

债券简称：21 洪山 01

债券代码：184136.SH

## 武汉洪山城市建设投资有限公司

（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）

## 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券

### 债权代理人事务报告

（2024 年度）

### 债权代理人



（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）

2025 年 6 月

## 重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“债权代理人”）编制本报告的内容及信息均来源于武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“洪山城投”、“发行人”、“公司”）对外公布的公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

## 目录

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 重要声明 .....                                            | 1  |
| 目录 .....                                              | 2  |
| 第一章 本期债券概况 .....                                      | 3  |
| 第二章 债权代理人履职情况 .....                                   | 6  |
| 第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况 .....                          | 8  |
| 第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....                        | 14 |
| 第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析 .....                              | 15 |
| 第六章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....                      | 17 |
| 第七章 公司债券本息偿付情况 .....                                  | 18 |
| 第八章 债券持有人会议召开情况 .....                                 | 20 |
| 第九章 本期债券跟踪评级情况 .....                                  | 21 |
| 第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....                        | 22 |
| 第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况及募集说明书中约定的其他义务的<br>执行情况 .....    | 23 |
| 第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应<br>对措施及其他事项 ..... | 26 |

## 第一章 本期债券概况

### 一、发行主体名称

武汉洪山城市建设投资有限公司。

### 二、注册文件和注册规模

发行人于 2021 年 10 月 19 日取得国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委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），获准公开发行不超过 4.40 亿元的企业债券，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。

### 三、本期债券的主要条款

1、发行人：武汉洪山城市建设投资有限公司。

2、债券名称：2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）。

3、发行总额：人民币 4.40 亿元。

4、债券期限：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。

5、债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期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。

6、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。本期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。

7、发行方式：本期债券以簿记建档、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。

8、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）。

9、还本付息方式：本期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。

10、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后4年的票面利率，发行人将不迟于本期债券第3个计息年度付息日前20个工作日披露关于是否调整本期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。

11、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第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，则视为继续持有本期债券并接受发行人的上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

12、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期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。

13、发行价格：本期债券面值人民币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。

14、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年11月30日。

15、发行期限：本期债券的发行期限为2021年12月1日至2021年12月2日的2个工作日。

16、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年12月1日。

17、起息日：自2021年12月2日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月2日为该计息年度的起息日。

18、计息期限：本期债券计息期限为自2021年12月2日至2028年12月1日止。若投资者在本期债券存续期第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。

19、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。若投资者在本期债券存续期第 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）。

20、兑付日：本期债券兑付日为 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）。若投资者在本期债券存续期第 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）。

21、兑付价格：按面值兑付。

22、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

23、偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

24、承销方式：余额包销。

25、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司。

26、监管银行：武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行。

27、担保方：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司。

28、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，本期债券的信用级别为 AA+级。

29、增信措施：本期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。

30、上市流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期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。

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

## 第二章 债权代理人履职情况

报告期内，华泰联合证券作为本期债券的债权代理人，依据相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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》（以下简称《债权代理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，债权代理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，债权代理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务（如有）。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，债权代理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

### 三、持续关注增信措施

债权代理人持续关注本期债券增信机构武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司的资信状况，通过查询公开资料、获取武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司定期报告等方式，了解武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司财务状况和偿债能力。

报告期内，未发现武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司偿付能力存在重大不利变化的情况。

### 四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内不涉及募集资金使用情况。在债券募集资金全部使用完毕前，债权代理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人本期债券募集资金

存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。债权代理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

#### 五、披露受托管理事务报告

报告期内，债权代理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在相应信息披露网站公告了《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》、《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告》。

#### 六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

债权代理人按照《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债券持有人会议规则》约定履行债权代理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“21 洪山 01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“21 洪山 01”不涉及召开持有人会议事项。

#### 七、督促履约

报告期内，债权代理人已督促“21 洪山 01”按期足额付息并完成票面利率调增及回售行权事项，债权代理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

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：人民币 431,742.74 万元

实缴资本：人民币 431,742.74 万元

邮政编码：430070

信息披露事务负责人：彭学斌

联系电话：027-87502707

传真：027-87777784

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：914201116918713147

所属行业：《上市公司行业分类指引》中“E47 房屋建筑业”

