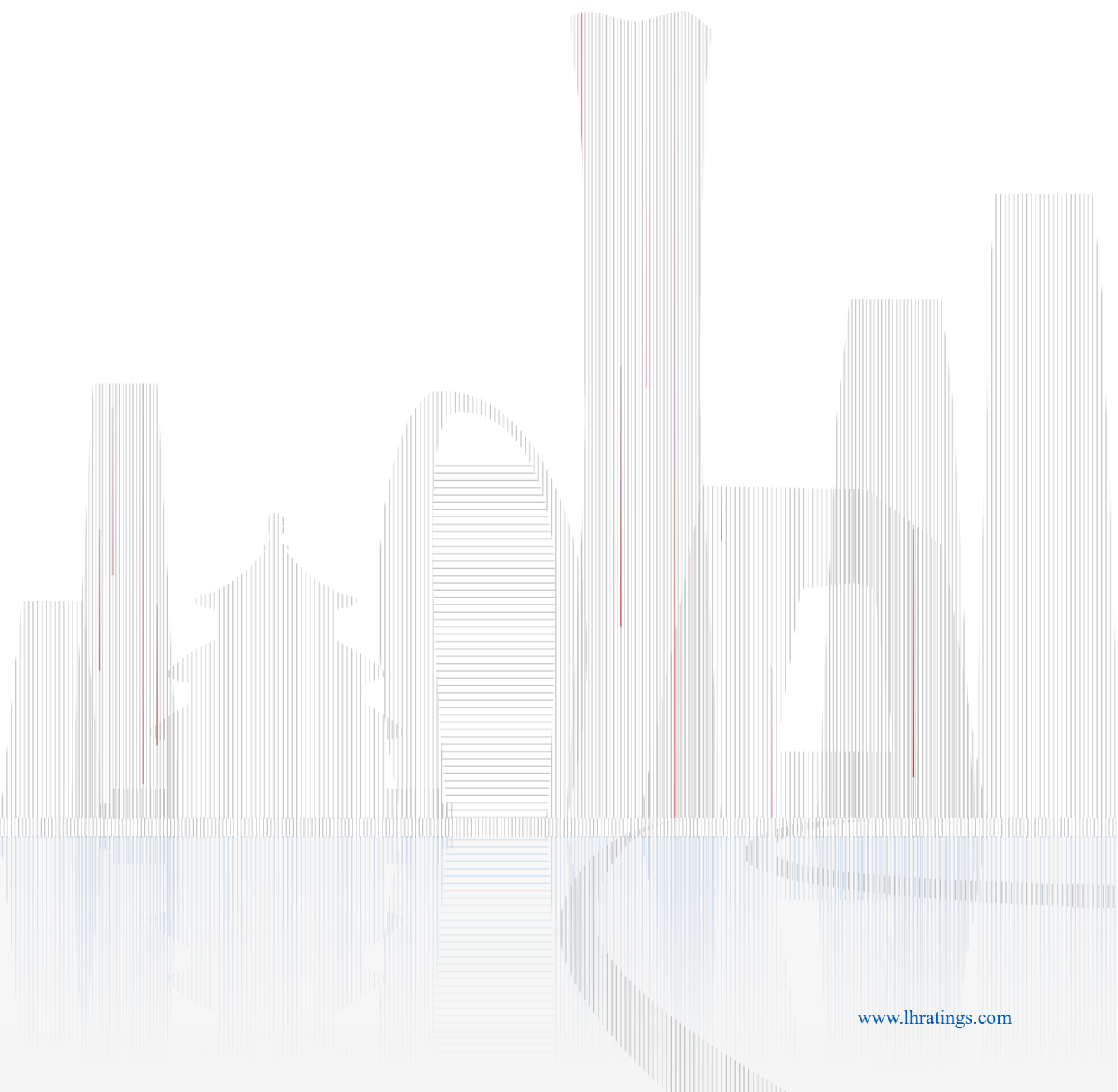


武汉洪山城市建设投资有限公司

2025 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务



信用评级公告

联合〔2025〕6138号

联合资信评估股份有限公司通过对武汉洪山城市建设投资有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持武汉洪山城市建设投资有限公司主体长期信用等级为 AA，维持“23 洪山城投 MTN002”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二五年七月二十五日

声 明

一、本报告是联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，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、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

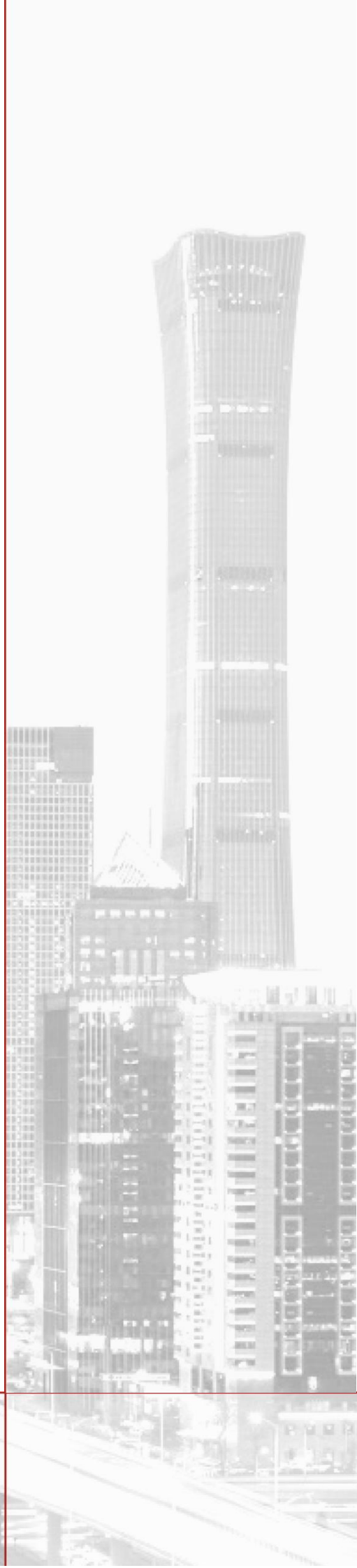
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



武汉洪山城市建设投资有限公司 2025 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
武汉洪山城市建设投资有限公司	AA/稳定	AA/稳定	2025/07/25
23 洪山城投 MTN002	AA/稳定	AA/稳定	

评级观点

跟踪期内，武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“公司”）仍是武汉市洪山区重要的城市基础设施建设和土地整理业务实施主体，在洪山区青菱都市工业园（以下简称“青菱工业园”）内区域专营优势明显。洪山区经济和一般公共预算收入均持续增长，财税质量高，财政自给能力强，公司外部发展环境良好，并继续获得有力外部支持。跟踪期内，公司业务未发生重大变化，仍以土地整理、基础设施及保障房建设等为主；项目建设存在较大的资金占用，主要在建和拟建的土地整理及工程建设项目尚需投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。公司资产中以未结算项目投入为主的存货占比高，资产流动性较弱；所有者权益稳定性较强；整体债务负担一般，债务集中偿付压力可控；利润实现主要来自经营业务获利，整体盈利指标表现一般；偿债指标表现弱，间接融资渠道有待拓宽，或有负债风险可控。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在获取政府专项债资金方面继续获得有力外部支持。

