

信用评级公告

联合〔2023〕7432号

联合资信评估股份有限公司通过对武汉洪山大学之城国资投资集团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，确定维持武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“23 洪山国投 MTN001”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

二〇二三年七月二十七日

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

2023 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
武汉洪山大学之城 国资投资集团有限 公司	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
23 洪山国投 MTN001	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定

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
23 洪山国投 MTN001	5.00 亿元	5.00 亿元	2025/01/12

注：“23 洪山国投 MTN001”为永续期公司债券，表中所述到期兑付日为行权日

评级时间：2023 年 7 月 27 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	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

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	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	1
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		4
		偿债能力		3
		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：政府支持			+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

跟踪期内，武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（以下简称“公司”）作为洪山区最重要的城市基础设施投资建设主体，业务具备区域专营优势，外部发展环境良好，在资金及资产注入、股权划转、专项资金支持和政府补贴等方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到公司经营活动现金流持续净流出，存在较大的资金支出压力、资金占用明显等因素对公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着洪山区的不断发展，以及公司土地整理、市政道路建设和保障房建设业务的持续开展，公司业务将保持稳定发展。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“23 洪山国投 MTN001”的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

- 经营发展环境良好。**2022 年，洪山区地区生产总值预计增长 4.5%，超过武汉市平均水平，经济实力有所增强。洪山区作为武汉市的大学之城，具有突出的科技和教育优势。公司经营发展环境良好。
- 业务具有区域专营优势。**公司是洪山区最重要的城市基础设施投资建设主体，主要负责洪山区范围内的土地整理、市政道路和保障房等投资建设工作，业务具备区域专营优势。
- 获得有力的外部支持。**公司在资金及资产注入、股权划转、专项资金和政府补贴等方面持续获得有力的外部支持。

关注

- 经营活动现金流持续净流出，存在较大的资金支出压力。**公司在建及拟建的土地整理和基础设施建设项目项目尚需投资规模较大；同时项目已投入规模大，经营活动现金流持续净流出，2021—2022 年及 2023 年 1—3 月，公司经营活动现金流量净额分别为-43.70 亿元、-33.07 亿元和-14.32 亿元。公司存在较大的资金支出压力。
- 资金占用明显。**截至 2023 年 3 月末，公司应收类款项占

同业比较:

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
数据时间	2022 年 (末)	2022 年 (末)	2022 年 (末)	2022 年 (末)
所属区域	武汉市 洪山区	武汉市 汉南区	胶州市	胶州市
GDP (亿元)	--	2008.84	1541.09	1541.09
一般公共预算收入 (亿元)	92.00	140.35	112.98	112.98
资产总额 (亿元)	409.60	761.13	623.79	840.19
所有者权益 (亿元)	102.47	211.01	251.05	408.60
营业总收入 (亿元)	18.16	63.00	20.57	27.93
利润总额 (亿元)	1.64	3.71	2.40	5.39
资产负债率 (%)	74.98	72.28	59.75	51.37
全部债务资本化比率 (%)	53.21	67.22	55.70	49.20
全部债务/EBITDA (倍)	49.62	20.02	98.52	44.97
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.81	1.32	2.23	1.39

注: 公司 1 为武汉车都集团有限公司; 公司 2 为青岛胶州城市发展投资有限公司; 公司 3 为青岛胶州湾发展集团有限公司;
武汉市洪山区 2022 年 GDP 暂无公开数据
资料来源: 联合资信根据公开资料及公司财务数据整理

分析师: 黄旭明 刘成

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

资产总额 31.82%, 主要为应收工程款和应收拆迁及安置房款, 对公司资金占用明显。

3. 债券特殊条款。“23 洪山国投 MTN001”的本金和利息在破产清算时的清偿顺序劣后于公司普通债务, 且具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延支付等特点, 递延利息条款对利息支付约束力较弱, 若公司行使相关权利, 将导致“23 洪山国投 MTN001”利息支付时间不确定。

主要财务数据:

合并口径			
项 目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产 (亿元)	15.29	13.89	14.52
资产总额 (亿元)	350.50	409.60	425.21
所有者权益 (亿元)	98.85	102.47	115.94
短期债务 (亿元)	8.45	34.98	25.95
长期债务 (亿元)	106.34	81.54	101.04
全部债务 (亿元)	114.80	116.51	127.00
营业总收入 (亿元)	17.11	18.16	3.19
利润总额 (亿元)	2.06	1.64	0.14
EBITDA (亿元)	2.70	2.35	--
经营性净现金流 (亿元)	-43.70	-33.07	-14.32
营业利润率 (%)	18.27	15.38	12.47
净资产收益率 (%)	1.91	1.30	--
资产负债率 (%)	71.80	74.98	72.73
全部债务资本化比率 (%)	53.73	53.21	52.28
流动比率 (%)	1,230.73	615.98	767.20
经营现金流动负债比 (%)	-162.63	-52.73	--
现金短期债务比 (倍)	1.81	0.40	0.56
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.51	0.81	--
全部债务/EBITDA (倍)	42.50	49.62	--
公司本部			
项 目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额 (亿元)	83.83	93.14	101.11
所有者权益 (亿元)	83.81	85.12	96.09
全部债务 (亿元)	0.00	8.00	5.00
营业总收入 (亿元)	0.05	0.03	0.04
利润总额 (亿元)	-0.05	-0.04	-0.02
资产负债率 (%)	0.03	8.61	4.97
全部债务资本化比率 (%)	0.00	8.59	4.95
流动比率 (%)	705.06	162.89	788.82
经营现金流动负债比 (%)	-122.11	-0.78	--

注: 1. 本报告中, 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; 除特别说明外, 均指人民币; 2. 本报告将合并口径下其他流动负债和应付债券中一年内到期的部分纳入短期债务核算, 将其他权益工具纳入长期债务核算; 3. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计

