

# 信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2022】0354号

## 武汉洪山城市建设投资有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“21洪山城投债/21洪山01”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，同时维持“21洪山城投债/21洪山01”信用等级为AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司  
二〇二二年六月二十二日



## 信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效；在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2022年6月21日

## 武汉洪山城市建设投资有限公司主体及 “21 洪山城投债/21 洪山 01” 2022 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2022/6/21	AA/稳定	王文娟	王子一

### 债项信用 评级模型

债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果
21 洪山城投债 /21 洪山 01	AA+	AA+

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”

### 主体概况

公司是武汉市洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事洪山区青菱都市工业园内的基础设施建设、土地开发整理等业务。

武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为公司唯一股东，洪山区人民政府国有资产监督管理局为公司实际控制人。

#### 1.基础评分模型

一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
地区综合实力	区域层级	20.00%	13.80	企业经营与财务实力	资产总额	36.00%	28.80
	GDP 总量	32.00%	23.04		净资产总额	36.00%	21.60
	GDP 增速	4.00%	1.04		资产负债率	9.00%	5.40
	人均 GDP	4.00%	3.44		全部债务资本化比率	9.00%	5.40
地区综合实力	一般公共预算收入	32.00%	23.04	（实收资本+资本公积）/资产总额	补助收入/利润总额	5.00%	2.00
	一般公共预算收入增速	4.00%	1.28		5.00%	1.00	
	上级补助收入	4.00%	2.88				

#### 2.二维矩阵映射

维度	地区综合实力									
	1 档	2 档	3 档	4 档	5 档	6 档	7 档	8 档	9 档	
企业经营与财务实力	1 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA-
	2 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA	AA	AA	AA-
	3 档	AAA	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA-	AA-
	4 档	AAA	AA+	AA+	AA+	AA	AA	AA-	AA-	A+
	5 档	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	6 档	AA+	AA	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	7 档	AA	AA	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	8 档	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	9 档	AA-	AA-	AA-	A+	A+	A+	A+	A+	A+

基础模型参考等级 AA

#### 3.评级调整因素

基础模型参考等级	AA
评级调整因素	无
4.主体信用等级	AA

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

### 评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，武汉市和其下辖的洪山区经济实力仍很强；公司业务区域专营性仍很强，继续获得股东及相关部门的有力支持；武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为“21 洪山城投债/21 洪山 01”提供的担保仍具有较强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司仍面临较大的资本支出压力，资产流动性依然较弱，经营性现金流存在一定的不确定性。综合考虑，东方金诚维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 洪山城投债/21 洪山 01”的信用等级为 AA+。

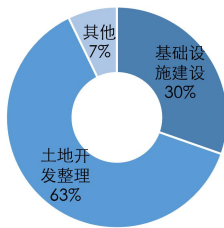
### 同业对比

项目	武汉洪山城市建设投资有限公司	武汉市江夏城投集团有限公司	武汉市黄陂区城建投资开发有限公司	湖北夷陵经济发展集团有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司
地区	武汉市洪山区	武汉市江夏区	武汉市黄陂区	宜昌市夷陵区	成都市新都区
GDP (亿元)	1131.5	1010.2	1165.0	671.1	1000.1
GDP 增速 (%)	8.3	14.0	15.0	19.7	8.2
人均 GDP (元)	65452*	95756	101160	120050	64172
一般公共预算收入 (亿元)	109.50	80.60	55.00	25.64	72.00
一般公共预算支出 (亿元)	104.83	138.38	157.82	47.77	102.05
资产总额 (亿元)	188.12	190.04	200.16	302.47	450.28
所有者权益 (亿元)	65.91	110.03	138.18	169.24	244.89
营业收入 (亿元)	14.12	12.83	9.86	13.69	14.24
利润总额 (亿元)	1.67	1.90	1.35	1.76	1.84
资产负债率 (%)	64.96	40.52	30.97	44.05	45.61
全部债务资本化比率 (%)	57.57	20.85	16.61	39.05	31.67

