亿元。2011 年东创担保业务规模在武汉市担保公司中业务规模排名第二，增长幅度排名第一。2012 年 1-9 月实现担保和贷款总额 26.54 亿元，同比增长 26.12%，其中担保业务规模 22.35 亿元，贷款业务规模 4.19 亿元。

东创担保担保业务结构合理，风险分散，2011 年 1,500 万元以下业务占比 79%，平均单笔金额 495 万元，贷款业务具有“小额、多笔”“小、快、灵”等特点，2011 年三个月以内的业务占比 94%，平均每笔金额 204 万元，至今未发生一笔逾期和代偿。

表 5-31 2009-2011 年及 2012 年三季度东创担保金融指标和财务指标

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
总资产 (万元)	66,447	41,809	38,478	17,599
净资产 (万元)	55,353	34,999	35,380	16,011
放大倍数	4.79	7.5	3.2	1.61
项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入 (万元)	4,762	6,023	3,283	1,264
利润总额 (万元)	817	2,149	503	622
净利润 (万元)	355	1,699	369	466
代偿率	0	0	0	0
代偿损失率	0	0	0	0

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
户均担保额(万元)	1,123	1,100	593	546
担保客户集中度	8.92%	9.4%	13.74%	21.66%

注：代偿率=担保代偿金额/应解除责任担保额

代偿损失率=(担保代偿金额-代偿后收回金额)/应解除责任担保额

放大倍数=在保余额/净资产

户均担保额=当年发生担保额/当年累计担保户数

担保客户集中度=担保金额前五位的客户/担保额

### (3) 融资租赁业务

武汉光谷融资租赁有限公司成立于 2012 年 4 月，是由武汉国有资产经营公司、武汉当代科技产业集团股份有限公司、湖北省科技投资集团有限公司、武汉经济发展投资(集团)有限公司、武汉东创投资担保有限公司、武汉开元科技创业投资有限公司共同出资组建的专业化融资租赁公司。2012 年 8 月，该公司获得商务部和国税总局的联合审批，成为第九批内资融资租赁试点企业。目前，该公司是湖北省首家也是唯一一家内资融资租赁试点企业。该公司注册资本 17,500 万元，其中武汉国有资产经营公司和其下属控股子公司武汉东创投资担保有限公司合计出资 7,000 万元，持股比例为 40%。

截至 2012 年 9 月末，武汉光谷融资租赁有限公司资产总额为 17,499 万元，净资产总额为 17,370 万元，2012 年 1-9 月营业收入为 0 万元，净利润为-130 万元，公司无营业收入和净利润为负数的原因是公司新成立，新业务尚未开展。

### 3、房地产和园区开发行业

发行人子公司武汉华汉投资有限公司主要从事房地产开发业务，该公司投资的主要项目包括张家湾“青润家园”经济适用房项目(已销售完毕)、汉宜路项目(截至 2012 年 9 月 30 日，汉宜路项目已取得土地证，项目已开工建设，累计投入 2.45 亿元。)

发行人子公司武汉国创金融服务有限公司投资建设了全民创业金融服务中心大楼项目，该项目已完工，主副楼均已使用。

发行人子公司武汉新兴医药科技有限公司投资建设了武汉医药产业园项目，该项目是武汉医药科技产业园的示范园区，占地 542 亩，该项目已建成并投入使用。发行人子公司武汉鑫科投资有限公司在武汉经济技术开发区兴建了鑫科工业园项目，该项目已建成并投入使用。

表 5-32 2009-2011 年及 2012 年三季度发行人房地产和园区开发行业主要财务指标

单位：万元

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
总资产	271,661.06	199,439.36	132,806.24	146,325.66
净资产	90,820.67	63,804.93	94,029.01	89,791.89
项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入	2,338.81	2,430.44	17,772.67	12,244.65
利润总额	-3,159.17	4,000.55	5,755.07	12,829.31
净利润	-3,165.90	3,796.67	5,027.60	9,696.17

发行人房地产及园区开发行业的具体项目情况如下：

## (1) 已开发房地产及园区项目情况

表 5-33 截至 2012 年 9 月末发行人已开发房地产情况

项目名称	总投资(亿元)	建筑面积(平方米)	开始销售/出租时间	销售/出租比率	销售/出租均价	最高价	最低价	备注
青润家园项目	1.65	81,593	2009.12	100%	3,158 (元/平方米)(销售均价)	12,000 (元/平方米)	2,640 (元/平方米)	12,000 元/平方米为一楼商铺价格
全民创业金融服务中心	3.37	43,268	2012.04	100%	78.62 元/平方米·月(出租均价)	85.5 元/平方米·月	42.75 元/平方米·月	该项目部分楼层为公司自用

表 5-34 截至 2012 年 9 月末发行人已开发园区情况

项目名称	总投资(亿元)	建筑面积(平方米)	开始出租时间	出租比率	2011 年租金收入(万元)
武汉医药产业园	1.04	361,335	2003.04	100%	930
鑫科工业园	0.19	18,000	2004.08	100%	365

## (2) 在建房地产及园区项目情况

表 5-35 截至 2012 年 9 月末发行人在建房地产及园区项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	待完成投资	开工时间	计划完工时间	环评	土地	发改委批复
汉宜路项目	5.19	2.74	2012.06	2013.05	侨环审(2011)9号	武国用(2012)第159号	研发改委[2010]9号

汉宜路项目位于武汉市硚口区汉宜路 10 号，将修建成武汉华汉广场。该项目计划修建一栋 25 层的写字楼（1-4 层为商业性质，5-25 层为办公写字楼）和 2 栋 18 层的住宅楼。截至目前，武汉华汉广场写字楼已完成西侧二层墙柱、三层梁板浇筑，两栋住宅楼中的一栋已完成 13 至 14 层主体结构施工，另一栋已完成 1 层立柱钢筋绑扎。武汉华汉广场项目建成后主要用于出售，其中，住宅楼面积约 13,870 平方米，均价为 11,000 元/平方米，预计收入为 15,257 万元；写字楼面积约为 21,876 平方米，均价为 12,500 元/平方米，预计收入为 27,345 万元；商铺面积约为 14,072 平方米，均价为 13,800 元/平方米，预计收入为 19,419.36 万元；地下室车库为 330 个，均价为 15 万/个，预计收入为 4,950 万元；该项目总销售收入预计为 66,971.36 万元。

### （3）拟建房地产及园区项目情况

目前，发行人无拟建房地产及园区项目。

### （4）土地储备情况

发行人目前土地储备情况如下：

表 5-36 发行人土地储备情况表

序号	地块位置	土地面积 (平方米)	取得时 间	土地出让金缴 纳情况	土地权证号码
1	江汉区复兴村 24 号	30,168.77	2004 年	已缴纳 0.12 亿 元	武国用(2004)字 第 080 号
2	硚口区解放大道 65 号	77,784.75	2004 年	已缴纳 0.69 亿 元	武国用(2004)第 1394 号
3	青山区冶金大道 64 号	63,633.65	2012 年	未缴纳土地出 让金	武房地籍青字第 20504 号

注 1：该地块原为中联药业所有，2011 年 12 月发行人将所持中联药业股权全部转让，该地块从中联药业剥离出来仍归发行人所有，并于 2014 年 12 月 31 日前由中联药业无偿使用，2014 年 12 月 31 日之后由发行人收回。

注 2：该地块为发行人本部所有，目前租赁给发行人的联营企业武汉海尔电器股份有限公司有偿使用，租金 35 万元/年。

注 3：该地块为发行人下属子公司华煜托管企业武汉阀门厂所有，2012 年 9 月，发行人完成对武汉阀门厂的公司制改制，同时发行人将该土地划拨给华汉投资进行储备。

发行人计划在收回上述地块后，根据届时房地产市场行情，由华汉投资进行房地产开发，具体投资计划尚未确定。

## 九、发行人投资情况

### （一）在建工程情况

发行人主要在建工程情况如下表所列：

表 5-37 发行人主要在建工程情况

单位：万元

投资主体	项目名称	批复	开工日期	项目进展情况	总投资	截至 2012 年 9 月末投资额	未来计划投资额			
							2012 年 10-12 月	2013 年	2014 年	2015 年
鄂武商	十堰人商改造	《湖北省发展与改革委员会企业投资项目备案证》编码：2010030065320043；十堰市 2009 十土建让字第 23 号；十环函[2009]79 号	2010 年	2011 年已完成一期建设，二期目前还在建设中。	92,162(自筹资金 47,162；银行贷款 45,000)	69,280	6,000	16,882		-
鄂武商	仙桃购物中心	《湖北省发展与改革委员会企业投资项目备案证》编码：2012900483900152	2012 年	目前已开工建设	50,002(自筹资金 50,002)	15,520	2,000	29,000	3,482	-
武汉中商	武汉中商百货中商广场店升级改造	《湖北省企业投资项目备案证》编码：2012010665110012	2012 年	截至目前，中南广场改造完成 70%，于 2012 年 12 月底开业	15,000 (自筹资金 5,000；银行贷款 10,000)	1,270	3,000	9,230	1,500	-
华汉投资	汉宜路项目	研发改委[2010]9 号；研环审(2011)9 号；武国用(2012)第 159 号	2012 年	截至目前，土地证已办理，工程施工正在进行。	51,900 (自筹 20,000；其余资金拟引进外部战略投资者方式筹集或银行贷款等途径解决)	24,500	2,620	24,780	-	-
中百集团	吴家山综合购物广场项目	《湖北省企业投资项目备案证》编码：2007011265120026；东规地字[2007]156 号；武汉市东西湖区环境保护局批复(无文号)	2010 年	在建中	6,985 (配股资金 6,985)	5,771	1,214	-	-	-

投资主体	项目名称	批复	开工日期	项目进展情况	总投资	截至 2012 年 9 月末投资额	未来计划投资额			
							2012 年 10-12 月	2013 年	2014 年	2015 年
中百集团	浠水物流基地建设	《湖北省企业投资项目备案证》编码: 20064211250000030; 浠建规[2005]用地 270010; 国环评证乙第 2621 号	2010 年	在建中	7,621 (配股资金 7,621)	2,265	5,356	-	-	
中百集团	咸宁物流配送中心	《湖北省企业投资项目备案证》编码: 2009120058900050; 咸规地 2011037 号; 咸环保审 [2009]70 号	2011 年	在建中	8,815 (配股资金)	3,553	5,262	-	-	
中百集团	恩施来凤购物中心	鄂规工程 422827201100005 号; 来凤宗地编号: G (2010) 001	2010 年	项目主体已完工, 竣工决算手续正在办理中	18,658 (自筹资金)	13,643	5,015	-	-	
中百集团	武汉中百生鲜物流配送中心	2010011552200078; 武规 (夏) 地[2010]082 号; 夏环审[2010]45 号	2010 年	在建中	46,751 (自筹资金 30,751; 银行资金 16,000)	24,270	7,949	8,132	6,400	
中百集团	黄陂购物广场	武规 (陂) 建[2011]48 号, 黄陂城乡建设局编号 420116201107280020001 14001; 黄陂国用 (2010) 第 8017 号; 陂环管 [2008]29 号	2012 年	在建中	18,039 (自筹资金 18,039)	12,719	1,161	4,159	-	
合计	-	-	-	-	315,933	172,791	39,577	92,183	11,382	

发行人上述在建工程均已按照国家相关政策规定, 履行了申报、备案及相关程序, 符合项目资金本要求, 项目建设合法合规。

## (二) 拟建工程情况

发行人主要拟建工程情况如下表所列:



表 5-38 发行人主要拟建工程情况

单位: 万元

投资主体	项目名称	批复	预计开工日期	预计总投资	截至 2012 年 9 月末预付款	未来计划投资额			
						2012 年 10-12 月	2013 年	2014 年	2015 年
鄂武商	黄石购物中心	目前仅预付部分土地款, 立项核准文件、建设用地批文和环保批文尚待办理。	2013 年	100,721	46,000	2,000	5,000	43,000	4,700
鄂武商	青山现代商业城	立项核准文件、建设用地批文和环保批文尚待办理。	2013 年	165,000	25,000	25,000	5,000	5,000	90,000
武汉中商	咸宁温泉店	《湖北省企业投资项目备案证》编码: 201212025110120	2013 年	26,152	3,000	-	12,100	10,352	700
中百集团	仓储新增门店及旧店改造	不需批复	2013 年	38,600	-	-	38,600	-	-
中百集团	便民新增门店及旧店提档升级	不需批复	2013 年	6,900	6,900	-	6,900	-	-
中百集团	钟祥购物中心	钟发改[2012]54 号; 鄂规用地 H-420881201200042 号; 荆环函[2012]155 号		59,608	-	2,000	25,000	32,608	
中百集团	江夏购物中心	夏发改投资[2008]64 号, 夏发改社[2012]15 号; 夏政土字[2007]43 号, 编号武规(夏)地[2009]001 号; 夏环审[2012]19 号		50,510	-	3,000	20,000	27,510	-
合计	-	-	-	447,491	80,900	32,000	112,600	118,470	95,400

### 1、黄石购物中心项目

发行人下属商业零售板块鄂武商拟购买黄石市武汉路黄金地段面积约 38 亩的地块，拟自行兴建一座地上八层，地下三层总建筑面积约 18 万平方米的武商黄石购物中心，投资总额 10.07 亿元，预计 2013 年开工建设。

### 2、青山现代商业城

发行人下属商业零售板块鄂武商集团拟购买武汉市青山区建设二路的 45 街、46 街其中的约 70 亩地块，拟自行兴建一座地上六层，地下二层总建筑面积约 25 万平方米的武商青山现代商业城，投资总额 16.50 亿元，预计 2013 年开工建设。

### (三) 2013-2015 年发行人拟投资股权项目情况

发行人未来三年计划股权投资 15.05 亿元，主要投资情况如下：

表 5-39 发行人 2013-2015 年主要拟投资股权项目情况

单位：万元

序号	投资主体	投资对象	投资种类	投资额	2013 年	2014 年	2015 年
1	武汉国资	基金公司	新设投资	30,000	10,000	10,000	10,000
2	武汉国资	武汉东创金融服务集团	新设企业长期股权投资	22,000	22,000	-	-
3	武汉国资	实业并购	对外投资	78,500	48,500	15,000	15,000
4	武汉国资	融资租赁公司	增资扩股	20,000		10,000	10,000
合计				150,500	80,500	35,000	35,000

1、组建若干家基金公司。未来三年，发行人拟每年出资 1 亿元组建新的基金公司，新的基金公司管理的基金主要投向为环保新能源、信息光电子、生物医药、文化产业等战略性新兴产业。

2、组建武汉东创金融服务集团。发行人 2013 年拟出资 2.2 亿元组建武汉东创金融服务集团公司，并拟将公司下属金融板块的控股子公司纳入武汉东创金融服务集团进行管理，以进一步整合公司金融板块资源，做大做强金融业务，

3、实业并购。发行人未来三年将在实业板块寻找合适的目标公司进行收购，以做大公司的实业板块。

4、公司拟在未来两年对公司下属武汉光谷融资租赁有限公司进行增资，以支持武汉光谷融资租赁有限公司做大做强融资租赁业务。

## 十、发行人未来发展战略与目标

### （一）发行人未来发展战略

武汉国资对企业未来发展战略定位为：围绕武汉经济发展战略，以资本营运为手段，构筑金融服务业和优势实业发展平台，不断创新运作方式，不断优化资源配置，实现资本增值，逐渐将公司打造成为创新型产融一体化的国有资本营运公司。

### （二）发行人未来发展目标

根据武汉国资制定的十二五规划（2011-2015），到 2015 年末，公司资产规模达到 485 亿元，业务规模达到 545 亿元，实现利润总额 20 亿元。基本实现金融资本和实业资本一体化运营的发展格局，盈利模式稳健且成熟，成为健康、协调、持续发展的集团公司。

发行人计划在未来五年实现以下几大目标：

1. 结构调整目标：力争到 2015 年末，基本形成以控制型、持有型、流动型三类投资构成的资产结构。

2. 法人治理目标：健全完善现代企业治理结构，明确内部决策程序，形成各司其职、相互制衡、有效运转的治理体系，较好协调处理与企业、股东、实际控制人之间的关系。

3. 市场化目标：坚持按照市场化规律推进公司运行体制和机制的改革。2015 年末，公司重要的投融资运作平台基本实现市场化运作，具有较强的市场竞争力，逐步提高公司市场化竞争能力。

4. 人力资源目标：基本形成以人力资源科学有效配置和绩效管理为核心的制度体系，通过制度营造积极向上、崇尚业绩的氛围，形成不同层次、不同类型人才流动的局面，成为优秀人才的培育、聚集平台。

5. 风险控制目标：基本形成风险管理机构健全、制度完善、适时监控的多维风险管理体系，针对不同产业、不同类型风险实行分类管理，通过有效风险评估、预警、提示、控制，将风险控制在可承受范围。

