

2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司
公司债券募集说明书摘要

发行人:	武汉洪山城市建设投资有限公司
发行金额:	人民币肆亿肆仟万元整 (¥440,000,000)
发行期限:	7 年期, 在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权
担保情况:	由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级机构:	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果:	主体: AA; 债项: AA+

主承销商/债权代理人



2021 年 11 月 22 日

声明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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

企业承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、关于是否纳入地方政府债务声明

发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本次债券按期偿付提供了坚实基础。发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意的发行人在募集说明书及其摘要中所引用法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾，本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

七、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

八、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

九、本次债券基本要素

（一）发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司。

（二）债券名称：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“21 洪山城投债”）。

（三）发行总额：人民币 4.40 亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为 7 年期，债券存续期内附第 3 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

（五）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

（七）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第3年末调整本次债券后4年的票面利率，发行人将不迟于本次债券第3个计息年度付息日前20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后4年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（十）发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

(十一)发行范围及对象：主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十二)信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本次债券的信用级别为 AA+级。

(十三)增信措施：本次债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目录

声明	I
目录	VI
第一章 释义	1
第二章 风险提示及说明	3
第三章 发行条款	10
第四章 募集资金运用	17
第五章 发行人基本情况	22
第六章 发行人财务情况	48
第七章 发行人信用状况	60
第八章 本次债券担保情况	63
第九章 税项	68
第十章 信息披露安排	70
第十一章 投资者保护机制	74
第十二章 本次债券的债权代理人	83
第十三章 法律意见	85
第十四章 本次债券发行的有关机构	87
第十五章 备查文件	91

第一章 释义

在募集说明书摘要中，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、洪山城投	指	武汉洪山城市建设投资有限公司
主承销商、债权代理人	指	华泰联合证券有限责任公司
监管银行	指	武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行
本次债券	指	发行人发行的总额为人民币 4.40 亿元的 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券，简称“21 洪山城投债”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
国家发展改革委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
洪山区国资局、国资局	指	武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局
大学之城集团、担保人	指	武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司
债券持有人会议规则	指	《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债权代理协议	指	《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
募集资金账户监管协议	指	《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券承销份额对应的款项
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师、 律师事务所	指	湖北天明律师事务所
法律意见书	指	湖北天明律师事务所出具的《关于 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之法律意见书》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	人民币元

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本次债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

4、违规使用债券资金风险

本次债券募集资金拟用于偿还 2021 年到期的企业债券本息，发行人可能违规使用本次债券募集资金，从而对本次债券还本付息产生影响。

5、偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本次债券的按时偿付。在本次债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发

展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本次债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设等业务，这些业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。今后，如果基础设施建设政策继续发生重大调整，可能影响发行人的经营和收入状况。

2、经济周期风险

基础设施建设业务的盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、经营管理风险

近几年，发行人的业务呈现稳步的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，建设项目日益增多，对发行人的内部管理提出了较高的要求。如果发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，可能引发内控管理效率降低的风险，导致发行人的发展战略不能顺利实施。

截至 2020 年末，发行人下属子公司 11 家，可能出现因管理不

到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管发行人已建立较为规范的子公司管理体系，发行人主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、业务领域不断增大，发行人组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的子公司管理风险。

4、财务风险

（1）应收款项较大的风险

2020 年末，发行人应收账款账面价值为 170,686.76 万元，占总资产的 10.44%，其他应收款账面价值为 14,638.77 万元，占总资产的 0.90%。发行人账面应收账款和其他应收款合计金额较大，未来可能会面临应收款项无法收回或减值的财务风险。

（2）EBITDA 利息保障倍数较低的风险

发行人 2018-2020 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.21、0.35 和 0.56，覆盖倍数较低。报告期内，发行人有息债务规模逐年增大，如发行人后续不能增加主营业务的盈利能力，未来可能面临较大偿债压力。

（3）经营活动现金流净额持续为负数的风险

发行人 2018-2020 年的经营活动现金流量净额分别为 -212,731.38 万元、-98,144.77 万元和 -8,142.47 万元，持续为负，若未来公司经营活动净现金流持续流出，将可能导致一定的财务风险。

（三）信用评级报告中关注的风险

1、债务偿付压力大

发行人负债规模持续增长，且面临较大的集中偿付压力，在建项目尚需投资规模较大，预计债务规模及债务率将维持较高水平。

2、现金流表现较差

发行人筹资前现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖很

大，整体现金流表现较差。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

发行人具有足额的可变现资产和强大的融资能力为本息偿付提供了有力的保障，同时武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为本次债券提供担保增信。发行人的管理和运营效率较高，资本支出控制严格，确保可持续发展，尽可能地降低本次债券的兑付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专用账户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、违规使用债券资金风险对策

本次债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本次债券募集资金，与监管银行签署《募集资金账户监管协议》，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。发行人承诺，本次债券的募集资金将严格按照募集说明书承

诺的用途安排使用，实行专款专用。

5、偿债保障措施风险对策

从短期偿债能力指标来看，发行人 2018 年末至 2020 年末的流动比率分别为 4.47、10.94 和 8.89，速动比率分别为 1.20、1.89 和 1.41，其流动资产均能覆盖流动负债，体现出较好的流动性水平，公司短期偿付能力较好。2018-2020 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.21、0.35 和 0.56，EBITDA 对利息及债务的覆盖能力较弱。考虑到洪山区政府持续对公司给予政策扶持，公司长期偿债能力尚可，公司整体偿债能力较强。

（二）与发行人业务相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高经营效益。同时，发行人已加强跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究。

2、经济周期风险对策

发行人城市基础设施建设与运营业务等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响；发行人目前账面的土地资源，获得成本较低，收储土地未来增值空间较大。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人已不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度及公司法人治理结构，发行人逐渐完善项目管理和业务流程管理，强化对子公司的管控，规范运作，防

范经营风险，保证公司的健康发展。

4、财务风险对策

（1）应收款项较大的风险对策

发行人将继续完善科学有效的内部管理机制，做好财务风险管理，合理有效地防范与控制应收账款的风险，定期对应收款对象进行催款，确保应收款项可以按时收回。

（2）EBITDA 利息保障倍数较低的风险对策

报告期内，发行人主营业务具备较好的盈利能力，拥有较为稳定的经营性收益，为债务的如期偿付提供了保障。未来随着发行人工程建设项目的结算回款以及其他类型主营业务不断发展，发行人营业收入将会持续增长，EBITDA 利息保障倍数有望升高。

（3）经营活动现金流净额持续为负数的风险对策

发行人目前投资建设的工程项目投资规模较大，且开发周期长，经营活动现金流出和流入存在阶段性的不匹配。报告期内，发行人经营活动现金流净额呈现由负转正的趋势，发行人将提高业务管理水平，严格推进工程建设进度，加大土地的开发和处置速度，随着项目的陆续回款，发行人经营活动产生的现金流净额情况将持续改善。

（三）信用评级报告中关注风险的对策

1、关于债务偿付压力较大的对策

发行人经过多年的发展经营，已经具备较为成熟的资金实力和运作经验，能够稳健经营，做好科学合理的筹资规划，确保项目的顺利实施和推进。另外近年来发行人前期实施项目完工带来的收入与资金回流，将进一步缓解公司的资金压力。

对于应收账款涉及往来款的情况，发行人严格履行相应的审批及决策程序，同时加大对应收账款的催收力度，与相关方保持沟通，

确保欠款单位根据具体的回款计划按期回款。

2、关于现金流表现较差的对策

针对此次新冠疫情的影响，发行人将努力调整债务结构，增加项目管理及应收款项的催缴，确保经营现金流充足，同时发行人将响应党中央和国务院的号召，积极使用各个金融监管部门对疫情严重地区开放的融资“绿色通道”，开展融资工作，降低新冠疫情对未来业绩产生的不利影响。

第三章 发行条款

一、发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕205号文件注册公开发行。

本次债券业经武汉洪山城市建设投资有限公司 2021 年 3 月 9 日公司行政班子会及公司办公会审议通过同意申请公开发行。

本次债券业经武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2021 年 3 月 15 日作出的股东批复同意申请公开发行。

二、本次债券发行条款

（一）发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司。

（二）债券名称：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（简称“21 洪山城投债”）。

（三）发行总额：人民币 4.40 亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为 7 年期，债券存续期内附第 3 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权。

（五）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（七）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（八）发行范围及对象：主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

（十）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 4 年的票面利率，发行人将不迟于本次债券第 3 个计息年度付息日前 20 个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十一）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

（十二）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利

率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（十三）发行价格：本次债券面值人民币100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

（十四）簿记建档日：本次债券簿记建档日为2021年11月30日。

（十五）发行期限：本次债券的发行期限为2021年12月1日至2021年12月2日的2个工作日。

（十六）发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年12月1日。

（十七）起息日：自2021年12月2日开始计息，本次债券存续期限内每年的12月2日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本次债券计息期限为自2021年12月2日至2028年12月1日止。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券计息期限为2021年12月2日至2024年12月1日止。

（十九）付息日：2022年至2028年每年12月2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）为上一个计息年度的付息日。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券付息日为2022年至2024年的12月2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）。

（二十）兑付日：本次债券兑付日为2028年12月2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）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券兑付日为2024年12月2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)。

(二十一) 兑付价格: 按面值兑付。

(二十二) 本息兑付方式: 通过本次债券托管机构和其它有关机构办理。

(二十三) 偿付顺序: 本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十四) 承销方式: 余额包销。

(二十五) 债权代理人: 华泰联合证券有限责任公司。

(二十六) 监管银行: 武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行。

(二十七) 担保方: 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司。

(二十八) 债券评级: 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA 级, 本次债券的信用级别为 AA+ 级。

(二十九) 增信措施: 本次债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(三十) 上市流通安排: 本次债券发行结束后, 发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(三十一) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

(一) 本次债券采用实名制记账方式发行, 投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021

年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本次债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的交易。

四、债券发行网点

本次债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式发行。

（一）本次债券通过主承销商公开发行的具体发行网点见附表一。

（二）本次债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（三）本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

（四）本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受

此类变更。

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此类安排。

（六）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受此类债务转让：

1、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）本次债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（八）对于债券持有人会议根据《持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第四章 募集资金运用