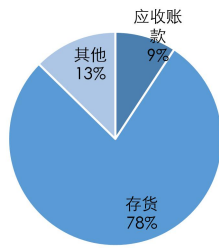
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA 的同行业企业，表中数据年份均为 2021 年，其中标“\*”人均 GDP 均按“GDP/2020 年常住人口”估算（下页同）。  
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

## 主要指标及依据

2021年公司营业收入构成



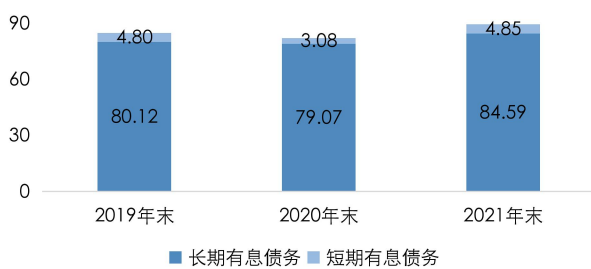
2021年末公司资产构成



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2019年	2020年	2021年
资产总额	156.67	163.55	188.12
所有者权益	52.49	54.01	65.91
营业收入	8.13	12.68	14.12
利润总额	1.07	1.55	1.67
全部债务	84.92	82.15	89.45
资产负债率	66.49	66.98	64.96
全部债务资本化比率	61.80	60.34	57.57

近年来公司全部债务构成情况 (单位: 亿元)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2019年	2020年	2021年
地区	洪山区		
GDP 总量	1058.58	1036.16	1131.54
GDP 增速	7.6	-2.2	8.3
人均 GDP (元)	89650	59935*	65452*
一般公共预算收入	109.44	90.51	109.50
一般公共预算收入增速	14.5	-17.3	21.0
上级补助收入	23.51	36.58	-

## 优势

- 跟踪期内, 武汉市经济实力仍很强, 其下辖的洪山区经济总量和增速恢复快速增长, 经济实力仍很强;
- 公司作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体, 主要从事洪山区青菱工业园范围内的基础设施建设、土地开发整理等业务, 主营业务仍具有很强的区域专营性, 在资金注入方面继续得到股东及相关各方的有力支持;
- 洪山国投集团为“21 洪山城投债/21 洪山 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

## 关注

- 跟踪期内, 公司在建项目尚需投资规模较大, 仍面临较大的资本支出压力;
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较高, 资产流动性依然较弱;
- 公司经营现金流易受项目回款及往来款波动影响, 存在一定的不确定性。

## 评级展望

预计武汉市及洪山区经济将保持增长, 公司主营业务将保持很强的区域专营性, 能够继续得到股东及相关各方的支持, 评级展望为稳定。

## 评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》

## 历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AA+ (21 洪山城投债/21 洪山 01)	2021/08/25	王文娟 王子一	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	<a href="#">阅读原文</a>

## 本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额 (亿元)	存续期	增信措施	增信方/主体信用等级/评级展望
21 洪山城投债/21 洪山 01	2021/08/25	4.40	2021/12/02~2028/12/02	连带责任保证担保	武汉洪山大学之城国投资集团有限公司/AA+/稳定

注: “21 洪山城投债/21 洪山 01” 附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。



## 跟踪评级说明

根据监管相关要求及武汉洪山城市建设投资有限公司（以下简称“洪山城投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

## 主体概况

洪山城投是经武汉市洪山区人民政府（以下简称“洪山区政府”）批准，由武汉市洪山区国有资产经营公司（以下简称“洪山国资”）<sup>1</sup>于2009年8月出资成立的国有独资公司，初始注册资本为3.00亿元。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股东和实际控制人均未发生变化。截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为43.17亿元，武汉洪山大学之城国投资集团有限公司（以下简称“洪山国投集团”）<sup>2</sup>仍为公司唯一股东，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”）仍为公司实际控制人。

跟踪期内，洪山城投作为武汉市洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，仍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、土地开发整理，同时从事房屋租赁、渔场养殖等业务。