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）

#### 二、发行人 2024 年度经营情况

##### （一）主营业务情况

发行人的经营范围为：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）等。

##### （二）主营业务收入、成本及利润分析

## 1、营业收入

2023-2024 年，发行人各版块营业收入情况如下：

单位：万元、%

| 项目      | 2024 年度    |        | 2023 年度    |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 收入         | 占比     | 收入         | 占比     |
| 土地整理业务  | 88,695.17  | 68.78  | 98,523.45  | 75.63  |
| 工程建设业务  | 27,808.05  | 21.56  | 16,929.74  | 13.00  |
| 租赁业务    | 3,989.15   | 3.09   | 3,597.03   | 2.76   |
| 养殖及其他业务 | 8,463.13   | 6.56   | 11,217.50  | 8.61   |
| 合计      | 128,955.50 | 100.00 | 130,267.71 | 100.00 |

发行人主要从事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。2023-2024 年，土地整理业务和工程建设业务是公司营业收入的主要来源。

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》，公司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公司支付整理成本并按照土地整理成本的约 19%支付公司土地整理投资收益。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。2023-2024 年，公司土地整理业务收入分别为 98,523.45 万元和 88,695.17 万元，占营业收入的比重分别为 75.63%和 68.78%。

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。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。2023-2024 年，发行人工程建设业务收入分别为 16,929.74 万元和 27,808.05 万元，占营业收入的比重分别为 13.00%和 21.56%。

2023-2024 年，发行人租赁业务收入分别为 3,597.03 万元和 3,989.15 万元，占营业收入的比重分别为 2.76%和 3.09%，主要来自公司本部及公司下属渔场周边的商铺租赁收入。

2023-2024 年，发行人养殖及其他业务收入分别为 11,217.50 万元和 8,463.13 万元，占营业收入的比重分别为 8.61%和 6.56%，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。

## 2、营业成本

2023-2024 年，发行人各版块营业成本情况如下所示：

单位：万元、%

| 项目      | 2024 年度    |        | 2023 年度    |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 营业成本       | 占比     | 营业成本       | 占比     |
| 土地整理业务  | 74,533.76  | 68.91  | 82,792.81  | 75.71  |
| 工程建设业务  | 23,173.38  | 21.43  | 14,108.12  | 12.90  |
| 租赁业务    | 2,787.12   | 2.58   | 2,920.98   | 2.67   |
| 养殖及其他业务 | 7,661.60   | 7.08   | 9,529.04   | 8.72   |
| 合计      | 108,155.86 | 100.00 | 109,350.96 | 100.00 |

2023-2024 年，发行人营业成本分别为 109,350.96 万元和 108,155.86 万元，与营业收入保持同步变化。2023-2024 年，发行人土地整理业务营业成本分别为 82,792.81 万元和 74,533.76 万元，占总营业成本的比例分别为 75.71%和 68.91%。2023-2024 年，发行人工程建设业务营业成本分别为 14,108.12 万元和 23,173.38 万元，占总营业成本的比例分别为 12.90%和 21.43%。2023-2024 年，发行人租赁业务营业成本分别为 2,920.98 万元和 2,787.12 万元，占总营业成本的比例分别为 2.67%和 2.58%。2023-2024 年，发行人养殖及其他业务营业成本分别为 9,529.04 万元和 7,661.60 万元，占营业成本的比例分别为 8.72%和 7.08%。

## 3、毛利润及毛利率

2023-2024 年，发行人各版块毛利润情况如下所示：

单位：万元、%

| 项目      | 2023 年度   |        | 2023 年度   |        |
|---------|-----------|--------|-----------|--------|
|         | 毛利润       | 占比     | 毛利润       | 占比     |
| 土地整理业务  | 14,161.41 | 68.08  | 15,730.64 | 75.21  |
| 工程建设业务  | 4,634.67  | 22.28  | 2,821.62  | 13.49  |
| 租赁业务    | 1,202.03  | 5.78   | 676.05    | 3.23   |
| 养殖及其他业务 | 801.53    | 3.85   | 1,688.46  | 8.07   |
| 合计      | 20,799.64 | 100.00 | 20,916.75 | 100.00 |

2023-2024 年，公司实现毛利润总额分别为 20,916.75 万元和 20,799.64 万元。其中土地整理业务的毛利润分别为 15,730.64 万元和 14,161.41 万元，占毛利润总额的比例分别为 75.21%和 68.08%；工程建设业务的毛利润分别为和 2,821.62 万元和 4,634.67 万元，占毛利润总额的比例分别为 13.49%和 22.28%；租赁业务的毛利润分别为 676.05 万元和 1,202.03 万元，占毛利润总额的比例分别为 3.23%和 5.78%；养殖及其他业务的毛利润分别为 1,688.46 万元和 801.53 万元，占毛利润总额的比例分别为 8.07%和 3.85%。