一、本次债券的募集资金使用方案

本次债券募集资金总额为人民币 4.40 亿元，所筹资金用于偿还发行人 2021 年内到期的企业债券本金及利息。具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	债券简称	票面利率	2021 年 偿还本金	2021 年 偿还利息	2021 年 偿还本息	拟使用募 集资金	偿还日期
1	17 洪山城投债 01	5.68%	3.00	0.68	3.68	3.68	2021/08/10
2	17 洪山城投债 02	5.68%	0.60	0.14	0.74	0.72	2021/10/12
合计			3.60	0.82	4.42	4.40	-

二、本次债券募集资金使用的意义和必要性

2019 年 12 月以来，新型冠状病毒感染的肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情从武汉爆发。洪山区作为武汉市重要城区，交通便利，人口流动较大，受到疫情影响十分严重，地方国民经济以及居民的生产生活均受到极大影响。

在党中央、国务院的坚强领导下，中国人民银行等五部委印发了《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情的通知》，同时国家发改委也发布了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号），文件要求对受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务，并保持流动性合理充裕。在企业债券方面，国家发改委将设立申报“绿色通道”，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息，并比照“加快和简化审核类”债券审核程序办理。

国家发改委于 2020 年 12 月 23 日发布了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管

有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），文件通知为做好《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》政策衔接，缓解中小微企业融资难问题，保障和服务疫情防控常态化条件下经济社会发展，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2021 年内到期的企业债券本金及利息。

发行人是洪山区重要的国有资产运营主体和基础设施建设主体，承担着洪山区大量民生项目及招商引资项目的建设实施工作。由于疫情原因导致发行人从事的城市基础设施建设工程及土地整理工程进度和回款不及预期，对公司经营产生不利影响。发行人为自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业。本次债券募集资金全部用于偿还发行人往期企业债券在 2021 年内应付的本息，将极大缓解发行人近期的资金还款压力，对疫情过后发行人开展地区经济重建将起到积极的作用。同时，本次债券的发行，将有助于维护疫情严重地区的金融秩序，对防范疫区的系统性金融风险有着重要的意义。

三、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺在债券存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

四、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的

用途对资金进行支配,将严格履行申请和审批手续,实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。本次债券发行完毕后,发行人将设立募集资金专用账户,用以存放本次债券募集资金,并接受债权代理人的监管,及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本次债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的用途安排使用,实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投资融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定,并在经营过程中严格执行上述规定,确保本次募集资金按照募集说明书约定使用。

五、偿债保障措施

本次债券发行成功后,发行人将按照发行条款的约定,凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金,亦将以良好的经营业绩和规范的运作,履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效的保障措施和具体工作计划,包括聘请债权代理人,签订《债权代理协议》、制定《持有人会议规则》、签订《募集资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等,努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。发行人将以自身经营收入、项目运营收入保证本次债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区最重要的基础设施建设运营主体,发行人较强的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。具体偿债保障措施如下:

（一）发行人自身偿债能力

1、发行人经营状况良好

发行人作为洪山区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，肩负着洪山区主要基础设施建设和土地开发整理的任务，业务具有较强的区域专营性。2018 年至 2020 年，发行人营业收入分别为 44,429.71 万元、81,320.51 万元和 126,794.64 万元，净利润分别为 3,216.83 万元、10,098.94 万元和 15,398.05 万元，三年平均可分配利润（净利润）为 9,571.27 万元，足以支付本次债券一年的利息。随着发行人业务的不断发展，本次债券本息的如期偿付将得到保障。

2、发行人偿债指标分析

偿债能力指标

项目	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
流动比率（倍）	8.89	10.94	4.47
速动比率（倍）	1.41	1.89	1.20
资产负债率（%）	66.98%	66.49	65.16
EBITDA（亿元）	1.98	1.43	0.82
EBITDA 利息保障倍数	0.56	0.35	0.21

（二）地方政府对发行人提供稳定的政策扶持

作为洪山区最重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，发行人得到了洪山区政府在政策导向、资源配置等方面的大力扶持。近年来，发行人承担了洪山区主要基础设施建设及土地整理任务，受到市政府的高度重视。随着洪山区的经济发展及城镇化进程的推进，洪山区政府预计将为发行人提供稳定的政策扶持以保证公司的良性发展。

（三）发行人资信状况优良且融资渠道畅通

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本次债券兑付时遇到突

发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2021 年 6 月末，发行人在各大银行的授信额度总额 70.10 亿元，其中已使用授信额度 39.30 亿元，未使用额度 30.80 亿元，间接融资能力良好。总体来看，发行人及下属子公司与银行等金融机构有着良好的合作关系，外部融资能力较强。

（四）往期企业债券募投项目收益良好

发行人往期企业债券募投项目预期收益良好，本次债券募集资金用于偿还 2021 年到期的企业债券本息，未形成增量融资。发行人承诺往期企业债券募投项目收益未来除按照约定用于偿还对应的企业债券本息外，收益还将优先用于本次债券的还本付息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：武汉洪山城市建设投资有限公司

成立日期：2009 年 8 月 7 日

住所：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

法定代表人：彭学斌

注册资本：431,742.74 万元

实缴资本：431,742.74 万元

统一社会信用代码：914201116918713147

联系电话：027-87374157

传真号码：027-87190090

邮政编码：430070

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对道路、排水设施、环卫设施、园林绿化设施、校舍基础设施、公益项目的投资；对旧城改造、土地开发整理及基础设施的投资；建设项目的投资管理；投资咨询；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；建筑材料的销售；建筑工程项目的技术咨询；广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据大信对发行人出具的 2020 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2021〕第 2-00071 号），截至 2020 年末，发行人总资产为 1,635,529.83 万元，净资产为 540,061.77 万元。2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 44,429.71 万元、81,320.51 万元和 126,794.64 万元，分别实现净利润 3,216.83 万元、10,098.94 万元和 15,398.05 万元。

二、历史沿革

2009 年 7 月，武汉市洪山区人民政府批准设立武汉洪山城市建设投资有限公司。2009 年 8 月，经武汉市工商行政管理局洪山分局注册登记成立，发行人由武汉市洪山区国有资产经营公司出资设立，注册资本为 30,000.00 万元。经武汉德天会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》（武德会验字〔2009〕第 007 号、武德会验字〔2010〕第 017 号、武德会验字〔2011〕第 016 号）验证，发行人注册资本 30,000.00 万元已全部由其出资人以货币出资 16,900 万元，实物出资 8,100 万元，其他出资 5,000 万元的形式缴足。公司成立时股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉市洪山区国有资产经营公司	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

2013 年 7 月，为增强发行人资本实力，洪山区政府、武汉市洪山区国有资产经营公司引入股权信托资金对发行人增资。本次增资为保证原股东绝对控股地位，防止国有资产流失，经洪财〔2013〕93 号文、洪国资委〔2013〕2 号文批准，武汉市洪山区国有资产经营公司对发行人先期增资 201,742.74 万元，其中货币增资 80,000 万元，实物增资 121,742.74 万元，湖北中砺大公会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了鄂大会验字〔2013〕第 004 号验资报告，发行人本次增资后注册资本变更为 231,742.74 万元。同年 8 月，中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）对发行人增资人民币 200,000.00 万元，全部以货币形式出资，湖北中砺大公会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了鄂大会验字〔2013〕第 006 号验资报告，本次增资后发行人注册资本变更为 431,742.74 万元。

2018年8月，中原信托与武汉市洪山区国有资产经营公司签订《股权转让协议》，双方约定转让方中原信托将持有在发行人的46.32%股权200,000.00万元出资转让给受让方武汉市洪山区国有资产经营公司，股权于2018年8月16日正式转让。自转让之日起，转让方中原信托不再享有股东的权利和承担股东的义务，受让方以其出资额在企业内享有股东的权利和承担股东的义务。本次股东变更后，公司股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉市洪山区国有资产经营公司	431,742.74	100.00
合计	431,742.74	100.00

2019年8月23日，武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局出具了《关于股权划转的通知》，决定将武汉市洪山区国有资产经营公司持有的发行人100%股权，全部划转至武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司。发行人已于2019年9月11日完成股权变更。本次股东变更后，公司股东及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	431,742.74	100.00
合计	431,742.74	100.00

2020年11月24日，根据武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局作出的《关于彭学斌职务任免的通知》（洪国资〔2020〕6号），发行人的董事长及法定代表人变更为彭学斌。

截至募集说明书盖章之日，发行人注册资本及股权结构无进一步变化。

三、出资人情况

截至募集说明书盖章日，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司持有发行人100%出资份额，武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局为发行人实际控制人。

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“大学之城集团”）成立于 2019 年 7 月 31 日，注册资本 731,700.00 万元，注册地址为湖北省武汉市洪山区书城路 26 号洪山科技创新中心 A 栋 202-203 室，企业类型为国有独资有限责任公司，法定代表人为彭学斌，由武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局持股 100%，经营范围为：区政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资；资产运营；投资咨询；企业管理；项目开发；企业和资产托管；财务顾问；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，大学之城集团经审计合并报表总资产 2,809,822.41 万元，净资产 866,230.14 万元。2020 年度，大学之城集团实现营业收入 145,142.45 万元，净利润 16,100.90 万元。

发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。发行人亦无重大资产重组情况。

四、发行人子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 11 家，具体如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	武汉青菱城镇建设投资有限公司	94,120.00	100.00%
2	武汉洪投保障房运营有限公司	1,000.00	100.00%
3	武汉洪投双创项目管理有限公司	4,000.00	100.00%
4	武汉市李桥渔场	178.00	100.00%
5	武汉市南湖渔场	470.36	100.00%
6	武汉市青菱渔场	301.40	100.00%
7	武汉市严西湖渔场	171.30	100.00%
8	武汉洪投双创工程建设监理有限公司	100.00	100.00%
9	武汉市灵秀生态工程有限公司	300.00	100.00%
10	武汉宝谷企业运营管理有限公司	5,000.00	60.00%
11	武汉宏润信达联合投资有限公司	2,400.00	51.00%

五、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

（一）公司治理

1、出资人

公司不设股东会，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司根据有关规定对公司履行股东会职责，依法对公司的国有资产进行监督管理。武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司作为出资人对公司依法行使如下职权：