评级展望

未来，随着洪山区经济的发展，以及公司项目建设的推进和业务的拓展，公司经营状况有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司业务范围和区域范围扩大，政府支持程度增强，偿债能力和盈利能力大幅提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司发生重大资产变化，核心资产被划出，职能定位下降；融资环境恶化，偿债能力显著下降。

优势

- **外部发展环境良好。**洪山区作为武汉市中心城区和大学之城，具有突出的科技和教育优势。2022—2024 年，洪山区经济和一般公共预算收入均持续增长，财税质量高，财政自给能力强，其中 2024 年洪山区实现地区生产总值 1303.38 亿元、一般公共预算收入 106.00 亿元。
- **业务区域专营优势明显。**公司仍是武汉市洪山区重要的城市基础设施建设和土地整理业务实施主体，主要从事青菱工业园内的基础设施建设、保障房建设以及土地整理业务，在青菱工业园内区域专营优势明显。
- **继续获得有力的外部支持。**2024 年及 2025 年一季度，公司分别收到洪山区政府拨付的项目专项债资金 7.96 亿元和 8.60 亿元，计入公司专项应付款。

关注

- **土地整理、基础设施及保障房建设项目待结算规模较大，对公司资金形成较大占用。**截至 2025 年 3 月底，资产中以未结算项目投入为主的存货账面价值 171.93 亿元，占资产总额的比重为 78.06%，资产流动性较弱。
- **项目建设面临较大的资金支出压力。**截至 2024 年底，公司在整理及拟整理土地开发项目尚需投资 11.58 亿元，在建基础设施及保障房建设项目尚需投资 25.92 亿元。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F6	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构		3
		偿债能力		6
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			bbb-	
外部支持调整因素：政府支持			+7	
评级结果			AA	

个体信用状况变动说明：由于盈利能力、现金流量及偿债能力指标弱化，公司指示评级结果由上次评级的 bbb 变动为 bbb-；公司无个体调整因素，故公司的个体信用等级由 bbb 变动为 bbb-。

外部支持变动说明：公司在获取政府专项债资金方面继续获得有力外部支持。公司外部支持子级及调整是联合资信结合其个体信用状况，并根据外部支持能力和支持可能性所确定的。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

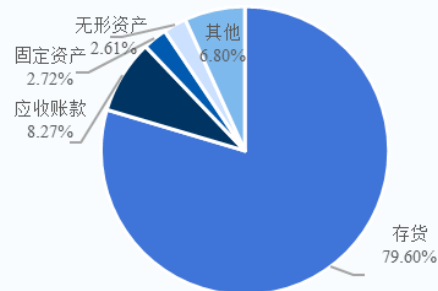
合并口径			
项 目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
现金类资产（亿元）	6.56	2.30	10.39
资产总额（亿元）	210.05	214.27	220.25
所有者权益（亿元）	70.20	71.48	71.67
短期债务（亿元）	39.68	63.20	61.64
长期债务（亿元）	64.64	35.74	40.13
全部债务（亿元）	104.32	98.93	101.77
营业总收入（亿元）	13.03	12.90	1.97
利润总额（亿元）	1.41	1.30	0.16
EBITDA（亿元）	1.82	1.72	--
经营性净现金流（亿元）	22.00	23.06	1.75
营业利润率（%）	15.67	15.72	15.72
净资产收益率（%）	1.99	1.80	--
资产负债率（%）	66.58	66.64	67.46
全部债务资本化比率（%）	59.78	58.05	58.68
流动比率（%）	361.81	255.72	269.30
经营现金流流动负债比（%）	40.62	29.50	--
现金短期债务比（倍）	0.17	0.04	0.17
EBITDA 利息倍数（倍）	0.37	0.36	--
全部债务/EBITDA（倍）	57.23	57.62	--

公司本部口径			
项 目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
资产总额（亿元）	211.17	215.42	220.07
所有者权益（亿元）	71.50	73.25	73.53
全部债务（亿元）	81.26	78.74	77.09
营业总收入（亿元）	11.65	11.76	1.86
利润总额（亿元）	1.77	1.76	0.27
资产负债率（%）	66.14	66.00	66.59
全部债务资本化比率（%）	53.20	51.81	51.18
流动比率（%）	240.90	178.89	181.14
经营现金流流动负债比（%）	27.85	28.26	--

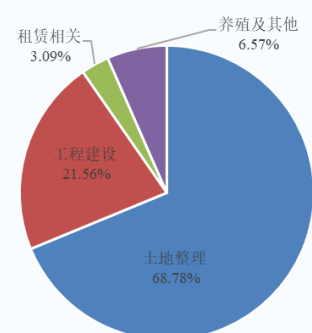
注：1. 2023—2024 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数，非追溯调整数据，2025 年一季度财务报表未经审计；2. 本报告将其他应付款中付息项调整入短期债务核算，将长期应付款中付息项调整入长期债务核算；短期债务中含应付票据；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及提供资料整理

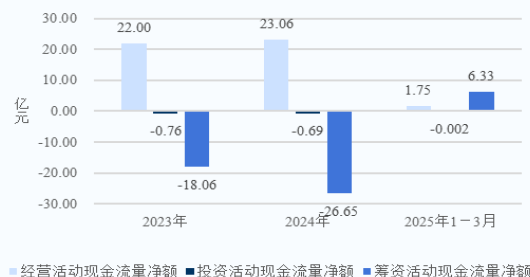
2024 年底公司资产构成



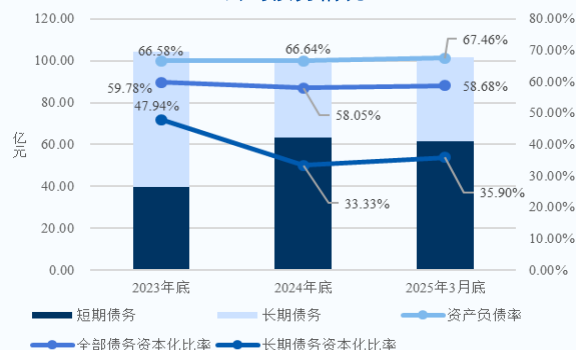
2024 年公司营业总收入构成



公司现金流情况



公司债务情况



跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
23 洪山城投 MTN002	8.00 亿元	8.00 亿元	2026/09/25	--

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

资料来源：联合资信整理

评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 洪山城投 MTN002	AA/稳定	AA/稳定	2024/07/29	黄旭明 贺冬鸽	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0 202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0 202208	阅读全文
23 洪山城投 MTN002	AA/稳定	AA/稳定	2023/11/07	黄旭明 刘 成	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0 202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0 202208	阅读全文