截至2021年末，公司纳入合并报表范围的二级子公司共8家<sup>3</sup>，较上年末减少1家，为武汉宝谷企业运营管理有限公司。

图表1 截至2021年末公司纳入合并报表范围的二级子公司情况（单位：万元、%）

子公司名称	简称	注册资本	持股比例	取得方式	取得年份
武汉洪投新创项目管理有限公司	新创管理	4000.00	100.00	投资设立	2012年
武汉市李桥渔场	李桥渔场	178.00	100.00	无偿划拨	2013年
武汉市南湖渔场	南湖渔场	470.36	100.00	无偿划拨	2013年
武汉市青菱渔场	青菱渔场	301.39	100.00	无偿划拨	2013年
武汉市严西湖渔场	严西湖渔场	171.32	100.00	无偿划拨	2013年
武汉宏润信达联合投资有限公司 <sup>4</sup>	宏润信达	2400.00	51.00	投资设立	2013年
武汉青菱城镇建设投资有限公司	青菱城建	94120.00	100.00	投资设立	2014年
武汉洪投保障房运营有限公司	洪投保障房	1000.00	100.00	投资设立	2016年

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 债券本息兑付及募集资金使用情况

截至2022年4月末，公司发行的“21洪山城投债/21洪山01”尚未到还本付息日，募集资金已全部使用完毕。

<sup>1</sup> 洪山国资成立于2000年，由洪山区国资局全资控股，主要负责洪山区基础设施建设投融资和国有资产管理等。

<sup>2</sup> 洪山国投集团成立于2019年7月，由洪山区国资局全资控股，系洪山区国资改革成立的区属最重要的国有资产运营主体，区内主要基建主体（洪山城投、武汉市洪山建设投资有限责任公司、武汉市洪山统筹发展投资有限公司、武汉市洪山科技投资有限公司）均为洪山国投集团全资子公司。

<sup>3</sup> 此外，公司持有武汉洪投置业发展有限公司100%的股权，该公司原名为湖北工联机电设备有限公司，根据洪山区政府2017年下发的《关于注资湖北工联机电设备有限公司的决定》，公司不参与该公司的管理决策，因此公司将持有的该公司股权计入可供出售的金融资产而未直接并表。

<sup>4</sup> 宏润信达停业连续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。

## 宏观经济和政策环境

### 疫情再度扰动宏观经济运行，基建投资发力稳定经济大盘，一季度通胀形势整体温和

3月上海、吉林疫情再起，并波及全国。一季度宏观数据大幅波动，其中3月消费受到严重冲击，社会消费品零售总额同比负增长，而基建投资则延续年初强势，出口也继续保持两位数高增长。2022年一季度GDP同比增速为4.8%，低于今年“5.5%左右”的增长目标，显示当前经济下行压力进一步加大。一季度GDP增速较2021年四季度回升0.8个百分点，主要原因是上年同期基数走低（以两年平均增速衡量）。当前经济增长动能继续呈现“供强需弱”特征。在强出口、基建投资发力和上游工业原材料“保供稳价”作用下，一季度工业增加值累计同比增长6.5%，明显高于同期GDP增速。而受疫情扰动、居民收入增速下滑影响，一季度国内消费增速明显偏低，特别是在3月疫情发酵后，商品和服务消费大幅转弱。值得一提的是，一季度楼市延续下滑，头部房企风险仍在暴露，正在成为去年下半年以来经济下行压力的一条主线。

展望未来，疫情冲击在4月会有进一步体现，居民消费以及汽车等重要产业链将受到较大影响，经济下行压力还将加大。但与此同时，政策面对冲力度也在相应增强，其中基建投资有望保持高增。以上因素相互抵消叠加上年基数走高，预计二季度GDP同比增速将小幅回落至4.6%。在疫情得到有效控制、楼市回稳预期下，下半年经济增长动能有望转强。2022年经济运行将呈现明显的“前低后高”走势。