- （1）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；
- （2）审核批准公司的经营方针和年度投资计划
- （3）任免非由职工代表担任的董事、监事，按有关规定决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任免监事会主席，监督董事会、监事会行使职权；
- （4）审核批准董事会报告；
- （5）审核批准监事会报告；
- （6）审核批准公司的年度财务预算方案、决算方案；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- （7）审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）按企业领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；
- （9）决定公司的增加或者减少注册资本；
- （10）决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；
- （11）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散

和清算事宜；

（12）制定和修改公司章程；

（13）决定公司累计金额超过公司最近一期经审计净资产 10% 或单笔金额超过公司最近一期经审计的净资产 5% 的对外投资、资产处置以及融资事项；

（14）批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；

（15）决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

（16）审核由公司自行决定的重大会计政策和会计估计变更方案；

（17）法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他应当由出资人行使的职权。

2、董事会

公司设董事会，对出资人负责。董事会由 5 名董事组成，其中包含 1 名职工董事和外部董事若干名。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。外部董事的任期根据有关法律、法规、规章、规范性文件的规定执行。董事会设董事长一名，任免权限按照洪山区区属企业领导人员管理规定执行。

董事长行使以下职权：

（1）召集、主持董事会会议；

（2）督促、检查董事会决议的执行情况；

（3）签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的文件；

（4）负责组织制订、修订董事会工作规则等董事会运作的规章制度；

(5) 负责组织起草董事会年度工作报告，提交董事会审议，代表董事会向出资人报告年度工作；

(6) 与外部董事进行会议之外的沟通，听取外部董事的意见，并组织外部董事进行必要的工作调研和业务培训；

(7) 在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后及时向董事会报告；

(8) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他职权。

董事会行使以下职权：

(1) 向出资人报告工作；

(2) 执行出资人的决定；

(3) 制订公司战略和发展规划；

(4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司经营方针和投资计划；

(6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(8) 制定公司基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

(9) 根据区政府、区国资局、出资人相关投资监督管理办法规定，确定应由董事会决定的对外投资、融资事项额度，批准对经理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项，并批准出资人规定限额以下的资产处置；制定投资管理制度并报送出资人；制定重大投资及境外投资方案，经董事会决议后由公司按季度汇总后报送出资人备案；

(10) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；决定分公

司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

（11）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）的方案；

（12）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（13）决定公司内部管理机构的设置；

（14）根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；

（15）制订、调整公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入、公司年金方案；对工资分配决议执行情况进行监督；

（16）批准公司对外担保以及对外捐赠或者赞助，决定具体金额标准；

（17）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（18）制订董事会年度工作报告；

（19）出资人依据法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定或授予的职权。

3、监事会

公司设立监事会，由 3 名监事组成，出资人指派 2 名。监事会设监事会主席 1 名，职工监事 1 名。职工监事由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名，经党委审核后，由职工代表大会或者职工大会通过无记名投票方式选举产生。监事任期每届三年。获得连续委派或者连续当选可以连任。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规

定和制度以及其他规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(4) 检查公司贯彻执行《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等涉及职工切身利益事项的法律法规和规章制度情况，建立集体协商集体合同、职代会民主管理、劳动争议调处制度等情况，以及落实职工代表大会或者职工大会审议通过事项情况；

(5) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(6) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规、规章、规范文件以及本章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

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

(8) 监督公司投资管理制度的制订和执行情况，根据出资人的要求，开展重大投资项目专项督查和后评估；

(9) 发现公司投资活动存在重大问题的，及时向董事会提示风险并报告出资人；

(10) 监督董事会的决策与流程是否合规；监督董事和高级管理人员合规管理职责履行情况；

(11) 对引发重大合规风险负有主要责任的董事、高级管理人员提出罢免的建议；向董事会提出撤换公司合规管理负责人的建议；

(12) 对工资分配进行监督;

(13) 对依法治企情况和董事、高级管理人员依法履职情况的监督;

(14) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项;

(15) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定及出资人授权行使的其他职权。

4、高级管理人员

总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。出资人可以决定公司其他人员为高级管理人员, 总经理的任免权限按照洪山区区属企业领导人员管理规定执行。经出资人同意, 总经理可由董事兼任。

总经理对董事会负责, 行使以下职权:

(1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

(3) 根据公司年度投资计划和投资方案, 批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出;

(4) 拟订公司内部管理机构设置方案;

(5) 拟订公司的基本管理制度;

(6) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度, 制定公司基本管理制度的实施细则;

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

(8) 拟订发行公司债券(或其他具有债券性质的证券)方案及一定金额以上的其他融资方案, 批准一定金额以下的其他融资方案;

(9) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案;

(10) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案, 经董事会授权

批准公司一定金额以下的资产处置方案；

（11）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（12）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（13）拟订公司的收入分配方案；

（14）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（15）拟订重大投资及境外投资方案，经总经理办公会审议通过后，应就项目情况与出资人进行预沟通；

（16）决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

（17）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（18）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（19）根据董事会决定，建立健全合规管理组织架构；批准合规管理具体制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

（20）在法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

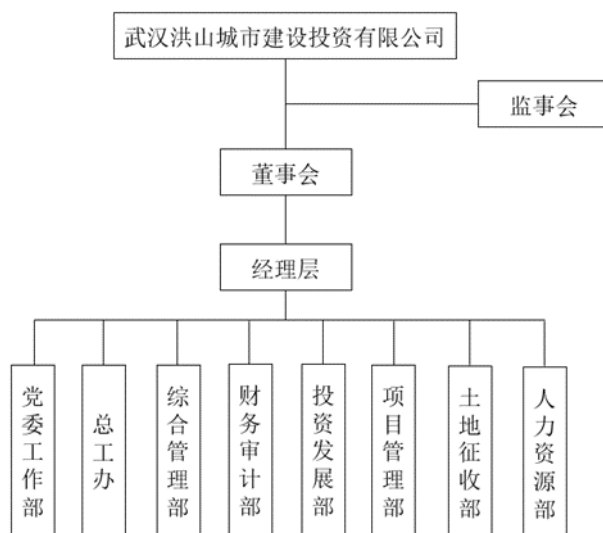
（21）法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

副总经理协助总经理工作并对总经理负责，其职权由公司管理制度确定。

（二）组织结构

公司根据经营管理的需要设置了党委工作部、总工办、综合管理部、财务审计部、投资发展部、项目管理部、土地征收部、人力

资源部等职能部门，明确了各部门之间的分工及权责，组织结构图如下：



六、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立的企业法人资格，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，自主经营，自负盈亏，具备直接面向市场独立经营的能力。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

姓名	年龄	职务	任职期限	是否在公司领薪	是否公务员
彭学斌	49	董事长、总经理	2020年10月至今	是	否
丁勇	42	董事、副总经理	2020年10月至今	是	否
陈璞	47	外部董事	2021年7月至今	否	否
喻峰	44	外部董事	2021年7月至今	否	否
童丽	32	职工董事	2021年7月至今	是	否
秦晓华	40	监事会主席	2021年7月至今	否	否

王彦佳	32	监事	2021年7月至今	否	否
徐旻	36	职工监事	2021年7月至今	是	否
宋芳	49	副总经理	2019年6月至今	是	否
彭勇	47	副总经理	2019年6月至今	是	否
李宛玉	44	副总经理	2020年8月至今	是	否

（二）董事会成员

彭学斌，男，1972年10月生，研究生学历，中共党员。曾任武汉市洪山区街道办副主任、青菱都市工业园管委会副主任。2019年2月入职武汉洪山城市建设投资有限公司。现任公司董事长、总经理、法定代表人，主持公司的日常经营管理工作。

丁勇，男，1979年1月生，本科学历，中共党员。曾任洪山区水务局城市排水队副队长、党支部书记，洪山区水务局武金河道堤防所党支部书记，洪山区水务局城市排水队队长。2020年10月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，现任公司董事、副总经理。

陈璞，男，1973年12月生，研究生学历，中共党员。曾任洪山区房管局房管站经济师、档案室主任。2021年6月入职武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司，任职副总经理。现任公司外部董事。

喻峰，男，1977年6月生，本科学历，中共党员。曾任洪山区澳洲开发产业园副主任、洪山区青菱工业园招商部负责人。2017年担任武汉洪山科技投资有限公司董事长、总经理。现任公司外部董事。

童丽，女，1988年12月生，本科学历，中共党员。2010年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，2021年3月担任武汉洪山城市建设投资有限公司党委工作部部长，现任公司职工董事。

（三）监事会成员

秦晓华，女，1980年9月生，本科学历，群众，曾任勤诚电脑（东莞）有限公司、湖北锦江报关公司、武汉全真光电科技有限公

司报关物流主管，2015年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任审计监察部副部长、部长，现任武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司纪检审计监察部部长，现任公司监事会主席。

王彦佳，女，1988年12月生，本科学历，群众。曾任湖北中原地产营销策划有限公司高级策划师、武汉洪投保障房运营公司综合管理部专员，现任武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司战略投资部专员，现任公司监事。

徐旻，男，1984年11月生，研究生学历，群众。曾任武汉化学工业区管委会招商局招商专员。2015年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任综合管理部行政专员，行政事务部副部长。现任公司职工监事。

（四）高级管理人员

宋芳，女，1972年1月生，本科学历，中共党员。曾先后在武汉市汉阳区房地产公司担任职员、汉阳均瑶集团武汉置业公司担任拓展部部长，2013年入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任公司土地整理部副部长、土地整理部部长，现任公司副总经理。

彭勇，男，1974年12月生，本科学历，中共党员。曾先后在武汉德信集团、武汉伟鹏集团、武汉紫菰集团任职，2010年3月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任公司项目负责人、项目管理部部长，现任公司副总经理。

李宛玉，女，1977年4月生，本科学历，中国民主同盟洪山区工委委员。2014年4月入职武汉洪山城市建设投资有限公司，先后担任计划财务部部长、子公司武汉洪投保障房运营有限公司总经理，现任公司副总经理。

彭学斌、丁勇，参见本章“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）董事会成员”。

上述人员均不持有发行人股份/权和债券，无公务员在发行人兼职情况。发行人董事、监事及高级管理人员任职均符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关规定要求。发行人董事、监事及高级管理人员均无海外居留权。

