

信用等级公告

联合〔2019〕2792号

联合资信评估有限公司通过对武汉洪山城市建设投资有限公司拟发行的 2019 年度第二期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定武汉洪山城市建设投资有限公司 2019 年度第二期短期融资券的信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告



联合资信评估有限公司

二〇一九年九月十九日

武汉洪山城市建设投资有限公司

2019 年度第二期短期融资券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA

本期短期融资券信用等级：A-1

评级展望：稳定

债项概况：

本期短期融资券发行规模：5 亿元

本期短期融资券期限：1 年

偿还方式：到期一次性还本付息

募集资金用途：偿还子公司银行借款

评级时间：2019 年 9 月 19 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa-	评级结果	AA
评价内容	评价结果	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	2
		基础素质	2
		企业管理	2
		经营分析	3
财务风险	F3	资产质量	4
		资本结构	3
		盈利能力	4
		现金流量	3
		偿债能力	3
调整因素和理由			调整子级
政府支持			1

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点：

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“公司”）拟发行的 2019 年度第二期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

优势

- 近年来，武汉市洪山区经济稳步增长，经济实力持续提升，为公司发展提供了良好的外部环境。
- 公司是武汉市洪山区重要的城市基础设施投资和建设主体，主要承担青菱园区内的路网、还建房建设和土地整理业务，主营业务在青菱园区内具有垄断性。
- 公司在资本金注入和财政补贴等方面得到了洪山区政府和股东的持续支持。

关注

- 公司流动资产中存货和应收款项占比较大，对资金形成明显占用，公司资产流动性弱。
- 公司近年债务规模快速增长，且在建及拟建项目较多，随着业务大规模开展，公司债务规模或将持续上升；公司短期偿债压力大，或面临一定集中兑付压力。
- 公司利润总额对非经常性损益依赖大，且业务回款受到洪山区政府机构资金拨付效率影响，整体收现质量较差，经营活动现金流量净额持续为负。

分析师：文 中 唐 嵩

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

 地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
 中国人保财险大厦17层(100022)

网址：www.lhratings.com

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
现金类资产(亿元)	13.97	23.50	17.11	11.67
资产总额(亿元)	90.21	118.16	147.34	152.39
所有者权益(亿元)	49.78	51.33	51.33	51.37
短期债务(亿元)	6.50	3.50	17.01	25.11
长期债务(亿元)	27.20	56.79	63.17	56.91
全部债务(亿元)	33.70	60.29	80.18	82.02
营业收入(亿元)	3.31	3.46	4.44	0.97
利润总额(亿元)	1.02	1.52	0.48	0.04
EBITDA(亿元)	1.32	1.77	0.82	--
经营性净现金流(亿元)	-12.05	-12.58	-21.27	-6.60
营业利润率(%)	16.52	17.14	20.62	22.10
净资产收益率(%)	2.04	2.94	0.63	--
资产负债率(%)	44.82	56.56	65.16	66.29
全部债务资本化比率(%)	40.37	54.01	60.97	61.49
流动比率(%)	672.55	1330.83	446.83	419.75
经营现金流动负债比(%)	-102.98	-160.92	-70.67	--
现金短期债务比(倍)	2.15	6.71	1.01	0.46
EBITDA 利息倍数(倍)	0.50	0.72	0.24	--
全部债务/EBITDA(倍)	25.56	34.11	98.00	--

公司本部				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
资产总额(亿元)	85.13	113.66	147.73	152.00
所有者权益(亿元)	50.42	52.11	52.13	52.24
全部债务(亿元)	6.00	26.80	46.37	46.38
营业收入(亿元)	3.14	3.27	3.70	0.77
利润总额(亿元)	1.22	1.69	0.47	0.11
资产负债率(%)	40.77	54.15	64.71	65.63
全部债务资本化比率(%)	10.63	33.96	47.07	47.03
流动比率(%)	235.22	271.79	235.11	225.41
经营现金流动负债比(%)	-17.36	-17.40	-23.09	--

注：1. 2019 年一季度财务数据未经审计；2. 其他应付款中有息部分已调入短期债务计算

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA	稳定	2019/07/29	文中、唐嵩	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016年）	阅读全文
AA	稳定	2017/10/23	顾喆彬、陈楠	基础设施建设投资企业信用分析要点（2015年）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本号