2023-2024 年，发行人各版块毛利率情况如下所示：

单位：%

| 项目      | 2023 年度 | 2023 年度 |
|---------|---------|---------|
| 土地整理业务  | 15.97   | 15.97   |
| 工程建设业务  | 16.67   | 16.67   |
| 租赁业务    | 30.13   | 18.79   |
| 养殖及其他业务 | 9.47    | 15.05   |
| 综合      | 16.13   | 16.06   |

2023-2024 年，发行人综合毛利率分别为 16.06%和 16.13%，毛利率较为稳定。2023-2024 年，发行人土地整理业务及工程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。2023-2024 年，发行人租赁业务毛利率分别为 18.79%和 30.13%，养殖及其他业务毛利率分别为 15.05%和 9.47%。

### 三、发行人 2024 年度财务状况

#### （一）发行人主要资产变动情况

单位：万元

| 序号 | 项目      | 2024 年末      | 2023 年末      | 变动比例    | 大幅变动原因 |
|----|---------|--------------|--------------|---------|--------|
| 1  | 货币资金    | 21,877.07    | 63,607.58    | -65.61% | 注 1    |
| 2  | 应收账款    | 177,261.01   | 132,828.62   | 33.45%  | 注 2    |
| 3  | 其他应收款   | 46,790.10    | 28,960.57    | 61.56%  | 注 3    |
| 4  | 存货      | 1,705,485.39 | 1,696,354.05 | 0.54%   | 不适用    |
| 5  | 非流动资产合计 | 143,802.07   | 141,478.73   | 1.64%   | 不适用    |

注 1：发行人 2024 年末货币资金减少，主要系发行人业务经营开展需求所致。

注 2：发行人 2024 年末应收账款增加，主要系发行人代建项目及土地整理收入款项增加所致。

注 3：发行人 2024 年末其他应收款增加，主要系发行人向关联公司湖北学府房地产开发有限公司股东借款增加所致。

#### （二）发行人主要负债变动情况

单位：万元

| 序号 | 项目          | 2024 年末    | 2023 年末    | 变动比例    | 大幅变动原因 |
|----|-------------|------------|------------|---------|--------|
| 1  | 预收款项        | 358.30     | 756.30     | -52.62% | 注 1    |
| 2  | 其他应付款       | 723,357.33 | 476,797.23 | 51.71%  | 注 2    |
| 3  | 一年内到期的非流动负债 | 30,660.81  | 49,477.28  | -38.03% | 注 3    |
| 4  | 长期借款        | 146,596.24 | 199,553.92 | -26.54% | 不适用    |
| 5  | 应付债券        | 188,885.85 | 446,797.29 | -57.72% | 注 4    |
| 6  | 长期应付款       | 310,718.13 | 210,745.09 | 47.44%  | 注 5    |

注 1：发行人 2024 年末预收款项减少，主要系发行人预收的租金减少所致。

注 2：发行人 2024 年末其他应收款增加，主要系发行人根据业务经营需要，拆借款增加所致。

注 3：发行人 2024 年末一年内到期的非流动负债减少，主要系发行人按期偿还债务所致。

注 4：发行人 2024 年末应付债券减少，主要系发行人按期兑付到期的债券所致。

注 5：发行人 2024 年末长期应付款增加，主要系发行人收到政府专项债资金所致。

**（三）盈利能力分析**

2023-2024 年，发行人盈利能力分析如下：

单位：万元

| 项目        | 2024 年度    | 2023 年度    |
|-----------|------------|------------|
| 营业收入      | 128,955.50 | 130,267.71 |
| 营业成本      | 108,155.86 | 109,350.96 |
| 净利润       | 12,896.15  | 13,961.45  |
| 毛利率（%）    | 16.13      | 16.06      |
| 总资产收益率（%） | 0.61       | 0.69       |
| 净资产收益率（%） | 1.82       | 2.00       |

2023-2024 年，发行人实现营业收入分别为 130,267.71 万元和 128,955.50 万元，基本保持稳定。

2023-2024 年，发行人毛利率分别为 16.06%和 16.13%；总资产收益率分别为 0.69%和 0.61%；净资产收益率分别为 2.00%和 1.82%，总体来看，发行人盈利能力较为稳定。

