

信用评级公告

联合〔2024〕606号

联合资信评估股份有限公司通过对武汉市汉阳城建集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定武汉市汉阳城建集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二四年二月二十日

武汉市汉阳城建集团有限公司

主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2024 年 2 月 20 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
建筑与工程企业信用评级方法	V4.0.202208
建筑与工程企业主体信用评级模型	V4.0.202208

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：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	C	经营环境	宏观和区域风险	3
			行业风险	4
		自身竞争力	基础素质	3
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F2	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	3
		资本结构		3
		偿债能力		2
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			a ⁺	
外部支持调整因素：公司在增资、股权划拨以及财政补贴等方面得到当地政府的有力支持			+3	
评级结果			AA ⁺	

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

武汉市汉阳城建集团有限公司（以下简称“公司”）是武汉市汉阳区大型综合性国有建筑企业，主业资质较齐全且等级高，施工项目经验丰富，拥有从项目设计、施工到运营管理的全产业链管控能力；并延伸开展主业相关的房地产开发、设计服务等业务板块，业务链条完善，综合实力强。2020 年以来，公司主业突出，营业总收入及利润总额保持增长，并持续得到当地政府的有力支持，资本实力不断增强。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司新签合同金额持续下降、施工项目区域集中度高、PPP 项目投资回收周期较长、房地产项目投资压力较大、债务规模快速增长等因素可能对公司经营及信用水平带来的不利影响。

公司在手项目储备较充足，随着在手项目的持续实施以及逐步向武汉市外进行业务拓展，公司施工主业有望保持增长；其他业务的持续开展有利于丰富公司收入利润来源，同时公司能够持续获得来自当地政府的有力支持，未来经营有望保持稳步发展。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

- 业务资质较齐全且等级高，拥有行业全产业链管控能力。**公司拥有市政公用工程施工总承包特级、建筑工程施工总承包特级和市政行业设计甲级、建筑行业设计甲级资质，并拥有多项专业承包一级资质，具有独立的从项目设计、施工到运营管理的全产业链管控能力。
- 具有一定的技术实力，项目经验较丰富。**公司子公司武汉市汉阳市政建设集团有限公司是科技部认定的“国家高新技术企业”，近年来在科研资金方面始终保持较大规模投入，研发投入规模及在营业收入中占比持续提升；自成立以来公司承建多项区域重点工程，并参与武汉市火神山医院等应急项目建设，获得鲁班奖等多项国家级奖项。

同业比较:

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
销售债权周转次数 (次)	2.77	2.30	5.46	1.62
存货周转次数 (次)	1.28	1.82	3.19	1.66
资产总额 (亿元)	299.69	466.13	767.59	388.55
所有者权益 (亿元)	62.48	126.74	169.17	47.29
营业总收入 (亿元)	120.23	200.55	369.18	152.28
营业利润率 (%)	14.29	13.89	9.35	13.79
利润总额 (亿元)	6.80	7.55	7.58	5.71
资产负债率 (%)	79.15	72.81	77.96	87.83
全部债务资本化比率 (%)	58.43	45.43	72.57	80.92
全部债务/EBITDA (倍)	8.64	7.24	17.78	13.18
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.73	4.44	1.41	2.12

注: 公司 1 为中交天津航道局有限公司, 公司 2 为新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限责任公司, 公司 3 为中国建材国际工程集团有限公司

资料来源: 公开信息, 联合资信整理

分析师: 张建飞 (项目负责人)

程畅威

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

3. 项目储备充足, 业务持续性强。截至 2023 年 9 月底, 公司建筑施工业务在手未完工合同额 463.90 亿元, 为 2022 年度施工业务收入的 4.21 倍, 充足的项目储备为公司未来收入的实现提供保障。
4. 营业收入及利润总额持续增长。2020—2022 年, 公司营业总收入持续增长, 年均复合增长 30.66%; 同期利润总额年均复合增长 30.54%。
5. 持续获得有力的外部支持, 资本实力不断增强。2020 年以来, 公司在增资、股权划拨以及财政补贴等方面得到当地政府的有力支持, 资本实力不断增强。

关注

1. 新签合同金额持续下降, 施工项目区域集中度高。2020—2022 年, 公司新签施工项目合同金额分别为 238.38 亿元、169.68 亿元和 144.67 亿元, 新签合同金额持续下降; 其中武汉市内项目新签合同金额占比分别为 92.66%、85.08%和 79.49%; 2023 年 9 月底, 公司施工项目在手未完工合同中武汉市内项目合同金额占 90.24%。
2. PPP 项目投资回收周期较长。截至 2023 年 9 月底, 公司控股 PPP 项目合同总金额 88.03 亿元, 已完成投资 71.76 亿元; 回报机制以政府付费或使用者付费+可行性缺口补助为主, 截至 2023 年 9 月底, 公司累计获得运营回款 9.25 亿元。
3. 房地产项目投资压力较大。截至 2023 年 9 月底, 公司在建及拟建房地产项目尚需投资 36.50 亿元, 待投资规模较大; 房地产开发项目销售情况受宏观经济、市场景气度等因素影响, 资金回笼存在一定不确定性。
4. 债务规模快速增长。2020—2022 年底, 公司全部债务持续增长, 年均复合增长 34.64%; 同期, 公司资产负债率及全部债务资本化比率持续上升。截至 2023 年 9 月底, 公司资产负债率为 76.95%。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
现金类资产(亿元)	29.05	40.52	30.37	19.54
资产总额(亿元)	188.15	240.32	299.69	308.89
所有者权益(亿元)	42.43	53.96	62.48	71.20
短期债务(亿元)	3.75	6.81	11.99	22.75
长期债务(亿元)	44.69	61.19	75.82	66.09

全部债务(亿元)	48.44	68.00	87.81	88.84
营业总收入(亿元)	70.42	90.54	120.23	90.48
利润总额(亿元)	3.99	6.10	6.80	2.01
EBITDA(亿元)	6.70	8.71	10.16	--
经营性净现金流(亿元)	4.60	4.64	-9.05	-5.79
营业利润率(%)	12.99	17.27	14.29	11.77
净资产收益率(%)	8.11	9.85	9.61	--
资产负债率(%)	77.45	77.55	79.15	76.95
全部债务资本化比率(%)	53.30	55.76	58.43	55.51
流动比率(%)	155.85	160.60	158.56	151.23
经营现金流动负债比(%)	4.55	3.71	-5.61	--
现金短期债务比(倍)	7.75	5.95	2.53	0.86
EBITDA 利息倍数(倍)	2.36	2.90	2.73	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.23	7.81	8.64	--
公司本部（母公司）				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
资产总额(亿元)	14.56	54.79	44.91	44.95
所有者权益(亿元)	11.72	38.50	39.22	41.28
全部债务(亿元)	0.00	0.00	0.00	0.00
营业总收入(亿元)	0.00	0.00	0.02	0.00
利润总额(亿元)	-0.84	0.00	0.00	-0.09
资产负债率(%)	19.46	29.74	12.68	8.16
全部债务资本化比率(%)	0.00	0.00	0.00	0.00
流动比率(%)	32.79	90.47	1.54	1.16
经营现金流动负债比(%)	-7.55	2.09	57.78	--

注：1. 公司 2023 年三季度财务报表未经审计；2. 2021—2022 年，公司本部利润总额分别为-4.14 万元和 6.82 万元

资料来源：公司审计报告、财务报表及所提供资料

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
--	--	--	--	--	--

声 明

一、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。

二、本报告是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。

三、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。

四、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。

五、本报告系联合资信接受武汉市汉阳城建集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，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。

六、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。

七、该公司信用等级自 2024 年 2 月 20 日至 2025 年 2 月 19 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。

八、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

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。

武汉市汉阳城建集团有限公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

武汉市汉阳城建集团有限公司（以下简称“公司”）原名武汉市汉阳区市政建设工程总公司，是由武汉市汉阳区建设局（原汉阳区市政建设管理局，以下简称“汉阳区建设局”）于1992年为弥补道路维修经费不足而成立的经营类事业单位，实行企业化管理，与汉阳区建设局一套班子两块牌子，合署办公。2021年5月，经武汉市汉阳区人民政府办公室《区政府办公室关于批转<区国资局关于汉阳区市政建设工程总公司事转企为汉阳城建集团有限公司实施方案>的通知》（阳政办〔2021〕16号）批复，公司由经营类事业单位改制为国有独资企业，注册资本22.61亿元，武汉市汉阳区人民政府授权武汉市汉阳区人民政府国有资产监督管理局（以下简称“汉阳区国资局”）100%持股，汉阳区国资局全权委托汉阳区建设局承担行业监管和日常管理工作；同时公司更名为现名。后经过多次增资，截至2023年9月底，公司注册资本26.46亿元，均已实收到位；汉阳区国资局为公司唯一股东和实际控制人。

公司经营范围包括许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建设工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；工程造价咨询业务；房地产开发经营；检验检测服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：城市绿化管理；园林绿化工程施工；工程和技术研究和试验发展；停车场服务；建筑材料销售；建筑工程用机械销售；工程管理服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；对外承包工程；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2023年9月底，公司本部内设3个职

能部门，包括党政办公室、财务资产部和综合业务部。截至2023年9月底，公司合并范围内拥有一级子公司9家。

截至2022年底，公司资产总额299.69亿元，所有者权益62.48亿元（含少数股东权益2.17亿元）；2022年，公司实现营业总收入120.23亿元，利润总额6.80亿元。

截至2023年9月底，公司资产总额308.89亿元，所有者权益71.20亿元（含少数股东权益1.91亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入90.48亿元，利润总额2.01亿元。

公司注册地址：武汉市汉阳区罗七北路12号金龙公馆综合楼栋9层1区；法定代表人：虞志鹏。

二、宏观经济和政策环境分析

2023年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议为主，聚焦于完善房地产调控政策、健全REITs市场功能、促进中小微企业调结构强能力；二季度，宏观政策以贯彻落实4月中央政治局会议精神为主，聚焦于进一步优化房地产调控政策、深化资本市场改革、稳住外贸外资基本盘、提振汽车和家居等大宗消费、优化调整稳就业政策；三季度，根据7月中央政治局会议决策部署，宏观政策聚焦于调整优化房地产政策、活跃资本市场、促进民营经济发展壮大、加大吸引外商投资力度等方面。