注：上述评级方法/模型、评级报告通过链接可查询

资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：黄旭明 huangxm@lhratings.com

项目组成员：魏兰兰 weill@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）



一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

公司成立于 2009 年，初始注册资本为 3.00 亿元。历经多次股权划转及增资，截至 2025 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 44.17 亿元，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“洪山国资”）为公司唯一股东，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”）为公司实际控制人。

公司是武汉市洪山区重要的城市基础设施建设和土地整理业务实施主体，主要从事洪山区青菱都市工业园（以下简称“青菱工业园”）内的基础设施建设、保障房建设以及土地整理业务。跟踪期内，公司业务未发生重大变化。

跟踪期内，公司组织架构未发生变化，截至 2025 年 3 月底，公司本部内设计划财务部、投资发展部、项目管理部、土地征收部等职能部门；合并范围内一级子公司 10 家。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 214.27 亿元，所有者权益 71.48 亿元（含少数股东权益-0.03 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 12.90 亿元，利润总额 1.30 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额 220.25 亿元，所有者权益 71.67 亿元（含少数股东权益-0.002 亿元）；2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.97 亿元，利润总额 0.16 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：彭学斌。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2025 年 6 月底，公司由联合资信评级的存续债券见图表 1。“23 洪山城投 MTN002”募集资金用于偿还有息债务，截至 2025 年 6 月底已使用完毕，公司跟踪期内正常付息。

图表 1 • 截至 2025 年 6 月底公司由联合资信评级的存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
23 洪山城投 MTN002	8.00	8.00	2023/09/25	3 年

资料来源：联合资信根据 Wind 整理

四、宏观经济和政策环境分析

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入 4 月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2025 年一季度报）](#)》。

五、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2024 年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着增量化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025 年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2025 年城市基础设施建设行业分析》。

2 区域环境分析

武汉市交通地位重要，科教资源丰富，工业实力强劲，经济实力稳步提升。洪山区作为武汉市中心城区和大学之城，具有突出的科技和教育优势，2022—2024 年，洪山区经济和一般公共预算收入均持续增长，财税质量高，财政自给能力强。整体来看，公司外部发展环境良好。

（1）武汉市

武汉市系湖北省省会，位于湖北省东部、长江与汉水交汇处，是中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉市是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。武汉市是中国四大科教中心城市之一，拥有高校 90 余所、在校大学生近 130 万人、国家级创新平台 149 个，2022 年 4 月武汉获批建设具有全国影响力的，科技创新中心，成为国家批准建设的第五个科技创新中心。全市土地面积 8569.15 平方千米，水资源丰富，水域总面积达 2217.6 平方千米；已发现矿产 33 种，矿点 154 处，其中，冶金辅料和建筑材料储量最大，拥有全国最大的熔剂石灰石、白云岩、石英砂岩基地，膨润土矿储量 1.18 多亿吨，居全国第一位。截至 2024 年底，武汉市全市常住人口 1380.91 万人，常住人口城镇化率为 85.0%。

武汉市工业经济增长强劲，高技术制造业快速增长。近年国家存储器基地、武汉国家航天产业基地、国家网络安全人才与创新基地、国家新能源和智能网联汽车基地、8 家全国重点实验室相继获批并落子武汉市。2022 年以东湖高新区为核心的武汉光电子信息产业集群入选国家级先进制造业集群，引进蔚能全国总部及动力电池研究院、亿纬锂能储能总部及研究院、海微科技总部暨研发制造基地等优质项目。经过多年的发展，武汉市形成了“光芯屏端网”新一代信息技术、汽车制造和服务、大健康和生物技术、高端装备制造、智能建造、商贸物流、现代金融、绿色环保和文化旅游九大支柱产业。

图表 2·武汉市主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	18866.43	20011.65	21106.23
GDP 增速（%）	4.0	5.7	5.2
固定资产投资增速（%）	10.8	0.3	3.1
三产结构	2.5：35.6：61.9	2.4：34.0：63.6	2.4：31.2：66.4
人均 GDP（万元）	13.78	14.55	15.30

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据武汉市国民经济和社会发展统计公报，2022—2024 年，武汉市 GDP 持续增长，增速波动上升。2024 年，武汉市 GDP 在全国地级市中排名第 9 位，GDP 增速高于全国平均水平。同期，武汉市产业结构持续优化，第二、三产业对经济发展形成明显支撑，2024 年规模以上工业增加值同比增长 4.6%。固定资产投资方面，2022—2024 年，武汉市固定资产投资增速波动下降，其中 2024 年工业投资同比增长 15.1%，房地产开发投资同比下降 3.3%。

图表 3 • 武汉市主要财力指标（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	1504.74	1601.2	1667.31
一般公共预算收入增速（%）	4.4	6.4	4.1
税收收入	1239.56	1298.35	1223.56
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	82.38	81.09	73.39
一般公共预算支出	2227.24	2204.08	2481.00
财政自给率（%）	67.56	72.65	67.20
政府性基金收入	1330.42	1288.77	1485.61
地方政府债务余额	6295.13	6846.00	7806.36

注：1. 2022 年一般公共预算收入增速系扣除留抵退税因素后同口径增长率；2. 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据武汉市财政预算执行和决算报告，2022—2024 年，武汉市一般公共预算收入持续增长，增速波动下降；受留抵退税政策影响，税收收入波动下降，占一般公共预算收入比重较高，财税质量良好。同期，武汉市一般公共预算支出波动增长，财政自给能力尚可。2022—2024 年，受土地市场行情影响，武汉市政府性基金收入波动增长。截至 2024 年底，武汉市政府债务余额中专项债务余额 5761.76 亿元，一般债务余额 2044.64 亿元，武汉市政府债务负担很重。

根据《2025 年 1—5 月武汉市国民经济主要指标》，2025 年 1—5 月，武汉市地方一般公共预算收入 795.62 亿元，同比增长 2.5%，一般公共预算支出 928.35 亿元，同比增长 4.9%。

（2）洪山区

洪山区位于武汉市东南部，东与鄂州市隔长江相望，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，下辖 9 个街道、1 个乡，实际管辖面积约 220.5 平方公里，是武汉市面积最大的中心城区。截至 2023 年底，洪山区常住人口 175.31 万人。洪山区作为武汉的大学之城，拥有各级各类学校约 281 所，其中高校有 37 所，具有突出的科技和教育优势。青菱工业园成立于 2010 年，是武汉市“十二五”期间规划建设重点园区，城市建设用地总面积 1.97 万亩，以装备制造、科技研发、生物医药、食品制造和电子信息为主导产业。