八、发行人主营业务情况

报告期内，基础设施建设和土地开发整理是发行人营业收入的主要来源。发行人根据政府规划，筹措、融通基础设施建设工程所需的资金，并负责基础设施、重大政府项目的建设及土地开发整理。2018-2020年，发行人分别实现基础设施建设收入24,570.31万元、43,362.09万元和42,621.62万元，分别占营业收入的55.30%、53.32%和33.61%；实现土地开发整理收入12,522.57万元、29,371.49万元和78,155.20万元，分别占营业收入的28.19%、36.12%和61.64%。发行人具体营业收入明细如下：

发行人2018至2020年营业收入构成情况表

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	78,155.20	61.64%	29,371.49	36.12%	12,522.57	28.19%
基础设施建设	42,621.62	33.61%	43,362.09	53.32%	24,570.31	55.30%
租赁	2,340.15	1.85%	3,657.80	4.50%	2,356.84	5.30%
养殖及其他	3,677.67	2.90%	4,929.13	6.06%	4,980.00	11.21%
合计	126,794.64	100.00%	81,320.51	100.00%	44,429.72	100.00%

数据来源：武汉洪山城市建设投资有限公司2018至2020年审计报告

发行人2018至2020年营业收入、成本及利润情况表

单位：万元

业务板块	年度	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	2020年	78,155.20	65,676.64	12,478.56	15.97%
	2019年	29,371.49	24,681.93	4,689.57	15.97%
	2018年	12,522.57	10,523.17	1,999.40	15.97%

业务板块	年度	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	2020 年	42,621.62	35,518.01	7,103.60	16.67%
	2019 年	43,362.09	36,019.93	7,342.16	16.93%
	2018 年	24,570.31	20,507.92	4,062.39	16.53%
租赁	2020 年	2,340.15	2,212.02	128.13	5.48%
	2019 年	3,657.80	1,627.31	2,030.49	55.51%
	2018 年	2,356.84	1,662.26	694.58	29.47%
养殖及其他	2020 年	3,677.67	1,940.74	1,736.93	47.23%
	2019 年	4,929.13	2,959.16	1,969.97	39.97%
	2018 年	4,980.00	2,118.56	2,861.44	57.46%

数据来源：武汉洪山城市建设投资有限公司 2018 至 2020 年审计报告

发行人营业收入由基础设施代建项目、土地开发整理、租赁、养殖及其他收入构成。截至 2020 年末，发行人主要负责洪山区内全部的土地整理、主干路网及水、电、气、通讯、有线等管网配套建设。报告期内，发行人土地开发整理业务及基础设施建设业务毛利率较为稳定，主要系洪山区土地储备中心及洪山区政府对发行人核算工程收入的加成比例较为稳定所致。2020 年度，发行人租赁业务毛利率下降幅度较大，主要系疫情减租所致。

九、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发整理业务

发行人主要承担洪山区及青菱都市工业园范围内的土地整理任务，并在上述区域内处于垄断地位。发行人与洪山区土地储备中心签署《土地一级开发整理协议》，发行人负责洪山区范围内的土地整理开发业务，承担土地开发整理过程中发生的全部成本和费用，区土储中心对整理项目地块验收并向发行人支付整理成本并按照土地整理成本的约 19% 支付发行人土地整理投资收益。整治完毕后的土地经验收合格后交由土地行政主管部门统一组织招标、拍卖和挂牌出让。

在项目实施过程中，洪山区政府授权洪山区土地储备中心按照财政、审计等部门审定的发行人开发与整理土地年度实际完成金额

确认投资额；在完成土地平整、实现由“生地”变成“熟地”之后，发行人将已开发整理的土地交由洪山区土地储备中心按照招、拍、挂的程序出让。对于由发行人承担的土地开发与整理项目，洪山区土地储备中心按照政府部门审定的投资额，以现金按期向发行人及其子公司支付工程款，以弥补发行人的土地开发与整理成本并保障其合理的利润。发行人土地一级开发整理成本按照政府审计部门的审计结论具体结算，投资回报按照具体的项目经双方确认的投资成本及加成比例结算，发行人依照记账凭证、验收方及监理方出具的相关投资成本证明向土储中心申请付款，土储中心按照工期及进度，以季度为单位向发行人支付对应款项，回款期限通常为1-2年。发行人根据国家相关法规与政策，通过公开招标等方式向有资质的施工企业采购土地开发与整理建设劳务，并按协议向其支付工程款。

2018-2020年，发行人分别实现土地开发整理收入12,522.57万元、29,371.49万元和78,155.20万元。随着青菱园区土地整理工作的推进，发行人土地开发整理业务收入持续增长。发行人土地整理收入逐年快速增长，主要系当地土地交易市场形势良好。但该项业务易受国家政策调控和房地产市场环境影响，未来仍具有一定不确定性。发行人具体营业收入明细如下：

截至2020年底发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
横堤村土地整理	代建	是	2016年	7.20	4.13	2.81	2.72
建群村土地整理	代建	是	2016年	6.26	5.31	0.39	0.32
建阳村土地整理	代建	是	2016年	10.50	9.50	0.73	0.45
花园村土地整理	代建	是	2016年	6.03	5.32	3.33	1.92
杨林村土地整理	代建	是	2016年	5.34	4.77	0.14	0.02
火箭村土地整理	代建	是	2016年	5.11	4.29	-	-
青菱街土地整理	代建	是	2016年	9.16	8.80	0.16	0.09
石咀村土地整理	代建	是	2016年	11.65	10.90	0.26	0.16

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
西湾村土地整理	代建	是	2016 年	7.95	7.02	1.56	0.45
杨泗矶村土地整理	代建	是	2016 年	3.85	3.00	-	-
合计	-	-	-	73.05	63.04	9.38	6.13

（二）基础设施建设业务

发行人是武汉洪山区主要的城市基础设施建设主体，在城市建设中起到了关键作用。公司与洪山区政府就基础设施建设项目签订《建设项目工程总承包合同》，项目结算价格按照公司申报并经洪山区政府核定的项目完工成本加成 20% 进行确认。单个项目工程价款的支付方式均为发行人根据每个项目的工程进度按年向洪山区政府申报，洪山区政府确认进度后支付工程款，工程总价款的 5% 作为质保金，回款通常按季度结算支付，期限通常为半年至一年。

近年来，发行人已完成出版城南延线、武梁路、丽水西路、青菱河路、南郊路、上海通用汽车配套基础设施洪山区段等项目的道路建设、给排水、交通、照明、绿化等工程，经验收的项目基本已按合同约定回款。2018-2020 年，发行人分别实现基础设施建设收入 24,570.31 万元、43,362.09 万元和 42,621.62 万元。随着洪山区以及青菱都市工业园基础设施项目的稳定开展，发行人该项业务步入稳定发展阶段，由此产生的建设收入将在未来年度持续保持较高水平。发行人具体营业收入明细如下：

截至 2020 年底发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：亿元

项目	项目性质	是否签署协议	协议签署日期	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
菱湖美景还建房一期项目	代建	是	2012 年	8.77	8.77	9.09	9.09
菱湖雅居还建房二期项目	自营	不适用	-	31.66	19.72	-	-
青江苑还建房三期项目	代建	是	2019 年	15.18	10.28	-	-
菱湖美苑还建房四期项目	代建	是	2019 年	14.05	4.87	-	-
合计	-	-	-	69.66	43.64	9.09	9.09

（三）其他业务

发行人租赁业务主要来自公司本部及公司下属渔场周边的商铺租赁收入，2018-2020 年发行人租赁业务分别实现收入 2,356.84 万元、3,657.80 万元和 2,340.15 万元。发行人养殖业务收入主要来自公司旗下的青菱、李桥、严西湖、南湖等渔场淡水鱼养殖及相关业务收入，2018-2020 年发行人养殖及其他业务分别实现收入 4,980.00 万元、4,929.13 万元和 3,677.67 万元。上述业务占发行人营业收入比重较小。

十、发行人的重大资产购买、出售、置换情形

最近三年发行人主营业务和经营性资产不存在实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

十一、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是指按照城市规划、土地利用规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有土地，由土地整理主体实施拆迁和市政基础设施建设，使国有土地实现宗地平整、市政配套的状态，进而达到建设条件和出让标准的土地开发行为。

与其他行业不同，土地整理行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。2011 年 1 月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，进一步规范土地整理行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地整理行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区

的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014 年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。受此影响，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。

国务院下发《关于实施 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，明确提出五大短板领域：一是加快农业转移人口市民化，继续落实 1 亿非户籍人口在城市落户方案；二是提高城市群建设质量，完善城市群内公共交通主导的交通网络体系，加快布局建设市郊铁路，鼓励发展多层次、多模式、多制式的轨道交通系统，推动基础设施联通和公共服务共享；三是提高城市发展质量，优先发展公共交通，完善快速路、主次干路和支路级配合合理的城市路网系统，支持一批综合客运枢纽、货运枢纽建设，开展城市水生态修复治理，全年建设海绵城市，分级分类推进新型智慧城市建设；四是加快推动城乡融合发展，加快农村公路、供水、供气、环保、电网、物流、信息、广播电视建设；五是深化城镇化制度改革。

总体上来看，随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期将保持升值趋势，土地整理行业将持续稳定的发展。

2、武汉市土地整理行业现状和前景

武汉市是湖北省省会，地处江汉平原东部，长江、汉江之滨。地势北高南低，中部低平，以丘陵和平原相间的波状起伏地貌为主；土地适宜性广泛，利用程度较高。

依据《武汉市土地利用总体规划（2006-2020）》，结合武汉市人地矛盾突出、人口资源环境压力巨大的现实，着力推动土地利用方

式由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，提高土地配置和利用效率，实现土地的可持续利用，促进已储未供和存量土地利用；以构建“1+6”城市格局、城乡统筹为目标，土地供应逐步向 6 个新城组群倾斜，合理安排土地投放的数量和节奏，改善建设用地结构、布局，有序拓展新城空间，推进主城与新城、中心城区与新城区的协调发展；土地供应立足优化土地利用结构，对各类土地供应实行“有保有压”差异化的供应政策。优先保障重点建设项目用地、基础设施和公共服务设施用地需求，对不符合国家产业政策、发展规划和市场准入标准的项目，不予供地。继续加大对中小户型、中低价位普通商品房、保障性安居工程用地的土地供应，严格控制大户型、低密度高档住宅土地供应，着力改善民生及稳定房地产市场。

根据《武汉市土地储备近期规划（2013-2020 年）》和武汉市重点功能区规划，确保“三大类十九片重点功能区”、“新城组团、产业聚集区”等重点建设区内的土地供应量占土地供应总量的 55%以上。开发区和新城区在确保新城开发建设土地供应的同时，确保地铁小镇供地需求。