6. 企业文化目标：基本建立起与公司新发展战略相适应、具有公司特色的、比较完整的企业文化体系和长效机制，不断提升文化品味、层级，逐步形成具有一定影响力、知名度，且富于现代气息的新国企文化。

## 十一、发行人所在行业状况

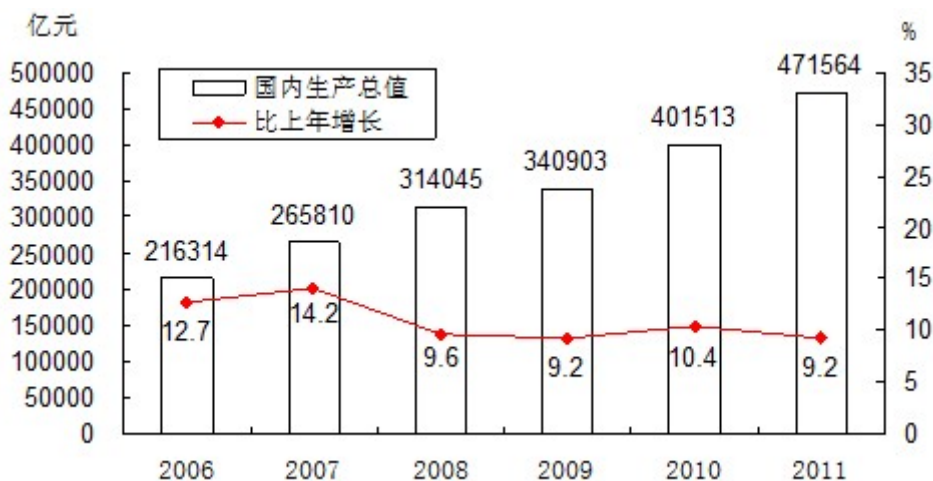
武汉国资主营业务为商业零售业，在公司总体销售收入中占到 98%以上，因

此下文主要将围绕商业零售行业概况分析。

### （一）中国商业零售业发展现状

总体来看，根据《中华人民共和国 2011 年国民经济和社会发展统计公报》公布的数据，2011 年社会消费品零售总额 183,919 亿元，比上年增长 17.1%，扣除价格因素，实际增长 11.6%。国家统计局局长马建堂对外发布，2011 年我国最终消费对 GDP 增长的贡献率为 51.6%。整体看来，在经历了物价水平的大幅提升、实体经济增速回落影响收入、房市股市下跌导致资产缩水后，以城市小康家庭、中产家庭为代表的消费中坚力量实际收入下降，购买力处于下降通道中。但长期看来，随着社会保障体系健全、收入分配向低收入人群倾斜和城市化进程的加快等多种支撑消费行业的长期利好存在，抑制消费的因素逐渐消除，国内居民的消费潜力将会获得释放，消费将迎来黄金发展期，零售业面临良好的发展空间。

图 5-3 2006-2011 年国内生产总值及其增长速度



资料来源：中华人民共和国 2011 年国民经济和社会发展统计公报

图 5-4 2006-2011 年社会消费品零售总额及其增长速度



资料来源：中华人民共和国 2011 年国民经济和社会发展统计公报

## （二）中国商业零售业发展特点

1、从商业零售细分子行业百货业来看，行业整体集中度低，但局部竞争性高。

（1）由于中国地域广阔，商品物资分布不均，流通环节冗长，百货行业长期显现低集中度、区域垄断的特征。虽然过去五年中国百货行业以年均 12.70% 复合增长，但百货前三强百盛、大商和王府井的市场份额仅从 4.60% 升到 5.60%，前十大公司的综合市场份额从 10.90% 上升到 13.30%，远低于欧美和亚洲其它成熟市场的行业集中度。法国三家百货零售巨头的 MonoPrix，老佛爷和春天百货几乎垄断了法国市场；而韩国乐天百货、现代百货集团和首尔新世界占据了韩国 77.50% 的市场份额。

（2）对应于低集中度的是中国百货行业部分区域的高竞争性。据目前中国百货商业协会统计数据显示，东部 11 个省市百货零售总额占到全国的 65%，中部 8 个省市占 21%，而西部 12 省只占 14%，三线城市及区县市场份额偏低。东部沿海地区的百货门店的密集度较高，上海、北京、深圳、广州、大连等城市的百货商场竞争已相当激烈，主要由于东部地区城市化比例较高，企业的规模也较强，这些市场的百货公司已经历通过行业外延式扩张实现增长的阶段。但中国百货业整体发展不足，中西部地区和部分二三线城市百货门店的密集度较低，仍然存在很多空白点。预计中国百货行业未来发展趋势之一将会是各大百货零售企业加大对西部地区和二三线市场的拓展，开店扩张的竞争将从东部大中城市延伸到西部中小城市，通过行业整合来实现强势公司的进一步壮大以及资源整合带来的盈利水平的提升。

（3）借助于在本省有良好的社会背景和基础，区域性零售商通常能够充分利用当地的社会资源密集开店，充分渗透市场并取得区域龙头地位，实现区域垄断的策略。这些区域性零售商一般具有以下优势：可以利用当地社会资源，获得最佳门店位置，并获取有利的租约条款；借助区域性网络的辐射力和品牌效应，百货公司可以在与大区供应商的谈判中增强议价能力，获得较高的扣点率；由于绝大多数门店集中在同一区域，具有较强的协同效应，可以在人员、设备、供应商关系等方面共享现有资源。

2、从商业零售细分子行业超市行业来看，超市行业是一个进入门槛相对较低，业态活跃、竞争激烈的行业，该业态在上世纪 90 年代被引入国内市场以来实现了快速的发展。

目前，超市行业呈现出下列特征：

（1）业态多元化：我国超市业态类型已由早期千店一面逐渐分化出不同种

类型，其中包括：营业面积在 2,000-5,000 平方米，为特定居住区顾客服务的综合型超市；营业面积在 10,000 平方米以上实行廉价销售，经营品种齐全，有足够辅助面积的大卖场；营业面积一般在 1,000 平方米以下，主要经营食品和日用百货的便利型超市；为满足小型商店、集团采购的仓储式超市等。

(2) 经营规模化：随着超市行业的发展，超市的经营规模也呈现出上升的趋势。这种上升趋势主要体现在两个方面：一是连锁超市公司的门店数量急剧上升；二是超市的单店面积不断扩大。通过连锁经营发挥规模效益是超市发展重要手段。较大的经营规模使得超市企业在与供应的博弈环节处于相对强势地位，从而获得更多的利润空间。

(3) 自有品牌系列化：通过自有品牌建设充分发挥品牌效应是目前超市发展的明显趋势。在超市竞争日趋白热化的经营环境中，开发和经营自有品牌既能达到降低进货销售成本，又能为消费者提供满意的商品。

(4) 物流配送中心快速发展：物流中心的建设在超市的发展经营中扮演着重要的角色，专业的物流配送中心运用先进电子技术，将极大地提高超市运营效率，降低物流成本，提高企业的整体竞争力。目前常见的物流配送主要有两种模式，一种是自建配送中心，即超市经营的所有商品全部由自己的配送中心配送；另一种模式是内外配送服务并用，有些企业虽然建立了自己的配送中心，但是也使用第三方的配送服务。

(5) 投资主体多元化：相对于百货行业而言，超市进入门槛较低但市场空间大，因此吸引了大量投资者，投资主体结构日益呈现多元化趋势。不仅国有商业企业积极参与超市经营，外资、私营等经济也大规模涌入超市领域，使连锁超市市场充满活力和生气，但也带来了市场竞争的白热化。其中特别需要关注的是，外资企业在国内超市行业中扮演着举足轻重的角色，大润发，沃尔玛，家乐福等在行业内处于领先地位。

### (三) 中国零售业未来发展趋势

从长期看，中国经济的快速增长为消费品市场长期处于景气周期奠定了基础。尽管中国经济增长率在 2008 年出现明显下调，但随着 2009 年中国经济逐步恢复增长，中国依然是全球经济增长最快的地区之一，经济增长为国内消费需求扩张提供了一定的基础和保障。作为零售市场自身结构优化的趋势，零售企业必然走向大规模与集团化，行业集中度进一步提高。此外，连锁经营方式的大规模引入及广泛流行，也将促进零售企业规模化发展。外资的大量涌入也在客观上进一步刺激和推动我国零售企业的规模化整合及行业集中度的提高。

### (四) 近年来零售行业主要政策动向

表 5-42 近年来零售行业主要政策

时间	行业政策	主要内容
2008.11.09	国务院会议明确进一步扩内需、促经济增长的十项措施	提高城乡居民收入：提高明年粮食最低收购价格，提高农资综合直补、良种补贴、农机具补贴等标准，增加农民收入；提高低收入群体等社保对象待遇水平，增加城市和农村低保补助，继续提高企业退休人员基本养老金水平和优抚对象生活补助标准。
2009.3.16	商务部明确采取多种措施，促进国内消费持续增长	(1) 大力发展城市社区商业，各地积极推进城市商业，特别是二、三线城市商业设施建设，推进小城镇商业中心建设，鼓励循环消费。(2) 加快推进农村流通网络建设，同时要加快农产品批发市场和农贸市场的升级和改造。(3) 促进内外贸融合，丰富国内市场。针对国内消费者对产品差异化的要求，部分省市引导出口产品转为内销，促进国内消费增长。(4) 沿海城市积极发展现代商业，扩大信用费用，促进城市耐用消费品升级换代。(5) 优化商业环境，积极推动商业企业搞好重点节庆活动，部分省市积极落实对商业企业和工业用电同价政策，搞好商业诚信建设。
2009.07.02	发改委发布《关于做好商业与工业用电、用水同价工作有关问题的通知》	按照《国务院办公厅关于搞活流通扩大消费的意见》有关要求，08 年以来各地积极推进商业与工业用电同价工作。目前大部分省区、市商业用电已与工业用电执行相同的目录电价标准，没有实现同价的省、市也适当缩小了商业用电与工业用电的价差。现就进一步推进工商同价，通知尚未实现商业与工业用电同价的省、区、市，应认真做好商业与工业用电同价的实施方案，结合销售电价调整，尽快实现工商企业用电同价。
2010.02.26	北银消费金融有限公司成立得到银监会批复	国内首家消费金融公司北银消费金融有限公司得到银监会开业批复，正式成立。3 月 1 日起，市民要购买家用电器、家具，或者装修、旅游即可到北银消费金融公司申请消费贷款。
2010.03.08	财政部表示今年将更加注重扩大内需	财政部表示今年中国将继续实施积极的财政政策，更加注重扩大内需，尤其是要把刺激居民消费需求放在突出的位置，具体措施包括：(1) 增加补助规模，提高城乡特别是中低收入者消费能力；(2) 落实结构性减税政策，引导扩大居民消费；(3) 完善引导消费的财税政策，扩大消费需求。
2010.6.22	国家有关部门表示收入分配方案有望年内出台，同时实施国民收入倍增计划已基本具备条件	人力资源和社会保障部劳动工资研究所所长、中国劳动学会薪酬专业委员会会长苏海南在接受人民日报采访时表示收入分配改革方案年内有望出台，同时国民收入倍增计划目前基本具备了条件，所以应该在十二五规划或者政府的工作计划里面酌情考虑或者采取类似的做法。

时间	行业政策	主要内容
2010.10.18	中共中央第十七届五中全会通过了《关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》	本次《十二五规划建议》明确提出要坚持扩大内需战略，建立消费需求的长效发展机制，着力保障和改善民生并努力实现居民收入增长与经济发展同步，同时加强税收对收入分配的调节作用，努力扭转城乡收入的差距。可以说扩大内需将成为未来五年的首要任务。
2011.02.19	商务部提出其“十二五”规划拟重点支持 15 家大型流通企业的思路	商务部提出其十二五规划拟重点支持 15 家大型流通企业，该 15 家企业将有望在 2004 年公布的 20 家大型企业集团名单中产生。
2011.02.25	财政部部长表示 2011 年将继续实施积极的财政政策并要着重把握五个大方向	财政部部长谢旭人表示 2011 年将继续实施积极的财政政策并要着重把握五个大方向，其中扩大消费与改善民生再次被明确为重点。
2011.3.15	商务部相关人士透露，商务部正在牵头编制国内贸易十二五发展规划	商务部正牵头编制关于国内贸易的十二五发展规划，这项规划提出了要在十二五期末使我国社会消费品零售总额、生产资料销售总额、批发、零售、住宿、餐饮等重要消费品市场的经营规模比十一五期末翻一番。
2011.06.15	商务部相关人士透露，我国将进一步降低进口关税，包括部分中高档商品的关税。	商务部新闻发言人姚坚近日表示，我国将进一步降低进口关税，这包括部分中高档商品的关税，这是大势所趋，有关政府部门对这一点已达成共识。
2011.6.30	十一届全国人大常委会第二十一次会议通过了关于修改《个人所得税法》的决定	十一届全国人大常委会第二十一次会议通过了关于修改《个人所得税法》的决定，个税起征点调整至 3500 元，并于 2011 年 9 月 1 日起施行，这次调整后全国纳税人数由约 8400 万人减至约 2400 万人。
2011.08.16	商务部下发通知要求各地商务主管部门强化管理、督促商业企业严格规范发卡的行为	通知要求各级商务部门对本地区内的单用途预付卡发卡规模大、用卡占比高、消费者数量多的商业企业要列入重点发卡企业名录进行管理并建立工作联系机制。
2011.09.22	国务院副总理李克强主持召开“十二五”服务业发展规划编制工作座谈会并讲话	国务院副总理李克强主持召开“十二五”服务业发展规划编制工作座谈会并讲话，他强调，经济结构战略性调整是加快转变经济发展方式的主攻方向，发展服务业是调结构的重要突破口。



时间	行业政策	主要内容
2011.10.18	商务部出台《关于“十二五”期间加快肉类蔬菜流通追溯体系建设的指导意见》	一、完善制度标准，促进肉类蔬菜经营规范化。加强规章制度建设；健全追溯标准体系；加大制度标准实施力度。二、加强技术创新，推进肉类蔬菜流通现代化。推进追溯管理信息化、建设追溯信息平台、大力发展现代流通。三、加大试点力度，全面推进城市追溯体系建设。确保大中城市试点成功；扩大城市试点覆盖面；总结推广试点经验。四、延伸追溯链条，健全肉类蔬菜追溯网络。建设产地或集散地追溯系统；发展全产业链追溯模式；打造全过程追溯体系。五、加强组织领导，强化工作保障。加强组织领导；加强统筹规划；加大政策支持力度；加强追溯管理队伍建设；加大新闻宣传力度。
2012.01	商务部出台《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	“十二五”时期零售业发展的主要任务包括：一、调整结构优化布局。优化零售网点布局；促进业态协调发展；稳步推进无店铺销售。二、加快发展方式转变。转变经营模式；优化竞争方式；加强品牌建设。三、提高流通效率，降低流通成本。发展物流配送，完善供应链；加强企业管理，提升经营水平；加强科技和信息技术应用。四、积极培育市场主体。支持大企业发展；促进中小企业发展。五、推动零售业“走出去”与“引进来”相结合。支持有条件的零售企业“走出去”；为企业提供公共服务；创造良好的国际环境；不断提高零售行业利用外资的质量与水平。六、积极发展绿色低碳流通。支持企业节能降耗；倡导绿色消费理念；建立废弃物逆向回收渠道。七、维护市场秩序，加强诚信建设。维护公平竞争秩序；建立和谐零供关系；规范促销行为；保障食品安全。
2012.02.16	商务部正研究新的促消费措施	商务部新闻发言人表示，我国消费潜在需求仍有巨大空间，2012年，我国消费保持较快增长的基础依然存在。但考虑到消费增速减缓的势头，商务部正在和有关部门加紧研究新的促进措施，重点结合经济结构调整、可持续和民生发展等多个因素来研究出台新的促进消费的政策措施。此外，“十二五”期间，扩大消费的具体措施包括三个方面：一是完善农村流通网络；二是发展社区的便民服务；三是培育新型消费模式。