值得注意的是，受俄乌战争推高国际油价等因素影响，3月PPI同比涨幅达到8.3%，回落幅度不及预期，仍处明显偏高水平。这意味着下游企业经营压力依然很大。不过，受当前消费偏缓，国内产能修复充分，猪周期处于价格下行的后半场，以及前期财政货币未搞“大水漫灌”等因素影响，消费品价格走势保持温和，3月CPI同比涨幅仅为1.5%。这为央行灵活实施逆周期调控提供了较大空间。

### 逆周期调控正在加力，二季度宏观政策将延续财政、货币“双宽”过程

1月政策性降息落地，一季度财政基建支出力度明显扩大，显示宏观政策正在向稳增长方向适时加力。展望二季度，财政稳增长将在收支两端持续加力，主要体现在基建支出力度会继续加大，高达1.5万亿元的增值税留抵退税政策在4月1日启动。货币政策方面，除了支小再贷款等结构性货币政策工具将向小微企业扩大定向支持外，总量型政策工具中的降息降准都有可能继续推出。这在降低实体经济融资成本的同时，也是扭转房地产市场下滑势头的关键所在。我们判断，在强出口对人民币汇率形成有效支撑背景下，5月美联储加息提速、启动缩表不会对国内央行边际宽松形成严重掣肘。

2022年两会政府工作报告中确定的目标财政赤字率为2.8%，较上年小幅下调0.4个百分点，新增地方政府专项债规模则与上年持平，显示财政政策在逐步回归常态化。但结合上年资金结转及上年专项债已发未用等因素，2022年实际财政支出力度将明显加大。同时，伴随货币政策边际宽松，今年信贷总量增速将由降转升，其中，房企融资环境正在回暖。在监管层高度关注金融稳定的背景下，2022年房地产行业违约风险可控，稳增长过程中城投公募债出现首单违约的可能性不大。

## 行业及区域经济环境

### 行业分析

#### 城投行业政策及再融资环境边际收紧，基建稳增长预期仍存，城投债净融资或将小幅收缩

2021年，随着经济持续修复，城投债发行再创历史新高，但宽信用政策逐渐退出，监管政策边际收紧，城投债净融资规模小幅缩量。政策层面，2021年12月中央经济工作会议强调，坚决遏制地方隐性债务风险，压实企业自救主体责任。城投融资层面，沪深交易所公司债券审核指引、银保监发【2021】15号文及补充通知等政策相继出台，城投再融资环境亦边际收紧。在“稳”、“防”并重的政策导向下，预计2022年城投债发行监管仍将延续扶优限劣的思路。

目前经济下行压力加大的背景下，中央经济工作会议提出适度超前开展基础设施投资，“稳增长”有望对基建投资形成资金支撑，基建稳增长的预期仍然存在。2022年，城投整体融资将受益于信用环境改善，基建发力利于提振城投债净融资需求，但监管对弱资质城投债审核趋严，两方因素相抵，预计城投债净融资将与2021年大致持平，并可能出现小幅收缩。

#### 城投公司信用风险分化愈发显著，债务化解任重道远，城投转型持续推进

2022年，基于“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，以及出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。在坚决遏制隐债增量的长期监管思路下，化解隐性债务工作持续推进，“全域隐性债务清零”范围或扩大。当前城投公司债务余额仍居高位，作为隐性债务重要载体，城投公司债务化解任重道远。在稳增长及严控新增隐债的要求下，城投公司信用风险结构性分化加剧，“红橙黄绿”视角下的弱区域、弱资质城投公司融资渠道收紧，债务滚续压力上升。

国发【2021】5号文提出，清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算；叠加2022年国企改革三年行动收官，城投重组整合及清理力度将进一步加大，城投转型迫在眉睫。此外，2021年，房地产调控政策力度空前，房地产市场降温，地方政府对城投的化债资金支持、项目回款等受到间接不利影响，城投风险呈现出跨区域、跨行业传导新特征，需关注房地产等行业的流动性风险向城投行业蔓延。