**（四）现金流量情况分析**

2023-2024 年，发行人现金流量表主要科目如下所示：

单位：万元

| 项目            | 2024 年度     | 2023 年度     |
|---------------|-------------|-------------|
| 经营活动现金流入小计    | 554,180.34  | 651,403.77  |
| 经营活动现金流出小计    | 323,626.82  | 431,440.67  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 230,553.52  | 219,963.70  |
| 投资活动现金流入小计    | 0.72        | 0.02        |
| 投资活动现金流出小计    | 6,864.89    | 7,613.98    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6,864.17   | -7,613.95   |
| 筹资活动现金流入小计    | 155,973.89  | 100,718.12  |
| 筹资活动现金流出小计    | 422,480.66  | 281,336.53  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -266,506.76 | -180,618.41 |

|              |            |           |
|--------------|------------|-----------|
| 现金及现金等价物净增加额 | -42,817.41 | 31,730.74 |
|--------------|------------|-----------|

### 1、经营活动现金流分析

2023-2024 年，发行人经营活动现金流量净额分别为 219,963.70 万元和 230,553.52 万元，发行人经营活动现金流增加，主要是由于购买商品、接受劳务支付的现金减少所致，未来随着发行人基础设施代建项目的陆续结算，发行人预计将实现稳定的经营活动现金流入。

### 2、投资活动现金流分析

2023-2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-7,613.95 万元和 -6,864.17 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额为负主要是因为发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致，符合所属行业普遍特征。

### 3、筹资活动现金流分析

2023-2024 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-180,618.41 万元和-266,506.76 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还借款、支付利息等流出。发行人筹资活动产生的现金流量净额减少，主要系偿还债务支付的现金增加所致。未来随着发行人基础设施代建项目的陆续完工与结算，发行人经营活动现金流将逐步取代筹资活动产生的现金流作为发行人的主要现金流入方式。

## 第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、本期债券募集资金使用约定情况

2021 年 12 月 2 日，发行人公开发行 4.40 亿元企业债券“21 洪山 01”。本期债券募集资金募集总额扣除发行费用后的募集资金净额已按约定汇入发行人指定的募集资金使用专项账户。

根据《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》的约定，本期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，其中 3.68 亿元用于偿付本金，0.72 亿元用于偿还利息。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

发行人严格按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金，本期债券募集资金已全部投入使用，募集资金使用不存在违规情形，不存在与募集说明书中的约定用途不一致的情况。报告期内不涉及募集资金使用情况。

### 三、专项账户运作与核查情况

经核查，报告期内，“21 洪山 01”募集资金专项账户运行规范；专项账户中不存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形；募集资金流转路径清晰可辨。

“21 洪山 01”募集资金相关信息披露合规，报告期内不涉及募集资金用途变更、募集资金拟投资项目发生重大变化等需披露事项。

## 第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

### 一、偿债意愿分析

本期债券发行后，发行人持续重视资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理。保障资金按计划调度，按时、足额地准备资金用于债券本息偿付，以充分保障投资者利益。截至本报告出具日，发行人资信情况良好，各项债务均按时偿还。结合发行人过去及现在的债务履行情况，发行人经营情况正常，盈利能力较好，发行人偿债意愿较强。

### 二、偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下：

| 项目            | 2024 年末   | 2023 年末   |
|---------------|-----------|-----------|
| 资产负债率（%）      | 66.64     | 66.58     |
| 流动比率          | 2.56      | 3.62      |
| 速动比率          | 0.38      | 0.49      |
| 项目            | 2023 年度   | 2023 年度   |
| EBITDA（万元）    | 17,170.50 | 18,227.02 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.36      | 0.37      |
| 贷款偿付率（%）      | 100.00    | 100.00    |
| 利息偿付率（%）      | 100.00    | 100.00    |

#### 1、短期偿债能力

2023-2024 年末，发行人流动比率分别为 3.62 和 2.56，速动比率分别为 0.49 和 0.38。流动比率和速动比率虽有所下降，但仍处于相对合理水平，且流动比例持续大于 1，流动资产对流动负债的覆盖率较高，有着良好的抗风险能力。总体来看，发行人短期偿债能力较好。

#### 2、长期偿债能力

2023-2024 年末，发行人资产负债率分别为 66.58%和 66.64%，呈小幅上升趋势，当仍处于相对合理水平。发行人资产负债率维持在合理水平，对债权人利益的保护程度较高。

#### 3、利息保障倍数

2023-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.37 和 0.36。发行人目前业务发展较好，拥有较为稳定的经营性收益，同时每年均获得相应的财政补贴，为债务的如期偿付提供了保障。