2023年前三季度，宏观政策调控着力扩大内需、提振信心、防范风险，国民经济持续恢复向好，生产供给稳步增加，市场需求持续扩大，就业物价总体改善，发展质量稳步提升，积极因素累积增多。初步核算，前三季度，国内生产总值91.30万亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。第三季度国内生产总值同比增长4.9%。剔除基数因素来看，第三季度GDP两年平均增

速¹上升至 4.4%，较第二季度提高了 1.1 个百分点。9 月，物价和货币环境明显企稳，消费加速恢复，制造业投资保持强势。后续政策将以落实已出台的调控措施为主，稳中求进。信用环境方面，2023 年前三季度，社融规模显著扩张，信贷结构有所改善，但是居民融资需求总体仍偏弱，且企业债券融资节奏同比有所放缓。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本明显下降。

展望 2023 年第四季度，特别国债发行支撑基建投资增速保持高位，汽车消费增速延续上升态势，经济主体信心持续上升，经济增长将延续前三季度较快态势。前三季度 GDP 同比增长 5.2%，有力保障了实现全年 5% 的经济增长目标。据国家统计局测算，第四季度 GDP 同比增长 4.4% 以上即可完成全年经济增长目标。因此，第四季度关键是继续落实已经出台的宏观调控政策，坚持稳中求进工作基调，固本培元；着力促进汽车消费增速回升，推进高科技制造业投资扩容提效，采取多种手段稳外贸，以“保交楼”为抓手促进房地产相关债务重组。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2023 年三季度）](#)》。

三、行业及区域环境

1. 建筑业行业

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，其变动趋势与宏观经济走势大致相同，受国家宏观调控影响两者走势也将产生一定偏离。近年来，随着经济增速放缓，建筑业增速随之下降；在国家大力推进基建的政策背景下，2022 年二、三和四季度，建筑业总产值同比增速高于 GDP 增速。从产业链上游看，钢材和水泥作为建筑业重要原材料，其价格波动对建筑施工企业成本的影响较大；近年来受供给侧结构改革影响，钢材和水泥价格整体呈上涨趋势；2022 年，受

下游市场需求疲软等因素影响，水泥和钢材价格整体出现回落；未来，在基础设施建设持续发力和房建市场需求不及预期双重影响下，水泥和钢材价格或将高位波动。从产业链下游看，2022 年，随着国家加大基础设施建设力度，基建投资增速明显回升；受居民购房需求回落影响，房地产开发投资和拿地支出降幅明显。2023 年，基建投资作为“稳增长”的重要抓手，投资增速将保持较高水平。从行业竞争情况看，在经济增长承压的背景下，建筑业作为需求驱动型行业，或将持续承受整体下行的压力；“稳增长”行情将围绕建筑央企展开，未来行业集中度将进一步提升，市场份额将继续向央企集中。

未来短期来看，房地产投资不及预期，基建投资作为“稳增长”重要抓手将为建筑行业的下游需求和资金来源提供有力支撑。长期来看，在经济增长承压的背景下，建筑行业集中度将进一步提升，建筑业或将长期保持中低速温和增长态势。完整版行业分析详见《[2023 年建筑业行业分析](#)》。

2. 区域环境

武汉市是全国重要的工业基地，交通地位重要，经济实力稳步增强，公司外部发展环境良好。

武汉市是湖北省的省会城市，地处江汉平原东部、长江中游，市内长江与汉江交汇，造就了武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局。武汉市是全国重要的工业基地、科教基地，素有“九省通衢”之称，也是重要的交通枢纽和航运中心。

根据《武汉市国民经济和社会发展统计公报》，2020—2022 年，武汉市分别完成地区生产总值（GDP）15616.06 亿元、17716.76 亿元和 18866.43 亿元，按可比价格计算，分别同比下降 4.7%、同比增长 12.2% 和同比增长 4.0%。2022 年，武汉市第一产业增加值 475.79 亿元，

¹为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，本文使用两年平均增速（几何平均增长率）对部分受基数效应影响较大的指标进行分析，如工业生产、服务消费等相关领域指标。

增长 3.2%；第二产业增加值 6716.65 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 11673.99 亿元，增长 2.3%。武汉市三次产业结构由 2021 年的 2.5:34.7:62.8 调整为 2.5:35.6:61.9。按常住人口计算，2022 年，武汉市人均生产总值为 13.78 万元，比上年下降 0.5%。

2022 年，武汉市具有总承包和专业承包资质等级的建筑业企业完成建筑业总产值 13677.17 亿元，比上年增长 11.3%。同期，武汉市完成固定资产投资（不含农户）较上年增长 10.8%。按产业分，第一产业投资增长 20.9%；第二产业投资增长 19.3%，其中工业投资增长 19.3%；第三产业投资增长 8.2%，其中基础设施投资增长 10.8%。民间投资增长 1.0%，占固定资产投资的比重为 45.0%。

2020—2022 年，武汉市分别完成地方一般公共预算收入 1230.29 亿元、1578.65 亿元和 1504.74 亿元，分别较上年下降 21.3%、增长 28.3% 和增长 3.7%。其中，税收收入分别为 1041.06 亿元、1350.58 亿元和 1239.56 亿元，税收收入占地方一般公共预算收入的比重分别为 84.62%、85.55%和 82.38%。2020—2022 年，武汉市一般公共预算支出分别为 2407.81 亿元、2215.97 亿元和 2223.15 亿元，财政自给率分别为 51.10%、71.24%和 67.69%。同期，武汉市政府性基金收入分别完成 1529.02 亿元、1964.80 亿元和 1330.42 亿元，其中 2022 年政府性基金收入较上年下降 32.3%，主要受国内房地产市场收缩影响，土地出让收入减少所致。

四、基础素质分析

1. 股权状况

截至2023年9月底，公司注册资本和实收资本均为26.46亿元，汉阳区国资局为公司唯一股东和实际控制人。

2. 技术水平及竞争力

公司是武汉市汉阳区大型综合性国有建

筑企业，其施工主业拥有行业全产业链管控能力，并延伸主业相关的建材生产及房地产开发等业务链条；自成立以来，公司承担多项重点工程项目及应急项目建设，经营资质齐全且等级高，拥有一定的技术水平，项目施工经验丰富，工程质量较高，综合实力强。

公司是武汉市汉阳区以市政、房建工程施工、设计为主的大型综合性国有建筑企业，施工主业涵盖设计咨询、工程施工、城市综合运维等领域，拥有从项目设计、施工到运营管理的全产业链管控能力。此外，公司延伸开展主业相关的建材生产、房地产开发等业务板块，拓展业务链条。

资质方面，公司拥有市政公用工程施工总承包特级、建筑工程施工总承包特级和市政行业设计甲级、建筑行业设计甲级资质，成为全国为数不多的“双特双甲”地方国有企业，并拥有公路、桥梁、隧道、地基基础、环保、防水防腐保温、建筑装饰装修、建筑幕墙、城市及道路照明、消防设施等多项专业承包一级资质以及工程设计风景园林工程专项甲级，同时还拥有对外承包工程资格。

技术方面，公司子公司武汉市汉阳市政建设集团有限公司（以下简称“汉阳市政集团”）是科技部认定的“国家高新技术企业”，设有“省级企业技术中心”及“武汉市企业研发中心”。公司在科研资金方面始终保持较大规模投入，2020—2022年，公司科研经费投入分别为2.27亿元、3.01亿元和4.00亿元，研发费用相当于当年营业总收入的3%左右，研发投入规模及在营业收入中占比保持增长。专利工法方面，公司获得发明专利22项，省级工法57项，科技进步奖8项，在绿色建造及环保领域取得的研发成果较多。

重大项目方面，公司先后承建了武汉鹦鹉洲长江大桥、东湖绿道、高新三路、中南设计之都、墨水湖北路武汉市轨道交通二号线六号线七号线八号线等多条线路标段建设等重点工程，并参与武汉市火神山、雷神山医院应急项目工

程、方舱医院及隔离点建设等武汉市部分应急项目建设，荣获“全国先进集体”称号。

工程质量方面，公司建设工程项目多次获得国家优质工程奖、国家优质工程金奖、鲁班奖、“扁鹊杯”奖等各类奖项，武汉市火神山医院应急项目工程获得全国市政工程沥青路面质量金奖。

3. 人员素质

公司高级管理人员从业经验丰富，具有较高的学历和技术职称，在职员工整体素质可满足公司的日常运营需要。

截至2023年9月底，公司拥有董事长1人和高级管理人员5人（含总经理1人、副总经理2人、总工程师1人和财务负责人1人）。

严悌文先生，1965年9月出生，研究生学历，正高级工程师；历任汉阳市政集团党委书记、总经理，汉阳区建设局局长，武汉临空经济区建设办公室处长；现任公司党委书记、董事长兼汉阳市政集团党委书记、董事长。

虞志鹏先生，1974年7月出生，研究生学历，正高级工程师；历任武汉市汉阳区市政工程处技术员，汉阳区市政建设局工程科科长，汉阳区市政工程处副主任，公司经营部副部长、部长，汉阳市政集团总工程师、技术负责人、总经理、党委副书记、副董事长；现任公司党委副书记、总经理。

截至2023年9月底，公司员工3038人，其中研究生及以上学历人员占23.67%、本科学历人员占60.60%、大专及以下学历人员占15.73%；从年龄分布来看，51岁及以上人员占2.24%、31~50岁人员占44.67%、30岁及以下人员占53.09%。

4. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司有其他重大不良信用记录。

根据公司提供的《企业信用报告》（统一社会信用代码：91420105MA4F03KA52），截至

2023年12月20日，公司本部无未结清和已结清关注或不良信贷信息记录。

根据公司提供的《企业信用报告》（统一社会信用代码：914201054413664384），截至2023年12月13日，子公司汉阳市政集团无未结清和已结清关注或不良信贷信息记录。