### 地区经济

#### 1.武汉市

#### 2021年，武汉市疫后复元的环境不断改善，主要经济指标快速回升，经济实力仍很强

跟踪期内，随着疫情防控形势持续向好、各项宏观政策陆续出台，武汉市疫后复元的环境不断改善，企业经营恢复常态，主要经济指标快速回升。2021年，武汉市实现地区生产总值17716.76亿元，同比增长12.2%；三次产业结构调整为2.5:35.0:62.5，第三产业占比持续提升。

图表 2 武汉市主要经济指标情况 (单位: 亿元、%)

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	16223.21	7.4	15616.06	-4.7	17716.76	12.2
人均 GDP (元)	145545	-	126687*	-	135251	1.7
三次产业结构	2.3: 36.9: 60.8		2.6: 35.6: 61.8		2.5: 35.0: 62.5	
全部工业增加值	4539.11	6.5	4085.48	-9.3	4586.49	14.1
第三产业增加值	9855.34	8.2	9656.41	-3.1	11064.21	12.3
全社会固定资产投资	-	9.8	-	-11.8	-	12.9
房地产开发投资	-	6.7	-	-6.4	-	17.2
社会消费品零售总额	7449.64	8.9	6149.84	-20.9	6795.04	10.5

注: 标\*数据按常住人口估算所得。

资料来源: 武汉市 2019 年~2021 年国民经济和社会发展统计公报, 东方金诚整理

2021 年, 随着复工复产的有序推进, 武汉市全部工业增加值增速止跌回升, 其中, 计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 48.8%, 石油、煤炭及其他燃料加工业同比增长 21.9%, 非金属矿物制品业同比增长 25.3%, 化学原料和化学制品制造业同比增长 43.1%。同期, 武汉市数字经济发展成效显著, 建成全球灯塔工厂 1 家、智能工厂 56 家, 工业互联网标识解析国家顶级节点注册量突破 60 亿个, 中国电子云项目落户。招商引资方面, 2021 年, 长江存储一期、京东方 10.5 代线等项目量产, 岚图汽车、火箭总装总调中心等项目投产, 中航锂电等项目落户。在物流业、旅游业和金融业的带动下, 武汉市第三产业恢复增长。2021 年, 武汉市实现社会物流总额 4.28 万亿元, 同比增长 16.3%; 当年新增 4 个 A 级旅游景区, 接待旅游总人数 27150.83 万人、同比增长 4.78%, 实现旅游总收入 2920.84 亿元、同比增长 0.5%。金融业方面, 2021 年末, 武汉市金融机构 (含外资) 本外币存款余额同比增长 8.9%。同期末, 总部设在武汉市的金融机构 31 家, 设立或筹建后台服务中心的金融机构 33 家; 上市公司同比新增 8 家。

2022 年一季度, 武汉市实现地区生产总值 3960.11 亿元, 同比增长 6.1%; 规模以上工业增加值同比增长 9.0%; 固定资产投资同比增长 20.0%。

## 2. 洪山区

依托便利的交通条件和丰富的科教资源, 洪山区经济总量和增速恢复快速增长, 经济实力依然很强

依托便利的交通条件和科教资源, 洪山区经济发展快速恢复。2021 年, 洪山区实现地区生产总值 1131.54 亿元, 同比增加 8.3%, 经济总量在武汉市辖区中稳居中游。

图表 3 洪山区主要经济指标情况 (单位: 亿元、%)

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	1058.58	7.6	1036.16	-2.2	1131.54	8.3
人均 GDP (元)	89650	-	59935	-	65452	-
规模以上工业增加值	-	16.8	-	11.6	-	15.1



图表3 洪山区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
第三产业增加值	821.12	7.2	792.86	-4.1	-	9.2
全社会固定资产投资	-	12.6	-	-9.8	-	1.7
社会消费品零售总额	736.61	9.2	503.32	-18.3	548.98	9.1
三次产业结构	0.14: 22.29: 77.57		0.13: 23.35: 76.52		-	