2022—2024 年，洪山区 GDP 持续增长。2024 年，洪山区 GDP 在武汉市下辖 13 区中排名第 7 位，按可比价格计算，较上年增长 4.7%；固定资产投资增速 4.7%。2024 年，洪山区持续推动结构调整及产业转型升级，锚定智能网联汽车、生命健康等重点领域，推进产业链强链补链延链，培育服务业新模式新业态，洪山区获评年度全省服务业发展优秀县（市、区）；同时，洪山区加快科创载体建设，提升科创服务效能，2024 年洪山区认定区级瞪羚企业 83 家，新增省级以上专精特新企业 48 家，入围 2024 赛迪百强区和赛迪创新百强区，在武汉市上榜城区中分别排名第 5 位、第 1 位。

图表 4 • 洪山区主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	1145.62	1180.31	1303.38
GDP 增速（%）	2.8	4.0	4.7
固定资产投资增速（%）	4.7	-16.2	4.7
三产结构	0.06: 23.07: 76.87	0.06: 21.11: 78.83	/
人均 GDP（万元）	6.54	6.73	/

注：1. 2022 年数据来自洪山区国民经济和社会发展统计公报（2022 年）、2023 年和 2024 年数据来自于洪山区地区生产总值运行情况及主要经济指标完成情况；2. 人均 GDP 为以常住人口数为基础估算所得；3. “/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

2022—2024 年，洪山区一般公共预算收入持续增长，税收占比维持在 80.00%以上；洪山区财政自给率持续提升，财政自给能力强。截至 2024 年底，洪山区政府性债务余额 306.2 亿元，其中一般债余额 57.7 亿元，专项债余额 248.5 亿元。

图表 5 • 洪山区主要财力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	96.26	103.75	106.00
一般公共预算收入增速（%）	-9.67	7.78	/
税收收入（亿元）	90.52	97.66	87.00
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	94.04	94.13	82.08
一般公共预算支出（亿元）	100.85	100.41	95.15
财政自给率（%）	95.44	103.32	111.40
政府性基金收入（亿元）	6.62	12.72	9.31
地方政府债务余额（亿元）	265.48	280.17	306.2

注：2022 年和 2023 年数据来自洪山区财政收支决算表，2024 年数据来自洪山区预算执行情况
资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《洪山区 2025 年 4 月份主要经济指标完成情况》，2025 年 1—4 月，洪山区规模以上工业增加值增速为-2.2%，固定资产投资增速为 1.8%。

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

企业规模和竞争力方面，公司仍是武汉市洪山区重要的城市基础设施建设和土地整理业务实施主体，主要从事青菱工业园内的基础设施建设、保障房建设以及土地整理业务，在青菱工业园内区域专营优势明显。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：914201116918713147），截至 2025 年 6 月 18 日，公司本部无未结清或已结清不良及关注类信贷信息记录，过往履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：914201113036311681），截至 2025 年 6 月 27 日，重要子公司武汉青菱城镇建设投资有限公司本部无未结清或已结清不良及关注类信贷信息记录，过往履约情况良好。

根据公司本部过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司本部无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有重大被行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司法人治理结构、组织架构和管理制度等方面均无重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2024 年，公司营业总收入略有下降，构成仍以土地整理和工程建设收入为主，综合业务毛利率较为稳定。

2024 年，公司营业总收入同比下降 1.01%，主要收入构成相对稳定，其中土地整理收入有所下降，工程建设收入有所增长，租赁相关、养殖及其他收入对营业总收入贡献不大；公司综合业务毛利率较为稳定。

2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.97 亿元，相当于 2024 年全年营业总收入的 15.28%；综合业务毛利率为 16.22%。

图表 6 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2023 年			2024 年		
	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）
土地整理	9.85	75.63	15.97	8.87	68.78	15.97
工程建设	1.69	13.00	16.67	2.78	21.56	16.67
租赁相关	0.36	2.76	18.79	0.40	3.09	30.13
养殖及其他	1.12	8.61	15.05	0.85	6.57	9.47
合计	13.03	100.00	16.06	12.90	100.00	16.13

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

（1）土地整理

公司土地整理业务在青菱工业园内具有区域专营性，土地整理项目已投入规模较大且回款进度较慢，存在较大的资金占用。公司土地整理项目后续存在一定的资金支出压力，受土地市场行情影响，后续业务结算及回款存在一定的不确定性。

跟踪期内，公司仍负责青菱工业园范围内的土地整理业务，该项业务具体由公司本部负责开展。业务模式无重大变化，公司与洪山区土地整理储备中心（以下简称“洪山区土储中心”）每年针对部分土地整理项目签署《土地一级开发整理协议》，由公司承担土地开发整理过程中发生的成本费用；洪山区土储中心每年与公司核定完工项目成本，项目验收合格后向公司支付土地整理成本并按照土地整理成本的 19% 支付投资回报，出具土地储备项目产值确认函。公司根据产值确认函确认收入，并结转相关成本。

2024 年，公司土地整理收入确认规模同比下降 9.95%，业务毛利率保持稳定。

截至 2024 底，公司主要在整理的土地开发项目合计 7043.04 亩，计划总投资 98.30 亿元，已投资 92.26 亿元，已确认收入 38.49 亿元，在整理土地开发项目已投入规模较大且回款进度较慢，存在较大的资金占用；主要拟整理的土地开发项目合计 1140.00 亩，计划总投资 5.54 亿元；主要在整理及拟整理土地开发项目尚需投资 11.58 亿元，后续存在一定的资金支出压力。考虑到当前土地市场持续低迷，公司土地整理业务易受当地政府规划和土地市场影响，结算和回款存在一定的不确定性。

图表 7 • 截至 2024 年底公司主要在整理和拟整理土地开发项目（单位：亩、亿元）

地块名称	面积	计划总投资	已投资	已确认收入
在整理的土地开发项目				
青菱街土地整理项目	969.35	14.00	10.11	5.42
建阳村土地整理项目	727.14	13.00	12.09	3.30
石咀村土地整理项目	774.60	18.00	17.72	8.45
西湾村土地整理项目	613.82	12.00	11.93	8.24
建群村土地整理项目	634.69	8.00	7.59	2.75
花园村土地整理项目	686.91	7.50	7.38	3.95
杨林村土地整理项目	676.13	8.50	8.45	2.33
火箭村土地整理项目	531.11	7.00	6.99	0.24
横堤村土地整理项目	558.55	5.50	5.42	3.26
杨泗矶村土地整理项目	870.74	4.80	4.59	0.54
在整理合计	7043.04	98.30	92.26	38.49
拟整理的土地开发项目				
华中电子商务二期	350.00	3.96	0.00	0.00
洪山区青菱园区 D14	411.00	0.86	0.00	0.00
洪山区青菱园区 D17	379.00	0.72	0.00	0.00
拟整理合计	1140.00	5.54	0.00	0.00