根据公司提供的《企业信用报告》（统一社会信用代码：914201057905643440），截至2023年12月8日，子公司湖北天创房地产开发有限公司（以下简称“天创地产”）无已结清和未结清的不良信贷记录。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部、汉阳市政集团和天创地产被列入全国失信被执行人名单。

五、管理分析

公司建立了相对规范的法人治理结构和较为健全的管理制度，可以满足现阶段经营与管理需要。

1. 法人治理结构

公司依据《公司法》等有关法律法规的要求，制定《公司章程》，设立了包括党委、董事会、监事会、经理层在内的法人治理结构。

根据《中国共产党章程》规定，公司设立党委和纪委，建立党的各级组织。党委主要职责包括：保证监督党和国家方针政策在公司贯彻执行；加强党委自身建设，突出思想政治引领；履行公司党风廉政建设主体责任；加强基层党组织建设和党员队伍建设；领导公司思想政治工作和工会、共青团等群众组织；落实党管干部和人才原则；参与企业重大问题决策等。

公司不设股东会。由出资人依法行使决定公司的经营方针，审议投资计划；任免非由职工代表担任的董监事，决定有关董事、监事的报酬事项；指定董事长、副董事长、监事会主席；向董事会提出高级管理人员的任免建议；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的发展战略、发展规划；审议

批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决定等职权。

公司设董事会，董事会成员7人，包括职工代表1名。董事由出资人委派，董事中职工代表由职工代表大会选举产生，报出资人备案。董事任期3年，任期届满可连任。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使制定公司章程草案、修改方案和董事会议事规则；审定公司基本管理制度；制订公司的发展战略、发展规划；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司重大会计政策和会计估计变更方案、财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构设置等职权。

公司设监事会，监事会成员5人，包括职工代表2人。监事由出资人委派，监事中职工代表由职工代表大会选举产生，报出资人备案。监事任期每届3年，任期届满，可连任。监事会设主席1人，由出资人在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员和财务负责人不能兼任监事。监事会行使检查公司财务、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等职权。

公司设经理层。总经理办公会由总经理主持，总经理对公司董事会负责，并行使主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；制订公司总经理办公会议事规则；拟定公司基本管理制度、发展战略、发展规划；制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案等职权。

截至本报告出具日，公司董事、监事及总经理均已到位。

2. 管理水平

公司本部内设党政办公室、财务资产部和综合业务部3个职能部门，并在“三重一大”、财务管理、投资管理等制定了相应的管理制度。

“三重一大”决策方面，公司制定了《“三

重一大”决策制度实施细则》，提出了公司决策遵循的集体决策、依法决策、民主决策和科学决策原则，明确了“三重一大”事项决策范围包括重大事项决策、重要人事任免、重大项目安排及大额资金使用。公司针对决策的形式、程序、执行、监督等方面制定了相应细则；同时要求落实责任追究，明确与会人员须对会议的决策承担责任，集体决策违反法律法规、集团公司规定，违背集体决策规则、程序、纪律要求，给国家、集团公司及本单位、职工利益造成重大损失或严重不良影响的，领导班子主要负责人应当承担直接责任，参与决策的其他成员应当承担相应责任。

财务管理方面，为加强财务管理，规范财务工作，公司制定了《财务管理制度》，对财务部门岗位职责、财务管理基础工作、负债管理、资产管理、收入管理、成本费用管理、财务报表和会计电算化等方面均做出相应规定；并针对负债、资产、收入以及成本费用的具体科目管理做出详细要求。

投资管理方面，为规范公司投资行为，提高投资效益，防范投资风险，公司制定了《投资管理办法》，明确公司的投资活动包括股权投资、固定资产投资和非保本型金融类产品投资，并拟定了公司投资项目的负面清单，公司及全资或控股企业不得投资负面清单内的项目。公司投资项目按照投资立项、可研评审、专家论证、上会决策等程序开展投资项目的审核和论证决策；所有投资项目决策均需执行公司“三重一大”决策程序；境外所有投资项目、境内投资金额较大的项目（不含施工类和房地产开发类项目）需报送区国有资产监管部门实行审核管理，并对具体审核范围进行了明确。公司每年选择已完成的重大投资项目开展后评价，形成后评价专项报告。通过项目后评价工作，总结投资经验，将投资过程中出现的投资风险问题、解决方案及措施纳入公司全面风险库进行管理，为后续投资活动提供参考，提高公司投资管理水平。项目审批职能部门、项目主管部

门和项目申报企业违反规定，未履行或正确履行投资管理职责造成国有资产损失以及其他严重不良后果的，依照《汉阳区区属国有企业投资监督管理办法》等有关规定，追究企业经营管理人员的责任。

六、经营分析

1. 经营概况

公司以市政和房建施工业务为主业，2020—2022年，公司营业总收入快速增长，综合毛利率受成本变动等因素影响有所波动。

公司主要从事工程施工业务，按业务板块细分为市政和房建两大板块，主业突出。公司其他业务收入主要来源于房地产开发、设计服务、建材销售、检测、信息化服务、租赁以及PPP项目运营等业务，收入规模相对较小。

2020—2022年，公司营业总收入逐年增长，年均复合增长30.66%。分板块看，市政和房建施工为公司传统优势领域，收入均呈不同程度增长，2022年分别同比增长3.57%和75.68%，房建施工收入大幅增长主要系当期确认米粮村、黄金口村和四台村3个还建房EPC项目的部分

产值规模较大所致。2020—2022年，受益于房地产销售、租赁、设计服务等业务收入的逐年增长，以及公司PPP项目逐步进入运营期，公司其他业务收入持续增长。

2020—2022年，公司综合毛利率波动上升，2021年相对较高，主要系收入占比较大的市政施工业务毛利率上升所致。2022年公司市政和房建施工业务毛利率均有所下降，当期综合毛利率亦有所回落。分板块看，2020—2022年，受益于原材料混凝土生产设备和PC构件厂投产，公司市政项目施工成本下降，市政施工业务毛利率总体呈上升态势；房建施工业务受钢筋等原材料价格上涨以及房地产市场走弱等因素影响，毛利率持续下降。整体看，公司市政施工板块毛利率高于房建施工板块；施工板块整体毛利率水平受原材料、人工成本、市场环境等因素影响大。同期，受设计服务、建材销售、检测、信息化服务等市场化业务毛利率波动影响，公司其他业务毛利率波动较大。

2023年前三季度，公司营业总收入相当于2022年的75.26%，综合毛利率有所下降。

表1 公司营业总收入构成及毛利率情况

项 目	2020 年			2021 年			2022 年			2023 年 1—9 月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
施工板块	66.81	94.87	12.44	86.00	94.98	14.96	110.05	91.53	12.34	82.09	90.72	12.07
其中：市政	46.58	66.14	12.81	56.88	62.83	17.47	58.91	49.00	15.14	41.40	45.75	15.68
房建	20.23	28.73	11.58	29.11	32.16	10.05	51.14	42.54	9.11	40.69	44.97	8.40
其他业务	3.61	5.13	31.73	4.54	5.02	69.12	10.18	8.47	39.98	8.40	9.28	15.06
合计	70.42	100.00	13.43	90.54	100.00	17.68	120.23	100.00	14.68	90.48	100.00	12.35

注：1.市政收入含绿化施工；2.尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告、财务报表及提供资料，联合资信整理

2. 业务运营分析

(1) 工程施工

市政、房建工程施工为公司传统优势领域，公司施工业务主要集中于武汉市内，并逐步向湖北省内其他区域及省外市场拓展；公司工程储备充足，回款情况较好。公司PPP项目尚需投资规模尚可，但此类投资回收期较长，给公司

带来一定的资本支出压力，且后续收益实现情况有待关注。

公司工程施工业务以市政施工和房建施工为核心板块，主要由汉阳市政集团及其子公司武汉博宏建设集团有限公司（以下简称“博宏建设”）负责。市政施工板块主要承接道路桥梁、轨道交通、水务设施、环境综合整治等项目；房

建板块主要承接保障性住房、医院、学校、基础设施项目及周边配套等项目。

2020—2022年，公司工程施工业务新签合同数量持续增长，但近年来受市场环境因素影响，武汉市内新开工重大投资项目减少，公司新签合同金额逐年下降。从构成看，2020—2022年，公司市政类项目新签合同额波动较大，2021年相对较高主要系公司当年新签中国·光谷智慧交通基础设施高新三路（三环线-外环线）改造提升工程、汉江南岸综合治理工程、汉阳区

世界一流城市电网电力通道（土建部分）等造价金额较大的市政施工项目；房建类项目新签合同额波动下降，2020年公司中标米粮村、黄金口村和四台村等3个还建房EPC项目，合同总额近92亿元，当年房建板块新签合同规模突破历史新高。2020年以来，公司工程施工业务在手未完工合同金额（在建项目合同总金额）保持较大规模且持续扩大。整体来看，公司工程施工业务在手订单充足，为公司未来收入规模提供有力保障，业务可持续性较强。

表2 公司工程施工业务合同情况（单位：个、亿元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1—9月
新签合同数量	120	143	166	130
其中：重大合同数量	35	30	31	17
新签合同金额合计	238.38	169.68	144.67	80.88
其中：市政类	65.24	114.12	74.76	27.48
房建类	160.61	36.47	61.69	47.22
其他类	12.53	19.08	8.23	6.18
其中：重大合同金额	153.75	144.40	110.61	59.76
期末在手未完工合同金额	292.19	385.04	428.42	463.90
其中：市政类	/	/	/	247.58
房建类	/	/	/	216.32

注：1. 重大合同指合同金额在1亿元以上的合同；2. 尾差系四舍五入所致；3. 部分数据未获取，以“/”表示；4. 其他类包含公路、水利、环保等
资料来源：公司提供