注：洪山区人均 GDP 数据均为按常住人口估算所得

资料来源：洪山区国民经济和社会发展统计公报（2019年~2020年）、主要经济指标完成情况（2021年），东方金诚整理

工业方面，2021年，随着疫情的恢复，洪山区规模以上工业增加值同比增长15.1%；此外，洪山区加速推进项目建设，引进华中煤炭交易中心等重大产业项目22个，华中科学生态城、高压小区等一批亿元以上项目全面开工，招商引资实际到位资金达645亿元。现代服务业方面，洪山区作为武汉市重要的中心城区之一，房地产、商务服务、教育等现代服务业带动第三产业快速发展。科教方面，洪山区内高等院校众多，学生集中度高有效带动了当地消费以及教育相关行业的较快发展。2021年，洪山区社会消费品零售总额同比增长9.1%。

## 财政状况

### 武汉市

2021年，随着疫情防控形势向好，复工复产复市持续推进，武汉市一般公共预算收入规模及增速实现大幅回升，财政实力依然很强

2021年，武汉市一般公共预算收入为1578.65亿元，随着疫情防控形势向好，复工复产复市持续推进，增速实现大幅回升，同比增长28.3%。同期，武汉市税收收入占比85.55%，占比很高且稳定性很强，武汉市一般公共预算收入质量较高。2021年，武汉市政府性基金收入大幅增加，但考虑到土地出让易受房地产市场和相关政策等因素影响，未来该项收入的增长存在一定的不确定性。

图表4 武汉市财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	1564.12	1230.29	1578.65
其中：税收收入	1320.34	1041.06	1350.58
非税收入	243.78	189.23	228.07
政府性基金收入	1744.39	1529.02	1964.80
一般公共预算支出	2238.16	2407.81	2219.34
政府性基金支出	2118.67	2298.17	2356.04
地方财政自给率	69.88	51.10	71.13

资料来源：武汉市2019年~2020年财政决算报告、2021年预算执行情况等公开资料，东方金诚整理

财政支出方面，2021年，武汉市一般公共预算支出有所下降；政府性基金支出保持增长，主要用于城乡社区、交通运输等民生领域；地方财政自给率<sup>5</sup>大幅上升。

截至2021年末，武汉市政府债务余额为5573.73亿元，其中一般债务余额为1762.53亿

<sup>5</sup> 地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出×100%。

元，专项债务余额为 3811.20 亿元。

2022 年一季度，武汉市实现一般公共预算收入 554.59 亿元，同比增长 3.1%。

## 洪山区

### 洪山区一般公共预算收入和增速大幅回升，收入质量较高，财政实力仍很强

2021 年，洪山区实现一般公共预算收入 109.50 亿元，同比增长 21.0%，税收收入占比维持在 90%以上，收入质量仍较高。从税源看，洪山区房地产业、批发和零售业、建筑业、电力、租赁和商服业为前五大税源行业。同期，洪山区政府性基金收入大幅增加，主要为支持企业疫后恢复发展，上年地块部分土地出让金递延至今年缴纳所致，但其易受土地收储政策及房地产市场波动影响，未来存在一定的不确定性。2021 年，洪山区一般公共预算支出和政府性基金支出均有所增加，地方财政自给率仍处很高水平。

图表 5 洪山区财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	109.44	90.51	109.50
其中：税收收入	102.76	86.03	104.02
上级补助收入	23.51	36.58	-
政府性基金收入	35.43	39.24	83.05
一般公共预算支出	94.62	90.84	104.83
政府性基金支出	48.06	73.57	126.66
财政自给率	115.66	99.65	104.46