时间	行业政策	主要内容
2012.06.15	商务部发布《关于 2012 年开展农超对接试点有关问题的通知》	2012 年度农超对接试点重点支持大型连锁零售企业建设改造与农超对接相适应的专业生鲜配送中心、产地集配中心等农产品流通设施，改造扩大鲜活农产品经营区，形成规模效益，并与农超对接交易额挂钩。一、试点城市包括北京市、天津市、石家庄市、沈阳市、杭州市、福州市、郑州市、广州市、重庆市、贵阳市、兰州市、西宁市、银川市，并规定试点企业资质条件。二、采取以奖代补方式，支持试点企业建设改造与其农超对接相适应的专业生鲜配送中心和产地集配中心，改造扩大鲜活农产品经营区。支持资金与试点企业农超对接交易额挂钩，且不得高于试点企业符合支持方向的农产品流通设施建设改造投资总额。三、制定试点工作方案、制定资金管理辦法并公示试点企业、项目实施、项目验收、资金拨付等项目操作管理程序。
2012.11.07	财政部、商务部、工业和信息化部联合发布《关于家电下乡政策到期后停止执行等有关问题的通知》	2013 年 1 月 31 日国家家电下乡政策将全部执行到期。2012 年 11 月 30 日，内蒙古、辽宁、大连、黑龙江、安徽、湖北、湖南、广西、重庆、陕西（以下简称十省市）家电下乡政策如期结束。2013 年 1 月 31 日，北京、天津、河北、山西、吉林、上海、江苏、浙江、宁波、福建、厦门、江西、广东、海南、贵州、云南、西藏、甘肃、青海、宁夏、新疆以及新疆生产建设兵团（以下简称二十二省市）家电下乡政策如期结束。十省市将清算报告于 2013 年 4 月 30 日前报送财政部经济建设司；二十二省市将清算报告于 2013 年 6 月 30 日前报送财政部经济建设司。

资料来源：爱建证券研发部及互联网

## 十二、发行人行业地位和竞争优势

### （一）发行人商业零售行业地位分析

公司商业零售业的主体企业武商联是武汉市商业旗舰，在百货和超市两大业态中均占据区域性龙头地位。下属子公司主要包括武汉武商集团股份有限公司、中百控股集团股份有限公司和武汉中商集团股份有限公司三家上市商业零售企业。

三家上市企业中，武汉武商集团股份有限公司是湖北省最大的综合性商业零售企业之一，也是国家商务部重点扶持的 20 家大型商业、物资企业之一，是湖北省第一家上市公司，也是最早上市的商业企业之一，在湖北省乃至整个中部地区具有较高的品牌认知度和美誉度。鄂武商的业务范围主要是湖北省，是湖北省百货业的龙头企业，在武汉市百货业的市场份额约为 20%。中百控股集团股份有限公司是湖北第一大超市零售商，是一家专注于超市业态的连锁扩张企业，也是

商务部重点扶持的 20 家大型商业、物资企业之一。连续 9 年进入全国连锁经营 30 强、超市经营前十名，跻身武汉企业 10 强，连续四年蝉联中国企业 500 强。武汉中商股份有限公司是以商贸零售业为主，同时涉足房地产、电子商务、进出口贸易等产业的国有控股大型商业公司。武汉中商网点布局跨湖北省内 15 个城市，营业总面积近 70 万平方米，在湖北省的市场份额较大。

在中商情报网发布的 2011 年中国零售百强企业排名中，中百集团、鄂武商和武汉中商销售规模均位列前 50 名，详细情况请见下表：

表 5-41 2011 年中国零售百强企业排名情况表

公司	排名	销售规模（亿元）	占百强企业销售总规模的比例（%）
中百集团	18	230.53	1.15%
鄂武商	20	206.41	1.03%
武汉中商	47	115.01	0.57%
合计	-	<b>551.95</b>	<b>2.75%</b>

根据上表可见，2011 年，武商联下属三家主要上市商业零售企业销售规模占 2011 年中国全部百强零售企业销售规模的 2.75%。整体来看，武商联在中国零售行业已经占有较高的市场份额。

多年来，发行人在湖北省零售业排名第一，远远超出其竞争对手（如百货业态的大洋百货、新世界百货、银泰百货、万千百货等，或超市业态的沃尔玛超市、家乐福超市、大润发超市、新一佳超市、华联超市等），稳居湖北市场龙头地位。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、资源优势

公司具有较强的资源获取能力，公司不仅与各类金融机构保持密切沟通，也与政府部门保持良好关系，拥有较为固定且成熟的市场资源、政府资源。

### 2、资本优势

公司具有变现能力突出的优质资产，主要是上市公司法人股、土地资源以及部分控参股企业的股权；拥有产生乘数效应的品牌资产，公司是唯一用武汉市冠名的国有资产经营公司，具有较高的知名度和较大的影响力。

### 3、体制优势

公司自成立以来一直致力于体制和机制创新，在防范投资与经营风险，提高投资与经营效益方面构建了行之有效的制度体系。公司坚持走市场化道路，建立起涉及投资管理、财务管理、证券管理、内部审计、薪酬与考核管理等系列制度

体系，通过缩短产权、股权链不断优化管理模式，提高管理效率，逐步构建起适应市场竞争的体制和机制基础。

### 十三、发行人 2012 年第四季度主营业务情况说明

#### （一）主营业务概况

2012 年第四季度，发行人各项主营业务均稳定进行，生产销售情况正常，未发生重大不利变化。

#### （二）2012 年第四季度收入结构

2012 年第四季度，发行人收入结构同 2012 年前三季度未发生重大变化。

#### （三）2012 年第四季度收入情况

2012 年第四季度，发行人主营业务收入情况较 2011 年同期未发生重大变化。

#### （四）2012 年第四季度生产经营情况

2012 年第四季度，发行人生产经营方面未发生影响投资决策的重大不利变化。

## 第六章 发行人主要财务状况

### 一、财务数据

#### (一) 财务报表编制基础及审计情况

发行人 2009 年度至 2011 年度的合并及母公司财务报表、2012 年三季度合并及母公司财务报表按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定编制。

大信会计师事务所有限公司对发行人 2008 年度至 2010 年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具了大信审字（2010）第 2-0450 号标准无保留的审计报告，大信会计师事务所有限公司湖北分所对发行人 2011 年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具了大信鄂审字[2012]第 0395 号标准无保留的审计报告。

#### (二) 合并范围变更

##### 1、2009 年度合并范围变更情况

2009 年度纳入合并范围的二级子公司有 11 家。本年新增 3 个二级子公司，具体如下表所示：

表 6-1 发行人 2009 年合并范围变化情况表

企业名称	变化情况	原因
武汉机场路发展有限公司	增加	本期收购的公司，属非同一控制下
武汉国创金融服务有限公司	增加	为本年投资新成立的公司
武汉中联药业集团股份有限公司	增加	从三级公司中百集团购入股权实现合并的公司，属同一控制下

##### 2、2010 年合并范围变更情况

2010 年度纳入合并范围的二级子公司有 10 家，本年新增 1 家，减少 2 家，具体如下表所示：

表 6-2 发行人 2010 年合并范围变化情况表

企业名称	变化情况	原因
武汉机场路发展有限公司	减少	本年将持有的该公司 51% 的股权转让给武汉市城市建设投资开发集团有限公司
武汉赛马赛事开发管理有限公司	增加	为本年投资新成立的公司
武汉国创金融服务有限公司	减少	公司授权子公司华汉投资行使其所持有的 51% 的表决权，故作为公司三级子公司纳入合并报表范围

### 3、2011 合并范围变更情况

2011 年度纳入合并范围的二级子公司有 10 家，本年新增 1 家，减少 1 家，具体如下表所示：

表 6-3 发行人 2011 年合并范围变化情况表

企业名称	变化情况	原因
武汉中联药业集团股份有限公司	减少	本年行政划转
武汉医药产业基地投资有限责任公司	增加	本年将华汉投资持有该公司的 77.78% 股权划转至发行人直接持有，该公司由发行人的三级子公司变更为二级子公司

### 4、2012 年 1-9 月合并范围变更情况

2012 年 9 月末纳入合并范围的二级子公司有 11 家，本年新增 2 家，减少 1 家，具体如下表所示：

表 6-4 发行人 2012 年 1-9 月合并范围变化情况表

企业名称	变化情况	原因
武汉市华汉物业管理有限公司	减少	公司将持有的华汉物业 100% 股权转让给子公司华汉投资，将华汉物业从二级子公司变更为三级子公司
武汉国创金融服务有限公司	增加	公司从子公司华汉投资购买国创金融 49% 的股权，将国创金融变更为全资子公司
武汉光谷融资租赁有限公司	增加	公司及子公司东创担保合计持有光谷融资租赁 40% 的股权，且有权决定其财务和经营决策

## 三、财务数据

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2009 年度至 2011 年度经审计的合并及母公司财务报表，以及未经审计的 2012 年三季度合并及母公司财务报表。

主要财务指标的计算公式详见附件。

表 6-5 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	549,254.43	518,728.29	480,633.92	351,115.46
交易性金融资产	-	-	522.91	1,526.79
应收票据	1,695.45	1,069.96	1,564.53	2,254.88
应收账款	23,194.27	11,799.51	19,271.37	29,009.22

项目	2012年9月末	2011年末	2010年末	2009年末
预付款项	167,947.12	104,044.93	68,529.94	53,655.54
其他应收款	65,128.63	116,572.19	46,141.03	63,452.63
存货	323,255.42	375,967.34	255,228.24	201,936.12
一年内到期的非流动资产	2,940.11	2,943.43	3,244.75	3,252.97
其他流动资产	23,168.19	18,727.19	12,598.93	4,724.53
<b>流动资产合计</b>	<b>1,156,583.62</b>	<b>1,149,852.84</b>	<b>887,735.63</b>	<b>710,928.13</b>
<b>非流动资产:</b>				
发放贷款及垫款	3,585.00	2,555.80	3,932.55	2,495.79
可供出售金融资产	111,824.98	99,068.08	166,958.98	159,576.00
持有至到期投资	-	-	-	1,080.71
长期股权投资	291,377.71	274,986.85	159,277.62	119,036.13
投资性房地产	106,659.96	109,853.37	114,807.71	106,681.14
固定资产	646,543.12	649,404.40	434,059.88	450,369.14
在建工程	89,699.30	56,712.05	85,282.68	14,000.83
工程物资	2.15	2.15	2.15	2.15
无形资产	213,331.09	177,163.00	173,547.38	201,754.25
商誉	74,048.34	74,048.34	74,048.34	79,450.58
长期待摊费用	115,871.56	104,752.38	92,120.31	85,582.74
递延所得税资产	6,456.39	6,823.99	5,186.68	4,307.03
其他非流动资产	110.00	130,891.693	120	385
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,659,509.59</b>	<b>1,555,501.30</b>	<b>1,309,344.28</b>	<b>1,224,721.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,816,093.21</b>	<b>2,705,354.14</b>	<b>2,197,079.91</b>	<b>1,935,649.61</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	201,417.79	187,064.79	173,666.84	182,696.82
应付票据	40,697.47	51,493.20	42,295.33	58,331.48
应付账款	381,559.90	414,806.92	325,621.70	262,104.53
预收款项	513,177.41	441,148.18	300,299.95	187,442.62
应付职工薪酬	26,569.14	27,654.68	20,796.15	15,308.95
应交税费	32,980.65	33,899.82	39,500.84	34,786.78
应付利息	1,883.21	3,341.52	329.17	155.55
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	284,020.21	346,312.97	188,203.70	164,283.97
一年内到期的非流动负债	37,618.64	17,728.64	19,800.00	37,550.00
其他流动负债	85,505.90	53,233.08	1,439.26	1,289.95
<b>流动负债合计</b>	<b>1,605,430.33</b>	<b>1,576,683.81</b>	<b>1,111,952.95</b>	<b>943,950.65</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	103,406.06	139,758.45	135,228.33	157,623.33
应付债券	90,000.00	30,000.00	-	-
长期应付款	-	200.00	-	-
专项应付款	204.29	207.53	242.9	243.91

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
预计负债	1,588.03	1,839.41	3,084.17	2,509.77
递延所得税负债	18,295.75	18,294.95	35,649.64	37,778.88
其他非流动负债	3,515.04	2,599.19	1,183.46	301.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>217,009.17</b>	<b>192,899.53</b>	<b>175,388.50</b>	<b>198,457.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,822,439.50</b>	<b>1,769,583.34</b>	<b>1,287,341.45</b>	<b>1,142,407.82</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（股本）	123,834.00	123,834.00	123,834.00	123,834.00
资本公积	126,483.42	133,940.54	198,303.52	203,745.12
盈余公积	11,496.13	11,496.13	8,212.73	7,323.58
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	113,840.49	101,118.63	72,325.77	53,710.72
归属于母公司所有者权益合计	375,654.04	370,389.29	402,676.02	388,613.42
少数股东权益	617,999.68	565,381.52	507,062.44	404,628.37
<b>所有者权益合计</b>	<b>993,653.71</b>	<b>935,770.80</b>	<b>909,738.46</b>	<b>793,241.79</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,816,093.21</b>	<b>2,705,354.14</b>	<b>2,197,079.91</b>	<b>1,935,649.61</b>

表 6-6 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,560,434.55</b>	<b>3,085,868.25</b>	<b>2,653,640.47</b>	<b>2,178,078.00</b>
其中：营业收入	2,560,434.55	3,085,868.25	2,653,640.47	2,178,078.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,490,686.81</b>	<b>2,989,267.23</b>	<b>2,564,281.47</b>	<b>2,113,005.30</b>
其中：营业成本	2,043,843.90	2,466,666.84	2,127,769.53	1,756,971.66
营业税金及附加	21,104.36	25,927.72	22,999.56	18,346.19
销售费用	285,490.61	332,124.51	270,065.52	208,896.07
管理费用	114,777.85	139,955.55	124,247.88	104,551.52
财务费用	20,697.03	20,672.02	18,192.42	23,402.00
资产减值损失	4,773.06	3,920.57	1,006.56	837.87
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	33.62	-47.29	410.28
投资收益（损失以 “-”号填列）	17,337.58	36,240.74	20,955.68	29,689.95
<b>三、营业利润（亏损以 “-”号填列）</b>	<b>87,085.32</b>	<b>132,875.38</b>	<b>110,267.40</b>	<b>95,172.92</b>
加：营业外收入	9,481.62	8,513.37	8,570.24	6,984.31
减：营业外支出	1,355.62	3,468.27	1,931.07	1,873.25
<b>四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）</b>	<b>95,211.33</b>	<b>137,920.48</b>	<b>116,906.57</b>	<b>100,283.99</b>



项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
减：所得税费用	23,813.67	32,644.82	29,676.54	24,483.58
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>71,397.66</b>	<b>105,275.66</b>	<b>87,230.03</b>	<b>75,800.40</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	18,497.43	32,954.22	23,330.25	22,937.42
少数股东损益	52,900.24	72,321.44	63,899.77	52,862.98

表 6-7 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,036,506.27	3,738,565.51	3,239,623.06	2,581,720.22
收到的税费返还	0.45	-	0.32	0.09
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	140,271.93	47,297.52	71,691.11	246,143.64
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,176,778.65</b>	<b>3,785,863.04</b>	<b>3,311,314.49</b>	<b>2,827,863.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,376,617.30	2,922,769.90	2,532,393.72	2,043,000.56
支付保单红利的现金	-	-	-	-
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	182,570.91	195,137.13	146,566.41	112,752.18
支付的各项税费	108,656.86	141,103.81	115,246.49	104,361.41
支付其他与经营活动有关的现金	294,121.31	262,533.98	238,580.33	424,107.25
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,961,966.38</b>	<b>3,521,544.82</b>	<b>3,032,786.96</b>	<b>2,684,221.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>214,812.26</b>	<b>264,318.22</b>	<b>278,527.53</b>	<b>143,642.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	59,049.85	20,172.89	18,857.73	44,088.17
取得投资收益收到的现金	4,490.79	5,207.32	8,444.28	5,682.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,121.97	4,335.52	1,922.69	8,255.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,282.56	3,945.62	5,061.22
收到其他与投资活动有关现金	10,001.27	2,493.51	3,907.61	7,714.81
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>77,663.88</b>	<b>34,491.80</b>	<b>37,077.93</b>	<b>70,802.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	204,241.10	239,614.54	152,581.29	132,673.76

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
投资支付的现金	144,203.84	40,588.52	21,439.90	70,033.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	7,820.32	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,768.24	-	2,508.60	7,868.51
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>351,213.18</b>	<b>288,023.38</b>	<b>176,529.79</b>	<b>210,576.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-273,549.30</b>	<b>-253,531.57</b>	<b>-139,451.85</b>	<b>-139,773.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	26,570.66	8,760.00	53,371.74	6,286.52
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	600.00	-
取得借款收到的现金	218,450.17	181,408.70	250,416.06	361,781.03
发行债券收到的现金	138,980.00	80,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	34,928.64	656.79	3,304.09	39,651.94
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>418,929.47</b>	<b>270,825.49</b>	<b>307,091.89</b>	<b>407,719.50</b>
偿还债务支付的现金	257,802.56	165,552.00	267,656.03	288,854.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,917.51	62,059.03	42,114.72	57,116.84
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	37,946.32	15,906.03	2,377.82	46,561.51
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>329,666.39</b>	<b>243,517.07</b>	<b>312,148.57</b>	<b>392,533.31</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>89,263.08</b>	<b>27,308.43</b>	<b>-5,056.68</b>	<b>15,186.18</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.09</b>	<b>-0.69</b>	<b>-0.54</b>	<b>-0.12</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>30,526.14</b>	<b>38,094.37</b>	<b>134,018.46</b>	<b>19,055.37</b>
加:期初现金及现金等价物余额	518,728.29	480,633.92	346,615.46	327,560.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>549,254.43</b>	<b>518,728.29</b>	<b>480,633.92</b>	<b>346,615.46</b>