项目区域分布方面，公司工程施工业务主要集中于武汉市内，并逐步向湖北省内其他区域及省外市场拓展。2020—2022年，武汉市外的新签合同金额占比由7.34%上升至20.51%。2023年前三季度，公司加大武汉市外市场开拓力度，市外新签项目占比进一步上升。截至2023年9月底，公司期末在手未完工合同中位于武汉市内的合计418.62亿元（占90.24%）。

表3 公司新签合同区域分布情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1—9月
新签合同金额合计	238.38	169.68	144.67	80.88
其中：武汉市内	220.89	144.36	115.00	63.97
湖北省内其他	13.78	16.81	19.29	14.58
地市				
湖北省外	3.71	8.51	10.38	2.33

资料来源：公司提供

公司所承接的工程施工项目主要通过市场化招投标方式获取，并主要采用工程总承包模式（EPC模式），公司按照合同约定承担工程

的初步设计、施工图设计、采购、施工、验收、试运行、移交、保修等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价等全面负责。根据项目情况，在征得业主方同意后，公司将部分工程进行专业分包或劳务分包。公司所承接的工程施工项目按履约进度确认营业收入。工程款结算方面，公司与业主方（或指发包人）签订施工合同后，由业主方支付公司施工合同价款的10%作为预付款（一般为开工前一周支付80%，工程进度达三分之二时支付剩余20%）；工程进度款拨付方式为：公司每月20日向业主方报送当月已完工程量报表，经监理、跟踪审计单位审核后，业主方支付相应工程进度款的80%，工程审计结算后付至90%，财务决算审计后付至97%，预留3%作为质保金，质保期满后返还。在实际业务中，根据各项目情况不同，业主方结算时点和资金拨付进度可能存在差异。

表4 公司新签合同业务模式情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
施工总承包	49.98	45.58	28.78	19.00
EPC	187.75	103.53	106.23	55.01
PPP	0.00	8.81	5.47	0.00
其他	0.65	11.76	4.19	6.87
合计	238.38	169.68	144.67	80.88

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

截至 2023 年 9 月底，公司在建的前十大工程建设项目整体施工进度一般，完工结算部分回款进度较好。从公司整体应收账款情况看，2022 年，随着业务持续发展，公司收入规模持续增长，但受市场环境及公共卫生事件等多重因素影响，公司收入回款质量有所下降。

表 5 截至 2023 年 9 月底公司前十大在建工程施工项目情况（单位：亿元）

项目名称	预计竣工时间	项目模式	业主方	合同金额	已执行金额	累计确认收入	累计已回款
米粮村还建房工程 EPC	2025/04/13	EPC	武汉汉阳造投资发展有限公司	41.80	18.50	14.43	9.10
高新三路（三环线-外环线）改造提升工程	2025/03/31	EPC	武汉光谷交通建设有限公司	34.39	9.03	6.51	6.23
黄金口村还建房工程（EPC）	2024/12/27	EPC	武汉汉阳造投资发展有限公司	29.30	10.79	8.57	6.20
四台村还建房工程（A 地块）EPC	2025/01/03	EPC	武汉汉阳造投资发展有限公司	17.96	7.06	5.54	3.28
黄金口产业园商业设施、居住、公园绿地建设项目（EPC）	2025/05/22	EPC	湖北天创丽景置业有限公司	15.13	3.23	2.85	2.24
友谊大道（三环线-宏茂巷）快速化改造工程施工-第三标段	2024/04/30	施工总承包	武汉城市建设集团有限公司	14.62	9.70	6.98	5.55
汉江南岸综合治理工程	2023/12/18	EPC	汉阳区建设局	12.92	5.55	3.19	6.85
中南科研设计中心建设项目	2023/12/31	EPC	中南建筑设计院股份有限公司	11.53	8.55	6.98	5.79
武昌生态文化长廊工程（友谊大道-建设十路）	2023/08/17	PPP	武汉城市生态文化长廊建设运营有限公司	10.98	10.79	7.94	10.20
居住用地（汤家山村还建地块一期）	2025/05/29	EPC	武汉市坦达工程项目管理有限公司	9.87	6.76	5.39	3.97
合计		--	--	198.49	89.96	68.38	59.41

注：1. 武昌生态文化长廊工程（友谊大道-建设十路）项目所列示数据仅反映工程施工部分，故与表 6 中列示数据存在差异；2. 部分项目存在预付款，故累计已回款大于确认收入数据；3. 尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

此外，在基础设施、市政道路建设等领域，公司与相关政府、业主开展合作，积极采用 PPP 等集投资、融资和项目建设于一体的运营模式。截至 2023 年 9 月底，公司在实施的 5 个控股 PPP 项目合同总金额 88.03 亿元，已完成投资 71.76 亿元。公司 PPP 项目回报机制以政府付费或使用者付费+可行性缺口补助为主，同时根据合作协议逐年确认投资收益。截至 2023 年 9 月底，公司共有 3 个控股 PPP 项目进入运营期。2020—2022 年，公司分别确认 PPP 项目运营收入（纳入“其他业务”科目核算）1.45 亿元、1.49 亿元和 2.56 亿元。随着公司 PPP 项目陆续

进入运营期，运营收入持续增长。截至 2023 年 9 月底，公司参股（不并表）的 PPP 项目 5 个，涉及资本金投入 3.91 亿元，已投入 2.75 亿元，累计实现运营回款 0.04 亿元（体现在投资收益）。

总体看，公司 PPP 项目尚需投资规模尚可，PPP 业务的发展带动了公司施工业务的扩大，但同时 PPP 项目具有投资金额大、投资回收期较长的特点，给公司带来一定的资金压力。此外，PPP 项目受地方政府财政实力、项目运营情况等因素影响大，公司后续项目运营及资金回收情况有待关注。

表 6 截至 2023 年 9 月底公司主要控股 PPP 项目情况（单位：亿元）

项目名称	是否纳入预算	公司持股比例	总投资	已投资	建设期	运营期	工程进度	累计回款	回报机制
琴台大道（三环线-二环线）工程	是	95%	10.91	6.69	2 年	20 年	建设期	0.00	可行性缺口补助

武昌生态文化长廊工程（友谊大道-建设十路）	是	84%	14.60	11.78	3年	12年	建设期	0.00	使用者付费+可行性缺口补助
金山大道（九通路至机场路）改造、张柏公路改建工程	是	90%	35.60	31.48	2年	13年	运营期	5.10	政府付费
汉阳区龙阳湖截污及清淤工程PPP项目	是	45%	9.81	9.71	2年	10年	运营期	2.94	政府付费
汉阳区八所中小学新建PPP项目	是	90%	17.11	12.10	2年	10年	运营期	1.21	使用者付费+可行性缺口补助
合计	--	--	88.03	71.76	--	--	--	9.25	--

注：汉阳区龙阳湖截污及清淤工程 PPP 项目的项目公司为武汉碧湖建设发展有限公司（以下简称“碧湖建设”），截至本报告出具日，公司持有碧湖建设的 90% 股权

资料来源：公司提供

表 7 截至 2023 年 9 月底公司主要参股 PPP 项目情况（单位：亿元）

项目名称	是否纳入预算	公司持股比例	计划总投资	公司承担资本金	公司已投资资本金	工程进度	累计回款
江汉七桥（解放大道-汉阳大道）项目	是	30%	22.87	1.69	1.69	运营期	0.00
仙女山路（墨水湖北路-四新南路）工程	是	2%	15.20	0.58	0.58	运营期	0.04
古田一路北段（长云路-金银湖南街）项目	是	5%	18.51	0.19	0.10	建设期	0.00
江汉十桥及配套设施PPP项目	是	10%	28.80	0.58	0.17	建设期	0.00
武汉市两湖隧道工程（南湖段）PPP项目	是	4%	109.31	0.87	0.21	建设期	0.00
合计	--	--	194.69	3.91	2.75	--	0.04

注：江汉七桥（解放大道-汉阳大道）项目已进入运营期，项目公司已收到部分政府付费，但是暂未对股东进行分红

资料来源：公司提供

采购方面，公司工程施工业务采购内容主要是商品混凝土、钢筋等建筑材料，且主要采用自主采购模式。2020—2022 年及 2023 年前三季度，公司工程施工业务原材料采购金额分别为 31.12 亿元、41.88 亿元、47.87 亿元和 32.79 亿元，分别占其业务成本的 53.20%、57.27%、49.62% 和 45.43%。公司工程施工业务上游供应商集中度低，2022 年前五名供应商采购金额占公司当期采购总额的 12.21%。

从采购结算方式来看，施工过程中公司按照合同约定、结合业主回款情况进行支付。

（2）其他业务

公司依托工程施工业务的主业竞争优势，持续开展设计服务、房地产开发、自建自营项目运营等市场化业务。公司设计服务业务随工程施工合同的签订一同开展，业务可持续性较好。公司于 2021 年开始确认房地产销售收入，已完工商品房项目销售情况良好，回款已覆盖前期投入，在手房地产项目储备较丰富，但预售进度一般；考虑到公司房地产开发业务未来投资

规模较大，项目销售情况受宏观经济、房地产市场景气度等因素影响较大，资金回笼存在一定不确定性。公司自营项目以城市运营服务为依托，涉及建筑施工、农业、文体休闲等多个城市综合服务领域，在建自营项目整体投资压力不大，但其运营情况受市场环境的影响大，未来收益实现存在一定不确定性。

设计服务

受益于公司工程施工业务多采用工程总承包（EPC 模式），公司与业主方（或发包方）签订工程施工合同时，一同将设计服务包含在内，不单独签订合同。公司负责对所承接项目的初步设计和施工图设计，具体设计内容包括建筑、结构、给排水、电气、空调暖通、节水及节能等方面；设计费一般以工程清单控制价审定金额为基数，按国家规定的《工程勘察设计收费标准》计价格〔2002〕10 号文收费标准，按收费基价²下浮一定比例进行结算。