#### 4、偿付率

从贷款偿还率来看，发行人自成立以来，始终坚持稳健发展的原则，按期偿还有关债务。在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。发行人各项贷款本息到期均能按时偿付，从未出现逾期情况。

从各项偿债指标来看，发行人资产负债率、流动性以及偿债保障较好，长短期债务实际偿付能力正常。总体来看，发行人偿债风险较小。

## 第六章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

本期债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“担保人”）提供担保，担保规模 4.40 亿人民币，担保人主体评级为 AA+，保证方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。担保期限为本期债券存续期间及债券到期之日起两年。报告期内，本期债券增信机制未发生变动。

截至 2024 年末，担保人资产总额 3,036,820.86 万元，所有者权益总额 1,116,498.98 万元，资产负债 63.23%；2024 年度，担保人实现营业总收入 185,239.80 万元，利润总额 11,149.23 万元，净利润 10,050.56 万元。报告期内，增信机构武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司经营、财务状况良好，偿付能力未发生重大不利变化。

### 二、偿债保障措施变动情况

发行人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。发行人为本期债券的按时、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》、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期债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区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期债券本息偿付提供了重要支持。报告期内，发行人偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，与募集说明书的相关承诺一致。

### 三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定制定《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》，聘请债权代理人，指定专门部门与人员，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“21 洪山 01”增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

## 第七章 公司债券本息偿付情况

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）为本期债券上一个计息年度的付息日。若投资者在本期债券存续期第 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）。本期债券兑付日为 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）。若投资者在本期债券存续期第 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）。

报告期内，发行人已经于 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）完成了本期债券 2023 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 1 日期间的利息支付。

根据《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》中设定的发行人调整票面利率选择权条款，发行人有权决定在 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率。根据公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后 4 年的票面利率下调 34 个基点，即 2024 年 12 月 2 日至 2028 年 12 月 1 日本期债券的票面利率为 3.31%；本期债券设置投资者回售选择权条款，本期债券投资者有权选择在投资者回售登记期（2024 年 11 月 4 日至 2024 年 11 月 8 日）内对其所持有的全部或部分本期债券登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。

根据中央国债登记结算有限责任公司对本期债券回售情况的统计，“21 洪山城投债”（债券代码：184136.SH）回售有效期登记回售债券本金金额为 41,000,000.00 元。签署回售债券已经由中央结算公司根据发行人出具的《债券转售过户申请函》于投资人回售行权日全额进行了债券转售操作，完成转售债券金额 41,000,000.00 元。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 洪山 01”（债券代码：184136.SH）回售有效期登记数量为 20,000.00 手，回售金额为 20,000,000.00 元。根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售。发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2024 年 12 月 2 日至

2024 年 12 月 27 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 20,000,000.00 元。经发行人最终确认，本期债券拟转售金额 20,000,000.00 元。本期债券完成转售债券金额 20,000,000.00 元，其中通过交易过户形式转售债券金额 20,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0.00 元。

本次债券下一付息日为 2025 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 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

## 第八章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，“21 洪山 01”未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范,在本期债券存续期内,评级机构将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告由评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项或特殊发行事项时,评级机构将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

2024 年 6 月 27 日,东方金诚国际信用评估有限公司公告《武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债/21 洪山 01”2024 年度跟踪评级报告》(东方金诚债跟踪评字【2024】0492 号),确认发行人主体长期信用等级为 AA,评级展望为“稳定”,维持“21 洪山城投债/21 洪山 01”的债项信用等级为 AA+。

## 第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的负责人未发生变动。

# 第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

## 一、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定以及主管机关的相关要求履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

发行人相关信息均在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露，截至本报告出具之日，已披露的相关文件及时间如下：