表 6-8 发行人本部 2009-2011 年及 2012 年 9 月末资产负债表

单位: 万元

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	10,052.13	4,588.05	8,283.98	10,691.85
交易性金融资产	-	-	224.4	1,229.98
应收票据	-	-	-	-

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
应收账款	-	-	-	-
预付款项	20,008.00	4.80	-	-
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	69,308.99	75,211.32	25,129.92	14,948.29
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	395.44	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>99,369.12</b>	<b>80,199.61</b>	<b>33,638.30</b>	<b>26,870.11</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	103,924.35	91,168.38	130,885.63	117,946.44
持有至到期投资	-	-	-	1,080.71
长期股权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	405,944.52	360,713.87	336,548.78	294,700.48
投资性房地产	9,051.22	9,153.84	9,359.08	6,091.51
固定资产	353.43	353.54	619.81	717.7
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	45.13	45.13	87.52	189.52
其他非流动资产	-	-	-	265
<b>非流动资产合计</b>	<b>519,318.65</b>	<b>461,434.77</b>	<b>477,500.82</b>	<b>420,991.34</b>
<b>资产总计</b>	<b>618,687.77</b>	<b>541,634.38</b>	<b>511,139.12</b>	<b>447,861.45</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	55,000.00	39,000.00	49,000.00	32,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	300	300
应付职工薪酬	54.14	14.13	6.72	0.7
应交税费	40.86	5.60	11.75	34.01
应付利息	-	973.50	-	-
应付股利	-	-	-	-

项目	2012 年 9 月末	2011 年末	2010 年末	2009 年末
其他应付款	77,083.07	79,145.09	62,115.78	54,543.16
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>132,178.07</b>	<b>119,138.32</b>	<b>111,434.25</b>	<b>86,877.87</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	44,050.00	50,700.00	36,000.00	30,000.00
应付债券	90,000.00	30,000.00	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	17,230.54	17,230.54	28,305.88	27,873.94
其他非流动负债	-	-	-	-
其中: 特准储备基金	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>151,280.54</b>	<b>97,930.54</b>	<b>64,305.88</b>	<b>57,873.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>283,458.61</b>	<b>217,068.87</b>	<b>175,740.13</b>	<b>144,751.80</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(股本)	123,834.00	123,834.00	123,834.00	123,834.00
资本公积	126,761.67	126,431.83	166,203.26	138,979.37
减: 库存股	-	-	-	-
盈余公积	11,496.13	11,496.13	8,212.73	7,323.58
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	73,137.37	62,803.56	37,149.00	32,972.70
<b>所有者权益合计</b>	<b>335,229.16</b>	<b>324,565.51</b>	<b>335,398.99</b>	<b>303,109.65</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>618,687.77</b>	<b>541,634.38</b>	<b>511,139.12</b>	<b>447,861.45</b>

表 6-9 发行人本部 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月利润表

单位: 万元

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>182.79</b>	<b>137.05</b>	<b>139.93</b>	<b>34.76</b>
减: 营业成本	106.08	208.78	139.15	139.16
营业税金及附加	2.00	-	6.07	2.02
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,093.06	1,490.66	1,376.41	1,373.50
财务费用	4,520.63	5,046.76	3,874.37	2,305.03
资产减值损失	-	-	-	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	2.71	312.46
投资收益(损失以“-”号填列)	20,656.76	39,499.77	14,246.87	12,066.93
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>15,117.78</b>	<b>32,890.62</b>	<b>8,993.51</b>	<b>8,594.43</b>

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
加：营业外收入	76.84	0.82	-	-
减：营业外支出	10.79	76.61	-	43.63
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>15,183.84</b>	<b>32,814.84</b>	<b>8,993.51</b>	<b>8,550.80</b>
减：所得税费用	-	42.39	102	-399.12
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>15,183.84</b>	<b>32,772.45</b>	<b>8,891.51</b>	<b>8,949.92</b>

表 6-10 发行人本部 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	866.09	20,982.39	36,819.45	131,232.18
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>866.09</b>	<b>20,982.39</b>	<b>36,819.45</b>	<b>131,232.18</b>
接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	494.22	832.80	803.82	640.99
支付的各项税费	11.43	55.23	53.15	32.65
支付其他与经营活动有关的现金	1,124.74	52,866.79	45,935.62	151,864.33
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,630.38</b>	<b>53,754.82</b>	<b>46,792.59</b>	<b>152,537.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-764.30</b>	<b>-32,772.43</b>	<b>-9,973.14</b>	<b>-21,305.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	8,055.80	19,378.65	785.71	565.4
取得投资收益收到的现金	3,600.96	3,658.85	6,338.72	1,950.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18.30	-	58.8	9.4
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	6,001.27	732.14	1,691.26	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>17,676.33</b>	<b>23,769.65</b>	<b>8,874.49</b>	<b>2,524.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22.23	-	-	11.11
投资支付的现金	66,037.11	17,309.56	23,975.00	36,361.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>66,059.34</b>	<b>17,309.56</b>	<b>23,975.00</b>	<b>36,372.18</b>

项目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
投资活动产生的现金流量净额	-48,383.02	6,460.08	-15,100.51	-33,847.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	56,200.00	14,700.00	49,000.00	92,000.00
发行债券收到的现金	59,100.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	33,771.20	30,000.00	8,015.50	281.14
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>149,071.20</b>	<b>44,700.00</b>	<b>57,015.50</b>	<b>92,281.14</b>
偿还债务支付的现金	51,850.00	10,000.00	26,000.00	36,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,174.72	12,083.58	8,349.72	2,407.00
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	29,435.08	-	-	2,585.49
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>94,459.80</b>	<b>22,083.58</b>	<b>34,349.72</b>	<b>40,992.49</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,611.39</b>	<b>22,616.42</b>	<b>22,665.78</b>	<b>51,288.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0.1</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>5,464.08</b>	<b>-3,695.93</b>	<b>-2,407.87</b>	<b>-3,864.56</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	4,588.05	8,283.98	10,691.85	14,556.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,052.13</b>	<b>4,588.05</b>	<b>8,283.98</b>	<b>10,691.85</b>

## 二、财务分析

### (一) 资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

表 6-11 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末资产结构表

单位: 万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,156,584	41.07%	1,149,853	42.50%	887,736	40.41%	710,928	36.73%
非流动资产合计	1,659,510	58.93%	1,555,501	57.50%	1,309,344	59.59%	1,224,721	63.27%
<b>资产总计</b>	<b>2,816,093</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,705,354</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,197,080</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,935,650</b>	<b>100.00%</b>

截至 2011 年末, 发行人总资产为 2,705,354 万元。2009-2011 年, 发行人总

资产呈快速增长态势，2010 年末同比增长 13.51%，2011 年末同比增长 23.13%，其中，发行人 2010 年较 2009 年资产增加的原因主要包括：中百集团 2010 年 2 月完成配股、下属子公司东创担保 2010 年进行了增资扩股、发行人持有的可出售金融资产价格变动以及子公司因经营规模扩大导致的资产规模增加等。发行人 2011 年较 2010 年资产增加的原因主要包括：鄂武商的摩尔项目工程和十堰人商大楼整体改建工程一期进行建设并完工引起固定资产增加、中百集团由于销售网点增加和春节备货引起存货增加以及 2011 年新开工建设引起在建工程增加。

资产结构方面，2011 年末流动资产为 1,149,853 万元，占总资产比例为 42.50%，非流动资产 1,555,501 万元，占总资产的 57.50%，2009-2011 年非流动资产占比较平稳。

截至 2012 年 9 月末，发行人总资产为 2,816,093 万元，较上年末增加 4.09%，其中流动资产 1,156,584 万元，占比 41.07%，非流动资产 1,659,510 万元，占比 58.93%。

## 2、流动资产结构分析

表 6-12 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末流动资产结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,156,584	100.00%	1,149,853	100.00%	887,736	100.00%	710,928	100.00%
货币资金	549,254	47.49%	518,728	45.11%	480,634	54.14%	351,115	49.39%
应收账款	23,194	2.01%	11,800	1.03%	19,271	2.17%	29,009	4.08%
其他应收款	65,129	5.63%	116,572	10.14%	46,141	5.20%	63,453	8.93%
存货	323,255	27.95%	375,967	32.70%	255,228	28.75%	201,936	28.40%
预付款项	167,947	14.52%	104,045	9.05%	68,530	7.72%	53,656	7.55%

2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人流动资产结构中货币资金、存货的占比一直较高，2011 年末上述两项的占比分别为 45.11% 和 32.70%，合计占比 77.81%；2012 年 9 月末上述两项的占比分别为 47.49% 和 27.95%，合计占比 75.44%。

截至 2011 年末，发行人流动资产为 1,149,853 万元，较上年末增加 29.53%，增长主要来自于货币资金、其他应收款、存货、预付款项的增加。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

### (1) 货币资金

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人货币资金分别为

549,254 万元、518,728 万元、480,634 万元和 351,115 万元，在流动资产中的占比分别为 47.49%、45.11%、54.14%和 49.39%。

表 6-13 发行人 2009-2011 年货币资金结构表

单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
现金	28,666.86	5.53%	22,481.04	4.68%	19,461.85	5.54%
银行存款	468,126.87	90.25%	437,086.90	90.94%	308,528.43	87.87%
其他货币资金	21,934.56	4.23%	21,065.98	4.38%	23,125.18	6.59%
合 计	<b>518,728.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>480,633.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>351,115.46</b>	100.00%

2010 年末货币资金中，现金、银行存款和其他货币资金分别为 22,481 万元、437,087 万元和 21,066 万元。

2010 年末货币资金较上年末增加 129,519 万元，增幅为 36.89%，主要原因是：

①发行人下属商业零售板块鄂武商 2010 年因销售规模扩大，销售收入大幅增加，货币资金较上年末增加 60,593 万元。

②发行人下属商业零售板块中百集团 2010 年因配股募集资金到账，货币资金较上年末增加 55,258 万元。

2011 年末货币资金中，现金、银行存款和其他货币资金分别为 28,666.86 万元、468,126.87 万元和 21,934.56 万元。2011 年末货币资金较上年末增加 38,094.37 万元，增幅为 7.93%，变化幅度不大。

2012 年 9 月末货币资金较上年末增加 5.88%，变化幅度不大。

发行人货币资金由现金、银行存款和其他货币资金组成。其他货币资金主要系应付票据保证金。2009-2011 年，发行人货币资金结构中以银行存款为主，占货币资金的 90%左右。

## (2) 应收账款

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，应收账款余额分别为 23,194 万元、11,800 万元、19,271 万元和 29,009 万元，在流动资产中的占比分别为 2.01%、1.03%、2.17%和 4.08%。

2010 年末，发行人应收账款账面余额为 23,281 万元，坏账准备为 4,009 万元，账面价值为 19,271 万元。2010 年应收账款减少较多的原因是：①发行人下属三级子公司武汉华汉置业发展有限公司的经济适用房项目房款收回导致该公司应



收账款减少 6,840 万元;②发行人 2010 年末收回了合作客户促销活动形成的应收款项。

2011 年末,发行人应收账款较上年末减少 38.77%,主要原因系发行人下属子公司中百集团的大客销售款及移动电子兑换券消费款回款所致。

2012 年 9 月末,发行人应收账款较上年末增长 96.57%,主要原因系发行人下属子公司中百集团的大客户销售款及移动电子兑换券消费款暂未收回所致。

表 6-14 发行人 2011 年末应收账款前五名单位情况表

单位:万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
黄冈市天成商贸有限责任公司	非关联企业	2,000.00	3 年以上	15.76%
湖北巴山夜雨大酒店有限公司	非关联企业	1,500.00	3 年以上	11.82%
东鑫集团有限公司	非关联企业	520.00	3 年以上	4.10%
湖北天瑞国际酒店股份有限公司	非关联企业	500.00	2-3 年	3.94%
襄樊众联金石家电有限公司	非关联企业	369.83	3 年以上	2.91%
合计	-	<b>4,889.83</b>	-	<b>38.54%</b>

2011 年末应收账款前五名债务人欠款金额合计为 4,889.83 万元,占应收账款总额的 38.54%。发行人应收账款欠款人较为集中,前三位的欠款人的应收账款占应收账款总额的占比达 31.68%。黄冈市天成商贸有限责任公司、湖北巴山夜雨大酒店有限公司和东鑫集团有限公司的应收账款主要是发行人的三级子公司武汉华泰典当有限责任公司进行典当业务所产生的应收账款。

表 6-15 发行人 2011 年末应收账款账龄结构

单位:万元

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例(%)
1 年以内	7,430.07	58.56%	685.08	9.22%
1 至 2 年	10.01	0.08%	0.50	5.00%
2 至 3 年	637.38	5.02%	0.43	0.07%
3 年以上	4,609.69	36.33%	201.63	4.37%
合计	<b>12,687.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>887.64</b>	<b>7.00%</b>

2011 年末,发行人 1 年以内应收账款占比为 58.56%;1-3 年的应收账款占比极小;3 年以上的应收账款占比为 36.33%,主要集中在发行人三级子公司武汉华泰典当有限责任公司的典当款。其中:应收黄冈市天成商贸有限责任公司的典当款 2,000 万元、应收湖北巴山夜雨大酒店有限公司的典当款 1,500 万元,上述两笔典当款均由足值房地产做抵押,应收东鑫集团有限公司典当款 520 万元,该笔

典当款由财产权利足值质押。

### (3) 预付款项

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人预付款项余额分别为 167,947 万元、104,045 万元、68,530 万元和 53,656 万元，在流动资产中的占比分别为 14.52%、9.05%、7.72%和 7.55%。发行人 2010 年末预付款项较 2009 年末增长 27.72%，主要系发行人商业零售板块上市公司中百集团预付征地款增加所致；2011 年末较 2010 年末增长 51.82%，主要系发行人商业零售板块上市公司鄂武商预付黄石项目土地款及其子公司十堰人商预付十堰人商大楼整体改建工程二期土地款；2012 年 9 月末较 2011 年末增长 61.42%，主要原因是：①发行人下属鄂武商预付黄石、青山项目土地款；②发行人预付收购武汉经济发展投资(集团)有限公司持有的武商联股权的收购款。

表 6-16 发行人 2011 年末预付款项金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项总额的比例	账龄	款项性质
黄石市西塞山区人民政府	22,600	21.72%	1 年以内	土地款
武汉市土地交易中心	7,430	7.14%	1-2 年	土地款
武汉市江夏区土地交易中心	6,354	6.11%	1 年、1-2 年	土地款
十堰市产权交易中心	6,000	5.77%	1 年以内	土地款
来凤县政府办公室	2,500	2.40%	1-2 年	土地款
合计	44,884	43.14%	-	-

表 6-17 发行人 2011 年末预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内	85,339.70	82.02%
1 至 2 年	18,683.47	17.96%
2 至 3 年	10.00	0.01%
3 年以上	11.76	0.01%
合计	104,044.93	100.00%

发行人 1 年以内的预付款项占预付款项总额的占比为 82.02%，1-2 年的预付款项占比为 17.96%，主要集中在发行人商业零售板块下属三家上市公司预付的土地款；2 年以上的预付款项占比极低。

发行人 2011 年末预付账款前五名均为发行人商业零售板块三家上市公司预付的土地款，其中鄂武商集团预付黄石市西塞山区人民政府土地款 22,600 万元为预付的黄石购物中心项目的土地款，预付十堰市产权交易中心 6,000 万元为预付的十堰人商大楼整体改建二期的土地款。中百集团预付武汉市土地交易中心

7,430 万元土地款拟用于新建购物广场，预付武汉市江夏区土地交易中心 6,354 万元土地款为预付的江夏区购物中心项目，预付来凤县政府办公室 2,500 万元土地款为预付的来凤购物中心款项，截止 2011 年末，上述地块由于涉及拆迁尚未完成以及土地证尚未办理等原因，因此作为预付账款处理。

#### (4) 其他应收款

发行人的其他应收款科目通常包括托管企业的改制借款、资产未完成过户的收购款项、应收的政府补贴款项等。

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人其他应收款余额分别为 65,129 万元、116,572 万元、46,141 万元和 63,453 万元。在流动资产中的占比分别为 5.63%、10.14%、5.20% 和 8.93%。