声 明

一、本报告引用的资料主要由武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

武汉洪山城市建设投资有限公司

2019 年度第二期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“公司”）成立于 2009 年 8 月，系经武汉市洪山区人民政府（以下简称“洪山区政府”）批准设立的有限责任公司。公司初始注册资本为 3.00 亿元，武汉市洪山区国有资产经营公司¹（以下简称“洪山国资”）是其唯一股东，公司实际控制人为武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局（以下简称“洪山区国资局”）。2019 年 8 月，洪山区国资局下达股权划转通知，公司唯一股东变更为武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司²（以下简称“洪山城资”）。截至报告出具日，公司唯一股东为洪山城资，实际控制人为洪山区国资局。

2013 年 7 月，根据洪财〔2013〕93 号文和洪国资委〔2013〕2 号文批准，洪山国资对公司进行增资，其中包括货币资金出资 8.00 亿元和实物资产（渔场资产）出资 12.17 亿元，增资后公司注册资本为 23.17 亿元。

2013 年 8 月，公司增加注册资本 20.00 亿元，由中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）以货币形式出资，增资后公司注册资本为 43.17 亿元³，洪山国资持有公司 53.68% 的股权，中原信托持有公司 46.32% 的股权。

截至 2019 年 3 月底，公司注册资本为 43.17 亿元，洪山国资已全部回购中原信托所持股权，交易完成后，洪山国资持有公司 100.00% 股权。

公司经营范围：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）

截至 2019 年 3 月底，公司本部内设综合管理部、计划财务部、投资发展部、项目管理部、审计监察部、人力资源部、党委工作部和总工办共 8 个职能部门；公司合并范围内有 13 家全资及控股子公司。

截至 2018 年底，公司资产总额 147.34 亿元，所有者权益 51.33 亿元（其中少数股东权益 25.88 万元）。2018 年，公司实现营业收入 4.44 亿元，利润总额 0.48 亿元。

截至 2019 年 3 月底，公司资产总额 152.39 亿元，所有者权益 51.37 亿元（其中少数股东权益 22.47 万元）；2019 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.97 亿元，利润总额 0.04 亿元。

公司注册地址：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：刘旭。

二、本期短期融资券概况

公司已于 2019 年注册总金额为 10 亿元的短期融资券。本期计划在注册额度内发行 2019 年度第二期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），发行规模 5 亿元，期限 1 年，到期一次性还本付息。本期短期融资券募集资金拟用于偿还子公司银行借款。

¹ 武汉市洪山区国有资产经营公司成立于 2000 年，由武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局全资控股。

² 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，注册资本 73.17 亿元，实际控制人为武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局。

³ 根据上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行、洪山国资及中原信托三方签署的《初始信托财产出售合同》（豫中信单字〔2013〕第 346-2 号），洪山国资需在 2014-2018 年间每年购买中原信托持有的公司股权的 20%，即 4.00 亿元，并支付 10% 的溢价。在洪山国资将全部 20.00 亿元股权购买款支付完毕之前，中原信托持续持有公司 46.32% 的股权。

三、主体长期信用状况

武汉市是国家中心城市之一，地区生产总值超万亿元，近年来，武汉市经济总体保持稳健较快发展，财政实力快速提升。

洪山区位于武汉市东南部，是武汉市重要的办公商务区。近年来，洪山区经济规模持续增长，财政收入质量及稳定性较好，整体财政实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。公司作为洪山区重要的城市基础设施投资和建设主体，主要承担洪山区青菱都市工业园内（以下简称“青菱园区”）的路网和还建房建设以及土地整理任务，主营业务在青菱园区内具有垄断性。公司在资本金注入和财政补贴等方面得到洪山区政府和股东的持续支持。

近年来，随着青菱园区招商工作的持续推进，公司收入规模呈逐年上升趋势，但公司项目建设回款受到洪山区政府机构资金拨付效率影响，整体收入实现质量较差。公司资产规模快速增长，资产构成以流动资产为主，其中存

货和应收账款占比较大，资产流动性弱，整体资产质量一般；公司所有者权益以实收资本为主，结构稳定性较好；公司债务规模持续增长，整体债务负担一般，或面临一定集中兑付压力；政府补助和非经常性损益对公司利润总额贡献较大。整体看，公司作为武汉市洪山区重要的城市基础设施投资和建设主体，获得洪山区政府的持续支持，整体偿债能力很强，公司主体长期信用风险很低。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2016—2018 年，公司资产规模快速增长，年均复合增长 27.80%，主要系流动资产中存货增加所致。2018 年底，公司资产总额 147.34 亿元，其中流动资产占比 91.29%、非流动资产占比 8.71%，资产构成以流动资产为主。