资料来源: 联合资信根据公司财务数据整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 洪山国投 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2022/12/20	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：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

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洪山大学之城国资投资集团有限公司（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、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。

八、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。

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。

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

2023 年跟踪评级报告

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”）关于武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司（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

跟踪期内，公司股东及实际控制人均未发生变化，武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局（以下简称“洪山国资局”）为公司唯一股东和实际控制人。截至 2023 年 3 月末，公司注册资本¹和实收资本分别为 73.17 亿元和 71.61 亿元。

跟踪期内，公司经营范围和组织结构未发生变化。截至 2023 年 3 月末，公司纳入合并范围的一级子公司 5 家。

截至 2022 年末，公司资产总额 409.60 亿元，所有者权益 102.47 亿元（少数股东权益 0.29 亿元）。2022 年，公司实现营业总收入 18.16 亿元，利润总额 1.64 亿元。

截至 2023 年 3 月末，公司资产总额 425.21 亿元，所有者权益 115.94 亿元（少数股东权益 0.16 亿元）。2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 3.19 亿元，利润总额 0.14 亿元。

公司注册地址：武汉市洪山区野芷湖西路创意天地 06 工坊 2 楼 202 室；公司法定代表人：彭学斌。

三、债券概况及募集资金使用情况

公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金已按指定用途使用完毕，尚未到付息日。

表 1 本次跟踪债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
23 洪山国投 MTN001	5.00	5.00	2023/01/12	2+N 年

资料来源：联合资信根据公开资料整理

“23 洪山国投 MTN001”的基础期限为 2 年，以 2 个计息年度为 1 个周期，在每个约定的周期末附公司赎回权，于公司行使赎回权时延长 1 个周期，或在不行使赎回权全额兑付时到期。

“23 洪山国投 MTN001”设置了票面利率重置和利息递延支付权，如果公司在周期末不行使赎回权，将重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定；每个付息日，公司可自行选择将全部或部分当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且没有递延时间以及次数的限制（若发生强制付息事件除外）；在极端情况下，公司可以无限推迟利息支付，无需在任何利息支付日支付利息（包括任何递延利息及孳息）。

偿还顺序方面，“23 洪山国投 MTN001”的本金及利息在破产清算时的清偿顺序劣后于公司普通债务，与后续计入公司所有者权益的永续类产品享有同等的受偿次序。

四、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、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步

¹ 2023 年 5 月，公司注册资本增长至 90.56 亿元，已完成工商变更。

核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）](#)》。

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008 年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022 年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023 年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行

业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见《[2023 年城市基础设施建设行业分析](#)》。

2. 区域经济环境

2022 年，武汉市和洪山区地区生产总值均有所增长。洪山区作为武汉市的大学之城，具有突出的科技和教育优势。公司外部发展环境良好。

（1）武汉市

根据《2022 年武汉市国民经济和社会发展统计公报》，2022 年，武汉市实现地区生产总值（GDP）18866.43 亿元，按可比价格计算，较上年增长 4.0%。其中，第一产业增加值 475.79 亿元，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%。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。

2022 年，武汉市全年完成固定资产投资（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%。根据《关于 2022 年全市和市本级预算执行情况与 2023 年全市和市本级预算草案的报告》，2022 年，武汉市地方一般公共预算收入 1504.74 亿元，扣除留抵退税因素可比口径增长 3.7%。其中税收收入 1239.56 亿元，增长 1.7%，税收收入占地方一般公共预算收入的 82.38%。同期，一般公共预算支出 2227.24 亿元，较上年增长 6%，财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%）为 67.56%，财政自给能力一般。全市政府性基金收入完成 1330.42 亿元，较上年下降 32.3%。2023 年 1—3 月，武汉市地区生产总值 4317.69 亿元，同比增长 4.5%；地方一般公共预算收入 507.7 亿元，同比增长 16.1%。

（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，实际管辖面积 220.50 平方公里，是武汉市面积最大的中心城区。洪山区作为武汉的大学之城，现有各级各类学校 281 所，其中高校有 37 所，具有突出的科技和教育优势。

洪山区青菱都市工业园（以下简称“青菱工业园”）成立于 2010 年，是武汉市“十二五”期间规划建设的重点园区，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。

根据洪山区政府信息公开网站披露，2022 年全区地区生产总值预计增长 4.5%，超过武汉市平均水平。根据《洪山区 2022 年财政预算执行情况》及 2023 年财政预算草案的报告，受益于市场主体逐步恢复发展，2022 年，洪山区地方一般公共预算收入预计完成 92.00 亿元，扣除留抵退税因素后下降 3.0%。其中税收收入预计完成 86.64 亿元，占当期一般公共预算收入的 94.17%，税收占比高。同期，洪山区地方一般公共预算支出预计为 95.35 亿元，较上年下降 8.6%，财政自给率为 96.49%。洪山区实现政府性基金预算收入 6.68 亿元，较上年增长 90.5%，主要系专项债券对应收益增加所致；政府性基金补助收入 33.40 亿元，较上年下降 23.4%，主要系缴纳土地出让金规模下降所致。

六、基础素质分析

1. 股权状况

跟踪期内，公司注册资本、股东及实际控制人均未发生变化。截至 2023 年 3 月末，公司注册资本和实收资本分别为 73.17 亿元和 71.61 亿元，洪山国资局为公司唯一股东和实际控制人。

2. 企业规模与竞争力

跟踪期内，公司职能定位无变化。

公司仍是洪山区最重要的城市基础设施投资建设主体，主要负责洪山区范围内的土地整

理、市政道路和保障房等投资建设工作，业务具备区域专营优势。

3. 企业信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（中征码：420111UT1H8T4Q89），截至 2023 年 6 月 5 日，公司本部已结清及未结清的信贷信息中无关注或不良类信贷记录。