中国债券信息披露网文件

| 文件名称                                              | 时间         |
|---------------------------------------------------|------------|
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）及 2024 年度审计报告       | 2025-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）                    | 2025-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司关于变更会计师事务所的公告                       | 2025-03-12 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2024 年付息公告               | 2024-11-21 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2024 年中期报告及半年度财务报告             | 2024-08-31 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2024 年）                    | 2024-08-31 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告           | 2024-06-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债 21 洪山 01”2024 年度跟踪评级报告 | 2024-06-27 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司关于总经理发生变动的公告                        | 2024-05-22 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2023 年）及 2023 年审计报告        | 2024-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2023 年）                    | 2024-04-30 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2023 年付息公告               | 2023-11-23 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2023 年）合并财务报告及附注           | 2023-08-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2023 年）                    | 2023-08-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告        | 2023-06-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债 21 洪山 01”2023 年度跟踪评级报告 | 2023-06-26 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）及 2022 年审计报告        | 2023-04-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）                    | 2023-04-28 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年付息公告               | 2022-11-25 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年中期报告及半年度财务报告             | 2022-08-31 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年中期报告                     | 2022-08-31 |

| 文件名称                                              | 时间         |
|---------------------------------------------------|------------|
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告     | 2022-06-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债/21 洪山 01”2022 年度跟踪评级报告 | 2022-06-23 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）                    | 2022-06-16 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告                     | 2022-04-30 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券簿记建档发行结果公告                | 2021-12-01 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券申购文件                      | 2021-11-29 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券发行文件                      | 2021-11-24 |

### 上海证券交易所网站披露文件

| 文件名称                                              | 时间         |
|---------------------------------------------------|------------|
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2024 年度审计报告                        | 2025-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）                    | 2025-04-30 |
| 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2024 年度审计报告（担保人）               | 2025-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司关于变更会计师事务所的公告                       | 2025-03-12 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2024 年付息公告               | 2024-11-21 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2024 年半年度财务报告及附注                   | 2024-08-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2024 年）                    | 2024-08-30 |
| 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2024 年半年度财务报告及附注-担保人           | 2024-08-30 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）         | 2024-06-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债 21 洪山 01”2024 年度跟踪评级报告 | 2024-06-27 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司关于总经理发生变动的公告                        | 2024-05-22 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2023 年度财务报告及附注                     | 2024-04-30 |
| 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2023 年度财务报告及附注（担保人）            | 2024-04-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2023 年）                    | 2024-04-30 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2023 年付息公告               | 2023-11-22 |
| 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注-担保人           | 2023-08-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告（2023 年）                    | 2023-08-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2023 年半年度财务报告及附注                   | 2023-08-29 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）         | 2023-06-30 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债/21 洪山 01”2023 年度跟踪评级报告 | 2023-06-26 |
| 担保人武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2022 年审计报告                  | 2023-04-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2022 年审计报告                         | 2023-04-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）                    | 2023-04-28 |

| 文件名称                                              | 时间         |
|---------------------------------------------------|------------|
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年付息公告               | 2022-11-24 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2022 年中期报告                     | 2022-08-31 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2022 年半年度财务报告                      | 2022-08-31 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告(2021 年度)         | 2022-06-28 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及“21 洪山城投债/21 洪山 01”2022 年度跟踪评级报告 | 2022-06-22 |
| 担保人武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 2021 年审计报告                  | 2022-04-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告                     | 2022-04-29 |
| 武汉洪山城市建设投资有限公司 2021 年审计报告                         | 2022-04-29 |
| 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                   | 2021-12-15 |
| 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                     | 2021-12-15 |
| 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券评级报告                      | 2021-12-15 |
| 关于 2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券上市的公告                  | 2021-12-13 |

## 二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不涉及。

## 第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施及其他事项

### 一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施

本期债券由武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司提供担保，担保规模 4.40 亿人民币，担保人主体评级为 AA+，保证方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。担保期限为本期债券存续期间及债券到期之日起两年。报告期内，本期债券增信措施有效性未发生重大不利变化。

报告期内，发行人未发生对偿债能力造成重大不利影响的其他情况。

### 二、其他事项

#### （一）变更会计师事务所

根据财政部、国务院国资委及证监会联合印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）相关规定，国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过 8 年。鉴于大信会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为发行人提供审计服务，为保证审计工作的独立性和客观性，经重新选聘，发行人聘任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为 2024 年度财务报表进行审计并出具相关审计报告。

该变更事项已经过发行人有权决策机构的审议，此次变更审计机构所履行的程序符合相关法律法规以及内部程序的相关规定，本次变更不会影响发行人财务报表的审计质量，不存在损害发行人利益和债券持有人利益的情形。

针对上述事项，发行人已经于 2025 年 3 月 12 日公告了《武汉洪山城市建设投资有限公司关于变更会计师事务所的公告》；受托管理人于 2025 年 3 月 17 日公告了《华泰联合证券有限责任公司关于武汉洪山城市建设投资有限公司变更会计师事务所的临时债权代理事务报告》。

（本页无正文，为《2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券债权代理人事务报告（2024 年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