资料来源：洪山区财政收支决算草案（2019~2020）及财政预算执行情况（2021）等，东方金诚整理

政府债务方面，截至 2021 年末，洪山区政府债务余额为 195.89 亿元，其中一般债务余额为 43.27 亿元，专项债务余额为 152.62 亿元。

根据洪山区 2022 年财政预算草案，预计 2022 年，洪山区一般公共预算收入预算数为 114.98 亿元；一般公共预算支出预算数为 81.06 亿元。

## 业务运营

### 经营概况

跟踪期内，公司营业收入仍主要来自于基础设施建设和土地开发整理业务，营业收入和毛利润均有所增加，毛利率较为稳定

跟踪期内，公司作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，继续从事洪山区青菱工业园范围内基础设施建设、土地开发整理，同时从事房屋租赁、渔场养殖等业务。

2021 年，公司营业收入有所增长，其中基础设施建设和土地开发整理业务收入均保持增长；其他业务收入有所增长，主要来自房屋租赁、渔场养殖等，对营业收入形成一定补充。同期，公司毛利润有所增长；毛利率较为稳定，其中基础设施建设和土地开发整理业务毛利率均保持不变。

图表 6 公司营业收入、毛利润及毛利率构成（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	占比	数值	占比	数值	占比
合计	8.13	100.00	12.68	100.00	14.12	100.00
基础设施建设	4.34	53.32	4.26	33.61	4.29	30.36
土地开发整理	2.94	36.12	7.82	61.64	8.82	62.46
其他	0.86	10.56	0.60	4.75	1.01	7.18
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
合计	1.60	19.71	2.14	16.91	2.37	16.79
基础设施建设	0.73	16.93	0.71	16.67	0.71	16.67
土地开发整理	0.47	15.97	1.25	15.97	1.41	15.97
其他	0.40	46.59	0.19	30.99	0.25	24.44

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

### 基础设施建设

跟踪期内，公司继续从事洪山区的基础设施建设，业务在青菱工业园内仍具有很强的区域专营性；公司在建项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力

跟踪期内，公司继续从事洪山区青菱工业园内的园区路网、还建房等基础设施建设任务，同时从事少量青菱工业园外的基础设施项目建设，在洪山区建设发展中具有重要地位，区域专营性仍很强。

公司基础设施建设项目仍主要采用委托代建模式，较上年无重要变化。2021年，公司确认基础设施建设收入 4.29 亿元，同比小幅增长；毛利率不变，仍为 16.67%。

截至 2021 年末，公司主要在建的基础设施项目计划总投资 100.21 亿元，累计已投资 58.77 亿元，尚需投资 41.44 亿元。总体来看，公司在建项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力。

图表 7 截至 2021 年末公司主要在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目	计划总投资	累计已投资	尚需投资
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	31.66	20.84	10.82
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	15.18	11.58	3.60
青菱工业倍增示范园区十一村一场还建房四期项目	14.05	8.65	5.40
武汉市洪山区 2016 年第一批棚户区改造项目（自建社区）	11.80	4.11	7.69
雅安街-文荟街排水箱涵工程（巡司河-崇文路）二标段（洪山段）	6.17	4.49	1.68
通用大道（杨林二路-火箭三路）	3.87	1.80	2.07
南郊路（杨林二路-青菱河路）	2.25	1.56	0.69
通用园区北路（金口大道-上海通用大道）	1.18	0.87	0.31
菱湖美苑还建房四期项目	14.05	4.87	9.18
合计	100.21	58.77	41.44

资料来源：公司提供，东方金诚整理

### 土地开发整理

公司土地开发整理业务在洪山区青菱工业园仍具有很强的区域专营性；但该业务的开展及

### 收入的实现易受政策、规划、市场等因素影响而存在不确定性

公司仍是洪山区重要的土地整理业务实施主体，在青菱工业园土地开发领域具有专营优势，仍由公司本部及子公司青菱城建负责，跟踪期内业务模式未发生重大变化。2021年，公司确认土地开发整理收入8.82亿元，同比有所增长；毛利率不变，仍为15.97%。