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，未发现公司本部存在逾期或违约记录。

截至 2023 年 7 月 25 日，联合资信未发现公司本部被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司法人治理结构、管理体制无重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

受益于其他业务收入增长，公司主营业务收入小幅增长，主营业务毛利率有所下降。

2022 年，公司主营业务收入小幅增长，主要由土地整理收入和工程建设收入构成。公司土地整理业务收入较为稳定；工程建设业务收入规模较上年小幅下降，主要系当期结算的工程建设项目规模减少所致；其他业务收入有所增长，主要系代理业务和养殖及其他业务收入增长所致。其他业务主要来自于物业管理、物业出租、代理业务、环卫和养殖及其他等，对主营业务收入提供了一定的补充。

毛利率方面，公司主营业务毛利率有所下降。其中，土地整理业务采用固定比例的成本加成模式，毛利率稳定；工程建设业务毛利率有所下降，主要系结算项目利润水平存在差异所致。

2023 年 1—3 月，公司实现主营业务收入 3.15 亿元，主营业务毛利率 13.80%。

表 2 公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元）

项目	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
土地整理	8.82	51.71	15.97	8.99	49.51	15.97	1.42	44.48	15.97
工程建设	5.16	30.25	16.71	4.82	26.52	14.83	1.01	31.83	12.82
其他业务	3.08	18.04	30.51	4.25	23.97	17.44	0.72	23.69	10.93
合计	17.06	100.00	18.82	18.05	100.00	16.01	3.15	100.00	13.80

资料来源：联合资信根据公司提供整理

2. 土地整理业务

公司土地整理业务在青菱工业园范围内具有区域专营性，在整理及拟整理土地开发项目尚有一定的投资规模，可出让的土地面积较大。同时，公司土地整理业务易受政府规划和土地市场影响，土地出让存在一定的不确定性。

跟踪期内，公司仍主要负责青菱工业园范围内的土地整理业务，由子公司武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“洪山城投”）负责。洪山城投与洪山区土地整理储备中心（以下简称“洪山土储中心”）每年针对部分土地整理项目签署《土地一级开发整理协议》，由洪山城投负责土地一级开发整理项目资金的筹措和支出；洪山区土储中心每年与公司核定完工项目成本，项目验收合格后向洪山城投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。

截至 2023 年 3 月末，公司已完成整理的土地开发项目投资额为 42.78 亿元，拟回款金额为 50.91 亿元，公司已全部收到回款。同期末，公司在整理的土地开发项目计划总投资 92.70 亿元，已投资 86.83 亿元，面积 6172.30 亩。截至 2023 年 3 月末，公司拟整理的土地开发项目计划总投资 14.44 亿元，面积 631.00 亩。公司在整理及拟整理土地开发项目尚有一定的投资规模，可出让的土地面积较大。

表 3 截至 2023 年 3 月末公司主要在整理土地开发项目（单位：亩、亿元）

地块名称	面积	计划总投资	已投资
在整理的土地开发项目			
青菱街土地整理项目	969.35	15.50	12.58

建阳村土地整理项目	727.14	12.00	11.60
石咀村土地整理项目	774.60	17.00	16.85
西湾村土地整理项目	613.82	12.00	11.32
建群村土地整理项目	634.69	8.00	7.12
花园村土地整理项目	686.91	7.20	7.05
杨林村土地整理项目	676.13	8.50	8.24
火箭村土地整理项目	531.11	7.00	6.74
横堤村土地整理项目	558.55	5.50	5.33
在整理合计	6172.30	92.70	86.83
拟整理的土地开发项目			
洪山区青菱园区泉康地块	180.00	0.81	--
洪山区青菱园区 D19	150.00	0.63	--
洪山区青菱园区 D12	301.00	13.00	--
拟整理合计	631.00	14.44	--

资料来源：公司提供

3. 工程建设业务

公司工程建设业务在洪山区具有区域专营性，业务包括基础设施建设项目以及保障房建设和棚户区改造项目，保障房建设和棚户区改造项目能获得较大的政府专项债资金支持；在建及拟建的基础设施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主要由子公司开展，其中洪山城投主要负责青菱工业园以内的基础设施建设和保障房建设项目，武汉市洪山建设投资有限责任公司（以下简称“洪山建投”）主要负责洪山区除青菱工业园的基础设施建设项目，武汉市洪山统筹发展投资有限公司（以下简称“洪山统投”）主要负责洪山区的棚户区及旧城拆迁改造项目。

公司基础设施建设项目采用委托代建模式，对于洪山城投承建的项目，由洪山城投与洪山区人民政府签订《建设项目工程总承包合同》，项目建设资金来源于自筹资金及外部融

资，洪山城投每年末向洪山区人民政府申报当年完工项目投资成本，洪山区人民政府按照经审定的项目投资成本加成一定比例与洪山城投结算，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。对于洪山建投承建的项目，由洪山区人民政府下达承建计划，并逐步拨付项目建设资金，洪山建投负责项目建设和管理，按项目建设的工程总概算计提代建管理费。截至 2023 年 3 月末，公司主要已完工基础设施建设项目投资额 13.90 亿元，拟回款金额 15.44 亿元，已回款金额 10.00 亿元。同期末，公司主要在建基础设施建设项目计划总投资 94.34 亿元，已投资 44.86 亿元；拟建基础设施建设项目计划总投资 3.09 亿元。