3、洪山区土地整理行业现状和前景

洪山区位于武汉市东南部，东抵鄂州市，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，东北与新洲区隔江相望，总面积 220.50 平方公里。洪山区地貌以平原为主，有山有水，水阔地宽，土壤有潮土、水稻土、黄棕壤土和少量红壤土四个土类，土地适宜性广泛，利用程度较高。洪山区一直致力于发挥区域土地天然优势，保护土壤资源的同时，不断提升土地利用率和丰富土地功能，极大地改变了洪山区的城市风貌。

发行人作为洪山区土地整理的重要主体，在洪山区土地规划和

利用领域发挥着重要作用，洪山区的快速发展及政府长期给予的支持，使得发行人所从事的土地整理行业具备良好的发展前景。

（二）基础设施建设行业现状及前景

1、我国基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。2020 年末，我国城镇化率突破 60%，与国外发达国家的 70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

城市已成为我国国民经济发展的主要载体，我国城市基础设施行业增长与我国城市化水平的提高相辅相成，城市化发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善也促进了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。中小城市的需求尤为迫切，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，为市政建设企业发展提供了良好的环境。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市

化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

2、武汉市基础设施建设行业现状及前景

在“十三五”规划内，武汉市巩固提升全国性综合交通枢纽地位。推动加快高铁兴建速度，打造全国高铁中心；建成光谷火车站，启动建设新汉阳站，谋划建设高铁机场站，积极参与推动长江深水航道整治工程，初步建成长江中游航运中心。打造重要门户枢纽机场，天河机场年旅客吞吐能力达 4,500 万人次，谋划第二机场选址。高速公路总里程达 790 公里。新建成 13 条轨道交通线，每年通 2 条地铁线。建成环射成网、循环连通的城市快速路网体系，适当加密、规划建设连接二环三环、过江越湖快速通道，打造二环内 30 分钟畅通圈，建成四环线，推进外环东绕，打造市域快速交通圈。建设百年市政设施，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，深入推进海绵城市建设；着力应对极端天气，切实提升排渍能力，加快解决城市渍水。推进雨污分流，完善污水全收集全处理系统。根据老城新区不同特点，科学规划建设地下综合管廊，统筹优化管道气、液化天然气、压缩天然气等各类燃气设施建设，加快新能源汽车充电桩建设。推进城市管理升级，提升精细化、规范化、现代化管理水平。

同时，武汉市正大力推进新型基础设施建设，目标到 2022 年建设规模和创新能级居全国前列，信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施布局更加合理，实现 5G、人工智能、工业互联网、物联网、大数据平台等新技术全面融入城市生产生活。武汉市计划培育和引进一批掌握核心技术的龙头企业，形成产业集群，促使智慧城

市建设取得重大进展，政府管理智能化和交通市政智能化建设达到全国领先水平，基本建成世界一流城市电网。

3、洪山区基础设施建设行业现状及前景

洪山区一直致力于加快发展城市基础设施建设，不断提升城市品位和完善城市功能，极大地改变了洪山区的城市风貌。2019年洪山区提出“精致城区建设”战略，重点发力基础设施建设、城市“三旧”改造、提高城市管理水平、水环境治理、城市绿化等领域，借助洪山区“大学之城”的区位优势，打造环高校创新经济圈。按照规划，洪山区大学之城亮点区片，北起东湖南路，南至文治街，西至石牌岭路-丁字桥南路，东至卓刀泉南路。它将集中展现武汉“大学之城”的校园文化特色，释放“双一流”高校的活力，营造广大学子的创新创业氛围，通过基础设施的完善在未来推动各高校资源互通、设施共享，实现校城景观互融，增强创新产业互动。2020年，洪山区重点围绕武汉理工大学马房山、鉴湖、南湖三个校区，开展校园周边综合环境治理和环高校创新经济圈建设。

未来，洪山区将围绕建立高水平的创新创业和产业发展环境这个主题，保持和扩大投资规模，加大园区硬件建设投入。

发行人作为洪山区政府战略规划的实施主体，受到洪山区政府的大力支持。鉴于发行人承担的城市基础设施建设在地方经济发展中的重要作用，发行人自成立以来，洪山区政府多次通过货币注入和资产注入等方式扩充发行人资产及业务，增强发行人发展后劲，并根据发行人经营状况给予相应的政策及资源支持，使得发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

十二、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

发行人控股股东武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为武

汉市洪山区唯一的地方国有投融资主体控股集团，其控股四家城投公司，分别为发行人、武汉市洪山建设投资有限公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司和武汉市洪山科技投资有限公司。发行人在洪山区同级企业中资产规模及收入规模均排名第一。

截至 2020 年末，武汉洪山城市建设投资有限公司资产总额 1,635,529.83 万元，净资产 540,061.77 万元，2020 年实现营业收入 126,794.64 万元，净利润 15,398.05 万元。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人所在地经济的持续稳定增长为发行人提供了良好的发展环境

2、发行人城市基础设施项目建设经验丰富，投资建设能力强

3、政府对发行人提供了强有力支持

4、良好广泛的融资能力

5、行业垄断地位优势

（三）未来经营发展目标

根据发行人规划，将紧紧抓住国家战略的重大历史机遇，打造以多元化经营为主要模式，实现政府目标和企业发展目标的统一，以公共可经营资源为主要经营领域，以投融资能力、管理能力和服务能力为核心竞争力，具有影响力和对社会有贡献的综合性投资控股集团公司。

（一）武汉市经济概况

武汉是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至 2020 年末，全市下辖 13 个区，总面积 8,569.15 平方千米，常住人口 1,121.2 万人，2020 年地区生产总值 1.56 万亿元。武汉是长江经济带核心城市、中部崛起战略支点、全面改革创新试

验区，是全国三大智力密集区之一，中国光谷致力打造有全球影响力的创新创业中心。根据国家发改委要求，武汉正加快建成以全国经济中心、高水平科技创新中心、商贸物流中心和国际交往中心四大功能为支撑的国家中心城市，经济发展前景广阔。

（二）洪山区经济概况

武汉市洪山区位于武汉市东南部，东与鄂州市隔长江而临，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，辖 13 街 1 乡，全区土地面积 220.50 平方公里。2020 年度，洪山区地区生产总值 1,036.16 亿元；截至 2020 年末，洪山区常住人口 171.29 万人。2020 年洪山区全年实现地区生产总值 1,036.16 亿元，同比减少 2.2%，在武汉市中心城区中排名第 2，总量排名第 4。第一产业增加值同比下降 3.4%；第二产业增加值同比增长 4.0%；第三产业增加值同比下降 4.1%。全年完成公共预算总收入 149.76 亿元，其中地方一般公共预算收入 92.00 亿元，较上年决算数下降 15.9%。

综上所述，洪山区拥有良好的地理区位和交通优势，具有较强的综合竞争力，对武汉市及湖北省的经济发展发挥了重要作用。随着中国经济的平稳快速发展，洪山区经济水平和财政收入也将保持持续增长的态势。

第六章 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2018 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2019〕第 2-00644 号）、2019 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2020〕第 2-00973 号）和 2020 年标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2021〕第 2-00071 号）本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告适用的编制基础、会计制度、会计政策及合并范围变更

发行人 2018-2020 年度财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

（一）会计政策变更

1、发行人 2018 年财务报告

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

以上变化对发行人 2018 年财务报告的影响为：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
应付利息、应付股利	其他应付款	1,397,459,921.83	356,986,301.13	应付利息：

计入其他应付款项目 列示		元	元	37,447,150.68 元；其他 应付款：319,539,150.45 元
专项应付款计入长期 应付款列示	长期应付款	273,640,357.45 元	222,672,633.24 元	专项应付款： 222,672,633.24 元

2、发行人 2019 年财务报告

财政部 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)(以下简称“财务报表格式”),执行企业会计准则的企业应当按照企业会计准则和该通知要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求,本公司将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表,该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

3、发行人 2020 年财务报告

无因会计变更造成的影响。

(二) 会计估计变更

最近三年,发行人未发生主要会计估计变更。

(三) 会计差错更正

最近三年,发行人无会计差错。

(四) 发行人近年合并财务报表范围变动情况

最近三年,发行人合并财务报表范围变化如下表所示:

变动时间	公司名称	变动原因	变动影响
2020 年	武汉洪创投资管理有限公司	股权划转	不再纳入合并
2019 年	武汉洪投物业管理有限公司	股权划转	不再纳入合并
2018 年	武汉宝谷企业运营管理有限公司	投资成立	纳入合并

二、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

发行人资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	1,635,529.83	1,566,729.90	1,473,388.06
负债合计	1,095,468.06	1,041,791.50	960,068.60
所有者权益合计	540,061.77	524,938.41	513,319.46
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	126,794.64	81,320.51	44,429.71
营业成本	105,347.42	65,288.33	34,811.91
营业利润	15,721.67	10,714.10	3,881.05
利润总额	15,494.45	10,719.47	4,772.34
净利润	15,398.05	10,098.94	3,216.83
经营活动产生的现金流量净额	-8,142.47	-98,144.77	-212,731.38
投资活动产生的现金流量净额	713.64	-2,843.67	-4,489.56
筹资活动产生的现金流量净额	-56,209.34	18,395.61	170,222.83
现金及现金等价物净增加额	-63,638.16	-82,592.83	-46,998.11

（二）主要财务指标

主要财务指标表

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	66.98%	66.49%	65.16%
流动比率	8.89	10.94	4.47
速动比率	1.41	1.89	1.20
EBITDA 利息倍数	0.56	0.35	0.21
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次/年）	0.09	0.06	0.04
应收账款周转率（次/年）	0.85	0.58	0.31
总资产周转率（次/年）	0.08	0.05	0.03
净资产收益率	2.89%	1.95%	0.63%

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人主要偿债能力数据及指标表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	1,492,853.48	1,419,350.60	1,345,001.00
流动负债	167,919.87	129,773.91	301,009.02
流动比率	8.89	10.94	4.47
速动比率	1.41	1.89	1.20
资产负债率	66.98%	66.49%	65.16%

（二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	0.85	0.58	0.31
存货周转率	0.09	0.06	0.04
总资产周转率	0.08	0.05	0.03