注：2024 年对青菱街、建阳村、石咀村土地整理项目投资情况根据项目规划进行了调整

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（2）工程建设

公司工程建设业务在青菱工业园内具有区域专营性，业务具体包括基础设施建设和保障房建设，主要在建工程建设项目尚需投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

跟踪期内，公司工程建设业务仍系在青菱工业园内开展的基础设施建设和保障房建设项目。公司基础设施建设项目仍采用委托建设模式，对于公司承建的项目，公司与洪山区人民政府签订《建设项目工程总承包合同》，公司每年末向洪山区人民政府申报当年完工项目成本，洪山区人民政府按照经审定的项目成本加成一定比例与公司结算，并出具工程项目产值确认函。公司根据产值确认函确认收入，并结转成本。截至 2024 年底，公司主要在建的基础设施项目计划总投资 32.58 亿元，后续尚需投资 16.81 亿元，存在一定的资金支出压力；公司无拟建的基础设施项目。

公司保障房建设以还建安置为主，主要开展实物安置，采用委托建设和政府购买服务模式。委托建设模式下，公司从事保障房建设的业务模式与上述基础设施建设业务模式类似。政府购买服务模式下，洪山区人民政府或其代表机构作为洪山区保障房项目建设服务购买方，与公司签署《政府购买服务合同》，经验收合格后，按照政府购买服务合同逐年支付购买服务费用。截至 2024 年底，公司主要已完工保障房项目包括菱湖美景还建房一期项目（A 地块），投资总额为 7.99 亿元，已全部确认收入并回款。同期末，公司主要在建的保障房项目计划总投资 72.69 亿元，尚需投资 9.11 亿元；公司无拟建的保障房项目。

2024 年，公司工程建设确认收入同比增长 64.50%，业务毛利率保持稳定。截至 2024 年底，公司主要在建工程建设项目计划总投资 105.27 亿元，尚需投资 25.92 亿元，面临较大的资金支出压力。

图表 8 • 截至 2024 年底公司主要在建工程建设项目情况（单位：万元）

在建项目名称	项目类型	计划总投资	已投资
南郊路（杨林二路-青菱河路）	基础设施建设项目	2.25	1.56
通用大道（杨林二路-火箭三路）提档升级工程	基础设施建设项目	3.62	1.54
杨林路（武金堤路-武嘉高速公路）	基础设施建设项目	2.27	0.93
建郊西路（杨林路-建阳二路）	基础设施建设项目	1.01	0.54
陈家山闸港（十里长渠-青菱湖）及青菱湖节制闸整治工程	基础设施建设项目	1.15	0.44
青菱河西岸（武金堤路-青菱湖北路）整治工程	基础设施建设项目	1.81	0.57
南郊路两侧绿化带一期	基础设施建设项目	1.12	0.67
青菱湖西路（青菱湖北路-湖滴路）提档升级工程	基础设施建设项目	3.00	1.04
新十里长渠（火箭三路-老十里长渠）	基础设施建设项目	1.69	0.69
十里长渠（火箭一路-青菱河路）拓宽改造及清淤整治工程	基础设施建设项目	5.86	2.39
南郊路（杨林二路-丽水西路）提档升级工程	基础设施建设项目	3.76	2.34
建和小学	基础设施建设项目	0.62	0.34
建和中学	基础设施建设项目	0.89	0.70
拾野溪（十里长渠-野湖）整治工程	基础设施建设项目	0.75	0.29
青菱湖西路（建阳一路-青菱湖北路）	基础设施建设项目	2.00	1.34
青菱河路（武金堤路-青菱湖北路）	基础设施建设项目	0.78	0.39
基础设施建设项目小计		32.58	15.77
洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建房项目二期工程	保障房建设项目	31.66	28.99
洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程	保障房建设项目	15.18	15.18
青菱工业倍增示范园区十一村一场还建房四期项目	保障房建设项目	14.05	11.45
武汉市洪山区 2016 年第一批棚户区改造项目	保障房建设项目	11.80	7.96
保障房建设项目小计		72.69	63.58
合计		105.27	79.35

注：2024 年部分项目已投资额根据统计口径进行了调整；洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程处于审计决算阶段；尾差系四舍五入所致
 资料来源：公司提供

（3）其他业务

公司租赁相关、养殖及其他业务收入对营业总收入形成一定补充。

租赁相关收入系对外出租的房产产生的租金收入，出租房产主要包括自建的李桥渔场创意大厦，外购的创意天地 6 号工坊、星光时代大厦 26 层。2024 年，公司确认租赁相关收入 0.40 亿元，同比变化不大，业务毛利率同比有所提高。

养殖及其他系公司开展的李桥、南湖、青菱、严西湖渔场淡水鱼养殖及渔场的水体保洁、渔场清捞和环境维护等业务。2024 年，公司确认养殖及其他收入 0.85 亿元，同比有所减少，业务毛利率同比有所下降。

2 未来发展

公司未来发展规划较为明晰。

未来，公司将致力于打造以多元化经营为主要模式，以公共许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的综合性投资控股集团公司。

（四）财务方面

公司提供了 2024 年财务报告，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2025 年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面，2024 年及 2025 年一季度，公司合并范围内一级子公司均未发生变化。整体看，公司财务数据可比性强。

1 主要财务数据变化

（1）资产质量

公司资产规模有所增长，以未结算项目投入为主的存货占比高，对公司资金形成较大占用，资产流动性较弱，公司整体资产质量一般。

截至 2024 年底，公司资产总额较上年底增长 2.01%，资产结构仍以流动资产为主。受经营开支及债务偿付影响，公司货币资金较上年底下降 65.61%，货币资金中受限资金 0.11 亿元，系保证金及司法冻结所致。应收账款较上年底增长 33.45%，累计计提坏账准备 414.42 万元，应收账款主要由应收工程建设款和土地整理款构成，前五大应收对象合计占比 99.27%，集中度很高。其他应收款较上年底增长 61.56%，主要由往来款构成，累计计提坏账准备 284.45 万元，前五大应收对象合计占比 90.51%，集中度很高。存货较上年底增长 0.54%，主要由工程建设和土地整理形成的合同履约成本 152.79 亿元和尚未开发的土地储备 17.76 亿元构成，未计提跌价准备。固定资产和无形资产较上年底变化不大。

截至 2024 年底，公司受限资产合计 0.38 亿元（具体为货币资金 0.11 亿元、在建工程因借款抵押受限 0.27 亿元），占总资产的比例为 1.06%，受限比例低。

截至 2025 年 3 月底，公司资产总额规模和构成较上年底变动不大。

图表 9 • 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	195.90	93.26	199.89	93.29	205.94	93.50
货币资金	6.36	3.03	2.19	1.02	10.25	4.65
应收账款	13.28	6.32	17.73	8.27	13.97	6.34
其他应收款	2.90	1.38	4.68	2.18	4.77	2.17
存货	169.64	80.76	170.55	79.60	171.93	78.06
非流动资产	14.15	6.74	14.38	6.71	14.32	6.50
固定资产	6.04	2.88	5.83	2.72	5.79	2.63