表 1 公司主要流动资产构成情况（单位：亿元、%）

科 目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13.97	15.49	23.50	19.89	17.11	11.61	11.67	7.66
应收账款	13.66	15.14	14.00	11.85	14.99	10.17	14.87	9.76
存货	49.66	55.05	64.07	54.22	98.27	66.70	108.46	71.17
流动资产	78.71	87.25	104.02	88.03	134.50	91.29	138.64	90.98
资产总额	90.21	100.00	118.16	100.00	147.34	100.00	152.39	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2016—2018 年，公司流动资产快速增长，年均复合增长 30.72%。2018 年底，公司流动资产 134.50 亿元，同比增长 29.31%，主要由于存货增加所致。公司流动资产以货币资金、应收账款和存货为主。

2016—2018 年，公司货币资金波动增长，年均复合增长 10.66%。2018 年底，公司货币资金 17.11 亿元，同比下降 27.19%，主要系当期项目持续投入所致。公司货币资金主要为银行存款（占比 99.99%）。

2016—2018 年，公司应收账款持续增长，年均复合增长 4.75%。2018 年底，公司应收账款 14.99 亿元，同比增长 7.04%。公司应收账款主要为应收洪山区人民政府的代建款项和应收武汉市洪山区土地整理储备中心的土地整理款项。2018 年底，公司累计计提坏账准备 0.02 亿元。公司应收账款主要欠款单位的账龄较长，但主要欠款单位为洪山区政府机构，应收账款不能收回的风险较低。公司应收账款回款进度受到洪山区政府机构资金拨付效率影

响，对公司资金形成明显占用。

表 2 2018 年底公司应收账款前五名单位情况
(单位: 万元、%)

单位名称	账面金额	占比
洪山区人民政府	80054.60	53.34
武汉市洪山区土地整理储备中心	68075.55	45.36
软通智慧科技有限公司	1477.29	0.98
洪山乳品厂(亚太乳业公司)	157.14	0.10
孙世平	113.96	0.08
合计	14987.85	99.86

资料来源: 公司审计报告

2016—2018 年, 公司其他应收款波动增长, 年均复合增长 9.21%。2018 年底, 公司其他应收款 1.70 亿元, 同比下降 29.38%, 主要系公司子公司武汉市李桥渔场支付湖北中信鑫鑫置业开发有限公司购房保证金转入“预付款项”核算所致。公司其他应收款主要为与洪山区各政府单位的往来款项。2018 年底, 公司其他应收款累计计提坏账准备 0.02 亿元, 计提比例 1.40%。

表 3 2018 年底公司其他应收款前五名单位情况
(单位: 亿元、%)

单位名称	账面金额	占比	账龄
武汉洪山区财政局	0.98	56.68	1-5 年
洪山区处置非法集资清算兑付工作领导小组	0.24	14.10	5 年以内
武汉市洪山区建设局	0.19	10.94	5 年以内
武汉市洪山区重点工程建设拆迁还建办公室	0.14	7.84	1-2 年
武汉市洪山区公安分局	0.01	0.69	3-4 年
合计	1.56	90.25	--

资料来源: 公司审计报告

2016—2018 年, 公司存货快速增长, 年均复合增长 40.68%。2018 年底, 公司存货 98.27 亿元, 同比增长 53.38%, 主要系项目持续推进所致。2018 年底, 公司存货由土地整理(占比 55.52%)和工程施工(占比 44.48%)构成。公司土地整理主要包括建阳村、石咀村、青菱

街以及西湾村等土地整理项目; 工程施工主要包括还建房一至三期项目、武汉市洪山区 2016 年第一批棚户区改造项目、洪投新创项目、雅安街-文荟街排水箱涵工程(巡司河-崇文路)二标段(洪山段)等。

2019 年 3 月底, 公司资产总额 152.39 亿元, 较上年底增长 3.43%, 构成仍以流动资产为主(占 90.98%)。2019 年 3 月底, 公司货币资金 11.67 亿元, 较上年底下降 31.79%, 主要系项目资金投入所致; 受项目持续投入影响, 公司存货较上年底增长 10.37%至 108.46 亿元。2019 年 3 月底, 公司无受限资产。