2020—2022 年，公司设计服务业务新签合同数量持续上升，新签合同金额相对稳定。2022

² 其中专业调整系数 1.0，工程复杂调整系数 1.15，附加调整系数 1.0，施工图预算编制费 10%。

年，公司设计服务业务新签金额为 1.88 亿元，其中市政和房建类设计合同分别占 55.61%和 44.39%。截至 2023 年 9 月底，公司设计服务业务在手未完工合同金额为 8380.95 万元。同期末，公司施工设计回款进度尚可。

2020—2022 年，公司分别实现设计服务收

入 0.59 亿元、1.30 亿元和 1.18 亿元，毛利率分别为 45.04%、44.06%和 20.18%。2020—2021 年，公司人员的薪酬及相关费用均计入“管理费用”核算，2022 年起公司将设计人员的薪酬等经营支出计入“营业成本”，致使 2022 年设计服务业务毛利率显著下降。

表 8 截至 2023 年 9 月底公司工程施工项目中前十大造价的施工设计项目情况（单位：万元）

项目名称	业主方	合同金额	已执行金额	累计已回款
米粮村还建房工程EPC	武汉汉阳造投资发展有限公司	5789.00	3804.50	3804.50
黄金口村还建房工程（EPC）	武汉汉阳造投资发展有限公司	4312.00	2391.40	2391.40
汉阳区世界一流城市电网电力通道（土建部分）EPC	武汉市坦达工程项目管理有限公司	3120.00	1248.00	0.00
汉阳区钟家村片区老旧小区改造项目—归元寺路、北城巷及南城巷道路和地下空间工程EPC	武汉市坦达工程项目管理有限公司	3006.37	1202.55	0.00
汉江南岸综合治理工程EPC	武汉市汉阳区建设局	2652.88	1944.10	1944.10
龙阳湖岸线整治及景观提升工程(二期)一标段EPC	武汉市坦达工程项目管理有限公司	2039.68	815.87	0.00
东西湖区张柏公路改建工程	武汉金柏秀项目管理有限公司	1809.01	1356.76	1356.76
居住用地（汤家山村还建地块一期）（EPC）	武汉市坦达工程项目管理有限公司	1643.72	328.74	328.74
龙阳湖岸线整治及景观提升工程一标段EPC	武汉市坦达工程项目管理有限公司	1578.99	631.60	0.00
商业、商务设施、居住项目（产权调换房）设计施工总承包EPC	长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	1500.00	1360.20	1425.00
合计	--	27451.65	15083.72	11250.50

注：武汉金柏秀项目管理有限公司为公司合并范围内二级子公司

资料来源：公司提供

房地产开发

公司房地产开发业务以住宅和商业地产为主，业务运营主体为子公司天创地产，其拥有房地产开发贰级资质。截至 2023 年 9 月底，公司已完工房地产项目均采用合作开发模式，销售及回款进度良好；在建房地产项目未来尚需投入 23.99 亿元，整体预售进度一般；拟建房地

产项目位于武汉万里皮鞋厂和武汉市汉阳区倒口南村地块，拟开发（可售）面积为 15.23 万平方米，总投资为 28.12 亿元（含已支付的土地成本 15.61 亿元）。整体看，公司房地产开发业务未来投资规模较大，项目销售情况受宏观经济、房地产市场景气度等因素影响较大，资金回笼存在一定不确定性。

表 9 截至 2023 年 9 月底公司已完工房地产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	类型	项目公司	公司持股比例	可售面积	已投资	销售进度	已回款
琴台天地项目	住宅/商业	武汉瑞益房地产开发有限责任公司	55%	16.48	18.71	57.20%	12.90
和信汉阳学府	住宅	襄阳天创汇信置业有限公司	70%	4.69	3.65	97.25%	4.02
芳草雅境	住宅	武汉瑞度房地产开发有限责任公司	51%	4.22	4.97	93.76%	6.07
合计	--	--	--	25.38	27.33	--	22.99

注：1. 尾差系四舍五入所致；2. 销售进度系根据项目货值比计算，并非根据已销售面积计算所得，故与表 11 列示销售面积差异较大

资料来源：公司提供

表 10 截至 2023 年 9 月底公司在建房地产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	类型	项目公司	公司持股比例	可售面积	总投资	已投资	预售进度	已回款
月湖云庄	住宅/商业	湖北天创昌阳置业有限公司	51%	11.34	30.00	26.58	12.00%	2.86
宜昌揽月府项目	住宅/	湖北天创臻远置业有限公司	100%	4.95	5.89	4.52	37.00%	1.69

	商业							
宜昌望江樾项目	住宅/ 商业	湖北天创臻至置业有限公司	100%	10.44	11.50	7.67	37.00%	4.30
黄金时代项目	住宅/ 商业	湖北天创丽景置业有限公司	100%	22.31	40.00	24.63	15.00%	4.04
合计	--	--	--	49.04	87.39	63.40	--	12.89

资料来源：公司提供

2022 年及 2023 年前三季度，公司分别确认房地产销售收入 3.75 亿元和 5.71 亿元³，收入主要来源于“芳草雅境”项目，因该项目紧邻公司办公地，销售对象主要为公司员工，销售

价格相对优惠，故公司房地产销售业务毛利率较市场平均水平低，当期毛利率分别为 7.35% 和 10.49%。

表 11 公司房地产销售情况（单位：万元、平方米）

年度	在建面积	竣工面积	销售面积	销售金额	确认收入	回款金额
2020年及以前	338530.55	0.00	115213.92	144835.76	0.00	1913.30
2021年	338530.55	0.00	46597.08	43746.39	0.00	38209.09
2022年	814243.18	172073.85	76086.75	98038.62	37533.07	100892.88
2023年1—9月	611978.19	166456.70	123353.78	149203.16	54900.16	217807.83
合计	--	--	361251.54	435823.93	92433.23	358823.10

注：1. 表中列示确认收入仅为商品房销售收入，不含租赁等非销售部分；2. 尾差系四舍五入所致
资料来源：公司提供

自建自营业务

公司根据武汉市城市发展的需要开展经营性项目的投资建设，项目完工后由公司自持并通过市场化运营实现资金平衡。公司自营项目以城市运营服务为依托，涉及建筑施工、农业、

文体休闲等多个城市综合服务领域，主要由汉阳市政负责。整体看，公司在建项目整体投资压力不大，暂未实现经营性收入，由于自营项目未来运营情况受市场环境的影响大，未来收益实现存在一定不确定性。公司无拟建自营项目。

表 12 截至 2023 年 9 月底公司在建自营项目情况（单位：万元）

项目名称	项目简介	总投资	已投资	收益来源
沥青搅拌站基建项目	项目位于武汉市汉阳区永丰街陈家咀村，占地约 21 亩，总建筑面积约 14000 平方米，主要包括建设 4000 型沥青搅拌主楼车间，再生料破碎处理区、料仓、生产辅助配套用房、厂房封装、地泵房及电力增容	2508.00	2409.33	沥青生产及销售
洪北苗圃房屋建筑工程	项目位于武汉市蔡甸区辖地洪北管委会洪北林场，总面积约 1000 亩，地块呈长方形，生产区内施工便道呈横平竖直网格状，用于苗木移栽	2504.10	1997.99	苗木培育及销售
夹河路体育设施项目	项目位于武汉市汉阳区夹河路与红建路交汇处西北角，投资建设独立办公用房、室内体育设施以及配套停车位	1590.00	1156.51	场馆租赁、停车费
米粮城市低线公园项目	项目位于武汉市汉阳大道与三环线交汇处东北角，规划用地面积 3.5 万方，投资建设独栋商业、广场、儿童游乐园以及配套停车场	1280.00	1268.91	场馆租赁、停车费
玫瑰体育公园（一期）	项目位于武汉市汉阳区汉江湾大桥与知音大道交叉口东北角，用地性质为公园绿地，规划用地面积 33 万方（其中陆地面积 25 万方，水域面积 8 万方），投资建设足球场、篮球场、羽毛球场、玫瑰广场、婚礼草坪以及配套停车场、管理用房等	1820.00	1032.81	场馆租赁、停车费
合计	--	9702.10	7865.55	--

注：1. 表中列示的总投资金额为前期计划概算，随着投资建设的实际情况，总投资金额可能发生变更；2. 已投资金额按工程口径统计
资料来源：公司提供

³ 含租赁等非销售商品房部分收入，故与表 10 列示销售收入数据有所差异。

3. 经营效率

公司整体经营效率尚可。

2020—2022年，公司销售债权周转次数持续下降，总资产周转次数持续上升，存货周转次数（将合同资产中已完工未结算工程款考虑在内）波动下降。与同行业公司相比，公司销售债权周转效率和总资产周转效率尚可，存货周转效率偏弱。

表 13 2022 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
销售债权周转次数（次）	2.77	2.30	5.46	1.62
存货周转次数（次）	1.28	1.82	3.19	1.66
总资产周转次数（次）	0.45	0.44	0.50	0.41

注：公司 1 为中交天津航道局有限公司，公司 2 为新疆生产建设兵团建设工程（集团）有限责任公司，公司 3 为中国建材国际工程集团有限公司；计算存货周转次数时，将合同资产中已完工未结算工程款等计入存货
资料来源：根据公开资料整理

4. 未来发展

公司未来将继续以施工业务为发展主业，同时以建立市场信息管理系统为目标，实现设计、信息化、地产等多板块市场化业务的发展格局，提高城市综合服务能力。

未来，公司将在以施工为主业的基础上，建立系统的市场信息管理体系，扩大信息收集渠道，以收集城建计划为基础，打通在规划、发改、财政、设计、咨询等部门信息获取渠道；强化信息分析能力，主动整合资源进行项目策划，为业主提供全面服务，从而实现商机共享，信息互用。同时，公司将围绕“十四五”战略规划，强化信息化建设统筹，做强数智驱动引擎，加快信息化建设赋能公司管理。此外，公司下属相关专业化公司将聚焦战略定位，推进设计、信息化、检测、地产、文化、资产运营、地产等多板块业务发展，丰富经营业态，拓展市场空间。