公司保障房建设和棚户区改造项目主要由子公司洪山城投和洪山统投负责，其中洪山城投以实物安置为主，洪山统投兼有货币化安置和实物安置两种方式，采用普通代建模式和政

府购买服务模式。普通代建模式下，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》，其中洪山城投负责的项目，费用由公司先行垫付，保障房项目经洪山区财政局验收合格后，按照政府购买服务合同逐年支付购买服务费用；洪山统投负责的项目资金来源为政府拨付的资本金、政府债券资金及公司自筹资金。截至 2023 年 3 月末，公司主要已完工棚户区改造项目投资额为 49.78 亿元，拟回款金额为 61.82 亿元，已回款金额为 16.71 亿元。同期末，公司主要在建的棚户区改造项目计划总投资 176.35 亿元，已投资 94.47 亿元；政府拟安排的政府专项债券资金规模为 103.23 亿元，累计收到 52.01 亿元；公司无拟建的棚户区改造项目。

表 4 截至 2023 年 3 月末公司工程建设业务主要在建及拟建的项目情况（单位：亿元）

承接主体	项目名称	业务模式	计划总投资	已投资
在建项目				
洪山城投	建郊西路（横堤一路-杨林四路）	委托代建	2.22	0.45
	南郊路（杨林二路-青菱河路）	委托代建	2.25	1.56
	建和中学	委托代建	0.89	0.70
	通用大道（杨林二路-火箭三路）提档升级工程	委托代建	3.62	1.61
	杨林路（武金堤路-武嘉高速公路）	委托代建	2.27	0.81
	建郊西路（杨林路-建阳二路）	委托代建	1.01	0.51
	陈家山闸港（十里长渠-青菱湖）及青菱湖节制闸整治工程	委托代建	1.15	0.44
	青菱河西岸（武金堤路-青菱湖北路）整治工程	委托代建	1.81	0.57
	建和小学	委托代建	0.62	0.34
	南郊路两侧绿化带一期	委托代建	1.12	0.58
	青菱河路	委托代建	2.99	1.35
	（青菱湖北路-湖淌路）提档升级工程	委托代建	0.93	0.92
	青菱乡站	委托代建	3.18	1.56
	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	政府购买服务	31.66	28.89
	洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建房项目三期工程	政府购买服务	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	委托代建	14.05	11.24
	武汉市洪山区 2016 年第一批棚户区改造项目	委托代建	11.80	7.92
洪山建投	夹套河路	委托代建	1.73	0.96
	光霞路	委托代建	2.78	1.05
	才汇巷	委托代建	2.38	1.36
	珞狮路（文荟街-楚祥大道）提档升级改造工程	委托代建	47.16	22.43
	永佳路（夹套河路-白沙洲大道）	委托代建	1.50	1.21
	永佳路（武金堤公路-夹套河路）	委托代建	3.32	2.42
	才汇巷（友谊大道-团结大道）	委托代建	4.12	1.78
	南市路（白沙二路-白沙四路）	委托代建	3.52	1.22
洪山统投	长征一路（南郊路-白沙四路）	委托代建	3.77	1.03
	天兴乡三个行政村征储储备棚户区改造项目	政府购买服务	103.65	31.24

小计	基础设施建设项目	--	94.34	44.86
小计	保障房建设和棚户区改造项目	--	176.35	94.47
在建合计		--	270.69	139.33
拟建项目				
洪山建投	606 园区配套道路	委托代建	0.90	--
	北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）	委托代建	1.10	--
	望丘路（华科大西路-大业花园路）	委托代建	0.51	--
	柏木岭街（云潮路-文化大道）	委托代建	0.58	--
拟建合计		--	3.09	--

注：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、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、青菱工业倍增示范园区十一村一场还建房四期项目、武汉市洪山区 2016 年第一批棚户区改造项目和天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目为保障房建设和棚户区改造项目

资料来源：公司提供

4. 其他业务

公司其他业务主要包括物业管理、物业出租、代理、环卫和养殖及其他等，对主营业务收入提供了一定的补充。

物业管理业务主要由子公司湖北广美城市运维服务有限公司（以下简称“广美运维”）开展，主要负责洪山区内老旧居民小区、“三供一业”及行政资产的物业管理。2022 年及 2023 年 1—3 月，该项业务营业收入分别为 1246.09 万元和 199.36 万元。受物业管理人员开支及消杀费用支出较大影响，物业管理成本较高，业务毛利率水平较低。

物业出租业务主要由子公司洪山城投和武汉市洪山科技投资有限公司（以下简称“洪山科技”）开展，主要用于对外出租的房产包括李桥渔场创意大厦、创意天地 6 号工坊和融创智谷 C2 栋等，除李桥渔场创意大厦为公司自建以外，其他房产均通过现金支付的形式外购所得。2022 年及 2023 年 1—3 月，房屋租赁业务收入分别为 4849.63 万元和 916.78 万元。

环卫业务主要由子公司广美运维运营，主要负责洪山区内城市道路清洁、园林绿化、垃圾清运及分类回收等。2022 年及 2023 年 1—3 月，公司环卫收入分别为 8600.41 万元和 1369.64 万元。

代理业务主要由子公司洪山科技下属子公司开展，包括代理记账、劳务派遣外包等业务，近年来随着业务量的快速增长，代理业务收入大幅增长。2022 年及 2023 年 1—3 月，公司代理业务收入分别为 9434.98 万元、3691.01 万元。

养殖及其他业务主要由子公司洪山城投运营，主要负责李桥、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。2022 年及 2023 年 1—3 月，公司养殖及其他业务分别为 16623.01 万元和 243.05 万元；2022 年养殖及其他业务收入较上年增长 119.85%，主要系水体保洁、渔场清捞和环境维护的收入规模增加所致。