总体看, 近年来公司资产规模快速增长, 流动资产中存货和应收账款占比较大, 对资金形成明显占用, 公司资产流动性弱。

2. 现金流分析

经营活动现金流方面, 2016—2018 年, 公司经营现金流入波动增长, 年均复合增长 50.31%, 2018 年为 16.69 亿元, 其中销售商品、提供劳务收到的现金 3.67 亿元, 其构成主要为收到的土地整理款项和工程款项; 公司收到其他与经营活动有关的现金 13.02 亿元, 主要为往来款; 近三年, 公司经营活动现金流出波动幅度较大, 年均复合增长 39.74%, 2018 年为 37.97 亿元, 其中购买商品、接受劳务支付的现金 35.01 亿元, 主要为支付的工程建设款项; 支付其他与经营活动有关的现金 2.39 亿元, 主要为往来款。近三年, 受项目大规模投入影响, 公司经营活动产生的现金流量净额持续大幅流出, 分别为-12.05 亿元、-12.58 亿元和-21.27 亿元。2016—2018 年, 公司现金收入比分别为 79.80%、67.73%和 82.57%, 受洪山区政府资金划拨效率影响, 公司收入实现质量较差。

表 4 公司现金流情况(单位: 亿元、%)

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
经营活动现金流入量	7.39	3.59	16.69
经营活动现金流出量	19.44	16.17	37.97
经营活动现金流量净额	-12.05	-12.58	-21.27

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
投资活动现金流量净额	-0.29	-3.28	-0.45
筹资活动现金流量净额	11.69	23.69	17.02
现金收入比	79.80	67.73	82.57

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

投资活动现金流方面，2016—2018 年，公司投资活动均表现为现金流出，主要为购建固定资产、无形资产等支付的现金以及投资支付的现金。2016—2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-0.29 亿元、-3.28 亿元和-0.45 亿元。

公司在建及拟建项目规模大，对外部融资需求较大。2016—2018 年，公司筹资活动现金流入波动增长，年均复合增长 32.27%，2018 年为 24.50 亿元，主要包括取得借款收到的现金 4.00 亿元和发行“18 洪山城投 MTN001”“18 洪山城投 MTN002”和“18 洪山城投 MTN003”收到的现金 17.94 亿元。同期，公司筹资活动现金流出快速增长，年均复合增长 79.79%，2018 年为 7.48 亿元，包括偿还债务支付的现金 4.10 亿元和分配股利、利润或偿付利息支付的现金 3.38 亿元。2016—2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额波动增长，近三年分别为 11.69 亿元、23.69 亿元和 17.02 亿元，公司筹资活动现金净流入规模较大。

2019 年 1—3 月，公司经营活动净现金流 -6.60 亿元，现金收入比增至 107.40%；投资活动规模小，筹资活动净现金流 1.17 亿元。

总体看，受洪山区政府机构资金拨付效率影响，公司收入实现质量较差；公司在建项目投资规模大，经营活动产生的现金持续大幅流出；随着园区路网和还建房建设以及土地整理业务持续开展，公司资金需求不断增长，对外融资压力较大。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债指标看，2016—2018 年，公司流动比率和速动比率均呈波动下降趋势，2018 年分别为 446.83%和 120.37%。2016—2018 年，

公司经营活动产生的净现金流持续为负，对公司流动负债无保障能力。2019 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别为 419.75%和 91.36%；现金类资产为当期短期债务的 0.50 倍，公司短期偿债压力大。

截至2019年3月底，公司无对外担保。

截至 2019 年 3 月底，公司银行授信额度合计 81.10 亿元，已使用 50.20 亿元，尚未使用额度 30.90 亿元；公司间接融资渠道通畅。

五、本期短期融资券偿还能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

本期短期融资券拟发行规模为 5 亿元，相当于 2019 年 3 月底公司短期债务和全部债务的 19.91%和 6.10%。

2019 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 66.29%和 61.49%。以 2019 年 3 月底财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 67.36%和 62.88%，公司债务负担有所加重。考虑到本期短期融资券募集资金用于偿还子公司银行借款，公司实际债务压力将低于预测值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2016—2018 年及 2019 年 3 月底，公司现金类资产分别为 13.97 亿元、23.50 亿元、17.11 亿元和 11.67 亿元，为本期短期融资券拟发行规模的 2.79 倍、4.70 倍、3.42 倍和 2.33 倍。公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。

2016—2018 年及 2019 年 1—3 月，公司经营活动产生的现金流入量分别为 7.39 亿元、3.59 亿元、16.69 亿元和 2.41 亿元，分别为本期短期融资券拟发行规模的 1.48 倍、0.72 倍、3.34 倍和 0.48 倍，公司经营活动现金流入量对

本期短期融资券拟发行规模的保障能力一般。公司经营活动现金流量净额对本期短期融资券不具备保障能力。

公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强，考虑公司行业地位及获得政府较大力度支持，公司对本期短期融资券的偿债能力很强。