2010 年末，发行人其他应收款较上年末减少 27.28%，主要原因是发行人部分 1 年内其他应收款在本年收回所致。

2011 年末，发行人其他应收款较上年末增长 152.64%，主要原因是：①发行人三级子公司中百集团收购山绿农产品集团股份有限公司 51% 股权，将其纳入本期合并报表范围，山绿农产品集团股份有限公司其他应收款余额列入期末余额所致；②发行人三级子公司中百集团的下属子公司中百电器有限公司实行家电“以旧换新”政策，应收政府“以旧换新”补贴款余额本期大幅增加；③发行人下属子公司华煜托管应收托管企业的改制借款较 2010 年末增加 5,046 万元；④中联药业无偿划转导致与发行人之间的 10,000 万元内部往来款变成外部往来款。

2012 年 9 月末，发行人其他应收款较上年末减少 44.13%，主要原因是：①发行人下属子公司华煜托管收回托管企业的改制借款；②中联药业于 2012 年归还往来款 10,000 万元。

表 6-18 发行人 2011 年末其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
武汉中联药业集团股份有限公司	非关联客户	10,000.00	1 年以内	7.79%
BOSCAN LIMITED 波士肯公司	非关联客户	4,864.21	5 年以上	3.79%
咸宁市万顺达房地产开发有 限公司	非关联客户	3,000.00	1 年以内	2.34%
协和房地产（武汉）有限公司	非关联客户	1,410.00	1-2 年	1.10%
武汉中科开物技术有限公司	非关联客户	1,000.00	2-3 年	0.78%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>20,274.21</b>	<b>-</b>	<b>15.80%</b>

2011 年末其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 20,274.21 万元，占其他应收款总额的 15.80%。

表 6-19 发行人 2011 年末其他应收款账龄结构分析表

单位：万元

账 龄	账面金额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
1 年以内	107,150.81	83.48%	10,748.00	10.03%
1 至 2 年	15,813.36	12.32%	38.68	0.24%
2 至 3 年	4,226.73	3.29%	123.84	2.93%
3 年以上	1,168.31	0.91%	876.50	75.02%
合计	<b>128,359.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,787.02</b>	<b>9.18%</b>

发行人 1 年以内其他应收款余额占比为 83.48%，1 至 2 年的其他应收款余额占比为 12.32%，2 年以上的其他应收款余额占比为 4.20%。其他应收款中无持有发行人 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

1 至 2 年的其他应收款主要是发行人下属子公司华煜托管应收改制企业借款。

#### (5) 存货

由于发行人行业特点，存货规模较大，存货在流动资产中的占比较高。2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人存货余额分别为 323,255 万元、375,967 万元、255,228 万元和 201,936 万元，在流动资产中的占比分别为 27.95%、32.70%、28.75%和 28.40%。发行人存货 2010 年末较 2009 年末增长 26.39%，2011 年末较 2010 年末增长 47.31%，主要是由于业务规模的扩大，库存商品较上年末相应增加。2012 年 9 月末，发行人存货较 2011 年末减少 14.02%，主要系发行人商业零售板块的三家上市公司为元旦、春节备货导致年末存货冲高，2012 年 9 月末存货量恢复到正常周转需要量所致。

2011 年末，发行人存货账面价值为 375,967 万元，跌价准备为 54 万元，存货的具体情况为：

表 6-20 发行人 2011 年末存货情况统计表

单位：万元

存货项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	849.75	3.80	845.95
周转材料	7,773.65	0.00	7,773.65
在产品	0.00	0.00	0.00
库存商品	330,713.54	50.69	330,662.86
其他	36,684.88	0.00	36,684.88
合计	<b>376,021.83</b>	<b>54.49</b>	<b>375,967.34</b>

上表中存款计提跌价准备的原则：在资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。一般情况下按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

### 3、非流动资产结构分析

表 6-21 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末非流动资产资产结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	1,659,510	100.00%	1,555,501	100.00%	1,309,344	100.00%	1,224,721	100.00%
固定资产	646,543	38.96%	649,404	41.75%	434,060	33.15%	450,369	36.77%
可供出售金融资产	111,825	6.74%	99,068	6.37%	166,959	12.75%	159,576	13.03%
在建工程	89,699	5.41%	56,712	3.65%	85,283	6.51%	14,001	1.14%
无形资产	213,331	12.86%	177,163	11.39%	173,547	13.25%	201,754	16.47%
长期股权投资	291,378	17.56%	274,987	17.68%	159,278	12.16%	119,036	9.72%
投资性房地产	106,660	6.43%	109,853	7.06%	114,808	8.77%	106,681	8.71%
长期待摊费用	115,872	6.98%	104,752	6.73%	92,120	7.04%	85,583	6.99%
商誉	74,048	4.46%	74,048	4.76%	74,048	5.66%	79,451	6.49%

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人非流动资产分别为 1,659,510 万元、1,555,501 万元、1,309,344 万元和 1,224,721 万元。发行人非流动资产主要包括固定资产、可供出售金融资产、无形资产、长期股权投资等。

#### (1) 可供出售的金融资产

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人可供出售的金融资产分别为 111,825 万元、99,068 万元、166,959 万元和 159,576 万元。在非流动资产中的占比分别为 6.74%、6.37%、12.75%和 13.03%。

发行人可供出售金融资产主要系公司持有的马应龙、荣丰控股、三特索道的股票投资，可供出售金融资产的增长来源于上述股票投资增值部分。具体详情见本章“八、公司购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况”。

表 6-22 发行人 2009-2011 年末可供出售金融资产情况表

单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可供出售债券	-	-	701
可供出售权益工具	99,068	166,947	158,873
其他	-	12	2
合计	99,068	166,959	159,576

## (2) 固定资产

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人固定资产分别为 646,543 万元、649,404 万元、434,060 万元和 450,369 万元，在非流动资产中的占比分别为 38.96%、41.75%、33.15%和 36.77%。发行人 2011 年末固定资产较上年末增长 49.61%，主要系发行人下属鄂武商的摩尔项目工程和十堰人商大楼整体改建一期工程完工转入固定资产所致。

表 6-23 发行人 2011 年末固定资产明细表

单位：万元

科目	金额	项目			
		房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他
原价合计	860,408	576,289	226,512	9,747	47,861
累计折旧合计	209,843	89,487	94,152	3,705	22,498
减值准备合计	1,160	-	1,113	9	37
账面价值合计	649,404	486,801	131,246	6,032	25,325

2011 年末，固定资产原值为 860,408 万元，累计折旧合计 209,843 万元，减值准备合计 1,160 万元。房屋建筑物和机器设备是发行人固定资产的主要构成部分，2011 年末二者在固定资产原值中占比分别为 66.98%和 26.33%。

## (3) 在建工程

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人在建工程分别为 89,699 万元、56,712 万元、85,283 万元和 14,001 万元，在非流动资产中占比分别为 5.41%、3.65%、6.51%和 1.14%。发行人 2010 年末在建工程有较大增长，主要是由于发行人部分项目投入增加，如鄂武商摩尔城项目工程增加投入 62,606 万元、吴家山综合购物广场项目增加投入 2,949 万元等；2011 年末较上年末减少 33.50%，主要是由于发行人部分项目完工转固，如鄂武商摩尔城项目转固 67,700 万元、十堰人商大楼整体改建项目转固 1,669 万元；2012 年 9 月末较上年末增加 58.17%，主要是由于发行人下属中百集团 2012 年包括物流配送中心和门店建设

等大量工程项目开工建设导致在建工程增加所致。

#### (4) 无形资产

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人无形资产账面价值分别为 213,331 万元、177,163 万元、173,547 万元和 201,754 万元，在非流动资产中占比分别为 12.86%、11.39%、13.25%和 16.47%。2010 年末无形资产较上年末减少 28,207 万元，主要是由于 2010 年发行人对武汉机场路发展有限公司由控股转为参股，使得武汉机场路发展有限公司的无形资产从发行人合并报表中划出，导致发行人无形资产减少；2011 年末较上年末变化幅度不大；2011 年末，无形资产账面原值为 193,910 万元，累计摊销合计 16,747 万元，土地使用权、软件、非专利技术、商标权在无形资产账面价值中的占比分别为 99.64%、0.36%、0.00%、0.00%；2012 年 9 月末较 2011 年末增长 20.42%，主要系发行人下属鄂武商取得国际广场二期摩尔项目使用权所致。

#### (5) 长期股权投资

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人长期股权投资分别为 291,378 万元、274,987 万元、159,278 万元和 119,036 万元，在非流动资产中的占比分别为 17.56%、17.68%、12.16%和 9.72%。2010 年末发行人长期股权投资较 2009 年末增长 33.81%，投资增加较多的原因是对部分已投资的优质对象追加了投资。2011 年末较 2010 年末增长 72.65%，主要原因是：①发行人本部对天风证券增资 6,000 万元；②出资 1,500 万元成立武汉金融资产交易所有限公司；③委托公司下属企业东创担保和华汉投资对汉口银行增资 6.91 亿元；④权益法核算投资汉口银行和武汉农商行收益引起发行人长期股权投资增加 1.53 亿元。2012 年 9 月末较 2011 年末增长 5.96%，变化幅度不大。

表 6-24 发行人 2011 年末长期股权投资变动明细表

单位：万元

项目	2011 年末金额	变动情况
子公司投资	-	-
合营企业投资	-	-
联营企业投资	227,914	103,444
其他股权投资	50,452	7,736
小 计	278,366	111,180
减：长期投资减值准备	3,379	-
<b>合计</b>	<b>274,987</b>	<b>111,180</b>

表 6-25 发行人 2011 年末重大股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	2011 年末余额	本期变动情况
武汉海尔电器股份有限公司	7,263	836
武汉远大制药集团公司	8,407	727
武汉农村商业银行股份有限公司	58,721	8,185
天风证券股份有限公司	24,893	8,529
武汉机场路发展有限公司	26,272	1,914
武汉烽火网络有限公司	4,211	561
湖北中商华宇投资有限公司	2,932	-39
汉口银行股份有限公司	94,650	83,236
<b>合计</b>	<b>227,349</b>	<b>103,949</b>

#### (6) 投资性房地产

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 106,660 万元、109,853 万元、114,808 万元和 106,681 万元，在非流动资产中占比分别为 6.43%、7.06%、8.77%和 8.71%。投资性房地产主要是发行人为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的商业物业，在发行人财务报表中均采用成本法计量。2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人投资性房地产变化幅度较小。

#### (7) 商誉

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人商誉账面价值分别为 74,048 万元、74,048 万元、74,048 万元和 79,451 万元，在非流动资产中的占比分别为 4.46%、4.76%、5.66%和 6.49%。发行人商誉主要是发行人下属子公司武商联成立时，非同一控制下合并鄂武商、中百集团和武汉中商所形成的。2009-2011 年及 2012 年 9 月末，商誉变化幅度较小。

#### (8) 长期待摊费用

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人长期待摊费用分别为 115,872 万元、104,752 万元、92,120 万元和 85,583 万元，在非流动资产中的占比分别为 6.98%、6.73%、7.04%和 6.99%。发行人长期待摊费用主要是发行人商业零售板块下属子公司对卖场、物流配送中心以及农产品基地的改良性支出、开办费以及租入固定资产装修费等。2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人长期待摊费用增加主要是部分项目改造支出增加及经营性物业的租金上涨所致。

### (二) 负债结构分析



表 6-26 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末负债结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,605,430	88.09%	1,576,684	89.10%	1,111,953	86.38%	943,951	82.63%
非流动负债合计	217,009	11.91%	192,900	10.90%	175,389	13.62%	198,457	17.37%
负债合计	<b>1,822,439</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,769,583</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,287,341</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,142,408</b>	<b>100.00%</b>

随着经营规模的扩大和下属子公司的增多，发行人总负债呈快速增长的态势。流动负债在发行人总负债中占比较高，主要原因是发行人属于商业零售行业，与供货商的业务往来款较多以及发行人的储值卡大量销售使得预收款项增速加快，带动流动负债大幅增长。2009-2011 年流动负债占比均在 80% 以上，发行人负债结构基本稳定。2011 年末，发行人负债总额 176.96 亿元，较 2010 年末增加 48.22 亿元，增加了 37.46%，其中流动负债增加了 41.79%，非流动负债增加了 9.98%。

#### 1、流动负债结构分析

表 6-27 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末流动负债结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	<b>1,605,430</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,576,684</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,111,953</b>	<b>100.00%</b>	<b>943,951</b>	<b>100.00%</b>
短期借款	201,418	12.55%	187,065	11.86%	173,667	15.62%	182,697	19.35%
应付票据	40,697	2.53%	51,493	3.27%	42,295	3.80%	58,331	6.18%
应付账款	381,560	23.77%	414,807	26.31%	325,622	29.28%	262,105	27.77%
预收款项	513,177	31.97%	441,148	27.98%	300,300	27.01%	187,443	19.86%
其他应付款	284,020	17.69%	346,313	21.96%	188,204	16.93%	164,284	17.40%
其他流动负债	85,506	5.33%	53,233	3.38%	1,439	0.13%	1,290	0.14%

2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人流动负债规模逐渐上升，主要是发行人下属三级子公司鄂武商与中百集团因业务发展，销售规模扩大引起流动负债增加所致。

从 2011 年末流动负债结构分析，短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款构成了流动负债的主要部分，2011 年末上述五项金额合计 144.08 亿元，占流动负债的 91.38%。

##### (1) 短期借款

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人短期借款分别为 201,418 万元、187,065 万元、173,667 万元和 182,697 万元，占流动负债比例分别为 12.55%、11.86%、15.62%和 19.35%，短期借款占流动负债比例较高。2011 年末发行人短期借款主要由信用借款、保证借款、抵押借款和质押借款组成，具体情况如下表所示：

表 6-28 发行人 2011 年末短期借款结构表

单位：万元

负债类别	金额	占比
信用借款	49,400	26.41%
保证借款	49,550	26.49%
抵押借款	78,115	41.76%
质押借款	10,000	5.35%
合计	<b>187,065</b>	<b>100.00%</b>

2009-2011 年及 2012 年 9 月末，。发行人短期借款余额较为稳定，变化幅度较小。

### (2) 应付票据

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人应付票据分别为 40,697 万元、51,493 万元、42,295 万元和 58,331 万元，占流动负债比例分别为 2.53%、3.27%、3.80%和 6.18%。发行人的应付票据主要由发行人在商品购销活动中进行结算因采用银行承兑汇票和少量商业承兑汇票结算方式而产生的。采购规模和使用应付票据结算比例的变化导致 2009-2011 年及 2012 年 9 月末应付票据有所波动。发行人 2010 年末应付票据较 2009 年末减少 27.49%，主要原因系发行人出具的票据到期兑付所致；发行人 2011 年末应付票据较 2010 年末增加 21.75%，主要原因系发行人 2011 年度增加以票据结算的力度所致；发行人 2012 年 9 月末应付票据较 2011 年末减少 20.97%，主要原因系发行人出具的票据到期兑付所致。

### (3) 应付账款

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人应付账款金额分别为 381,560 万元、414,807 万元、325,622 万元和 262,105 万元，占流动负债比例分别为 23.77%、26.31%、29.28%和 27.77%。发行人应付账款主要由 1 年以内的应付账款组成，发行人 2011 年末 1 年以内的应付账款在应付账款总额中占比达 99.88%。发行人属于商业零售业，2009-2011 年末随着经营规模的扩大，应付账款随之增加，应付账款主要是应付供应商的货款，符合商业零售业的特征，且发行人应付账款期末余额中均无欠持发行人 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

表 6-29 发行人 2011 年末应付账款账龄结构表

单位：万元

项 目	金 额	比 例
1 年以内	414,294	99.88%
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	513	0.12%
合 计	<b>414,807</b>	<b>100.00%</b>

## (4) 预收款项

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人预收款项金额分别为 513,177 万元、441,148 万元、300,300 万元和 187,443 万元，占流动负债比例分别为 31.97%、27.98%、27.01%和 19.86%。发行人预收款项主要由 1 年以内的预收款项组成，发行人 2011 年末 1 年以内的预收款项在预收款项总额中占比达 100.00%。预收款项主要是发行人所销售给顾客的消费卡尚未消费以及单位预付的购货款项。2010 年末发行人预收款项较 2009 年末增长 60.21%，2011 年末较 2010 年末增长 46.90%，2012 年 9 月末较 2011 年末增长 16.33%，主要系发行人消费卡销售增长及单位预付购货款增加所致。

表 6-30 发行人 2011 年末预收款项账龄结构表

单位：万元

项 目	金 额	比 例
1 年以内	441,148	100.00%
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	-	-
合 计	<b>441,148</b>	<b>100.00%</b>

## (5) 其他应付款

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人其他应付款金额分别为 284,020 万元、346,313 万元、188,204 万元和 164,284 万元，占流动负债比例分别为 17.69%、21.96%、16.93%和 17.40%。发行人其他应付款主要由 1 年以内的其他应付款组成，2011 年末 1 年以内的其他应付款在其他应付款总额中占比达 76.81%。其他应付款主要为发行人应付的工程款、往来款。2010 年末发行人其他应付款较 2009 年末增加 14.56%，主要系发行人下属三级子公司鄂武商因摩尔项目工程应付中建三局建设工程股份有限公司的建设工程款、因原湖北十堰人商公司清算后由鄂武商继承的应付款项增加所致；2011 年末发行人其他应付款较 2010 年末增加 84.01%，主要系由于发行人下属鄂武商摩尔项目工程和十堰人商