公司2023年主要预期目标是：实现经营产值170亿元，施工产值130亿元；初步形成可推广复制的城市综合服务业务模式；获国家优质工程奖1项；实现工程质量优良率80%，合格率100%。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2020—2021年备考财务报表和2022年财务报表，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行审计并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2023年三季度财务数据未经审计。

合并范围方面，截至2023年9月底，公司合并范围内共有一级子公司9家。2021年，公司合并范围内新增4家一级子公司，均系投资设立；减少1家一级子公司，系股权结构下沉。2022年，公司合并范围内减少3家一级子公司，均系股权结构下沉。2023年1—9月，公司合并范围内一级子公司未发生变化。上述一级子公司规模相对较小，公司财务数据可比性较强。

截至2022年底，公司资产总额299.69亿元，所有者权益62.48亿元（含少数股东权益2.17亿元）；2022年，公司实现营业总收入120.23亿元，利润总额6.80亿元。

截至2023年9月底，公司资产总额308.89亿元，所有者权益71.20亿元（含少数股东权益1.91亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入90.48亿元，利润总额2.01亿元。

2. 资产质量

2020年以来，公司资产规模持续增长，以流动资产为主；公司资产中应收类款项、存货和合同资产规模较大；应收类款项对资金形成较大占用，以房地产开发和PPP项目投入为主的存货和合同资产的资金回笼周期长，且回款效率受项目建设及结算进度影响大，资产流动性及整体资产质量均一般。

2020—2022年末，随着应收账款、合同资产、存货等规模的增加，公司资产总额持续增长，年均复合增长26.21%。截至2022年底，公司资产总额较2021年底增长24.70%。资产结构以流动资产为主。

表 14 公司主要资产构成情况

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	157.45	83.69	201.03	83.65	255.89	85.39	259.53	84.02
货币资金	29.04	15.43	40.52	16.86	30.37	10.13	19.54	6.32
应收账款	21.32	11.33	33.81	14.07	52.85	17.63	65.22	21.11
其他应收款	14.28	7.59	13.67	5.69	11.27	3.76	9.57	3.10
合同资产	58.79	31.25	69.30	28.84	79.73	26.60	68.02	22.02
存货	24.83	13.20	36.79	15.31	73.09	24.39	87.66	28.38
非流动资产	30.69	16.31	39.29	16.35	43.80	14.61	49.36	15.98
长期股权投资	21.08	11.20	26.08	10.85	27.74	9.25	27.64	8.95
资产总额	188.15	100.00	240.32	100.00	299.69	100.00	308.89	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

(1) 流动资产

2020—2022年底，公司流动资产持续增长，年均复合增长27.48%。截至2022年底，公司流动资产较2021年底增长27.29%，主要由应收账款、存货和合同资产构成。

2020—2022年底，公司货币资金波动增长，年均复合增长2.27%。截至2022年底，公司货币资金较2021年底下降25.06%，主要系对PPP项目和股权类项目投入所致；从构成来看，主要为银行存款30.36亿元。

2020—2022年底，公司应收账款快速增长，年均复合增长57.45%。截至2022年底，公司应收账款较2021年底大幅增长56.30%。从集中度看，应收账款前五名欠款方账面余额占比49.33%，集中度一般。从坏账计提来看，公司按单项计提0.24亿元，按账龄组合计提2.72亿元，计提比例一般。

表 15 2022年底公司应收账款前五名情况

公司名称	期末余额 (亿元)	占比 (%)	款项性质
武汉市坦达工程项目管理有限公司	13.45	25.44	工程款
武汉汉阳造投资发展有限公司	5.52	10.44	工程款
武汉光谷交通建设有限公司	3.39	6.42	工程款
襄阳梦园房地产有限公司	1.98	3.75	工程款
武汉长江新区集团有限公司	1.74	3.29	工程款
合计	26.07	49.33	--

注：襄阳梦园房地产有限公司为地方民营企业，经“中国执行信息公开网”查询，未发现其存在被执行记录；尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告、公司提供

2020—2022年底，公司其他应收款持续下降，年均复合下降11.17%。截至2022年底，公司其他应收款较2021年底下降17.60%，从构成来看，公司其他应收款主要由往来款构成。从集中度看，其他应收款前五名欠款方账面余额合计2.91亿元，占总额的25.87%，集中度较低。从坏账计提来看，公司按单项计提0.24亿元，按账龄组合计提0.51亿元，计提比例较低。

表 16 2022年底公司其他应收款前五名情况

公司名称	期末余额 (亿元)	占比 (%)	款项性质
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	2.25	19.97	往来款
武汉市坦达工程项目管理有限公司	0.21	1.89	往来款
武汉市汉阳区正阳国有资产经营有限公司	0.20	1.78	往来款
厦门海沧土地开发有限公司	0.18	1.60	往来款
武汉速泊商业运营管理有限公司	0.07	0.62	往来款
合计	2.91	25.87	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告、公司提供

2020—2022年底，公司合同资产持续增长，年均复合增长16.45%。截至2022年底，公司合同资产较2021年底增长15.05%，主要由PPP项目款（49.94亿元）和已履约未结算部分工程款（28.11亿元）构成。

2020—2022年底，公司存货快速增长，年均复合增长71.57%。截至2022年底，公司存货较2021年底大幅增长98.70%，主要系房地产开发项目增加，支付土地出让金所致；公司存货

主要为开发成本（房地产项目开发投入）71.40亿元。

（2）非流动资产

2020—2022年底，公司非流动资产持续增长，年均复合增长19.45%。截至2022年底，公司非流动资产较2021年底增长11.47%，主要为长期股权投资。

2020—2022年底，公司长期股权投资持续增长，年均复合增长14.71%。截至2022年底，公司长期股权投资较2021年底增长6.33%，主要系追加对湖北长投建筑工程有限公司、武汉云川灵镜科技有限公司和湖北交投耀栋建筑工程有限公司股权投资所致。2022年，公司长期股权投资未计提减值准备；当期实现权益核算法下的投资收益1.37亿元⁴。

截至2023年9月底，公司资产总额较2022年底增长3.07%，主要系存货和应收账款增长，资产结构变化不大。

截至2023年9月底，公司受限资产为合同资产和存货，系PPP及房地产项目贷款抵、质押所致，共计73.13亿元，受限比例为23.67%。

3. 负债及所有者权益

（1）所有者权益

2020年以来，受益于资金资产注入和经营积累等因素，公司所有者权益保持增长；权益稳定性尚可。

2020—2022年底，公司所有者权益持续增长，年均复合增长21.34%。截至2022年底，公司所有者权益较2021年底增长15.80%至62.48

亿元，主要系未分配利润和实收资本增长所致。从结构看，所有者权益以实收资本（占比38.91%）、资本公积（占比22.38%）和未分配利润（占比34.74%）为主。

2021年底，公司实收资本为22.61亿元。2022年，公司获得股东汉阳区国资局货币增资1.70亿元⁵，当期末实收资本增至24.31亿元。

2020—2022年底，公司资本公积波动下降，年均复合下降33.95%。2021年底，公司资本公积较2020年底下降18.81亿元，主要系转入实收资本所致。2022年，受益于汉阳区国资局增资1.12亿元，以及权益法核算下参股公司净资产增加1.21亿元，同时公司将1.60亿元资本公积转增实收资本，当期末公司资本公积净增0.73亿元至13.99亿元。

截至2023年9月底，公司所有者权益71.20亿元，较2022年底增长13.95%，主要系资本公积和实收资本增长所致；受益于汉阳区国资局将保障性住房产权无偿划转至公司以及增资事宜，公司资本公积和实收资本分别增至18.96亿元和26.46亿元。

（2）负债

2020年以来，公司有息债务规模快速增长，以长期借款为主，整体债务负担尚可。

2020—2022年底，公司负债总额持续增长，年均复合增长27.59%。截至2022年底，公司负债总额较2021年底增长27.28%，公司负债结构以流动负债为主。

表 17 公司负债主要构成情况

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动负债	101.03	69.33	125.17	67.17	161.38	68.04	171.61	72.20
短期借款	3.64	2.50	4.77	2.56	8.56	3.61	12.85	5.41
应付账款	54.14	37.16	68.54	36.78	87.09	36.71	86.49	36.38
其他应付款	21.28	14.61	24.06	12.91	20.31	8.56	13.18	5.54
合同负债	17.63	12.10	21.53	11.55	32.79	13.82	41.09	17.29
非流动负债	44.69	30.67	61.19	32.83	75.82	31.96	66.09	27.80

⁴ 公司权益法下确认的长期股权投资与利润表中反映的投资收益的金额有所差异，主要系核算要素不同所致。

⁵ 其中 1.60 亿元系在收到股东汉阳区国资局的增资款时，先计入了“资本公积”科目，后转入“实收资本”。

长期借款	44.69	30.67	61.19	32.83	75.82	31.96	66.09	27.80
负债总额	145.71	100.00	186.36	100.00	237.20	100.00	237.70	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2020—2022 年底，公司流动负债持续增长，年均复合增长 26.39%。截至 2022 年底，公司流动负债较 2021 年底增长 28.93%，主要由短期借款、应付账款、其他应付款和合同负债构成。

2020—2022 年底，公司短期借款快速增长，年均复合增长 53.34%。截至 2022 年底，公司短期借款较 2021 年底大幅增长 79.26%，主要系信用借款增长所致；公司短期借款主要为信用借款，平均借款利率为 3.55%。

2020—2022 年底，公司应付账款持续增长，年均复合增长 26.82%。截至 2022 年底，公司应付账款较 2021 年底增长 27.05%，主要系应付工程款增长所致；公司应付账款主要由应付工程款（86.58 亿元）和应付服务费（0.50 亿元）构成。

2020—2022 年底，公司其他应付款波动下降，年均复合下降 2.32%。截至 2022 年底，公司其他应付款较 2021 年底下降 15.62%，主要为往来款（19.47 亿元）。