5. 未来展望

未来，公司继续以国有股权管理作为投资经营重点，负责国有资本的持有、经营和托管，对所持股企业行使股东职责。在业务功能上，积极推进以市政施工、旧城改造、园区建设为主要建设类板块；以科技型投资平台为基础，发展科技类板块，引进、孵化科技型产业，聚焦大学之城建设使命；布局公共事业、现代服务业等领域，打造服务类的经营性板块。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2022 年财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计结论均为标准无保留意见。公司提供的 2023 年一季度财务报表未经审计。

2022 年及 2023 年 1—3 月，公司合并范围一级子公司未发生变化。截至 2023 年 3 月末，公司合并范围内一级子公司 5 家，公司财务数据可比性强。

2. 资产质量

公司资产规模持续增长，应收类款项对资金占用明显，存货占比高，资产流动性较弱，公

司整体资产质量一般。

截至 2022 年末，公司资产总额较上年末增长 16.86%，资产结构以流动资产为主。

表 5 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	330.74	94.36	386.38	94.33	399.24	93.89
货币资金	15.27	4.36	13.82	3.37	14.50	3.41
应收账款	17.85	5.09	23.48	5.73	20.41	4.80
其他应收款	110.16	31.43	114.46	27.94	114.91	27.02
存货	183.02	52.22	227.15	55.46	241.40	56.77
非流动资产	19.76	5.64	23.22	5.67	25.97	6.11
资产总额	350.50	100.00	409.60	100.00	425.21	100.00

注：其他应收款含应收利息及应收股利

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

截至 2022 年末，公司流动资产较上年末增长 16.82%，主要系存货增长所致。

截至 2022 年末，公司货币资金较上年末下降 9.50%，主要为银行存款（占 92.19%）。货币资金中有 1.08 亿元受限资金，受限比例为 7.80%，主要为定期存款及利息。

截至 2022 年末，公司应收账款较上年末增长 31.57%，主要系应收工程款规模增长所致；应收账款主要为应收洪山区人民政府的工程款和洪山土储中心的土地整理款项，合计占应收账款余额的 94.28%，集中度高；账龄在 1 年以内的应收账款占 38.70%，一年以上的占比为 61.30%，累计计提坏账准备 0.14 亿元。

截至 2022 年末，公司其他应收款较上年末增长 3.90%，前五名欠款方合计占其他应收款余额的 81.13%，均为应收当地政府及政府单位的棚改项目拆迁款和安置房购房款。从账龄来看，一年以内、1~2 年和 2~3 年的其他应收款分别占 23.07%、27.59%和 34.00%；从坏账准备来看，累计计提坏账准备 0.08 亿元。

表 6 截至 2022 年末其他应收款前五名欠款方情况

名称	款项性质	余额（亿元）	占比（%）
武南铁路社区片	拆迁款	33.07	28.87
保利-云上（天兴乡安置房）	安置房款	25.47	22.24
板桥小区片	拆迁款	18.06	15.77

金科城	安置房款	8.89	7.76
福地星城	安置房款	7.44	6.49
合计	--	92.94	81.13

注：其他应收款主要欠款单位均为应收当地政府及政府相关部门的拆迁款和还建房款，公司按照具体片区或项目进行统计主要欠款方

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2022 年末，公司存货较上年末增长 24.11%，主要系项目投入所致；存货主要由工程施工（227.14 亿元）构成，主要为已完工和在建的土地整理项目成本和基础设施建设项目成本。公司未对存货计提跌价准备。

截至 2022 年末，公司非流动资产波动增长，年均复合增长 17.53%。公司非流动资产规模较小，主要为以房屋及建筑物为主的固定资产 8.91 亿元和以土地资产及水产养殖权为主的无形资产 6.33 亿元。

截至 2023 年 3 月末，公司资产总额较上年末增长 3.81%，资产规模和结构较上年末变化不大。

截至 2023 年 3 月末，公司受限资产 1.22 亿元，为用于定期存款受限的货币资金，占总资产的比重为 0.29%，受限比例小。此外，公司及子公司对部分项目的政府购买协议下的应收账款未来收益权进行质押，相关借款余额为 2.80 亿元。

3. 资本结构

公司所有者权益规模保持增长，稳定性较强。

截至 2022 年末，公司所有者权益 102.47 亿元，较上年末增长 3.67%，主要系资本公积增长所致。归属于母公司所有者权益占比为 99.72%，少数股东权益占比为 0.28%。在所有者权益中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占 69.88%、17.06%和 12.69%。

截至 2022 年末，公司实收资本 71.61 亿元，较上年末略有增长，主要系股东增资 0.04 亿元所致。

截至 2022 年末，公司资本公积 17.49 亿元，较上年末增长 14.43%，详见外部支持。公司资

本公积主要由政府无偿划入的资产、子公司股权和转为资本公积的政府置换债券本金构成。

截至 2023 年 3 月末，公司所有者权益 115.94 亿元，较上年末增长 13.14%，主要系发行永续中票后新增其他权益工具 11.00 亿元所致，本报告已将其其他权益工具纳入长期债务核算；资本结构较上年末变化不大，所有者权益稳定性较强。

公司全部债务小幅增长，整体债务负担适中，以长期债务为主，但短期债务增长快，且债券融资占比较高。

截至 2022 年末，公司负债总额较上年末增长 22.05%，负债结构以非流动负债为主。

表 7 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债	26.87	10.68	62.73	20.42	52.04	16.83
应付账款	3.42	1.36	22.08	7.19	21.61	6.99
其他应付款	17.84	7.09	20.14	6.56	19.24	6.22
非流动负债	224.77	89.32	244.40	79.58	257.23	83.17
长期借款	54.33	21.59	43.06	14.02	49.76	16.09
应付债券	55.62	22.10	54.76	17.83	56.57	18.29
长期应付款	114.83	45.63	146.56	47.72	150.90	48.79
负债总额	251.65	100.00	307.13	100.00	309.27	100.00