大楼整体改建一期工程应付工程款增加、发行人下属中百集团收购山绿农产品集团股份有限公司 51% 的股权，合并范围增加导致其他应付款余额增加以及发行人下属华汉投资由于经营需要向发行人参股企业武汉远大制药集团有限公司增加借款所致（借款金额 1 亿元，借款期限为 2011 年 10 月 9 日至 2012 年 10 月 9 日，利率为一年期银行贷款基准利率，已于 2012 年 8 月提前偿还）。

2012 年 9 月末发行人其他应付款较上年末减少 17.99%，主要原因是：①. 发行人下属华汉投资 2012 年 8 月提前偿还武汉远大制药集团有限公司往来借款 1 亿元；②. 发行人下属华汉投资支付汉宜路项目部分工程款；③. 发行人下属鄂武商支付国际广场二期摩尔项目和十堰人商大楼整体改建一期工程部分工程款。

表 6-31 发行人 2011 年末其他应付款账龄结构表

单位：万元

项 目	金 额	比 例
1 年以内	266,014	76.81%
1 至 2 年	14,651	4.23%
2 至 3 年	63,023	18.20%
3 年以上	2,625	0.76%
合 计	<b>346,313</b>	<b>100.00%</b>

表 6-33 发行人 2011 年末金额较大的其他应付款统计表

单位：万元

欠款单位	款项性质	金 额	占 比
中建三局建设工程股份有限公司	工程款	28,627	8.27%
武汉远大制药集团有限公司	往来款	10,000	2.89%
马来西亚金狮冠奇有限公司	借款及利息	6,389	1.84%
深圳市科源建设集团有限公司	工程款	6,229	1.80%
中建三局股份有限公司工程总承包公司	工程款	6,183	1.79%
合 计	-	<b>57,428</b>	<b>16.59%</b>

#### （6）其他流动负债

2009-2011 年及 2012 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 1,290 万元、1,439 万元、53,233 万元和 85,506 万元。2011 年末，发行人其他流动负债金额为 5.32 亿元，较 2010 年末增加了 5.18 亿元，主要系发行人下属的中百集团发行了 5 亿元短期融资券所致；2012 年 9 月末，发行人其他流动负债金额为 8.55 亿元，较 2011 年末增加了 3.23 亿元，主要系发行人下属的鄂武商发行了 3 亿元短期融资券所致。

#### 2、非流动负债结构分析

表 6-33 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末非流动负债结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	217,009	100.00%	192,900	100.00%	175,389	100.00%	198,457	100.00%
长期借款	103,406	47.65%	139,758	72.45%	135,228	77.10%	157,623	79.42%
应付债券	90,000	41.47%	30,000	15.55%	0	0.00%	0	0.00%

发行人 2010 年末非流动负债合计为 17.54 亿元,较 2009 年末减少 2.31 亿元,减幅为 11.62%,主要系发行人长期借款到期后规模减少所致。发行人非流动负债主要由长期借款和递延所得税负债构成,2010 年上述两项在非流动负债中合计占比 97.43%。

2011 年末发行人非流动负债较上年末增长 1.75 亿元,增幅为 9.98%,主要系由于发行人本部发行了 3 亿元企业债,导致应付债券增加所致。

2012 年 9 月末发行人非流动负债较上年末增长 2.41 亿元,增幅为 12.50%,主要系由于发行人本部发行了 6 亿元中期票据,导致应付债券增加所致。

#### (1) 长期借款

2009-2011 年末,发行人长期借款在非流动负债中占据绝大部分比例。2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末,发行人长期借款金额分别为 103,406 万元、139,758 万元、135,228 万元和 157,623 万元,占流动负债比例分别为 47.65%、72.45%、77.10%和 79.42%。

表 6-34 发行人 2011 年末长期借款结构表

单位：万元

借款条件	金额	占比
信用借款	10,050	7.19%
保证借款	129,708	92.81%
抵押借款	-	-
质押借款	-	-
合计	139,758	100.00%

#### (2) 应付债券

2011 年末,发行人应付债券余额为 3 亿元,较上年末增长 3 亿元,系由于发行人于 2011 年 6 月发行 3 亿元企业债所致;2012 年 9 月末,发行人应付债券余额为 9 亿元,较上年末增长 6 亿元,系由于发行人于 2012 年 6 月发行 6 亿元中期票据所致。

## (三) 所有者权益分析

表 6-35 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末所有者权益结构表

单位：万元

科目	2012 年 9 月 30 日		2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	占比	金额
股东权益合计	993,654	100.00%	935,771	100.00%	909,738	100.00%	793,242	100.00%
实收资本	123,834	12.46%	123,834	13.23%	123,834	13.61%	123,834	15.61%
资本公积	126,483	12.73%	133,941	14.31%	198,304	21.80%	203,745	25.69%
未分配利润	113,840	11.46%	101,119	10.81%	72,326	7.95%	53,711	6.77%
少数股东权益	618,000	62.19%	565,382	60.42%	507,062	55.74%	404,628	51.01%

实收资本、资本公积、少数股东权益是所有者权益的主要构成部分，上述三项之和 2009-2011 年末占所有者权益比例分别为 92.31%、91.15%、87.96%。

## 1、实收资本

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人没有增发配股、转增股本或其他会影响发行人股本情况的行为，所以发行人的股本情况无变化，均为 123,834 万元。

## 2、资本公积

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人的资本公积分别为 126,483 万元、133,941 万元、198,304 万元和 203,745 万元，占股东权益的比例分别为 12.73%、14.31%、21.80%和 25.69%。其中 2010 年末较 2009 年末减少了 5,441 万元，主要系发行人可供出售金融资产公允价值变动以及发行人享有的被投资单位所有者权益变动所致；2011 年末较 2010 年末减少了 64,363 万元，主要系由于发行人及下属子公司所持有的马应龙、荣丰控股等上市公司股票公允价值变动所致；2012 年 9 月末较 2011 年末减少了 7,458 万元，主要系由于发行人下属子公司武商联溢价增持鄂武商引起资本公积减少所致。

## 3、未分配利润

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人未分配利润分别为 113,840 万元、101,119 万元、72,326 万元和 53,711 万元，占股东权益比例分别为 11.46%、10.81%、7.95%和 6.77%。发行人未分配利润逐年增加主要系发行人各年利润累计增加所致。

## 4、少数股东权益

2012 年 9 月末、2011 年末、2010 年末和 2009 年末，发行人少数股东权益分

别为 618,000 万元、565,382 万元、507,062 万元和 404,628 万元，占股东权益比例分别为 62.19%、60.42%、55.74%和 51.01%。2010 年发行人少数股东权益较 2009 年末增加了 102,434 万元，增幅为 25.32%，主要系发行人子公司武商联旗下三家上市公司归属于少数股东权益增加所致；2011 年末较 2010 年末增长 11.50%，2012 年 9 月末较 2011 年末增长 9.31%，变化幅度不大。

#### (四) 损益分析

表 6-36 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月主营业务损益情况统计表

单位：万元

科目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	2,466,151	2,978,350	2,507,389	2,056,146
主营业务成本	2,040,791	2,463,615	2,120,111	1,750,075
主营业务毛利润	425,360	514,735	387,278	306,071
投资收益	17,338	36,241	20,956	29,690
利润总额	95,211	137,920	116,907	100,284
净利润	71,398	105,276	87,230	75,800

##### 1、主营业务收入

由于近几年发行人商业零售业务发展态势良好，主营业务收入保持快速增长的态势，2009 年、2010 年、2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入分别为 205.61 亿元、250.74 亿元、297.84 亿元和 246.62 亿元，2010 年较 2009 年增长 21.95%，2011 年较 2010 年增长 18.78%，2012 年 1-9 月同比增长 15.51%。

##### 2、主营业务成本

随着主营业务收入快速增长，发行人主营业务成本也随之增长，2009 年、2010 年、2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 175.01 亿元、212.01 亿元、246.36 亿元和 204.08 亿元，2010 年较 2009 年增长 21.14%，2011 年较 2010 年增长 16.20%，2012 年 1-9 月同比增长 12.96%。

##### 3、投资收益

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人实现投资收益分别为 29,690 万元、20,956 万元、36,241 万元和 17,338 万元。2010 年较 2009 年减少 29.42%，主要原因是由于发行人下属子公司华汉投资当年出售股票收益较上年减少 0.89 亿元；2011 年较 2010 年增长 72.94%，主要系发行人 2011 年对汉口银行进行增资，采用权益法核算导致投资收益上升；2012 年 1-9 月同比减少 23.39%。

##### 4、利润情况

2009-2011 年及 2012 年 1-9 月，发行人实现利润总额分别为 10.03 亿元、11.69

亿元、13.79 亿元和 9.52 亿元，2010 年较 2009 年增长 16.58%，2011 年较 2010 年增长 17.97%、发行人利润增长主要是发行人商业零售板块营业收入增加所带来的利润总额增加所致。2012 年 1-9 月，发行人实现利润总额同比减少 4.57%。

#### (五) 期间费用分析

表 6-37 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月费用情况表

单位：万元

科目	2012 年 1-9 月		2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额	占主营业务收入比重	金额	占主营业务收入的比重	金额	占主营业务收入的比重	金额	占主营业务收入的比重
销售费用	285,491	11.58%	332,125	11.15%	270,066	10.77%	208,896	10.16%
管理费用	114,778	4.65%	139,956	4.70%	124,248	4.96%	104,552	5.08%
财务费用	20,697	0.84%	20,672	0.69%	18,192	0.73%	23,402	1.14%
期间费用合计	420,965	17.07%	492,752	16.54%	412,506	16.45%	336,850	16.38%
主营业务收入	2,466,151	100.00%	2,978,350	100.00%	2,507,389	100.00%	2,056,146	100.00%

发行人销售费用主要包括：销售用物业租赁费、水电燃气费、销售人员工资、物业管理费、销售用资产的折旧费等；管理费用主要包括管理设备折旧费、管理人员工资、房产税等税费、长期待摊费用摊销、无形资产摊销、管理用物业租赁费、水电燃气费等；财务费用主要包括利息支出、汇兑损失、支付金融机构手续费等。

发行人销售费用 2010 年较 2009 年增加 61,170 万元，增幅为 29.28%，增加的主要原因为发行人商业零售板块新开营业网点费用增加以及销售规模扩大费用增加所致；2011 年较 2010 年增加 62,059 万元，增幅为 22.98%，2012 年 1-9 月较上年同期增加 45,844 万元，增幅为 19.13%，主要系由于发行人商业零售板块新开营业网点费用以及支付销售人员工资及社保费用增长所致。

发行人管理费用 2010 年较 2009 年增加 19,696 万元，增幅为 18.84%，主要原因是武商摩尔城工程土地摊销以及应付职工工资及代交养老保险增加所致；2011 年较 2010 年增加 15,708 万元，增幅为 12.64%，主要系由于发行人管理人员工资和中介机构费用增加，以及国际广场二期摩尔项目转固后计提折旧所致；



2012 年 1-9 月，管理费用较上年同期增加 16,000 万元，增幅为 16.20%，主要系由于发行人管理人员工资增长，以及国际广场二期摩尔项目转固后导致计提折旧和房产税增长所致。

发行人 2010 年财务费用较 2009 年减少 5,210 万元，减幅为 22.26%，主要原因是贷款规模下降带来的利息支出减少；2011 年较 2010 年增加 2,480 万元，增幅为 13.63%，主要原因是贷款基准利率上调和发行人贷款规模增长带来的利息支出增加；2012 年 1-9 月，财务费用较上年同期增加 3,087 万元，增幅 17.53%，主要原因是发行人贷款规模和直接融资规模增长带来的利息支出增加。

2011 年、2010 年和 2009 年，发行人期间费用占主营业务收入比重分别为 16.54%、16.45%和 16.38%，期间费用占主营业务收入的比重变化不大，呈现平稳的趋势。

#### (六) 现金流量分析

##### 1、现金流入情况分析

表 6-38 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月现金流量分析汇总表

单位：万元

科目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动现金流入小计	3,176,779	3,785,863	3,311,314	2,827,864
经营活动现金流出小计	2,961,966	3,521,545	3,032,787	2,684,221
经营活动产生的现金流量净额	214,812	264,318	278,528	143,643
投资活动现金流入小计	77,664	34,492	37,078	70,803
投资活动现金流出小计	351,213	288,023	176,530	210,576
投资活动产生的现金流量净额	-273,549	-253,532	-139,452	-139,773
筹资活动现金流入小计	418,929	270,825	307,092	407,719
筹资活动现金流出小计	329,666	243,517	312,149	392,533
筹资活动产生的现金流量净额	89,263	27,308	-5,057	15,186
现金流入合计	3,673,372	4,091,180	3,655,484	3,306,386
现金流出合计	3,642,846	4,053,085	3,521,465	3,287,331

2011 年、2010 年和 2009 年，发行人现金流入总额分别 4,091,180 万元、3,655,484 万元和 3,306,386 万元，现金流出总额分别为 4,053,085 万元、3,521,465 万元和 3,287,331 万元。

表 6-39 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月现金流入、流出汇总表

科目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动现金流入占现金总流入比	86.48%	92.54%	90.58%	85.53%
经营活动现金流出占现金总流出比	81.31%	86.89%	86.12%	81.65%

科目	2012年1-9月	2011年度	2010年度	2009年度
投资活动现金流入占现金总流入比	2.11%	0.84%	1.01%	2.14%
投资活动现金流出占现金总流出比	9.64%	7.11%	5.01%	6.41%
筹资活动现金流入占现金总流入比	11.40%	6.62%	8.40%	12.33%
筹资活动现金流出占现金总流出比	9.05%	6.01%	8.86%	11.94%

2011年、2010年和2009年，发行人经营活动现金流入在现金流入总额中占比分别为92.54%、90.58%和85.53%，经营活动现金流出在现金流出总额中占比分别为86.89%、86.12%和81.65%，经营活动在总现金流结构中一直占据主导地位，且发行人有较强的经营活动现金流创造能力，2009-2011年及2012年1-9月经营活动净现金流基本呈增长态势，且都维持在14亿元以上，2011年经营活动净现金流达26.43亿元，与2010年相比变化不大。

2011年、2010年和2009年，发行人投资活动现金流入在现金流入总额中的占比分别为0.84%、1.01%和2.14%，投资活动现金流出在现金流出总额中占比分别为7.11%、5.01%和6.41%。2009年投资活动现金流入高于2010年、2011年，主要系发行人子公司武商联2009年度收回对外投资所致；为不断扩大发行人经营规模，发行人近几年项目建设及对外投资维持在高位，2009-2011年及2012年1-9月发行人投资活动始终为现金净流出，与发行人快速发展的态势相匹配。

2011年、2010年和2009年，发行人筹资活动现金流入在现金流入总额中的占比分别为6.62%、8.40%和12.33%，筹资活动现金流出在现金流出总额中的占比分别为6.01%、8.86%和11.94%。近三年及一期，发行人除2010年筹资活动现金流量净额为负，其余年份皆为正，主要是为了满足发行人经营及投资不断增长的需要，同时也显示出发行人具有较强的融资能力。

## （七）发行人财务指标分析

### 1、偿债能力指标分析

表 6-40 发行人 2009-2011 年及 2012 年 9 月末偿债能力指标表

科目	2012年9月末	2011年末	2010年末	2009年末
资产负债率	64.72%	65.41%	58.59%	59.02%
流动比率	0.72	0.73	0.80	0.75
速动比率	0.52	0.49	0.57	0.54
EBITDA 利息保障倍数	-	7.85	10.26	7.52

2012年9月末、2011年末、2010年末和2009年末，发行人资产负债率分别为64.72%、65.41%、58.59%和59.02%，总体来看，发行人负债水平适中，波动较小。

2012年9月末、2011年末、2010年末和2009年末，发行人流动比率分别为

0.72、0.73、0.80 和 0.75，速动比率分别为 0.52、0.49、0.57 和 0.54，处于较低的水平，主要原因是发行人流动负债增速较快。

2011 年、2010 年和 2009 年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.85、10.26 和 7.52，较为稳定，说明发行人利润支付利息的能力稳定。

## 2、盈利能力指标分析

表 6-41 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月盈利能力指标表

科目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
净利润率	2.79%	3.41%	3.29%	3.48%
主营业务毛利率	17.25%	17.28%	15.45%	14.89%
净资产收益率	9.87%	11.41%	10.24%	10.48%