六、结论

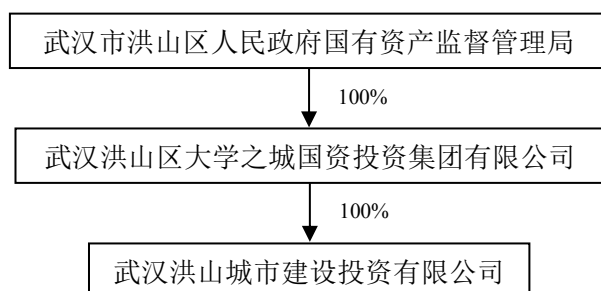
武汉市是国家中心城市之一，近年来，武汉市经济总体保持稳健较快发展，财政实力快速提升，城市基础设施建设不断推进。洪山区作为武汉市重要的办公商务区，近年来经济规模持续增长，财政收入质量及稳定性较好，整体财政实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。

公司作为洪山区重要的城市基础设施投资和建设主体，主要承担洪山区青菱园区内的路网和还建房建设以及土地整理业务。公司在资本金注入和财政补贴等方面得到了洪山区政府和洪山国资的持续支持。

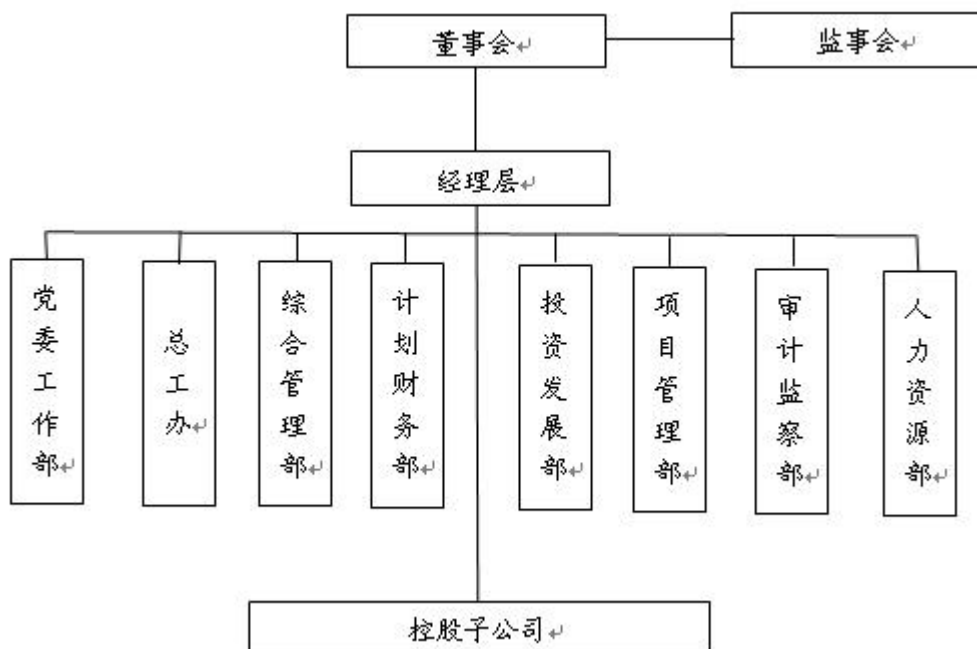
近年来，公司资产规模快速增长，构成以流动资产为主，但存货和应收款项占比较大，整体资产质量一般。公司所有者权益结构稳定性较好，利润总额对非经常性损益的依赖大。随着园区项目建设融资需求的增加，公司有息债务快速增长，考虑到公司作为武汉市洪山区重要的城市基础设施投资和建设主体，获得洪山区政府的持续支持，公司整体偿债能力很强。

公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。综合评估，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 截至 2019 年 8 月底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2019 年 3 月底公司组织架构图



附件 1-3 截至 2019 年 3 月底合并范围子公司情况

子公司名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
武汉洪投新创项目管理有限公司	建筑工程、房地产开发	1000.00	100.00
武汉洪投新创工程建设监理有限公司	建筑工程监理	100.00	100.00
武汉市李桥渔场	淡水动物养殖	178.00	100.00
武汉市南湖渔场	水产养殖	470.36	100.00
武汉市灵秀生态工程有限公司	水产养殖	300.00	100.00
武汉市严西湖渔场	淡水鱼类养殖	171.30	100.00
武汉市青菱渔场	房屋租赁、水生动物的配种	301.40	100.00
武汉青菱城镇建设投资有限公司	房地产开发、建设工程施工	38620.00	100.00
武汉宏润信达联合投资有限公司	市政工程、建筑工程	2400.00	51.00
武汉洪投保障房运营有限公司	房屋租赁	1000.00	100.00
武汉洪投物业管理有限公司	房地产业	1000.00	100.00
武汉洪创投资管理有限公司	咨询服务	1000.00	60.00
武汉宝谷企业运营管理有限公司	珠宝产业、房地产业	5000.00	60.00