无形资产	5.75	2.74	5.59	2.61	5.57	2.53
资产总额	210.05	100.00	214.27	100.00	220.25	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2025年一季度财务报表整理

图表 10 • 公司 2024 年底前五应收账款明细（单位：亿元）

应收单位名称/简称	账面余额	占应收账款账面余额的比例（%）
洪山区人民政府	15.52	87.32
洪山区土储中心	1.74	9.79
武汉企信创合产业园发展有限公司	0.17	0.98
湖北三宁集团有限公司	0.12	0.66
软通智慧科技有限公司	0.09	0.52
合计	17.64	99.27

注：武汉企信创合产业园发展有限公司系民营企业

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

（2）资产结构

公司所有者权益稳定性较强；整体债务负担一般，债务融资结构中股东借款占比较高，公司债务集中偿付压力可控。

截至 2024 年底，公司所有者权益较上年底增长 1.83%，主要系利润留存所致；实收资本和资本公积占比较高，所有者权益稳定性较强。截至 2025 年 3 月底，公司所有者权益规模及构成较上年底变动不大。

图表 11 • 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	44.17	62.93	44.17	61.80	44.17	61.64
资本公积	11.49	16.36	11.49	16.07	11.49	16.03
未分配利润	12.89	18.37	14.00	19.59	14.13	19.71
所有者权益合计	70.20	100.00	71.48	100.00	71.67	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2025年一季度财务报表整理

截至 2024 年底，公司负债总额较上年底增长 2.10%，经营性负债构成以应付工程款、往来款以及项目专项债资金为主。

图表 12 • 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 末		2024 末		2025 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债	54.14	38.72	78.17	54.74	76.47	51.47
短期借款	0.00	0.00	1.16	0.81	1.19	0.80
应付账款	1.07	0.77	1.21	0.85	0.88	0.60
其他应付款	47.68	34.09	72.34	50.66	70.96	47.75
一年内到期的非流动负债	4.95	3.54	3.07	2.15	2.79	1.88
非流动负债	85.71	61.28	64.62	45.26	72.12	48.53
长期借款	19.96	14.27	14.66	10.27	15.80	10.64
应付债券	44.68	31.95	18.89	13.23	18.89	12.71
长期应付款（合计）	21.07	15.07	31.07	21.76	37.42	25.19
负债总额	139.85	100.00	142.79	100.00	148.59	100.00

注：长期应付款（合计）由长期应付款和专项应付款构成

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2025 年一季度财务报表整理

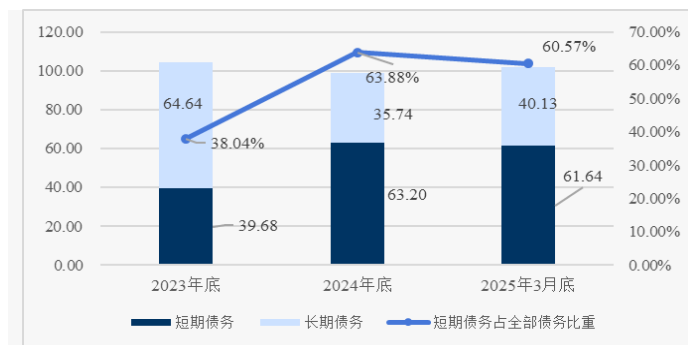
有息债务方面，本报告合并口径将其他应付款和长期应付款中付息项调入债务核算。截至 2024 年底，公司全部债务 98.93 亿元，较上年底下降 5.16%，短期债务占比大幅提高，公司债务期限结构亟待改善。从融资结构来看，银行借款占比约 17.02%，债

券融资占比约 19.33%，非标融资（全部为融资租赁款）占比约 4.04%，其余为股东借款等；从债务指标来看，截至 2024 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底分别提高 0.06 个百分点、降低 1.72 个百分点、降低 14.61 个百分点。

截至 2025 年 3 月底，公司负债总额较上年底小幅增长，负债结构变化不大；全部债务小幅增至 101.77 亿元，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底分别上升 0.82 个百分点、0.62 个百分点和 2.57 个百分点。整体看，公司债务负担一般。

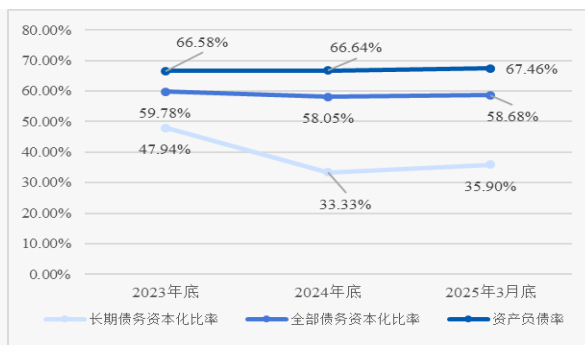
截至 2025 年 3 月底，公司一年内到期的债务 61.64 亿元，占全部债务的比重较高（60.57%），考虑到短期债务中超 90.00% 以上债务为股东借款拆借，公司债务集中偿付压力可控。

图表 13 • 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及提供资料整理

图表 14 • 公司财务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及提供资料整理

（3）盈利能力

2024 年公司营业总收入略有下降，利润实现主要来自经营业务获利，公司整体盈利指标表现一般。

2024 年，公司营业总收入略有下降，营业利润率变动不大；期间费用率¹为 4.79%，因利息支出资本化处理，期间费用规模不大；利润实现主要来自经营业务获利。公司总资本收益率和净资产收益率分别较上年下降 0.04 个百分点、0.18 个百分点，公司整体盈利指标表现一般。

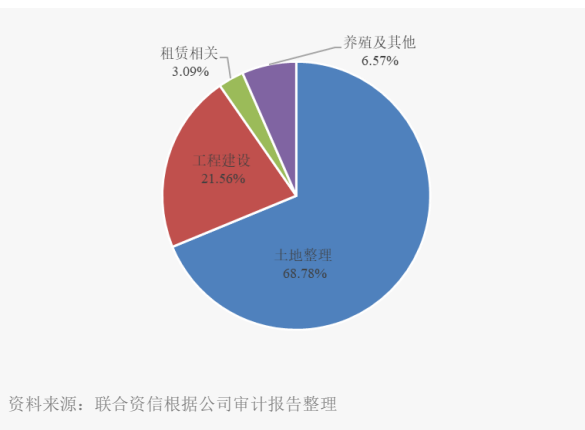
2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入相当于 2024 年全年营业总收入的 15.28%，营业利润率维持稳定，利润实现仍主要来自经营业务获利。