注：其他应付款含应付利息及应付股利

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

截至 2022 年末，公司流动负债大幅增长 133.41%，主要系应付账款增长所致。

截至 2022 年末，公司应付账款较上年末增长 546.58%，主要系应付工程款规模增加所致。

截至 2022 年末，公司其他应付款较上年末增长 12.92%，主要系往来款和代垫代扣款增长所致；其他应付款主要由往来款（占 72.19%）和代垫代扣款（占 26.90%）构成。

截至 2022 年末，公司非流动负债较上年末增长 8.73%，主要系长期应付款增长所致。

截至 2022 年末，公司长期借款较上年末下降 20.73%，主要系重分类至一年内到期的非流

动资产中的一年内到期的长期借款规模较大所致；长期借款由质押借款（占 46.09%）和保证借款（占 53.91%）构成，质押借款为政府购买服务协议下的应收账款未来收益权质押所取得的借款，利率区间为 4.75%~6.18%；保证借款系洪山城投为其下属子公司提供担保所取得的借款。

截至 2022 年末，公司应付债券较上年末略有下降，存续债券均来自于公司本部及子公司洪山城投，详见下表。本报告已将应付债券中的一年内到期的部分调整至短期债务中核算。

表 8 截至 2023 年 6 月末公司存续债券情况

债券简称	发行规模（亿元）	余额（亿元）	发行日期	下一行权日	到期日期
23 洪山国投 MTN001	5.00	5.00	2023/01/10	2025/01/12	2025/01/12

23 洪山国投 MTN002	6.00	6.00	2023/02/15	2025/02/17	2025/02/17
23 洪山国投 MTN003	4.00	4.00	2023/04/19	2025/04/21	2025/04/21
17 洪山 01/17 洪山城投债 01	15.00	6.00	2017/08/09	2023/08/10	2024/08/10
17 洪山 02/17 洪山城投债 02	3.00	1.20	2017/10/11	2023/10/12	2024/10/12
20 洪山城投 PPN001	9.00	9.00	2020/07/31	--	2023/08/03
20 洪山城投 PPN002	1.00	1.00	2020/09/28	--	2023/09/28
20 洪山城投 PPN003	5.00	5.00	2020/10/20	--	2023/10/20
21 洪山城投 PPN001	16.70	16.70	2021/04/20	--	2024/04/22
21 洪山城投 MTN001	5.00	5.00	2021/09/29	--	2024/06/25
21 洪山城投 MTN002	2.50	2.50	2021/11/30	--	2024/09/30
21 洪山 01/21 洪山城投债	4.40	4.40	2021/11/30	2024/12/02	2028/12/02
22 洪山城投 MTN001	2.70	2.70	2022/04/11	--	2025/04/12
23 洪山城投 MTN001	1.80	1.80	2023/02/21	2025/02/22	2026/02/22
合计	81.10	70.30	--	--	--

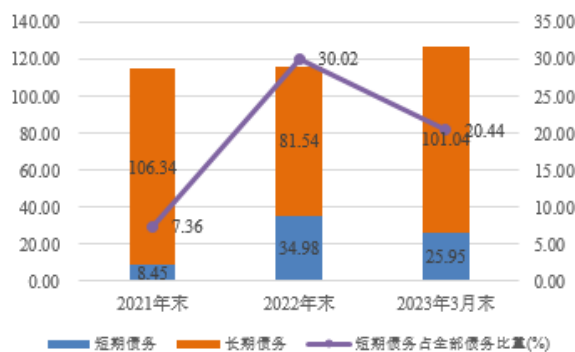
注：“23 洪山国投 MTN001”“23 洪山国投 MTN002”“23 洪山国投 MTN003”均为永续中期票据，计入其他权益工具
资料来源：联合资信根据 Wind 整理

截至 2022 年末，公司长期应付款较上年末增长 27.63%，主要系随着天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目快速推进，收到的政府专项债券资金规模增加所致；长期应付款均为

专项应付款，主要为棚户区改造项目的专项拨款。

截至 2023 年 3 月末，公司负债规模和负债结构较上年末变化不大。

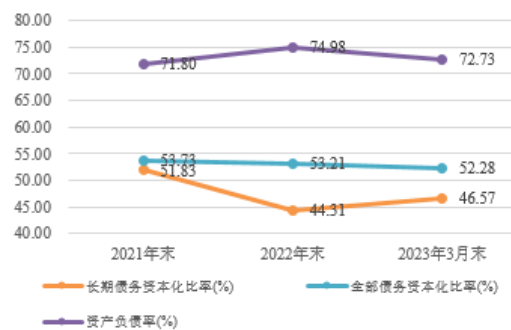
图 1 公司债务结构情况（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

截至 2022 年末，公司全部债务较上年末变化不大，但短期债务规模快速增长。资产负债率较上年末有所上升，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均有所下降。截至 2023 年 3 月末，公司全部债务 127.00 亿元，较上年末小幅增长。公司全部债务主要由银行借款（约占 43.93%）和应付债券（约占 54.58%）构成；从债务指标来看，资产负债率和全部债务资本化

图 2 公司财务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

比率较上年末均有所下降，长期债务资本化比率较上年末有所上升，公司债务负担适中。

4. 盈利能力

2022 年，公司营业总收入小幅增长，整体盈利能力尚可。

2022 年，公司营业总收入和营业成本分别增长 6.12%和 9.60%，营业利润率有所下降。

表 9 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入	17.11	18.16	3.19
营业成本	13.89	15.23	2.77
期间费用	1.04	1.17	0.36
其中：管理费用	1.33	1.45	0.38
利润总额	2.06	1.64	0.14
营业利润率（%）	18.27	15.38	12.47
总资本收益率（%）	0.88	0.61	--
净资产收益率（%）	1.91	1.30	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