（三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力数据及指标表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	126,794.64	81,320.51	44,429.71
营业成本	105,347.42	65,288.33	34,811.91
政府补助	-	5.49	528.99
利润总额	15,494.45	10,719.47	4,772.34
净利润	15,398.05	10,098.94	3,216.83
毛利率	16.91%	19.71%	21.65%
净资产收益率	2.89%	1.95%	0.63%

（四）现金流量分析

发行人主要现金流量数据表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	174,292.27	163,270.95	166,922.96
经营活动现金流出小计	182,434.73	261,415.71	379,654.34
经营活动产生的现金流量净额	-8,142.47	-98,144.77	-212,731.38
投资活动现金流入小计	1,447.40	1,656.07	-
投资活动现金流出小计	733.76	4,499.74	4,489.56
投资活动产生的现金流量净额	713.64	-2,843.67	-4,489.56
筹资活动现金流入小计	153,277.04	351,850.00	245,016.59

筹资活动现金流出小计	209,486.38	333,454.39	74,793.76
筹资活动产生的现金流量净额	-56,209.34	18,395.61	170,222.83
现金及现金等价物净增加额	-63,638.16	-82,592.83	-46,998.11

（五）资产负债分析

发行人资产负债构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	27,722.24	1.70%	88,952.07	5.68%	171,087.86	11.61%
应收账款	170,686.76	10.44%	128,239.35	8.19%	149,864.52	10.17%
预付款项	4,406.32	0.27%	39.64	0.00%	18,081.67	1.23%
其他应收款	14,638.77	0.90%	14,535.29	0.93%	17,047.57	1.16%
存货	1,256,067.53	76.80%	1,173,472.34	74.90%	982,675.41	66.69%
其他流动资产	19,331.86	1.18%	14,111.91	0.90%	6,243.98	0.42%
流动资产合计	1,492,853.48	91.28%	1,419,350.60	90.59%	1,345,001.00	91.29%
非流动资产：						
可供出售金融资产	9,309.49	0.57%	9,309.49	0.59%	8,309.49	0.56%
长期股权投资	-	-	220.18	0.01%	220.85	0.01%
固定资产	58,479.55	3.58%	60,153.77	3.84%	40,277.10	2.73%
在建工程	7,088.72	0.43%	7,159.56	0.46%	7,190.45	0.49%
无形资产	67,798.58	4.15%	70,536.31	4.50%	72,389.17	4.91%
非流动资产合计	142,676.35	8.72%	147,379.31	9.41%	128,387.06	8.71%
资产总计	1,635,529.83	100.00%	1,566,729.90	100.00%	1,473,388.06	100.00%
流动负债：						
短期借款	3,000.00	0.27%	-	-	-	-
应付票据	2,865.37	0.26%	3,035.28	0.29%	-	-
应付账款	11,419.20	1.04%	13,733.38	1.32%	8,745.70	0.91%
预收款项	27.93	0.00%	35.66	0.00%	221.53	0.02%
应付职工薪酬	305.20	0.03%	345.98	0.03%	382.11	0.04%
应交税费	1,616.83	0.15%	1,774.11	0.17%	1,813.69	0.19%
其他应付款	123,735.34	11.30%	85,899.49	8.25%	139,745.99	14.56%
一年内到期的非流动负债	24,950.00	2.28%	24,950.00	2.39%	150,100.00	15.63%
流动负债合计	167,919.87	15.33%	129,773.91	12.46%	301,009.02	31.35%
非流动负债：						
长期借款	317,900.00	29.02%	342,850.00	32.91%	273,800.00	28.52%
应付债券	472,827.07	43.16%	458,341.73	44.00%	357,895.55	37.28%
长期应付款	136,821.12	12.49%	110,825.85	10.64%	27,364.04	2.85%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债合计	927,548.18	84.67%	912,017.59	87.54%	659,059.58	68.65%
负债合计	1,095,468.06	100.00%	1,041,791.50	100.00%	960,068.60	100.00%

1、资产结构分析

报告期内，随着洪山区城市建设进程的加快，基础设施投入逐年增长，作为洪山区基础设施建设任务的重要实施主体，发行人业务逐渐增大，资产规模持续增长。2018-2020 年末，发行人总资产分别为 1,473,388.06 万元、1,566,729.90 万元和 1,635,529.83 万元。发行人资产规模近三年逐年稳步增长，主要是由于发行人作为洪山区基础设施建设运营的主体，其所承接的建设工程规模逐渐扩大，日常运营所产生的工程投入以及结算所产生的收入逐渐增大，同时向外部机构的融资同步增加，导致发行人资产稳步增加。

（1）货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金分别为 171,087.86 万元、88,952.07 万元和 27,722.24 万元，分别占总资产的 11.61%、5.68% 和 1.70%。发行人货币资金主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。发行人货币资金近三年呈逐年减少趋势，主要系发行人近年来加大了土地开发和基础设施建设项目的投入力度而导致大额经营活动现金净流出及偿还有息债务支付的现金增多所致。

（2）应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款账面价值分别为 149,864.52 万元、128,239.35 万元和 170,686.76 万元，分别占总资产的 10.17%、8.19%和 10.44%，发行人应收账款主要是由应收工程款及土地款构成。2020 年末，发行人应收账款账面价值较 2019 年末增加 42,447.41 万元，增幅为 33.10%，主要系应收洪山区人民政府款项增加所致。

（3）其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 17,047.57

万元、14,535.29 万元和 14,638.77 万元，分别占总资产的 1.16%、0.93%和 0.90%。2019 年末其他应收款较 2018 年末减少 2,512.28 万元，减幅为 14.74%，主要系对洪山区财政局应收往来款减少所致。

（4）存货

2018-2020 年末，发行人存货账面价值分别为 982,675.41 万元、1,173,472.34 万元和 1,256,067.53 万元，分别占总资产的 66.69%、74.90%和 76.80%。发行人存货主要由土地整理项目和工程施工项目构成。2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 190,796.94 万元，增幅为 19.42%；2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 82,595.19 万元，增幅为 7.04%。报告期内，发行人经营规模持续扩大，不断新增土地开发整理和基础设施建设投资额，存货规模逐年上升。

（5）固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产账面价值分别为 40,277.10 万元、60,153.77 万元和 58,479.55 万元，占总资产的比例分别为 2.73%、3.84%和 3.58%。2019 年末，发行人固定资产账面价值较 2018 年末增长 19,876.67 万元，增幅为 49.35%，主要系 2018 年自建的创意大厦投入使用以及 2019 年购置房产共同影响所致。

（6）在建工程

2018-2020 年末，发行人在建工程账面价值分别为 7,190.45 万元、7,159.56 万元和 7,088.72 万元，在总资产中的占比分别为 0.49%、0.46%和 0.43%，占比较低，主要由职工宿舍楼及周边工程和零星工程构成。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末减少 70.84 万元，主要零星工程转入固定资产所致。

（7）无形资产

2018-2020 年末，发行人无形资产账面价值分别为 72,389.17 万元、70,536.31 万元和 67,798.58 万元，占总资产的比例分别为 4.91%、

4.50%和 4.15%，无形资产净值近三年内无重大波动。发行人无形资产主要由土地资产和水产养殖权组成。发行人现有资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

2、负债结构分析

2018-2020 年末，发行人负债总额分别为 960,068.60 万元、1,041,791.50 万元和 1,095,468.06 万元。2019 年末较 2018 年末增加 81,722.90 万元，增幅 8.51%。2020 年末较 2019 年末增加 53,676.56 万元，增幅 5.15%。报告期内，由于业务规模扩大及大量工程项目的开展，发行人通过银行贷款和发行债券等多种融资方式加大投资，导致负债总额有所增加。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司土地整理和基础设施项目建设提供有力的资金支持。从债务资金来源来看，发行人的负债资金来源主要为银行贷款以及债券。

（1）应付票据

2018-2020 年末，发行人应付票据分别为 0.00 万元、3,035.28 万元和 2,865.37 万元，占总负债比例分别为 0.00%、0.29%和 0.26%。截至 2020 年末，发行人应付票据 2,865.37 万元，由银行承兑汇票构成。

（2）应付账款

2018-2020 年末，发行人应付账款分别为 8,745.70 万元、13,733.38 万元和 11,419.20 万元，占总负债比例分别为 0.91%、1.32%和 1.04%。

（3）其他应付款

2018-2020 年末，发行人其他应付款分别为 139,745.99 万元、85,899.49 万元和 123,735.34 万元，占总负债比分别为 14.56%、8.25%

和 11.30%。发行人其他应付款主要由保证金、往来款和代垫代扣款等构成。2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末减少 53,846.50 万元，减幅为 38.53%，主要系应付洪山区土储中心往来款减少所致；2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 37,835.84 万元，增幅为 44.05%，主要系应付土地成本返还款增加所致。

（4）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 150,100.00 万元、24,950.00 万元和 24,950.00 万元，占总负债比例分别为 15.63%、2.39%和 2.28%，占比较低，发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成。

（5）长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款分别为 273,800.00 万元、342,850.00 万元和 317,900.00 万元，占总负债比例分别为 28.52%、32.91%和 29.02%。

（6）应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券余额分别为 357,895.55 万元、458,341.73 万元和 472,827.07 万元，分别占负债总额的 37.28%、44.00%和 43.16%。报告期内，发行人发行企业债券、中期票据、短期融资券等多种直接融资产品，应付债券余额逐年增加。

（7）长期应付款

2018-2020 年末，发行人长期应付款分别为 27,364.04 万元、110,825.85 万元和 136,821.12 万元，占总负债比例分别为 2.85%、10.64%和 12.49%。2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末增加 83,461.81 万元，增幅为 305.01%，2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 25,995.26 万元，增幅为 23.46%，报告期内发行人长期应付款逐年增加主要系陆续收到专项债券棚改项目专项资金所