图表 15 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业总收入	13.03	12.90	1.97
营业成本	10.94	10.82	1.65
期间费用	0.63	0.62	0.14
其他收益	0.0023	0.0004	0.0047
利润总额	1.41	1.30	0.16
营业利润率（%）	15.67	15.72	15.72
总资本收益率（%）	0.80	0.76	--
净资产收益率（%）	1.99	1.80	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2025 年一季度财务报表整理

图表 16 • 2024 年公司营业总收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

（4）现金流

2024 年，受往来款净流入的影响，公司经营活动现金继续净流入；投资活动现金流规模小；筹资活动现金继续净流出且规模有所扩大。

¹ 期间费用率=期间费用/营业总收入*100.00%

图表 17 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	65.14	55.42	28.34
经营活动现金流出小计	43.14	32.36	26.58
经营活动现金流量净额	22.00	23.06	1.75
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	0.76	0.69	0.002
投资活动现金流量净额	-0.76	-0.69	-0.002
筹资活动前现金流量净额	21.23	22.37	1.75
筹资活动现金流入小计	10.07	15.60	11.97
筹资活动现金流出小计	28.13	42.25	5.64
筹资活动现金流量净额	-18.06	-26.65	6.33
现金收入比（%）	170.82	67.93	301.57

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2025年一季度财务报表整理

2024 年，公司收入实现质量大幅降低，经营项目资金投入力度减弱，在往来款继续大规模净流入的拉动下，公司经营活动现金继续净流入且流入规模变动不大；公司投资活动现金流规模小，投资活动现金继续净流出；在较大规模债务偿付影响下，公司筹资活动现金继续净流出且流出规模同比扩大。

2025 年 1—3 月，公司经营活动现金继续净流入；投资活动现金流规模仍小；筹资活动现金转为净流入。

2 偿债指标变化

公司偿债指标表现弱，间接融资渠道有待拓宽，或有负债风险可控。

图表 18 • 公司偿债指标

项目	指标	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年 3 月（末）
短期偿债指标	流动比率（%）	361.81	255.72	269.30
	速动比率（%）	48.52	37.53	44.47
	现金短期债务比（倍）	0.17	0.04	0.17
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	1.82	1.72	--
	全部债务/EBITDA（倍）	57.23	57.62	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.37	0.36	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025年一季度财务报表及公司提供资料整理

从短期偿债指标看，截至 2024 年底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比较上年底均有所下降。截至 2025 年 3 月底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均较 2024 年底有所回升。整体看，公司短期偿债指标表现弱。

从长期偿债指标看，2024 年，公司 EBITDA 对全部债务和利息支出的保障能力弱，公司长期偿债指标表现弱。

截至 2024 年底，公司对外担保金额合计 8.33 亿元，担保比率为 11.65%，均为对股东提供的担保，或有负债风险可控。

司法诉讼方面，截至 2024 年底，武汉星辰房地产开发有限公司与子公司武汉市青菱渔场的房地产开发经营合同纠纷已做出终审判决，因子公司武汉市青菱渔场尚未履行终审判决相关还款义务，其名下银行账户中 801.57 万元被冻结。武汉市江汉市政建设有限责任公司（原告）与被告武汉市城市建设投资开发集团有限公司、武汉桥建集团有限公司及公司相关的建设工程施工合同纠纷于 2024 年做出一审判决，判决公司和武汉桥建集团有限公司向原告支付工程款 4654.24 万元。截至 2025 年 6 月底，公司及子公司尚未履行上述判决义务。

截至 2024 年底，公司获得银行授信额度 57.46 亿元，尚未使用授信额度 21.09 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

3 公司本部主要变化情况

公司资产、所有者权益、收入、利润均主要来自于公司本部，本部对子公司的控制力度强。公司本部债务负担一般，但短期偿付压力大。

截至 2024 年底，公司本部资产占合并口径的 100.54%，其中流动资产占 87.15%，主要为存货，非流动资产占 12.85%，主要为长期股权投资；公司本部负债占合并口径的 99.57%；公司本部全部债务占合并口径的 79.59%，全部债务资本化比率 51.81%，债务负担一般；现金短期债务比为 0.02 倍，短期偿付压力大；公司本部所有者权益占合并口径的 102.48%。2024 年，公司本部营业收入占合并口径的 91.22%，利润总额占合并口径的 134.84%。公司制定相关制度对子公司相关事项进行审批，子公司“三重一大”事项需上报公司决策，公司对子公司的控制力度强。

（五）ESG 方面

公司环境方面无监管处罚情况，积极履行作为国有企业的社会责任，治理结构比较有效，内控制度较为完善。整体来看，公司 ESG 表现一般。

环境方面，公司基础设施建设、土地整理等业务需要消耗能源，可能会面临碳排放、粉尘和灰渣、噪音等环境风险。跟踪期内，联合资信未发现公司因空气污染或温室气体排放、废水排放、废弃物排放等而受到政府部门处罚。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务。同时，公司积极响应政府政策，体现了国企社会责任和担当

公司未设置专门的 ESG 管治部门或组织，未披露 ESG 相关报告，ESG 信息披露质量有待改善。公司战略规划较为明晰，公司对下属子公司管控能力强，且建立了比较有效的法人治理结构和较为完善的内部管理制度。跟踪期内，公司高管不存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

七、外部支持

公司实际控制人综合实力很强，公司是武汉市洪山区重要的城市基础设施建设和土地整理业务实施主体，在青菱工业园内区域专营优势明显，跟踪期内在获取政府专项债资金方面继续获得有力外部支持。

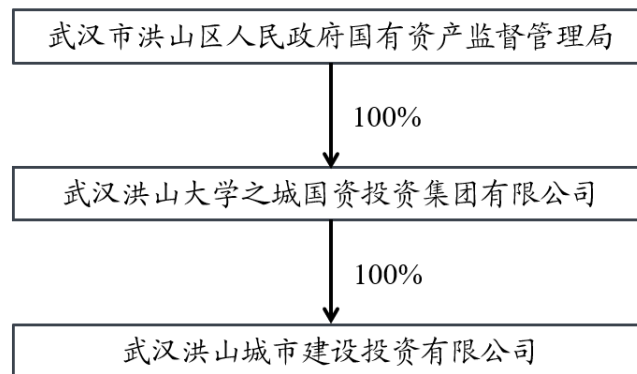
公司实际控制人为洪山区国资局。2022—2024 年，洪山区经济和一般公共预算收入均持续增长，财政自给能力强。截至 2024 年底，洪山区政府性债务余额 306.2 亿元。跟踪期内，公司继续获得洪山区政府有力外部支持。2024 年及 2025 年一季度，公司分别收到洪山区政府拨付的项目专项债资金 7.96 亿元和 8.60 亿元，计入公司专项应付款。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