公司期间费用主要由管理费用构成。2022 年，公司期间费用较上年增长 12.69%，期间费用率（期间费用/营业总收入*100%）为 6.45%，考虑到公司资本化利息规模较大，费用控制能力一般。

盈利指标方面，2022 年，公司总资本收益率和净资产收益率均有所下降。公司整体盈利能力尚可。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 3.19 亿元，较上年同期下降 30.57%，主要系土地整理和工程建设收入减少所致；利润总额 0.14 亿元。

5. 现金流分析

受公司项目投入规模大影响，公司经营活动现金流持续净流出。考虑到公司在建项目尚需投资规模较大，未来公司仍存在较大的融资需求。

表 10 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	26.19	20.76	14.19
经营活动现金流出小计	69.90	53.83	28.51
经营活动现金流量净额	-43.70	-33.07	-14.32
投资活动现金流入小计	0.01	0.14	0.00
投资活动现金流出小计	1.95	1.48	0.78
投资活动现金流量净额	-1.94	-1.34	-0.78
筹资活动现金流入小计	75.62	63.30	19.24
筹资活动现金流出小计	28.44	30.90	3.61
筹资活动现金流量净额	47.17	32.39	15.63
现金收入比（%）	104.56	79.04	375.47

注：“*”表示 2023 年 1—3 月，公司投资活动现金流入小计为 1.95 万元

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

从经营活动看，2022 年，公司经营活动现金流入量较上年有所下降，主要系工程建设及土地整理等业务回款减少和收到的往来款减少所致；经营活动现金流出量较上年有所下降，主要系支出的往来款规模减少所致。受公司项目投入规模大影响，公司经营活动现金保持净流出。同期，受业务回款规模下降影响，现金收入比有所下降。

从投资活动看，2022 年，公司投资活动现金流入规模小；投资活动现金流出量较上年小幅下降，主要为经营性项目投资支出和支付的拆借款，公司投资活动现金流持续净流出。

从筹资活动看，2022 年，公司筹资活动现金流入量有所下降，主要为取得银行借款和发行债券收到的现金；筹资活动现金流出量有所增长，主要为偿还债务支付的现金。同期，公司筹资活动现金流持续净流入。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金和投资活动现金仍保持净流出状态，筹资活动现金流保持净流入状态。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现尚可，长期偿债指标表现偏弱。公司间接融资渠道有待拓宽。

表 11 公司偿债指标

项目	项目	2021 年 (末)	2022 年 (末)	2023 年 3 月 (末)
短期 偿债 指标	流动比率（%）	1230.73	615.98	767.20
	速动比率（%）	549.67	253.85	303.31
	现金短期债务比（倍）	1.81	0.40	0.56
长期 偿债 指标	EBITDA（亿元）	2.70	2.35	--
	全部债务/EBITDA（倍）	42.50	49.62	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.51	0.81	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

从短期偿债指标看，截至 2022 年末，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均明显下降。截至 2023 年 3 月末，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比较上年末均有所上升。整体看，公司短期偿债指标表现尚可。

从长期偿债指标看,2022年,公司EBITDA有所下降,EBITDA/利息支出和全部债务/EBITDA均有所上升,长期偿债指标表现偏弱。

截至2023年3月末,公司无对外担保。

截至2023年3月末,公司共获得银行授信86.90亿元,尚未使用额度21.10亿元,间接融资渠道有待拓宽。

截至2023年7月25日,公司无重大(涉案金额超过500万元)未决诉讼事项。

7. 公司本部财务分析

公司本部对子公司的管控力度一般。公司合并范围内资产、负债和收入主要来自于子公司,公司本部整体债务负担轻。

公司资产、负债和营业总收入主要来自于子公司,所有者权益主要来自于公司本部。各子公司自2019年整合划入公司后,公司本部主要行使监督职能,具体业务由各子公司按原有的职能定位继续执行,公司本部对下属子公司管控力度一般。

截至2023年3月末,公司本部资产占合并口径的23.78%;公司本部负债占合并口径的1.62%;公司本部所有者权益占合并口径的82.88%;公司本部全部债务占合并口径的3.94%。

截至2023年3月末,公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为4.97%和4.95%,整体债务负担轻。

2023年1—3月,公司本部营业总收入0.04亿元,利润总额-0.02亿元。

九、外部支持

1. 支持能力

洪山区是湖北省武汉市市辖区,2022年,洪山区GDP保持增长,财政实力(一般公共预算收入)在武汉市下辖13个市辖区中排名第六。截至2022年末,洪山区政府债务余额262.48亿元。洪山区政府支持能力很强。

2. 支持可能性

公司是洪山区最重要的城市基础设施投资建设主体,实际控制人是洪山区国资局。公司在资金及资产注入、股权划转、专项资金和政府补贴等方面持续获得有力的外部支持,政府支持可能性非常大。