2020—2022 年底，公司合同负债快速增长，年均复合增长 36.38%。截至 2022 年底，公司合同负债较 2021 年底大幅增长 52.31%，主要为预收施工项目工程款和房地产项目预售款。

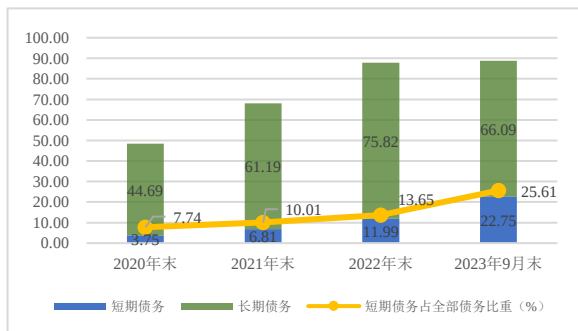
2020—2022 年底，公司非流动负债均为长期借款；公司长期借款快速增长，年均复合增长 30.26%。截至 2022 年底，公司长期借款较 2021 年底增长 23.91%，以质押借款为主（占 68.14%），平均借款利率为 4.20%。

截至 2023 年 9 月底，公司负债规模和结构较 2022 年底变化不大。

有息债务方面，2020—2022 年底，公司全部债务快速增长，年均复合增长 34.64%。截至 2022 年底，公司全部债务较 2021 年底增长 29.13%，主要系长期借款增长所致，其中短期债务占 13.65%，长期债务占 86.35%，公司债务结构较好。从债务指标看，2020—2022 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均持续上升。截至 2022 年底，公司上述指标分别较 2021 年底上升 1.60 个、2.67 个和 1.68 个百分点。

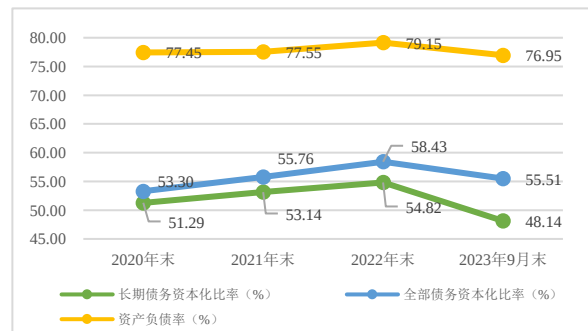
截至 2023 年 9 月底，公司全部债务较 2022 年底增长 1.17%，债务结构仍以长期债务为主；公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较 2022 年底分别下降 2.20 个、2.91 个和 6.68 个百分点。

图 1 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和财务报表、提供资料整理

图 2 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表、提供资料整理

根据公司提供资料，截至 2023 年 9 月底，公司于 2023 年 10—12 月、2024 年及 2025 年到

期的债务规模分别为 1.79 亿元、22.47 亿元和 16.22 亿元。

4. 盈利能力

2020—2022年，公司营业总收入持续增长，公司盈利能力强。

2020—2022年，公司营业总收入和营业成本持续增长，营业利润率波动增长。2022年，公司营业总收入和营业成本分别同比增长32.79%和37.62%，营业利润率同比下降2.98个百分点。

从期间费用看，2020—2022年，公司费用总额快速增长，年均复合增长38.94%，占营业总收入的比重分别为7.18%、10.19%和8.12%，公司费用整体控制能力尚可。从期间费用结构看，公司期间费用以管理费用和研发费用为主。

表 18 公司盈利情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业总收入（亿元）	70.42	90.54	120.23
营业成本（亿元）	60.96	74.54	102.58
期间费用（亿元）	5.05	9.23	9.76
信用减值损失（亿元）	-0.43	-0.69	-0.99
资产减值损失（亿元）	0.00	-0.02	-0.03
其他收益（亿元）	0.19	0.14	0.14
投资收益（亿元）	0.13	0.18	0.23
利润总额（亿元）	3.99	6.10	6.80
营业利润率（%）	12.99	17.27	14.29
总资本收益率（%）	6.10	6.14	5.65
净资产收益率（%）	8.11	9.85	9.61

注：2020年，公司资产减值损失为-0.32万元

资料来源：联合资信根据公司审计报告和整理

非经常性损益方面，2020—2022年，公司信用减值损失和资产减值损失为坏账损失和合同资产减值损失；公司投资收益主要为长期股权投资收益和金融理财收益；公司其他收益主要为政府补助。2020—2022年，公司利润总额快速增长，年均复合增长30.54%。整体看，公司非经常性损益对利润实现的影响不大。

盈利指标方面，2020—2022年，公司总资本收益率波动下降；净资产收益率波动上升。2022年，公司上述指标分别同比下降0.49个和0.24个百分点。

2023年1—9月，公司实现营业总收入90.48亿元，相当于2022年全年的75.26%；同期，营业利润率11.77%。

5. 现金流分析

2020—2022年，公司收现质量有所下降，施工及项目建设投入增长导致经营活动现金流量净额由正转负；公司投资活动现金流持续净流出且缺口逐渐扩大；公司筹资活动现金流量呈现净流入状态，流入规模有所波动，公司筹资活动现金流入为平衡公司资金需求的重要来源。

表 19 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
经营活动现金流入小计	77.90	102.87	123.38
经营活动现金流出小计	73.30	98.23	132.43
经营现金流量净额	4.60	4.64	-9.05
投资活动现金流入小计	8.49	4.63	6.08
投资活动现金流出小计	15.58	14.88	19.62
投资活动现金流量净额	-7.09	-10.25	-13.54
筹资活动现金流入小计	19.80	31.10	35.44
筹资活动现金流出小计	9.04	14.00	23.01
筹资活动现金流量净额	10.77	17.10	12.43
现金收入比（%）	104.40	110.55	95.43

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

经营活动方面，2020—2022年，公司经营活动现金流入持续增长，主要为工程业务回款和房地产销售款项，其中2022年收到其他与经营活动有关的现金同比大幅增长，主要系用于房地产开发的往来款增长所致；公司经营活动现金流出持续增长，随着施工及房地产开发业务的持续推进，公司购买商品、接受劳务支付的现金规模亦同步上升；2022年公司支付其他与经营活动有关的现金同比大幅下降，主要系将研发支出调出该科目所致。2020—2022年，公司经营活动现金流净额有所波动且由正转负。2020—2022年，公司现金收入比波动下降，但仍保持较高水平。考虑到公司房地产项目持续投入，受房产交付时点影响，现金回流与确认收入存在周期性差异，公司未来现金收入质量或将有所波动。

投资活动方面，2020—2022年，公司投资活动现金流入规模均相对较小，以收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金（收到到期的结构性存款本息）为主；公司投资活动现金流出波动增长，主要以购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、支付长期股权投资

的现金和购买结构性存款的现金为主。公司投资活动持续呈现净流出状态且缺口逐渐扩大。

筹资活动方面，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入以取得借款收到的现金为主；公司筹资活动现金流出以偿还债务支付的现金为主。2020—2022 年，公司筹资活动现金流呈现净流入状态，流入规模有所波动。公司筹资活动现金流入为平衡公司资金需求的重要来源。

2023 年 1—9 月，公司经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额分别为-5.79 亿元、-5.75 亿元和 0.70 亿元。

6. 偿债指标

公司短期、长期偿债指标表现均好，间接融资渠道畅通。

表 20 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年
短期偿债能力	流动比率（%）	155.85	160.60	158.56
	速动比率（%）	110.78	113.13	95.79
	经营现金/流动负债（%）	4.55	3.71	-5.61
	经营现金/短期债务（倍）	1.23	0.68	-0.75
	现金类资产/短期债务（倍）	7.75	5.95	2.53
长期偿债能力	EBITDA（亿元）	6.70	8.71	10.16
	全部债务/EBITDA（倍）	7.23	7.81	8.64
	经营现金/全部债务（倍）	0.09	0.07	-0.10
	EBITDA 利息倍数（倍）	2.36	2.90	2.73
	经营现金/利息支出（倍）	1.62	1.54	-2.43

注：1.经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从短期偿债能力指标看，2020—2022 年底，公司流动比率波动上升，速动比率波动下降。2023 年 9 月底以上指标分别小幅下降至 151.23% 和 95.28%。2020 年和 2021 年，公司经营性净现金流对流动负债及短期债务的保障能力尚可；2022 年，公司经营性净现金流对流动负债及短期债务无保障能力。2020—2022 年底，公司现金类资产对短期债务的覆盖程度高。2023 年 9 月底，公司现金短期债务比较 2022 年底下降至 0.86 倍。总体来看，公司短期偿债能力指标表现好。

从长期偿债能力指标看，2020—2022 年，公司 EBITDA 持续增长；EBITDA 利息倍数波动上升；全部债务/EBITDA 持续上升。总体来看，公司长期偿债能力指标表现好。

截至 2023 年 9 月底，公司无对外担保。

银行授信方面，截至 2023 年 9 月底，公司共计获得银行授信额度 292.13 亿元，尚未使用额度 183.87 亿元，公司间接融资渠道畅通。

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部资产和负债占合并口径比重低，所有者权益在合并口径中占比一般，公司本部无有息债务，权益稳定性好。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 44.91 亿元，相当于合并口径 14.99%，规模较 2021 年底下降 18.03%，其中流动资产占 0.20%。2022 年底，公司本部流动资产主要为货币资金，非流动资产主要为长期股权投资。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 5.69 亿元，相当于合并口径 2.40%，规模较 2021 年底下降 65.06%，均为流动负债。从构成来看，2022 年底，公司本部流动负债主要为其他应付款。截至 2022 年底，公司本部资产负债率为 12.68%；公司本部无有息债务。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益 39.22 亿元，占相当于合并口径 62.77%，规模较 2021 年底增长 1.87%。其中，实收资本和资本公积分别占 61.99%和 38.37%，公司本部所有者权益稳定性好。