八、评级结论

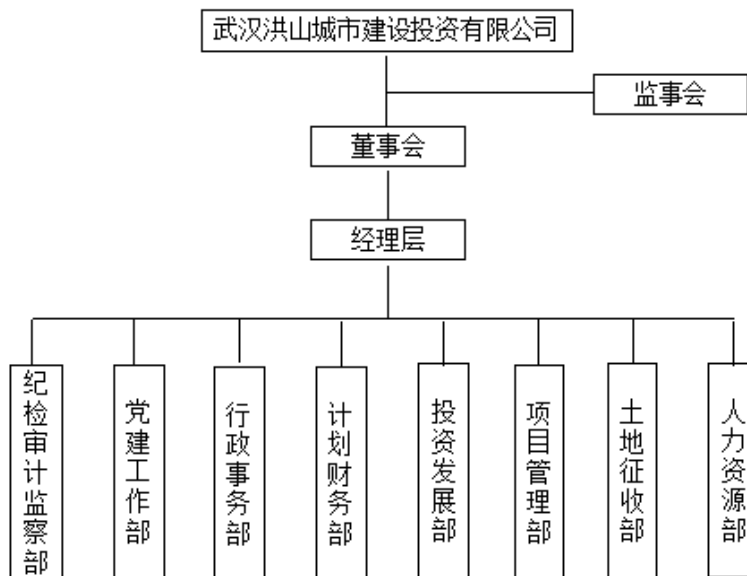
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“23 洪山城投 MTN002”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3 公司合并范围内一级子公司情况（截至 2025 年 3 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
武汉洪投新创建筑有限公司	建筑工程、房地产开发	100.00	--	投资设立
武汉市李桥渔场	淡水动物养殖	100.00	--	无偿划拨
武汉市南湖渔场	水产养殖	100.00	--	无偿划拨
武汉市严西湖渔场	淡水鱼类养殖	100.00	--	无偿划拨
武汉市青菱渔场	房屋租赁，水生动物的配种	100.00	--	无偿划拨
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	100.00	--	投资设立
武汉宏润信达联合投资有限公司	市政工程、建筑工程	51.00	--	投资设立
武汉洪投保障房运营有限公司	房屋租赁	100.00	--	投资设立
武汉洪投新城房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	--	投资设立
武汉洪投砂石建材有限公司	建筑材料销售	100.00	--	投资设立

注：武汉宏润信达联合投资有限公司停业连续 6 个月以上，2018 年被武汉市洪山区工商行政管理和质量技术监督局吊销营业执照，该公司暂未注销
 资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	6.56	2.30	10.39
应收账款（亿元）	13.28	17.73	13.97
其他应收款（亿元）	2.90	4.68	4.77
存货（亿元）	169.64	170.55	171.93
长期股权投资（亿元）	0.24	0.24	0.24
固定资产（亿元）	6.04	5.83	5.79
在建工程（亿元）	1.28	1.58	1.55
资产总额（亿元）	210.05	214.27	220.25
实收资本（亿元）	44.17	44.17	44.17
少数股东权益（亿元）	-0.03	-0.03	-0.002
所有者权益（亿元）	70.20	71.48	71.67
短期债务（亿元）	39.68	63.20	61.64
长期债务（亿元）	64.64	35.74	40.13
全部债务（亿元）	104.32	98.93	101.77
营业总收入（亿元）	13.03	12.90	1.97
营业成本（亿元）	10.94	10.82	1.65
其他收益（亿元）	0.0004	0.005	0.0001
利润总额（亿元）	1.41	1.30	0.16
EBITDA（亿元）	1.82	1.72	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	22.25	8.76	5.94
经营活动现金流入小计（亿元）	65.14	55.42	28.34
经营活动现金流量净额（亿元）	22.00	23.06	1.75
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.76	-0.69	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	-18.06	-26.65	6.33
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.72	0.82	--
存货周转次数（次）	0.07	0.06	--
总资产周转次数（次）	0.06	0.06	--
现金收入比（%）	170.82	67.93	301.57
营业利润率（%）	15.67	15.72	15.72
总资本收益率（%）	0.80	0.76	--
净资产收益率（%）	1.99	1.80	--
长期债务资本化比率（%）	47.94	33.33	35.90
全部债务资本化比率（%）	59.78	58.05	58.68
资产负债率（%）	66.58	66.64	67.46
流动比率（%）	361.81	255.72	269.30
速动比率（%）	48.52	37.53	44.47
经营现金流动负债比（%）	40.62	29.50	--
现金短期债务比（倍）	0.17	0.04	0.17
EBITDA 利息倍数（倍）	0.37	0.36	--
全部债务/EBITDA（倍）	57.23	57.62	--

注：1. 2023—2024 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数，非追溯调整数据，2025 年一季度财务报表未经审计；2. 已将其他应付款中付息项纳入短期债务核算，将长期应付款中付息项纳入长期债务核算；3. 部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；4. “--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	3.19	0.93	8.46
应收账款（亿元）	12.84	17.24	13.59
其他应收款（亿元）	15.47	20.90	20.23
存货（亿元）	148.69	145.28	146.59
长期股权投资（亿元）	24.69	24.94	24.94
固定资产（亿元）	1.20	1.16	1.15
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	211.17	215.42	220.07
实收资本（亿元）	44.17	44.17	44.17
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	71.50	73.25	73.53
短期债务（亿元）	35.89	59.59	57.93
长期债务（亿元）	45.37	19.16	19.16
全部债务（亿元）	81.26	78.74	77.09
营业总收入（亿元）	11.65	11.76	1.86
营业成本（亿元）	9.74	9.82	1.55
其他收益（亿元）	0.00003	0.003	0.00003
利润总额（亿元）	1.77	1.76	0.27
EBITDA（亿元）	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	21.19	7.37	5.48
经营活动现金流入小计（亿元）	63.06	48.47	24.42
经营活动现金流量净额（亿元）	21.24	29.66	5.62
投资活动现金流量净额（亿元）	-2.53	-0.25	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	-16.51	-31.66	1.91
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.66	0.78	--
存货周转次数（次）	0.07	0.07	--
总资产周转次数（次）	0.06	0.06	--
现金收入比（%）	181.90	62.67	294.87
营业利润率（%）	16.30	16.46	16.59
总资本收益率（%）	1.16	1.16	--
净资产收益率（%）	2.48	2.40	--
长期债务资本化比率（%）	38.82	20.73	20.67
全部债务资本化比率（%）	53.20	51.81	51.18
资产负债率（%）	66.14	66.00	66.59
流动比率（%）	240.90	178.89	181.14
速动比率（%）	45.86	40.46	43.14
经营现金流动负债比（%）	27.85	28.26	--
现金短期债务比（倍）	0.09	0.02	0.15
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	--

注：1. 2023—2024 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数，非追溯调整数据，2025 年一季度财务报表未经审计；2. 已将公司本部其他应付款中付息项纳入短期债务核算；3. “/”表示未获取计算指标使用的数据，“--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务报表及提供资料整理

附件 3 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%
营业总收入年复合增长率	(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	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×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	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×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+应收票据+应收款项融资中的应收票据

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+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持