致。

(8) 有息负债明细

截至 2020 年末，发行人有息负债合计为 818,677.07 万元，其中前十大有息负债金额为 758,143.12 万元，占有息负债总规模的 92.61%。

2020 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国工商银行武汉洪山支行	银行借款	228,950.00	5.00%	2019/10/31-2028/10/31	保证
2	17 洪山城投债 01 投资人	债券融资	119,420.52	5.68%	2017/08/10-2024/08/10	信用
3	20 洪山城投 PPN001 投资人	债券融资	89,906.29	3.87%	2020/08/03-2023/08/03	信用
4	18 洪山城投 MTN001 投资人	债券融资	59,937.09	5.95%	2018/04/24-2023/04/24	信用
5	18 洪山城投 MTN003 投资人	债券融资	59,936.53	5.95%	2018/05/02-2023/05/02	信用
6	18 洪山城投 MTN002 投资人	债券融资	59,848.93	6.04%	2018/04/27-2023/04/27	信用
7	20 洪山城投 PPN003 投资人	债券融资	49,943.76	4.60%	2020/10/20-2023/10/20	信用
8	中国农业发展银行武汉市东湖支行	银行借款	39,000.00	4.15%	2016/12/21-2036/08/28	质押
9	国家开发银行湖北省分行	银行借款	25,900.00	4.35%	2017/04/20-2042/04/19	质押
10	交通银行武汉洪山支行	银行借款	25,300.00	4.76%	2017/01/24-2024/01/24	保证
合计	-	-	758,143.12	-	-	-

2020 年末发行人有息负债担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券
质押借款	-	-	71,900.00	-
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	3,000.00	24,950.00	246,000.00	-

项目	短期借款	一年内到期的 非流动负债	长期借款	应付债券
信用借款	-	-	-	472,827.07
合计	3,000.00	24,950.00	317,900.00	472,827.07

(9) 债务偿还压力测算

假设本次债券发行利率为 6%，本次债券存续期内有息负债偿还压力测算如下所示：

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	10.46	10.10	44.49	11.57	7.59	7.34	3.99	8.22
其中：银行借款偿还规模	4.33	3.92	5.51	6.63	6.50	6.30	3.00	7.29
已发行债券偿还规模	6.13	6.18	38.98	4.94	1.09	1.04	0.99	0.93
17 洪山城投债 01	3.68	3.51	3.34	3.17	-	-	-	-
17 洪山城投债 02	0.74	0.70	0.67	0.63	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN001	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN002	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
18 洪山城投 MTN003	0.36	0.36	6.36	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN001	0.35	0.35	9.35	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN002	0.05	0.05	1.05	-	-	-	-	-
20 洪山城投 PPN003	0.23	0.23	5.23	-	-	-	-	-
本次债券偿还规模	-	0.26	0.26	1.14	1.09	1.04	0.99	0.93

3、所有者权益结构

报告期内发行人所有者权益情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	431,742.74	79.94%	431,742.74	82.25%	431,742.74	84.11%
资本公积	5,383.98	1.00%	5,382.06	1.03%	5,582.06	1.09%
盈余公积	11,486.15	2.13%	9,746.15	1.86%	8,730.08	1.70%
未分配利润	90,067.25	16.68%	76,267.17	14.53%	67,238.70	13.10%
少数股东权益	1,381.65	0.26%	1,800.29	0.34%	25.88	0.01%
所有者权益	540,061.77	100.00%	524,938.41	100.00%	513,319.46	100.00%

2018-2020 年末，发行人所有者权益分别为 513,319.46 万元、

524,938.41 万元和 540,061.77 万元，主要由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润及少数股东权益构成。报告期内，发行人所有者权益规模呈增长趋势，主要系历年经营盈余累积，盈余公积及未分配利润逐年增长所致。

四、对外担保情况

截至 2020 年末，发行人无对外担保事项。

五、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值为 2,865.37 万元，为货币资金中的应付票据保证金。

截至 2020 年末，发行人存在应收账款质押金额 71,900.00 万元，为银行借款质押。

除上述事项外，截至 2020 年末，发行人无其他受限资产，无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

六、关联交易情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告，截至 2020 年末，发行人无关联交易情况。

第七章 发行人信用状况

一、评级观点

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本次债券的信用等级为 AA+级，该级别反映了本次债券安全性较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

（一）优势

武汉市经济实力很强；其下辖的洪山区依托区位及科教资源优势，地区经济总量在武汉市辖区中稳居上游，经济实力很强；作为疫情重灾区，洪山区 2020 年经济出现负增长，考虑到当地经济发展韧性以及中央政府对疫情重灾区的扶持政策，预计 2021 年洪山区经济将实现恢复性增长。

发行人主要从事洪山区青菱工业园范围内的基础设施建设、土地开发整理等业务，主营业务具有很强的区域专营性；

作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，发行人在增资、资金注入等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

大学之城集团综合财务实力很强，为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

（二）风险

参见募集说明书“第二章 风险提示及说明/一、风险因素/（三）信用评级报告中关注的风险”。

二、历史评级情况

2017 年 8 月，发行人成功发行“17 洪山城投债 01”，中证鹏元对发行人的主体信用等级为 AA 级，债项级别为 AA 级，评级展望为稳定。中证鹏元认为洪山城投是洪山区最重要的基础设施建设主体，可得到政府在业务和资金方面的支持。

2018 年 4 月，发行人成功发行“18 洪山城投 MTN001”，联合资

信对发行人的主体信用级别为 AA 级，债项级别为 AA 级，评级展望为稳定。

2019 年 8 月，发行人成功发行“19 洪山城投 CP001”，联合资信对发行人的主体信用级别为 AA 级，债项级别为 A-1 级，评级展望为稳定。

2020 年 7 月，发行人成功发行“20 洪山城投 PPN001”，联合资信对发行人的主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注武汉洪山城市建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向武汉洪山城市建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，武汉洪山城市建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如武汉洪山城市建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

四、发行人银行授信情况

截至 2021 年 6 月末，发行人在各大银行的授信额度总额 70.10 亿元，其中已使用授信额度 39.30 亿元，未使用额度 30.80 亿元，间接融资渠道较为畅通。

五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约情况。

六、发行人已发行尚未兑付的债券情况

（一）发行人发行债券情况

截至募集说明书盖章日，发行人已发行尚未兑付的企业债券余额为 10.80 亿元、定向债务融资工具余额为 31.70 亿元，中期票据余额为 8.80 亿元，有关情况如下列示：

发行人已发行尚未兑付债券情况表

单位：亿元

债项名称	债券类型	发行方式	发行金额	债券余额	期限	发行利率	发行时间
17 洪山城投债 01	企业债	公开	15.00	9.00	7 年	5.68%	2017 年 8 月
17 洪山城投债 02	企业债	公开	3.00	1.80	7 年	5.68%	2017 年 10 月
18 洪山城投 MTN001	中期票据	公开	6.00	0.30	5 年	5.95%	2018 年 04 月
18 洪山城投 MTN003	中期票据	公开	6.00	1.00	5 年	5.95%	2018 年 04 月
20 洪山城投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	9.00	9.00	3 年	3.87%	2020 年 07 月
20 洪山城投 PPN002	定向债务融资工具	非公开	1.00	1.00	3 年	5.00%	2020 年 09 月
20 洪山城投 PPN003	定向债务融资工具	非公开	5.00	5.00	3 年	4.60%	2020 年 10 月
21 洪山城投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	16.70	16.70	3 年	4.40%	2021 年 04 月
21 洪山城投 MTN001	中期票据	公开	5.00	5.00	3 年	3.94%	2021 年 06 月
21 洪山城投 MTN002	中期票据	公开	2.50	2.50	3 年	3.90%	2021 年 09 月

（二）发行人子公司发行债券情况

报告期内，发行人控股子公司未发行债券，不存在已发行尚在存续期的债券。

第八章 本次债券担保情况

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“大学之城集团”）为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

一、担保方基本情况

名称：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

住所：武汉市洪山区书城路26号洪山科技创业中心A栋202-203室

法定代表人：彭学斌

注册资本：731,700.00万元

统一社会信用代码：91420111MA4K4URT51

经营范围：区政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资；资产运营；投资咨询；企业管理；项目开发；企业和资产托管；财务顾问；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司成立于2019年7月31日，注册资本为731,700.00万。作为武汉市洪山区的城市基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担洪山区的基础设施建设、土地开发整理等业务，同时还从事物业管理、房屋租赁、环卫保洁和渔场养殖等其他经营性业务。武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局为大学之城集团唯一股东和实际控制人。

二、担保人资信情况

（一）长期主体信用等级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，大学之城集团主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

（二）资信实力

截至 2020 年末，大学之城集团注册资本 731,700.00 万元，经审计合并报表总资产 2,809,822.41 万元，净资产 866,230.14 万元。2020 年度，大学之城集团实现营业收入 145,142.45 万元，净利润 16,100.90 万元。武汉市经济实力较强，其下辖的洪山区依托区位及科教资源优势，地区经济保持较快增长，高新技术产业蓬勃发展，房地产、商务服务、科教等现代服务业发展迅速。大学之城集团作为洪山区唯一的国有资产控股集团主体，主要通过子公司开展相关业务，除子公司股权外，无其他主要资产。作为洪山区重要的投融资主体，大学之城集团在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

截至募集说明书出具日，大学之城集团共有五家全资控股公司，除发行人外，其余四家公司为武汉市洪山建设投资有限公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司、武汉市洪山科技投资有限公司和武汉市广美清洁有限公司，其基本情况如下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	武汉洪山城市建设投资有限公司	431,742.74	100.00%
2	武汉市洪山建设投资有限公司	200,000.00	100.00%
3	武汉市洪山统筹发展投资有限公司	123,870.00	100.00%
4	武汉市洪山科技投资有限公司	50,000.00	100.00%
5	武汉市广美清洁有限公司	3,800.00	100.00%

大学之城集团持有的子公司股份均为直接持有，不存在股权质押、受限或争议的情况。

三、累计担保余额

截至 2020 年末，大学之城集团母公司净资产为 840,025.54 万元，不存在对外担保情况，不存在对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资。如本次债券成功发行，大学之城集团对发行人及其关联方的担保余额 4.4 亿元，占母公司净资产的比例为 5.24%。

四、担保人财务数据

大学之城集团主要财务数据及财务指标如下表：

大学之城集团主要财务数据及财务指标（合并口径）

单位：万元

项目	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
总资产	2,809,822.41	2,467,099.27
总负债	1,943,592.27	1,618,299.30
所有者权益	866,230.14	848,799.97
营业收入	145,142.45	95,513.50
利润总额	17,077.94	10,975.97
净利润	16,100.90	9,875.51
经营活动产生的现金流量净额	-319,991.44	-449,908.75
期末现金及现金等价物余额	132,199.54	289,086.17
资产负债率	69.17%	65.60%