(1) 资金注入

2022年,洪山国资局以现金出资0.04亿元,增加公司实收资本;公司收到洪山国资局拨付预算资本性资金1.68亿元,计入资本公积。

(2) 资产注入

2022年及2023年1—3月,公司收到政府无偿划入的国家电网公司华中分部梨园小区公租房等资产,合计增加资本公积2.91亿元。

(3) 股权划转

2022年,洪山国资局将武汉市洪山影剧院有限责任公司100.00%股权划入至公司,增加资本公积0.04亿元。

(4) 专项资金支持

2022年及2023年1—3月,公司分别收到政府拨付的专项债券资金38.42亿元和4.34亿元,计入专项应付款。

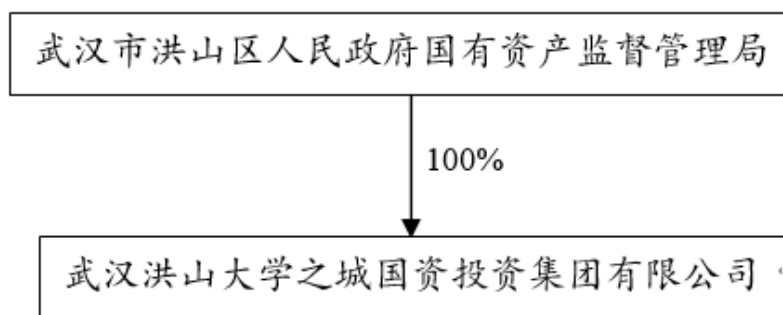
(5) 政府补贴

2022年及2023年1—3月,公司分别获得各类政府补贴476.21万元和29.76万元,计入其他收益。

十、结论

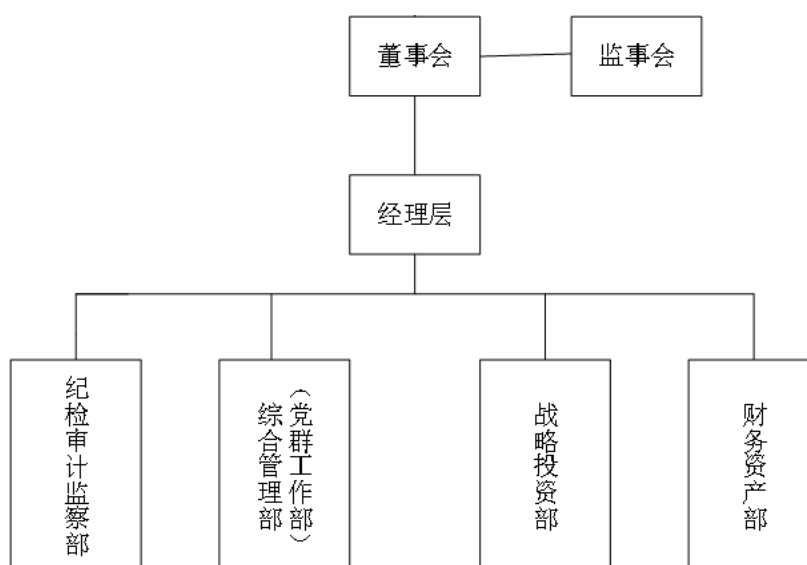
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估,联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA⁺,维持“23洪山国投MTN001”信用等级为AA⁺,评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月末公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月末公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月末公司一级子公司情况

序号	企业名称	持股比例（%）	业务性质
1	武汉洪山城市建设投资有限公司	100.00	基础设施投资
2	武汉市洪山建设投资有限责任公司	100.00	市政道路建设
3	武汉市洪山统筹发展投资有限公司	100.00	旧城区改造
4	武汉市洪山科技投资有限公司	100.00	项目投资
5	湖北广美城市运维服务有限公司	100.00	环保服务

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	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	15.29	13.89	14.52
资产总额（亿元）	350.50	409.60	425.21
所有者权益（亿元）	98.85	102.47	115.94
短期债务（亿元）	8.45	34.98	25.95
长期债务（亿元）	106.34	81.54	101.04
全部债务（亿元）	114.80	116.51	127.00
营业总收入（亿元）	17.11	18.16	3.19
利润总额（亿元）	2.06	1.64	0.14
EBITDA（亿元）	2.70	2.35	--
经营性净现金流（亿元）	-43.70	-33.07	-14.32
财务指标			
现金收入比（%）	104.56	79.04	375.47
营业利润率（%）	18.27	15.38	12.47
总资本收益率（%）	0.88	0.61	--
净资产收益率（%）	1.91	1.30	--
长期债务资本化比率（%）	51.83	44.31	46.57
全部债务资本化比率（%）	53.73	53.21	52.28
资产负债率（%）	71.80	74.98	72.73
流动比率（%）	1,230.73	615.98	767.20
速动比率（%）	549.67	253.85	303.31
经营现金流动负债比（%）	-162.63	-52.73	--
现金短期债务比（倍）	1.81	0.40	0.56
EBITDA 利息倍数（倍）	0.51	0.81	--
全部债务/EBITDA（倍）	42.50	49.62	--

注：1. 本报告中，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；除特别说明外，均指人民币；2. 本报告已将其他流动负债和应付债券中一年内到期的部分均纳入短期债务核算，将其他权益工具纳入长期债务核算；3. 2023 年一季度财务报表未经审计
 资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	0.16	1.20	0.11
资产总额（亿元）	83.83	93.14	101.11
所有者权益（亿元）	83.81	85.12	96.09
短期债务（亿元）	0.00	5.02	2.02
长期债务（亿元）	0.00	2.98	2.98
全部债务（亿元）	0.00	8.00	5.00
营业总收入（亿元）	0.05	0.03	0.04
利润总额（亿元）	-0.05	-0.04	-0.02
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	-0.03	-0.04	-0.01
财务指标			
现金收入比（%）	106.88	63.93	105.89
营业利润率（%）	-6.52	46.69	-5.63
总资本收益率（%）	/	/	/
净资产收益率（%）	-0.07	-0.05	--
长期债务资本化比率（%）	0.00	3.38	3.01
全部债务资本化比率（%）	0.00	8.59	4.95
资产负债率（%）	0.03	8.61	4.97
流动比率（%）	705.06	162.89	788.82
速动比率（%）	705.06	162.89	788.82
经营现金流动负债比（%）	-122.11	-0.78	--
现金短期债务比（倍）	/	0.24	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1. 本报告中，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；除特别说明外，均指人民币；2. “/”代表数据无法获取；3. 公司本部 2023 年一季度财务报表未经审计

资料来源：联合资信根据公司本部财务数据整理

附件 3 主要财务指标计算公式

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

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其含义

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