资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	13.97	23.50	17.11	11.67
资产总额(亿元)	90.21	118.16	147.34	152.39
所有者权益(亿元)	49.78	51.33	51.33	51.37
短期债务(亿元)	6.50	3.50	17.01	25.11
长期债务(亿元)	27.20	56.79	63.17	56.91
全部债务(亿元)	33.70	60.29	80.18	82.02
营业收入(亿元)	3.31	3.46	4.44	0.97
利润总额(亿元)	1.02	1.52	0.48	0.04
EBITDA(亿元)	1.32	1.77	0.82	--
经营性净现金流(亿元)	-12.05	-12.58	-21.27	-6.60
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.26	0.25	0.31	--
存货周转次数(次)	0.07	0.05	0.04	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	79.80	67.73	82.57	107.40
营业利润率(%)	16.52	17.14	20.62	22.10
总资本收益率(%)	1.22	1.35	0.25	--
净资产收益率(%)	2.04	2.94	0.63	--
长期债务资本化比率(%)	35.33	52.52	55.17	52.56
全部债务资本化比率(%)	40.37	54.01	60.97	61.49
资产负债率(%)	44.82	56.56	65.16	66.29
流动比率(%)	672.55	1330.83	446.83	419.75
速动比率(%)	248.27	511.14	120.37	91.36
经营现金流动负债比(%)	-102.98	-160.92	-70.67	--
现金短期债务比(倍)	2.15	6.71	1.01	0.46
全部债务/EBITDA(倍)	25.56	34.11	98.00	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.50	0.72	0.24	--

注：2019 年一季度财务数据未经审计，其他应付款中有息部分已调入短期债务计算

附件 3 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	2.49	14.28	10.44	5.23
资产总额(亿元)	85.13	113.66	147.73	152.00
所有者权益(亿元)	50.42	52.11	52.13	52.24
短期债务(亿元)	0.00	0.00	3.05	3.05
长期债务(亿元)	6.00	26.80	43.32	43.33
全部债务(亿元)	6.00	26.80	46.37	46.38
营业收入(亿元)	3.14	3.27	3.70	0.77
利润总额(亿元)	1.22	1.69	0.47	0.11
EBITDA(亿元)	1.22	1.69	0.47	--
经营性净现金流(亿元)	-4.94	-6.01	-12.02	-4.23
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.24	0.24	0.26	--
存货周转次数(次)	0.06	0.05	0.04	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	62.95	66.04	77.69	98.55
营业利润率(%)	14.09	16.26	15.66	16.00
总资本收益率(%)	2.16	2.14	0.35	--
净资产收益率(%)	2.42	3.24	0.65	--
长期债务资本化比率(%)	10.63	33.96	45.38	45.34
全部债务资本化比率(%)	10.63	33.96	47.07	47.03
资产负债率(%)	40.77	54.15	64.71	65.63
流动比率(%)	235.22	271.79	235.11	225.41
速动比率(%)	61.95	88.81	55.25	42.60
经营现金流动负债比(%)	-17.36	-17.40	-23.09	--
现金短期债务比(倍)	--	--	3.42	1.71
全部债务/EBITDA(倍)	4.91	15.85	98.60	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.47	0.68	0.12	--

注：2019 年一季度财务数据未经审计，其他应付款中有息部分已调入短期债务计算

附件 4 主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1)2 年数据:增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2)n 年数据:增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注： 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 企业执行新会计准则后，所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估有限公司关于 武汉洪山城市建设投资有限公司 2019 年度第二期短期融资券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期短期融资券信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

武汉洪山城市建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期短期融资券正式发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

武汉洪山城市建设投资有限公司或本期短期融资券如发生重大变化，或发生可能对本期短期融资券信用等级产生较大影响的重大事项，武汉洪山城市建设投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将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、外部经营环境及本期短期融资券相关信息，如发现武汉洪山城市建设投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如武汉洪山城市建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对本期短期融资券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与武汉洪山城市建设投资有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。