注：2012 年 9 月指标已经年化

2011 年、2010 年和 2009 年，发行人净利润率分别为 3.41%、3.29% 和 3.48%，总体来看，发行人盈利能力稳定。

2011 年、2010 年和 2009 年，发行人主营业务毛利率分别为 17.28%、15.45% 和 14.89%，总体来看，发行人主营业务毛利率呈逐渐增长态势，盈利能力不断增强。

2011 年、2010 年和 2009 年，发行人净资产收益率分别为 11.41%、10.24% 和 10.48%，总体来看，发行人净资产收益水平维持在 10% 左右，且稳中有升。

2012 年 1-9 月，发行人净利润率、毛利率和净资产收益率指标与上年相比下降较多，主要是因为发行人商业零售板块期间费用的增长速度过快，导致净利润下降引起的。

## 3、营运效率分析

表 6-42 发行人 2009-2011 年及 2012 年 1-9 月资产营运效率比率分析表

科目	2012 年 1-9 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
总资产周转率	1.24	1.26	1.28	1.25
存货周转率	7.79	7.82	9.31	9.29
应收账款周转率	195.12	198.63	109.93	101.64

注：2012 年 9 月指标已经年化

2009 年、2010 年和 2011 年，发行人应收账款周转率分别为：101.64、109.93 和 198.63，均比较高，说明发行人应收账款回收速度很快，且近年来周转速度逐步上升。其主要原因是发行人商业零售板块上市公司在保证收入增长的前提下加大了应收账款的回款力度。

2009 年、2010 年和 2011 年，发行人存货周转率分别为 9.29、9.31 和 7.82。

2009-2010 年，发行人存货周转率保持稳定，2011 年存货周转率下降较多，主要是因为发行人商业零售板块三家上市公司因为元旦春节临近较往年加大了存货储备力度。

2009 年、2010 年和 2011 年，发行人总资产周转率分别为 1.25、1.28 和 1.26，较为稳定。

2012 年 1-9 月，发行人总资产周转率、存货周转率和应收账款周转率变化不大。

### 三、有息债务

#### (一) 期限结构

表 6-43 发行人有息债务期限结构情况统计表

单位：万元

项目	2012 年 9 月 30 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	201,418	39.31%	187,065	44.06%
短期融资券	80,000	15.61%	50,000	11.78%
一年内到期的非流动负债	37,619	7.34%	17,729	4.18%
长期借款	103,406	20.18%	139,758	32.92%
企业债	30,000	5.85%	30,000	7.07%
中期票据	60,000	11.71%	-	-
<b>有息债务总额</b>	<b>512,443</b>	<b>100.00%</b>	<b>424,552</b>	<b>100.00%</b>

#### (二) 担保方式

表 6-44 2011 年末发行人有息债务担保方式分类表

单位：万元

借款方式	短期借款	短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	企业债	合计	占比
信用借款	49,400	50,000	4,850	10,050	-	114,300	26.92%
保证借款	49,550	-	-	129,708	-	179,258	42.22%
抵押借款	78,115	-	12,879	-	-	90,994	21.43%
质押借款	10,000	-	-	-	30,000	40,000	9.42%
<b>合计</b>	<b>187,065</b>	<b>50,000</b>	<b>17,729</b>	<b>139,758</b>	<b>30,000</b>	<b>424,552</b>	<b>100.00%</b>

注：发行人下属企业中百集团于 2011 年 2 月发行 5 亿元短期融资券，期限 365 天，无担保。2011 年 6 月，发行人发行 3 亿元企业债，发行期限为 5+2 年。

表 6-45 2012 年 9 月末发行人有息债务担保方式分类表

单位：万元

借款方式	短期借款	短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	企业债	中期票据	合计	占比
信用借款	54,800	80,000	10,050	-	-	60,000	204,850	39.98%
保证借款	68,000	-	-	31,900	-	-	99,900	19.49%
抵押借款	52,618	-	27,569	68,656	-	-	148,843	29.05%
质押借款	26,000	-	-	2,850	30,000	-	58,850	11.48%
<b>合计</b>	<b>201,418</b>	<b>80,000</b>	<b>37,619</b>	<b>103,406</b>	<b>30,000</b>	<b>60,000</b>	<b>512,443</b>	<b>100.00%</b>

注：发行人下属企业中百集团于2012年4月发行5亿元短期融资券，期限365天，无担保。发行人下属企业鄂武商于2012年5月发行3亿元短期融资券，期限365天，无担保。2012年6月，发行人发行6亿元中期票据，期限5年，无担保。

表 6-46 截至 2012 年 9 月末发行人主要借款明细表

单位：万元

序号	借款方	贷款行	贷款金额	贷款日	到期日	贷款利率
1	武汉中商	民生银行	45,690	2010.06.04	2023.06.03	6.55%
2	鄂武商	中国建设银行	17,000	2012.01.04	2012.11.15	6.56%
3	鄂武商	兴业银行	10,000	2012.09.24	2013.09.24	5.80%
4	鄂武商	中国工商银行	8,000	2012.05.29	2013.04.22	6.56%
5	中百集团	中国工商银行	8,000	2012.03.08	2012.11.23	6.89%
6	鄂武商	中国工商银行	7,200	2009.11.11	2012.11.10	6.65%
7	鄂武商	中国工商银行	7,000	2012.08.29	2013.08.28	6.00%
8	武汉国资	汉口银行	16,000	2012.02.27	2013.02.26	基准利率上浮 20%
9	武汉国资	汉口银行	14,900	2011.01.21	2014.01.21	基准利率
10	武汉国资	中国工商银行	9,500	2012.04.01	2017.04.01	基准利率
11	鄂武商	中国工商银行	6,000	2012.08.13	2013.08.12	6.00%

序号	借款方	贷款行	贷款金额	贷款日	到期日	贷款利率
12	鄂武商	交通银行	5,200	2011.09.16	2013.05.12	6.4575%
13	鄂武商	浦发银行	5,000	2011.11.24	2012.11.23	6.888%
14	鄂武商	深圳发展银行	5,000	2012.04.27	2013.04.26	6.00%
15	中百集团	交通银行	5,000	2012.03.31	2012.10.10	6.56%
合计		-	169,490	-	-	-

#### 四、2011 年度关联交易

##### (一) 关联方关系

##### 1、发行人的控股股东

表 6-47 发行人的控股股东情况表

名称	注册地点	关联关系	企业类型	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
武汉市国资委	武汉	股东	行政单位	100%	100%

##### 2、发行人的控股子公司

表 6-48 发行人存在控制关系的子公司情况统计表

关联方名称	注册地点	注册资本(万元)	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
武汉新兴医药科技有限公司	武汉	8,000.00	中成药、西药、生物化学药、生物工程药及保健品的研发、管理；物业管理；蒸汽供应	控股子公司	国有	杨玉凤
武汉华汉投资管理有限公司	武汉	24,200.00	对各类企业进行投资、资产委托管理、财务顾问、信息咨询、中介代理、房地产开发销售	控股子公司	国有	杨纯
武汉东湖创新科技投资有限公司	武汉	13,351.00	对科技产业项目和企业投资；企业管理咨询服务；开展委托投资与管理业务	控股子公司	国有	郭岭
武汉商联集团股份有限公司	武汉	53,089.65	对商业零售的三家上市公司的管理	控股子公司	国有	王冬生
武汉市华汉物业管理有限公司	武汉	728.80	中成药、化学药品及制剂制造；日用百货、文化用品、其他食品、保健品批发兼零售。	控股子公司	国有	胡世雄

关联方名称	注册地点	注册资本(万元)	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
武汉鑫科投资有限公司	武汉	2,900.00	实业投资	控股子公司	国有	王建国
武汉华煜托管有限公司	武汉	3,000.00	企业托管、管理咨询(国家有专项规定的除外)	控股子公司	国有	李国进
武汉东创投资担保有限公司	武汉	30,000.00	个人消费担保、企业贷款担保、履约担保;对中小企业投资;企业管理咨询	控股子公司	国有	李军
武汉赛马赛事开发管理有限公司	武汉	1,000.00	赛马赛事的营运,赛马赛事开发管理,马彩销售网点建设,对外投资	控股子公司	国有	陈旭东
武汉医药产业基地投资有限责任公司	武汉	4,500.00	工业园区医药产业项目的投资;园区内企业管理配套服务	控股子公司	国有	陈昌义

### 3、发行人的合营和联营企业情况

表 6-49 发行人合营和联营企业情况统计表

被投资单位名称	关联关系
武汉海尔电器股份有限公司	联营企业
武汉远大制药集团公司	联营企业
武汉国灸科技开发有限公司	联营企业
武汉农村商业银行股份有限公司	联营企业
天风证券股份有限公司	联营企业
武汉机场路发展有限公司	联营企业
东湖创新投资管理有限公司	联营企业
武汉德利彩印有限责任公司	联营企业
武汉华信管理有限公司	联营企业
十堰美的制冷产品销售有限公司	联营企业
武汉烽火网络有限公司	联营企业
武汉马应龙爱欣大药房连锁有限公司	联营企业
湖北中商华宇投资有限公司	合营企业
汉口银行股份有限公司	联营企业

#### (二) 关联方交易

2011 年度,发行人除合并范围内交易外,无其他关联交易情况。

## 五、重大或有事项

#### (一) 对外担保

截至 2012 年 9 月 30 日，发行人本部为 2010 年武汉市中小企业集合债作 2 亿元再担保，发行人子公司东创担保为专业担保公司，2012 年 1-9 月担保规模为 26.54 亿元，笔数 441 笔，截至 2012 年 9 月 30 日，东创担保的担保余额为 21.29 亿元，未发生坏账及代偿情况。除上述担保以外，发行人未发生其他对外担保。

表 6-50 发行人前十大担保明细表

被担保方	担保方	再担保方	担保金额	担保起止时间
武汉当代科技产业集团股份有限公司	武汉信用风险管理有限 公司	武汉国 资	7,000 万元	2010.04.28—2013.04.28
武汉青江化工股份有限 公司	武汉信用风 险管理有限 公司	武汉国 资	5,000 万元	2010.04.28—2013.04.28
武汉启瑞药业有限公司	武汉信用风 险管理有限 公司	武汉国 资	3,500 万元	2010.04.28—2013.04.28
武汉思远投资有限公司	武汉信用风 险管理有限 公司	武汉国 资	2,500 万元	2010.04.28—2013.04.28
湖北三环发展股份有限 公司	武汉信用风 险管理有限 公司	武汉国 资	2,000 万元	2010.04.28—2013.04.28
湖北新盛物资贸易有限 公司	东创担保		3,000 万元	2012.08.21—2013.08.21
武汉天科工贸有限公司	东创担保		2,500 万元	2012.08.21—2013.08.21
湖北泰丰工贸有限公司	东创担保		2,500 万元	2012.04.16—2013.04.16
武汉市东方舟置业有限 公司	东创担保		2,500 万元	2012.06.18—2013.06.18
武汉市旭升建筑工程有 限公司	东创担保		2,500 万元	2012.09.28—2013.09.28
合计			<b>33,000 万 元</b>	

## (二) 未决诉讼

2011 年 5 月，鄂武商股东武汉开发投资有限公司以浙江银泰投资有限公司涉嫌违反我国外资收购上市公司的法律法规、在二级市场违规增持公司股份为由，向武汉市江汉区人民法院提起诉讼，请求法院判令浙江银泰投资有限公司出售增持的股份，将获得的收益上缴上市公司，判令浙江银泰投资有限公司增持的股份不享有表决权，并赔偿武汉开发投资有限公司经济损失 200 万元。法院于 2011 年 5 月 24 日受理案件，截至募集说明书签署日，该案已开庭，尚未判决。



2011 年 6 月, 鄂武商股东浙江银泰投资有限公司以与鄂武商有关的侵权纠纷为由, 向杭州市下城区人民法院对武汉商联(集团)股份有限公司、武汉市总工会、武汉阿华美制衣有限公司、刘江超、湖北山河律师事务所提起诉讼, 诉讼请求如下: ①请求法院判决各被告停止侵害原告的合法股东权益, 请求判决被告武商联及其一致行动人卖出其于 2011 年 6 月 9 日增持的鄂武商股份(共计 25,362,506 股, 占鄂武商总股份的 5%), 所获收益上缴鄂武商; ②请求判决被告武汉市总工会、武汉阿华美制衣有限公司及原武汉统建办持有的鄂武商股份, 以及武商联及其一致行动人于 2011 年 6 月 9 日在二级市场上增持的 5% 鄂武商股份(上述共计 5.29%) 不享有表决权; ③请求法院判决被告武商联、武汉市总工会、武汉阿华美制衣有限公司及湖北山河律师事务所赔偿原告经济损失 200 万元。法院于 2011 年 6 月 23 日受理案件。截至募集说明书签署日, 该诉讼尚未开庭。

截至募集说明书签署之日, 发行人不存在其他对企业经营构成影响的重大未决诉讼。

### (三) 承诺事项

截至募集说明书签署之日, 发行人无需披露的重大承诺事项。

### (四) 其他或有事项

#### 1、武商联和浙江银泰投资有限公司对鄂武商的股权之争

发行人控股子公司武商联旗下 3 家 A 股上市商业零售企业之一鄂武商的两大股东于 2011 年展开了一系列股权之争。

为与武商联争夺鄂武商的控制权, 2011 年 3-4 月, 公司第二大股东浙江银泰百货有限公司的一致行动人浙江银泰投资有限公司不断从二级市场增持鄂武商股份。从而, 浙江银泰百货有限公司及一致行动人共持有鄂武商股权占鄂武商 A 总股本的 24.48%。

2011 年 3-7 月, 公司第一大股东武商联先后分别与武汉经济发展投资(集团)有限公司(以下简称“经发投”)、武汉开发投资有限公司、武汉钢铁(集团)公司实业公司、武汉市总工会、武汉阿华美制衣有限公司、武汉市住宅统建办公室(该单位已注销, 其债权债务由武汉地产开发投资集团有限公司承继)、中国电力工程顾问集团中南电力设计院签署了《战略合作协议》, 上述 7 家单位同意, 在鄂武商所有对董事会的安排和股东大会表决等决策方面, 与武商联保持一致。同时, 武商联及一致行动人通过二级市场增持公司股份后, 占公司总股本的 29.99%。武商联及一致行动人拟继续增持公司股份, 按照《上市公司收购管理办法》的规定, 武商联及一致行动人应当采取要约收购方式进行增持。

截至募集说明书签署日, 武商联及其一致行动人部分要约收购鄂武商股份已

完成，收购价格为 21.21 元/股，收购数量为 25,362,448 股，本次收购完成后，发行人及其下属子公司武商联、一致行动人武汉经济发展投资（集团）有限公司三家公司合计持有鄂武商股权为 31.30%，进一步提升了对董事会和公司的实际控制权。

## 2、中百集团、武汉中商重组事宜

2011 年 4 月 14 日，鄂武商、中百集团、武汉中商停牌，武商联筹划对三家商业零售业上市公司进行重组；6 月 9 日，鄂武商宣布终止筹划重大资产重组并复牌，退出重组；9 月 30 日，中百集团、武汉中商复牌，公告《中百控股集团股份有限公司换股吸收合并武汉中商集团股份有限公司暨关联交易预案》（以下简称《预案》），称中百集团拟换股吸收合并武汉中商。

上述《预案》由于 2011-2012 年股市波动较大，中百集团及武汉中商股价大幅波动，导致《预案》中换股价格已脱离市场价格，故 2012 年 11 月，中百集团、武汉中商再次公告《中百控股集团股份有限公司换股吸收合并武汉中商集团股份有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》（以下简称《草案》）。

中百集团拟以新增 A 股股份换股吸收合并武汉中商，中百集团为吸并方，武汉中商为被吸并方。交易完成后，中百集团将作为存续方，武汉中商被中百集团吸收合并后将终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、权益、业务和人员将并入中百集团。本次重组完成后，武商联集团、关联方及其一致行动人持有中百集团 18,804.99 万股，占中百集团总股本的 18.65%，依然为上市公司控股股东，上市公司的实际控制权将不会发生变化。

2012 年 12 月 21 日，上述两家上市公司召开股东会审议相关重组议案，均未获得股东大会通过，重组议案被否决。

截至募集说明书签署之日，除上述事项之外，发行人无需披露的其他或有事项。

## 六、受限制资产情况

表 6-51 发行人截至 2012 年 9 月末受限制资产情况

项 目	金 额
武汉中商投资性房地产及房屋建筑物	79,182.21 万元
中百集团投资性房地产及房屋建筑物	6,072.30 万元
鄂武商投资性房地产及房屋建筑物	110,626.88 万元
公司本部可供出售金融资产	13,849.22 万元
公司本部长股权投资	176,065.66 万元
合 计	385,796.27 万元