2022 年，公司本部实现营业总收入 0.02 亿元，利润总额 6.82 万元。

2022 年，公司本部经营活动现金流净额为 3.29 亿元，投资活动现金流净额-5.13 亿元，筹资活动现金流净额 1.08 亿元。

八、外部支持

公司是武汉市汉阳区大型综合性国有建筑企业，区域业务地位重要；2020 年以来在增资、

股权划转和财政补贴方面持续获得当地政府的有力支持。

1. 支持能力

公司唯一股东和实际控制人为汉阳区国资局，汉阳区是武汉市中心城区之一，经济持续发展，政府财力保持很强水平，其支持能力很强。根据汉阳区人民政府网站发布的数据，2020—2022年，汉阳区分别实现地区生产总值699.01亿元、792.86亿元和801.86亿元；汉阳区一般公共预算收入分别为75.90亿元、128.64亿元和103.01亿元，2022年可比口径增长0.2%。

2. 支持可能性

公司作为武汉市汉阳区大型综合性国有建筑企业，自成立以来承担多项重点工程项目及应急项目建设，公司在武汉市汉阳区的市政、房建施工领域地位突出。2020年以来公司在增资、股权划转和财政补贴方面持续获得当地政府的有力支持。

增资方面，2021—2022年，阳区国资局分别向公司注入资金0.66亿元和1.12亿元，计入“资本公积”。2022年及2023年前三季度，汉阳区国资局累计向公司增资3.85亿元⁶，2023年9月底公司实收资本增至26.46亿元。

股权划转方面，2020年，根据《区国资局关于同意武汉市安居兴业物业管理服务有限公司划转的批复》（阳国资文〔2020〕17号），汉阳区国资局将武汉市汉阳区住房保障和房屋管理局下属武汉市安居兴业物业管理服务有限公司100%股权无偿划转至汉阳市政集团，增加资本公积107.65万元。2021年，根据《区国资局关于同意汉阳区高新技术产业创业服务中心级下属公司产权整体划转的批复》（阳国资文〔2021〕13号），汉阳区国资局将汉阳区科经局下属汉阳区高新技术产业创业服务中心、武汉金科创业物业管理有限公司以及武汉黄金口科技产业开发有限公司100%股权无偿划转至公司，追溯调增期初资本公积2828.83万元。2023年前三季度，根据《区政府国

资局关于将配建保障性住房无偿划转汉阳城建集团的批复》（阳国资文〔2022〕138号），汉阳区国资局将配建的武汉正荣府等11处共计1396套保障性住房无偿划转至公司，增加资本公积4.98亿元。

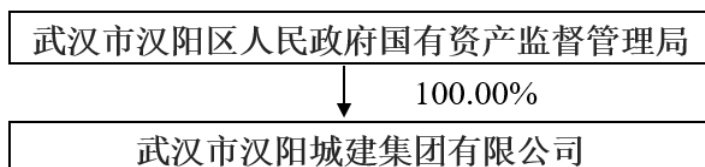
财政补贴方面，2020—2022年，公司收到政府各类补贴、经费、个税返还以及增值税减免等分别为0.19亿元、0.14亿元和0.14亿元，均计入“其他收益”。

九、结论

基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析和评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

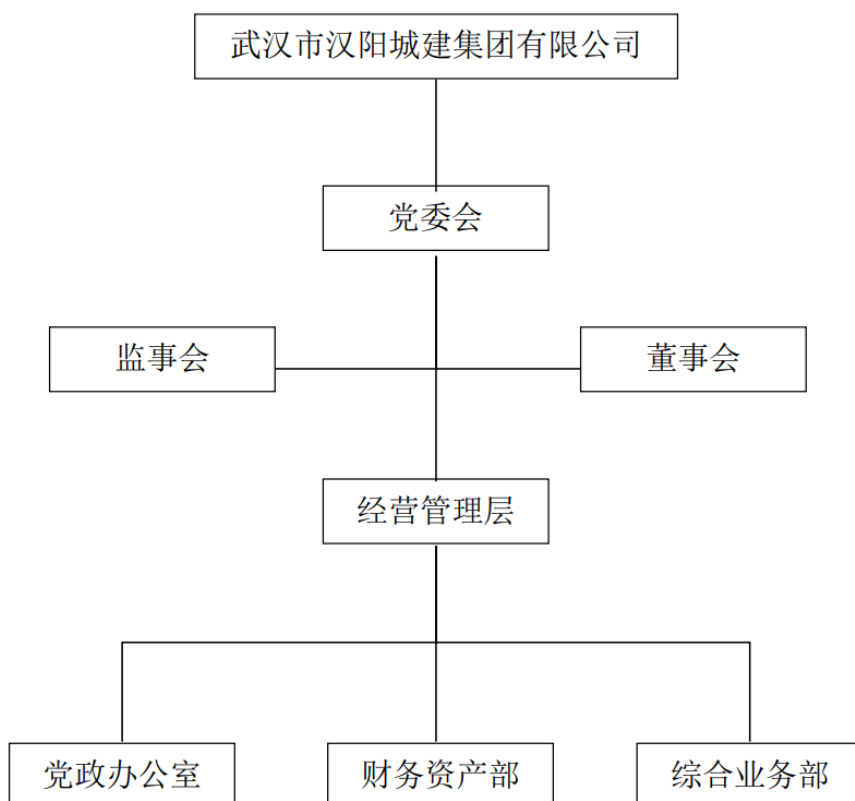
⁶ 其中1.60亿元系由“资本公积”科目转入。

附件 1-1 截至 2023 年 9 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 9 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 9 月底公司合并范围内一级子公司情况

子公司名称	实收资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
武汉市汉阳市政建设集团有限公司	128032.88	建筑施工管理	100.00
湖北天创房地产开发有限公司	60000.00	房地产开发	100.00
武汉市承远市政工程设计有限公司	600.00	工程设计	100.00
武汉悦怿资产管理集团有限公司	200.00	物业管理	100.00
武汉市汉阳城建集团工程管理有限公司	25.39	建筑管理	100.00
武汉市汉阳城建集团机械有限公司	0.14	其他建筑业	100.00
武汉市汉阳城建集团检测有限公司	100.00	技术服务	100.00
武汉市汉阳城建集团建材有限公司	10.62	批发业	100.00
武汉市汉阳城建集团交通建设有限公司	47.19	其他建筑业	100.00

注：经查询，武汉市汉阳数发集团有限公司和武汉市汉阳城建集团设计咨询有限公司为公司控股子公司，但由于公司未履行出资义务，故未纳入合并范围

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	29.05	40.52	30.37	19.54
资产总额（亿元）	188.15	240.32	299.69	308.89
所有者权益（亿元）	42.43	53.96	62.48	71.20
短期债务（亿元）	3.75	6.81	11.99	22.75
长期债务（亿元）	44.69	61.19	75.82	66.09
全部债务（亿元）	48.44	68.00	87.81	88.84
营业总收入（亿元）	70.42	90.54	120.23	90.48
利润总额（亿元）	3.99	6.10	6.80	2.01
EBITDA（亿元）	6.70	8.71	10.16	--
经营性净现金流（亿元）	4.60	4.64	-9.05	-5.79
财务指标				
销售债权周转次数（次）	3.30	3.28	2.77	--
存货周转次数（次）	1.34	1.42	1.28	--
总资产周转次数（次）	0.37	0.42	0.45	--
现金收入比（%）	104.40	110.55	95.43	90.73
营业利润率（%）	12.99	17.27	14.29	11.77
总资本收益率（%）	6.10	6.14	5.65	--
净资产收益率（%）	8.11	9.85	9.61	--
长期债务资本化比率（%）	51.29	53.14	54.82	48.14
全部债务资本化比率（%）	53.30	55.76	58.43	55.51
资产负债率（%）	77.45	77.55	79.15	76.95
流动比率（%）	155.85	160.60	158.56	151.23
速动比率（%）	110.78	113.13	95.79	95.28
经营现金流动负债比（%）	4.55	3.71	-5.61	--
现金短期债务比（倍）	7.75	5.95	2.53	0.86
EBITDA 利息倍数（倍）	2.36	2.90	2.73	--
全部债务/EBITDA（倍）	7.23	7.81	8.64	--

注：1. 公司 2023 年三季度财务报表未经审计；2. 计算 2020-2022 年存货周转次数及速动比率时将合同资产中已完工未结算工程款等计入存货

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（本部口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	0.16	0.85	0.09	0.04
资产总额（亿元）	14.56	54.79	44.91	44.95
所有者权益（亿元）	11.72	38.50	39.22	41.28
短期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
全部债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
营业总收入（亿元）	0.00	0.00	0.02	0.00
利润总额（亿元）	-0.84	0.00	0.00	-0.09
EBITDA（亿元）	-0.84	0.00	0.00	--
经营性净现金流（亿元）	-0.21	0.34	3.29	-2.12
财务指标				
销售债权周转次数（次）	*	*	*	--
存货周转次数（次）	*	*	*	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.0004	--
现金收入比（%）	*	*	101.91	*
营业利润率（%）	*	*	99.71	*
总资本收益率（%）	-7.16	-0.001	0.001	--
净资产收益率（%）	-7.16	-0.001	0.001	--
长期债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00	0.00
全部债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产负债率（%）	19.46	29.74	12.68	8.16
流动比率（%）	32.79	90.47	1.54	1.16
速动比率（%）	32.79	90.47	1.54	1.16
经营现金流动负债比（%）	-7.55	2.09	57.78	--
现金短期债务比（倍）	*	*	*	*
EBITDA 利息倍数（倍）	*	*	*	--
全部债务/EBITDA（倍）	0.00	0.00	0.00	--

注：1. 公司本部 2023 年三季度财务报表未经审计；2. 部分指标分母为 0 无意义，用“*”代替；3. 2020 - 2021 年，公司本部利润总额分别为 -4.14 万元和 6.82 万元，EBITDA 分别为 -4.14 万元和 9.37 万元

资料来源：联合资信根据公司审计报告、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	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
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。

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 评级展望设置及其含义

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、发展中等四种：

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

联合资信评估股份有限公司关于 武汉市汉阳城建集团有限公司的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在武汉市汉阳城建集团有限公司（以下简称“公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵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。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，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贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。