大学之城集团详细财务数据参见：

附表五：担保人 2018-2020 年经审计的资产负债表

附表六：担保人 2018-2020 年经审计的利润表

附表七：担保人 2018-2020 年经审计的现金流量表

五、担保人发行债券情况

截至募集说明书出具日，大学之城集团存续债券均为子公司洪山城投发行的债券，详情参见募集说明书“第七章 发行人信用状况/六、发行人已发行尚未兑付的债券情况”。

六、担保函的主要内容

大学之城集团为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。大学之城集团已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容为：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为不超过 7 年期的“2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券”，发行面额总计为人民币不超过 4.40 亿元（债券名称、金额、期限、品种以发行人在国家发展和改革委员会注册文件范围内实际发行的债券名称、数额、期限、

品种为准)。

债券的到期日：本次债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

保证责任的承担：在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。

保证范围：担保人担保的范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

债券的转让或出质：本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

主债权的变更：经有关监管部门批准，发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行

人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

七、担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据担保人出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人未兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。担保人担保的范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人已出具《担保函》，约定由大学之城集团对本次债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人出具的担保函不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，担保函及程序合法有效。

九、互保及连环担保情况

发行人与担保人不存在互保和连环担保情况。

第九章 税项

本次企业债券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作出的。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。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次企业债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次企业债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与企业债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

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》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债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 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的上述税项不与企业债券的各项支出构成抵销。

上述所列税项不构成投资者的纳税建议和纳税依据。

第十章 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

一、债券发行前的信息披露

（一）本次债券的发行文件

发行人在本次债券发行至少前 3 个工作日，通过中国债券信息网或国家发改委认可的其他网站公开披露如下文件：

- 1、本次债券募集说明书及摘要；
- 2、评级机构为本次债券出具的信用评级报告；
- 3、经办律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 4、发行人 2018-2020 年度的审计报告，以及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 5、发行人关于近三年无重大违法违规的声明；
- 6、发行人关于近三年无重大诉讼及仲裁的声明；
- 7、国家发改委关于本次债券的注册通知文件；
- 8、国家发改委要求披露的其他文件（如有）。

（二）本次债券的申购文件

发行人在本次债券发行前 1 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本次债券的申购文件。

二、债券存续期内定期信息披露

（一）关于财务数据的定期披露

1、在本次债券存续期内每年4月30日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露经审计的上一年度财务报告及年度报告。

2、在本次债券存续期内每年8月31日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露披露其本年度上半年资产负债表、利润表和现金流量表以及半年度报告。

（二）关于跟踪评级的定期披露

在本次债券存续期内每年6月30日以前，发行人应通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公开披露本次债券的跟踪评级报告。

三、债券存续期内重大事项披露

发行人在本次债券存续期间，将通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站及时披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，包括但不限于：

（一）公司生产经营状况发生重大变化；

（二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（三）公司涉及需要说明的市场传闻；

（四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

（六）公司发生重大资产报废；

（七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

- (八) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十;
- (九) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十, 或者转移公司债券清偿义务;
- (十) 公司发生重大资产抵押质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十一) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况, 进行债务重组;
- (十二) 公司股权、经营权涉及被委托管理;
- (十三) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更;
- (十四) 公司丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十五) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭;
- (十六) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序;
- (十七) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (十八) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (十九) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责;
- (二十) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动;
- (二十一) 公司涉及重大诉讼、仲裁;
- (二十二) 公司分配股利;
- (二十三) 公司名称变更;
- (二十四) 公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人、资信评级机构;

（二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

四、债券本息兑付前的信息披露安排

发行人将在本次债券付息或兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、发行人的投资者关系管理

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，融资部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备信息披露文件等。

六、其他事项安排

本次债券存续期间内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。如果在本次债券存续期内有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露安排作出相应调整。

第十一章 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本次债券的违约情形

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本次债券募集说明书约定的本金兑付日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本次债券募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本次债券募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金或赔偿金（如有另行约定）。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向本次债券持有人支付违约金或赔偿金（如有另行约定），法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本次债券募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本次债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

不可抗力是指本次债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

1、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；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本次债券募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地人民法院进行管辖。

(九) 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。

二、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(一) 偿债账户管理

公司为本次债券聘请了监管银行，并签署了《偿债账户监管协议》。公司将于国家发改委核准本次债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日（T日）前3个工作日（即T-3日），如监管银行确认偿债资金

专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-3 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《偿债账户监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于发行人营业收入及在建项目建成后产生的现金流。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本次债券偿付工作组、安排专门人员负责本次债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本次债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本次债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（1）基本财务安排

本次债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保

障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，华泰联合证券有限责任公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

三、债券持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》（以下简称“规则”或“本规则”），债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。主要内容如下：

（一）债券持有人会议职权

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集

说明书》约定的义务；

- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
- 3、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；
- 4、审议发行人提出的变更《募集说明书》约定的申请并做出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更债券利率、取消募集说明书中的回购条款；
- 5、决定变更或解聘债权代理人；
- 6、对发行人发生违约事件、减资、合并、分立、解散、停产及申请破产情形时应采取的债权保障措施做出决议；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
- 8、享有法律法规规定的和《债权代理协议》、《募集说明书》约定的其他权利；
- 9、修改《债券持有人会议规则》。

（二）债券持有人会议召开的情形

债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；
- 2、拟改变募集资金用途；
- 3、拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；
- 4、单独或合并持有未偿还本次债券本金余额 10%以上(含本数)债券持有人拟变更或解聘债权代理人；
- 5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；
- 7、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，

单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的；

8、发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（三）债券持有人会议的召集

债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集并主持。若发行人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，发行人有权召集并主持会议；若单独持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，单独持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权召集并主持；若合并持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，由该等债券持有人推举一名债券持有人召集并主持债券持有人会议。

会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否符合本规则、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

会议召集人应于会议召开前 15 个工作日以公告方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，公告中应说明：

- 1、会议召开的时间、地点；
- 2、会议主持、列席人员；
- 3、出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4、债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5、债券持有人应携带的相关证明；
- 6、债权登记日；
- 7、召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- 8、召集人需要通知的其他事项。

发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 10 日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

（四）债券持有人会议的表决和决议

债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示以下一种意见：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章。

债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在

通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。发行人、债权代理人、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议临时议案，临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开之日前 5 个工作日，以公告方式发出债券持有人会议补充通知。

本次债券持有人会议须经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）合计所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方能形成有效决议；变更本规则条款决议需经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）合计所持表决权的三分之二以上（不含三分之二）通过。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

第十二章 本次债券的债权人代理人

发行人已聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债权人代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权人代理人应当按照法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

（二）债权人代理人应当持续发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

（三）债权人代理人应在本次债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（四）发行人不能偿还债务时，债权人代理人应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（五）债权人代理人应按照《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权人代理人的职责和义务。

（六）债权人代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（七）债权人代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权人代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（八）债权人代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

（九）债权人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权人应当履行的其他义务。

第十三章 法律意见

发行人聘请湖北天明律师事务所担任本次债券的发行人律师。湖北天明律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。湖北天明律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人就本次债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，本次债券发行已取得国家发改委下发的《关于武汉洪山城市建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕205号）。

（二）发行人为依法设立且合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人公司章程规定需要终止的情形，具备本次债券发行的主体资格。

（三）发行人本次债券发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的各项实质条件。

（四）发行人的设立符合当时法律、法规和规范性文件规定；发行人的出资人具有相关法律、法规和规范性文件规定的出资资格；发行人股东人数、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

（五）发行人业务、资产、人员、机构及财务均独立，且发行人具备良好的组织机构，具有独立面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件规定。

（七）发行人拥有或使用的主要财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（八）发行人近三年连续盈利，具有偿债能力，符合《企业债券管理条例》第十二条第三款、第四款的规定。鉴于发行人以上历年的

净利润情况，本所律师合理地认为发行人最近三年净利润足以支付本次债券一年的利息，

（九）发行人未履行完毕的重大合同合法有效，合同履行不存在实质性的法律障碍，也不存在潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

（十）发行人成立至今的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件规定，已履行必要的法律手续；发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人本次债券募集资金合法合规。

（十三）发行人及其出资人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十四）本次债券《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十五）发行人不存在其他需要说明的重大事项。

综上所述，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十四章 本次债券发行的有关机构

一、发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

法定代表人：彭学斌

联系人：万化

联系地址：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

联系电话：027-87374157

传真：027-87190090

邮政编码：430070

二、主承销商、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：蒋易谔

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

三、债券托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：罗刚

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音创意广场 16 楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430060

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：孟斯嫒

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、
1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

六、发行人律师：湖北天明律师事务所

住所：湖北武汉市新华路 316 号良友大厦 12 楼 E 座

负责人：张文来

经办人员：赵小美

联系地址：湖北武汉市新华路 316 号良友大厦 12 楼 E 座

联系电话：027-85355735

传真：027-85355735

邮政编码：430015

七、监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行

营业场所：湖北省武汉市洪山区武珞路 378 号未来公馆 1-4 层

负责人：余俊华

联系人：熊阳

联系地址：湖北省武汉市洪山区武珞路 378 号未来公馆 1-4 层

电话：027-87648562

传真：027-87654017

邮政编码：430070

八、担保人：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

住所：洪山区书城路 26 号洪山科技创业中心 A 栋 202-203 室

法定代表人：彭学斌

联系地址：洪山区书城路 26 号洪山科技创业中心 A 栋 202-203

室

联系人：宋金凤

联系电话：027-87777784

传真：027-87777784

邮政编码：430070

第十五章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件;
- (二) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报告和审计报告;
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
- (六) 湖北天明律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
- (七) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
- (八) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
- (九) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》;
- (十) 《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内前往下列地点查阅上述备查文件:

(一) 武汉洪山城市建设投资有限公司

住所: 湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

法定代表人: 彭学斌

联系人：万化

联系地址：湖北省武汉市洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊 6 号 3 层

联系电话：027-87374157

传真：027-87190090

邮政编码：430060

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：蒋易谔

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本次债券发行期限内登录下列网站查询募集说明书和募集说明书摘要全文。

1、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券发行网点表

主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
▲华泰联合证 券有限责任公 司	债券业务部	北京市西城区丰盛 胡同 22 号丰铭国际 大厦 A 座 6 层	张馨予	010-56839393