## 七、金融资产及衍生产品情况

发行人持有的主要可供出售金融资产情况如下：

表 6-52 发行人主要持有的可供出售金融资产情况表（截至 2012 年 9 月 30 日）

股票名称	平均成本价 (元/股)	2012 年 9 月 30 日			
		持股数 (万股)	收盘价 (元/股)	市值(万元)	盈亏金额 (万元)
马应龙	5.95	3,590.00	15.91	57,116.90	35,756.40
ST 万鸿	1.52	1,467.89	3.42	5,020.18	2,788.99
中百集团	3.75	894.00	6.47	5,784.18	2,431.68
鄂武商	10.89	2,299.10	11.82	27,175.36	2,138.16
合计	-	-	-	<b>95,096.62</b>	<b>43,115.23</b>

截至本募集说明书签署之日，本公司及下属各子公司没有从事金融衍生产品业务。

## 八、理财产品

截至本募集说明书签署之日，本公司及下属各子公司没有购买理财产品。

## 九、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，本公司及下属各子公司没有任何境外投资业务。

## 十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据之外，发行人下属子公司鄂武商拟备案发行 2013 年第一期短期融资券，本期发行金额为 3 亿元；中百集团拟注册发行 2013 年度第一期中期票据，注册金额为 6 亿元，本期发行金额为 3 亿元。

## 十一、发行人 2012 年第四季度财务情况介绍

2012 年末，发行人总资产、净资产较 2012 年 9 月末未发生重大不利变化。2012 年第四季度营业收入、净利润和经营性净现金流与 2012 年前三季度相比未发生重大不利变化。

## 第七章 发行人的资信状况

发行人近三年债务融资的历史主体评级情况如下：

表 6-1 发行人近三年主体评级情况

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2012-6-29	AA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2011-12-22	AA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2011-5-30	AA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信国际对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并据此出具了《武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，本期中期票据信用等级为 AA。信用评级分析报告主要意见如下。

### 一、发行人及本期中期票据的信用评级

中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该等级的含义为：受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期中期票据的信用等级为 AA，该等级的含义为：票据安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。企业信用评级报告摘要如下：

#### （一）评级观点

中诚信国际评定武汉国有资产经营公司（以下简称“武汉国资”或“公司”）主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据的信用等级为 AA。

中诚信国际肯定了公司区域环境优势、获得持续的股权投资收益、较好的资产质量以及较强的资产流动性，并且公司发展得到了政府的大力支持，同时中诚信国际也关注到近期重大资产重组及未来资本支出压力较大等因素对公司整体信用水平的影响。

#### （二）优势

1、区域环境优势。武汉市是湖北省的省会，华中地区的金融中心、交通中心、文化中心以及长江中下游的特大城市，经济实力较强。目前武汉已成为推动长江中游地区经济发展的龙头城市，为公司的发展创造了良好的外部环境。

2、政府支持力度大。武汉国资是由武汉市国资委出资组建，公司持有武汉市重要的商业股权，公司在商贸零售、金融投资等方面的发展符合武汉市的发展

战略，得到了武汉市政府的大力支持。

3、获得持续的股权投资收益。由于被投资单位业务扩张、股权转让退出以及对持有上市公司减持的资金收回，使得 2011 年及 2012 年前三季度母公司分别实现投资收益 3.95 亿元和 2.07 亿元，预期未来随着被投资单位业务板块规模的进一步扩大，将给公司带来持续的资产增值。

4、资产质量较好，资本实力较强。公司主要对参控股公司的股权进行资本运作，持有的资产质量较高，而且参股多家上市公司，资产流动性较强。

### （三）关注

1、重大资产重组。为避免同业竞争及提升企业竞争力，公司一直推进旗下三家上市零售企业的重组，截至目前，中百集团与武汉中商的合并重组议案未能通过股东大会通过，中诚信国际将继续关注未来公司对资产重组的推进。

2、公司目前处于快速发展阶段，投资规模大，有一定的资金压力。2011~2015 年是公司的快速发展阶段，未来公司的投资规模较大，面临一定的资金压力。

## 二、跟踪评级有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期票据的存续期内对本期票据每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在票据的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

## 三、公司其他资信情况

### （一）公司主要银行授信情况

公司与国内多家银行签署了综合授信协议。截至 2012 年 9 月末，公司从国内各家银行获得的综合授信额度为 103.59 亿元，未使用额度为 61.54 亿元。主要银行的授信情况如下：

表 7-1 发行人 2012 年 9 月末主要银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
中国工商银行	112,900.00	68,288.85	44,611.15
中国建设银行	60,000.00	19,800.00	40,200.00
深圳发展银行	25,000.00	15,000.00	10,000.00
中国农业银行	82,000.00	30,414.30	51,585.70

授信银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
中国银行	40,000.00	3,000.00	37,000.00
兴业银行	60,000.00	22,511.25	37,488.75
汉口银行	190,000.00	137,915.83	52,084.17
民生银行	115,000.00	58,742.70	56,257.30
招商银行	79,000.00	5,000.00	74,000.00
交通银行	135,000.00	37,431.00	97,569.00
浦发银行	24,000.00	6,443.33	17,556.67
中信银行	33,000.00	13,000.00	20,000.00
湖北银行	20,000.00	3,000.00	17,000.00
华夏银行	20,000.00	0.00	20,000.00
广发银行	35,000.00	0.00	35,000.00
武汉农村商业银行	5,000.00	0.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>1,035,900.00</b>	<b>420,547.26</b>	<b>615,352.74</b>

截至募集说明书签署日，发行人获得的银行授信额度和未使用授信额度未发生重大不利变化。

#### (二) 近三年是否有债务违约记录

发行人最近三年及一期在中国人民银行征信系统无违约记录，也没有其他债务违约记录。

#### (三) 公司已发行债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债务融资工具情况如下表所列：

表 7-2 发行人已发行债务融资工具情况

序号	发行主体	发行品种	发行金额	期限	起息日	到期日	备注
1	武汉国资	企业债	3 亿元	5+2 年	2011.6.17	2018.6.17	正常
2	中百集团	短期融资券	5 亿元	1 年	2011.2.18	2012.2.18	已兑付
3	中百集团	短期融资券	5 亿元	1 年	2012.4.23	2013.4.23	正常
4	鄂武商	短期融资券	3 亿元	1 年	2012.5.29	2013.5.29	正常
5	武汉国资	中期票据	6 亿元	5 年	2012.6.1	2017.6.1	正常

#### 四、2012 年第四季度发行人资信状况说明

2012 年第四季度，发行人信用评级状况及银行授信情况未发生重大不利变化，发行人未发生债务违约情况。

## 第八章 本期中期票据的担保情况

本期中期票据无担保。

## 第九章 税项

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

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

### （一）营业税

根据 2009 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，有价证券买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为营业额，缴纳营业税。

### （二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### （三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

**投资者所应缴纳的税项不与债务融资工具的各项支付构成抵消。**



## 第十章 信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期中期票据存续期间各类财务报表、审计报告、可能影响本期中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项以及本期中期票据本息兑付相关的披露工作。

### 一、本次发行相关文件

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据发行日3个工作日前，通过中国货币网和中国债券信息网披露如下文件：

（一）武汉国有资产经营公司2013年度第一期中期票据发行公告；

（二）武汉国有资产经营公司2013年度第一期中期票据募集说明书；

（三）武汉国有资产经营公司2013年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；

（四）湖北山河律师事务所关于武汉国有资产经营公司发行2013年度第一期中期票据的法律意见书；

（五）发行人2009年-2011年经审计的合并和母公司财务报表以及未经审计的2012年第三季度的合并及母公司财务报表；

（六）中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

### 二、定期财务报告

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网和中国债券信息网定期披露以下信息：

（一）每年4月30日以前，披露经注册会计师审计的年度财务报表和审计报告，包括审计意见全文、经审计的资产负债表、损益表、现金流量表和会计报表附注；

（二）每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

（三）每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间将不早于上一年度信息披露时间。

### 三、重大事项

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，及时向市场公开披露可能影响中期票据投资人实现其债权的所有重大事项，包括：

- （一）企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- （二）企业生产经营外部条件发生重大变化；
- （三）企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- （四）企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （五）企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- （六）企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- （七）企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；
- （八）企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- （九）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- （十）企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （十一）企业涉及需要说明的市场传闻；
- （十二）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十三）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- （十四）企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能个影响其偿债能力的；
- （十五）企业对外提供重大担保；

### 四、本息兑付

发行人将在本期中期票据本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网和中国债券信息网公布本金兑付、付息事项。

## 第十一章 本期融资券投资者保护机制

为保证按期足额偿付中期票据，本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，中期票据投资者还可以依据法律法规及交易商协会相关自律规则的规定、本募集说明书的约定，以中期票据持有人会议的形式行使有关权利。

### 一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应立即启动投资者保护机制。

在此情况下，发行人或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

（一）拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息；

（二）解散：公司于所有未赎回中期票据获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

（三）破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

### 二、违约责任

（一）发行人对本期中期票据投资者按时还本付息。如果发行人未能按期向中央结算公司指定的资金账户足额划付资金，中央结算公司将在本期中期票据本息支付日，通过中国货币网和中国债券信息网及时向投资者公告发行人的违约事实。若发行人延期支付本金和利息，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额和延期支付天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向持有人支付违约金。发行人到期未能偿还本期中期票据本息，投资者可依法提起诉讼。

（二）若投资者未能按时缴纳认购款项，应按照应缴款金额和延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资者履行协议或不履行协议。

### 三、投资者保护机制

#### （一）突发事件

突发事件是指在债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。

在各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，可以启动投资者保护应急管理预案：

1、 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

3、 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

4、 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

6、 其他可能引起投资者重大损失的事件。

突发事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急管理预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

### （二）投资者保护应急管理预案的启动

投资者可以在发生上述突发事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急管理预案；或由发行人和主承销商在发生突发事件后主动启动应急管理预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急管理预案。

发行人和主承销商启动应急管理预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、 公开披露有关事项；
- 2、 召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

### （三）信息披露

在出现突发事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

突发事件发生时的信息披露工作包括：

- 1、 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；
- 2、 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；

4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等；

5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

#### （四）持有人会议

持有人大会是指在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议。

##### 1、持有人会议的召开条件

主承销商作为本期债务融资工具的持有人会议的召集人。在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

（1）发行人未能按期足额兑付债务融资工具本金或利息；

（2）发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；

（3）发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响的；

（4）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或被接管；

（5）单独或合计持有百分之五十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

（6）募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

（7）法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

##### 2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前两个工作日在中国债券信息网、中国货币网和交易商协会网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

（1）会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（2）会议时间和地点；

(3) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

(4) 会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（NAFMII 规程 0002）的相关规定。

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

(6) 债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

(7) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在规定时间内未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

(8) 委托事项。

召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

### 3、持有人会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息，并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。出席律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

#### 4、持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式，除本募集说明书有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案，并提交会议审议。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

持有人会议的全部议案在会议召开日后三个工作日内表决结束。

持有人会议表决日后，召集人应当对会议表决日债务融资工具持有人的持有份额进行核对。表决日无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

除募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。

持有人会议应有书面会议记录。召集人应当保证持有人会议记录内容真实、准确和完整。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决日次一工作日将会议决议公告在中国债券信息网、中国货币网和交易商协会网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人（代理人）所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在中国债券信息网、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备案。备案材料包括但不限于以下内容：

- (1) 持有人会议公告；
- (2) 持有人会议议案；

- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册;
- (4) 持有人会议记录;
- (5) 表决文件;
- (6) 持有人会议决议公告;
- (7) 发行人的答复 (若持有人会议决议需发行人答复);
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管,并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5、对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议,应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

#### **四、不可抗力**

(一) 不可抗力是指本期中期票据计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生,交易系统或交易场所无法正常工作;
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

- 1、不可抗力发生时,本公司或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方,并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益;
- 2、本公司或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商,决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### **五、弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利,或宣布对方违约仅适用某一特定情势,不能视作弃权,也不能视为继续对权利的放弃,致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利,也不会构成对对方当事人的弃权。



## 第十二章 本期中期票据发行的有关机构

### 一、发行人

名称：武汉国有资产经营公司

地址：湖北省武汉市江汉区唐家墩路 32 号

法定代表人：杨国霞

联系人：刘康

电话：027-85613506

传真：027-85613636

邮政编码：430015

### 二、承销团

#### （一）主承销商：

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座

法定代表人：田国立

联系人：汪源、张展智

联系电话：010-65558202、8211

传真：010-65550817

#### （二）承销团其它成员（排名不分先后）

名称：中信证券股份有限公司

地址：北京朝阳区新源里 16 号琨沙中心二十三层

法定代表人：王东明

联系人：吴闻、张娜、王真晖

联系电话：010-84682737、010-84682505、010-84588211

传真：010-84682936、010-84588234

名称: 招商证券股份有限公司

地址: 北京西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层债券部

法定代表人: 宫少林

联系人: 张华、姜静

联系电话: 010-57601917、010-57601912

传真: 010-57601990

名称: 中国民生银行股份有限公司

地址: 北京西城区复兴门内大街 2 号

法定代表人: 董文标

联系人: 陈曦、林胜蓝

联系电话: 010-58560666-8653、010-58560666-8972

传真: 010-58560742

名称: 第一创业证券有限责任公司

地址: 深圳市罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 2 楼

法定代表人: 刘学民

联系人: 梁学来、梁曦婷

联系电话: 0755-25832615、010-63212055

传真: 0755-25832940、010-63197777

名称: 宏源证券股份有限公司

地址: 北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人: 冯戎

联系人: 叶凡、郑义

联系电话: 010-88085136、010-88085140

传真：010-88085135

名称：广发证券股份有限公司

地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼

法定代表人：王志伟

联系人：崔欣

联系电话：020-87555888-725

传真：020-87553574

名称：长江证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融街 17 号中国人寿中心 604 室

法定代表人：胡运钊

联系人：宫丽杰

联系电话：010-66290784

传真：010-66042262

名称：中国建银投资证券有限责任公司

地址：深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 4 楼 411 室

法定代表人：杨明辉

联系人：丁昆峰

联系电话：0755-82023434

传真：0755-82026594

名称：招商银行

地址：深圳市深南大道 7088 号招行大厦四层金融市场部

法定代表人：傅育宁

联系人：乔夏、肖准

联系电话：0755-83160814

传真：0755-83195125

名称：华夏银行股份有限公司

地址：北京市东城区建国门内大街 22 号 3A 层

法定代表人：吴建

联系人：李然

联系电话：010-85238342

传真：010-85238084

名称：北京银行

地址：北京市西城区金融大街丙 17 号

法定代表人：闫冰竹

联系人：白建、瓮宇

联系电话：010-66223315、010-66225024

传真：010-66223314

名称：中国光大银行

地址：北京市复兴门外大街 6 号光大大厦 2110 投行业务部

法定代表人：唐双宁

联系人：沈泰华、崔勳雅

联系电话：010-68098959、010-68098797

传真：010-68098214

名称：中银国际证券有限责任公司

地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 15 层

法定代表人：唐新宇

联系人：王洁、于丹

联系电话：010-66229163

传真：010-66578976

### 三、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

法定代表人：关敬如

联系人：杨傲镛、邹林青

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

### 四、审计机构

单位名称：大信会计师事务所有限公司

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

法定代表人：吴卫星

联系人：刘经进

联系电话：027-82814094

传真：010-82327668

### 五、发行人律师

单位名称：湖北山河律师事务所

地址：武汉市新华下路 211 号南达大楼 11、12 楼

法定代表人：张杰

联系人：刘登攀

联系电话：027-59516845

传真：027-59516823、59516860

## 六、托管人

名称：中央国债登记结算有限责任公司

地址：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：王子扬

电话：010-88170502

传真：010-66061895

### 特别说明：

发行人同本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十三章 备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- 1、关于武汉国有资产经营公司发行中期票据的接受注册通知书
- 2、权力机构同意本次中期票据发行的有关决议和批复
- 3、武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据发行公告
- 4、武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书
- 5、发行人 2009 年-2011 年合并及母公司审计报告、2012 年第三季度的财务报表；
- 6、武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；
- 7、武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据法律意见书；
- 8、发行人《公司章程》

### 二、查询地址

名称：武汉国有资产经营公司

地址：湖北省武汉市江汉区唐家墩路 32 号

联系人：刘康

电话：027-85613506

传真：027-85613636

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座

联系人：王志斌

电话：010-65558220

传真：010-65550817

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期融资券发行期

内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。  
(以下无正文)



### 附件：基本财务指标的计算公式

- 1 资产负债率=总负债/总资产
- 2 流动比率=流动资产/流动负债
- 3 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4 利息保障倍数=(利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销)/利息支出
- 5 净利润率=净利润(含少数股东损益)/营业收入
- 6 净资产收益率=净利润(含少数股东损益)/平均所有者权益
- 7 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 8 总资产周转率(次/年)=营业收入/平均资产总额
- 9 存货周转率 = 营业成本/平均存货余额
- 10 应收账款周转率 = 营业收入/平均应收账款余额

(本页无正文，为《武汉国有资产经营公司 2013 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页)

武汉国有资产经营公司



2013年1月16日