截至2021年末，公司主要在开发土地项目主要包括石咀村、青菱街、建阳村土地储备整理等项目；合计开发面积6172.30亩，计划总投资88.20亿元，尚需投资11.17亿元；公司拟开发整理的土地项目合计总投资1.48亿元。

图表8 截至2021年末公司主要正在开发的土地情况（单位：亩、亿元）

项目	土地面积	计划总投资	累计已投资	尚需投资
石咀村土地储备整理	774.60	16.00	15.98	0.02
青菱街土地储备整理	969.35	15.50	7.61	7.89
建阳村土地储备整理	727.14	12.00	11.14	0.86
西湾村土地储备整理	613.82	11.00	10.62	0.38
横堤村土地储备整理	558.55	5.50	4.90	0.60
建群村土地储备整理	634.69	7.00	6.57	0.43
花园村土地储备整理	686.91	7.20	6.56	0.64
杨林村土地储备整理	676.13	8.00	7.84	0.16
火箭村土地储备整理	531.11	6.00	5.81	0.19
合计	6172.30	88.20	77.03	11.17

资料来源：公司提供，东方金诚整理

总体来看，青菱工业园尚有一定规模的待开发土地，公司土地整理业务具有一定的可持续性。同时，该业务的开展及收入的实现易受政策、规划、市场等因素影响而存在不确定性。

### 外部支持

作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，公司在资金注入方面继续得到股东及相关各方的有力支持

跟踪期内，作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，公司在资产注入方面继续得到股东及相关各方的较大支持。2021年，洪山区财政局将政府置换债券资金注入公司，增加资本公积10.42亿元。

考虑到公司在洪山区基础设施建设和国有资产经营领域中的重要地位，预计未来仍将得到股东及相关各方提供的有力支持。

### 企业管理

跟踪期内，公司注册资本和实收资本均未发生变化，洪山国投集团仍为公司唯一股东，洪山区国资局仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司部分董事、监事和经理变更，除此之外，治理结构及组织架构均未发生重大变化。

### 财务分析



## 财务质量

公司提供了 2021 年的合并财务报表。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司审计机构未发生变化。

截至 2021 年末，公司纳入合并报表范围的二级子公司共 8 家，较上年末减少 1 家（详见图表 1）。

## 资产构成与资产质量

**跟踪期内，公司资产总额保持增长，但其中变现能力较弱的存货和应收账款占比依然较高，资产流动性较弱**

跟踪期内，公司资产总额有所增长，仍以流动资产为主。2021 年末，公司流动资产规模有所增长，主要由货币资金、应收账款和存货构成。

跟踪期内，公司货币资金有所增长，主要为银行存款。2021 年末，公司无受限货币资金。

公司应收账款小幅增长，主要为应收的项目结算款。2021 年末，公司应收账款主要为洪山区政府基础设施建设结算款 15.96 亿元、洪山区土储中心土地整理结算款 1.17 亿元，上述两项合计占应收账款的比重为 98.35%。公司存货由尚未结算的项目开发成本组成，跟踪期内随着项目的推进持续增加。

图表 9 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
资产总额	156.67	163.55	188.12
流动资产	141.94	149.29	174.43
其中：货币资金	8.90	2.77	5.61
应收账款	12.82	17.07	17.39
存货	117.35	125.61	146.89
非流动资产	14.74	14.27	13.69
其中：固定资产	6.02	5.85	5.60
无形资产	7.05	6.78	6.43

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

2021 年末，公司非流动资产有所下降，主要由固定资产和无形资产构成。其中，公司固定资产主要为公司自建及外购的商铺等房屋建筑物；公司无形资产主要由渔场土地使用权和养殖机构构成，均来自洪山国资 2013 年对公司的实物增资。

截至 2021 年末，公司无受限资产。

## 资本结构

**跟踪期内，由于政府置换债券资金转增资本公积，公司所有者权益有所增长**

2021 年末，公司所有者权益有所增长。其中，实收资本较上年末未发生变更；资本公积大幅增长，主要系洪山区财政局将政府置换债券资金注入公司，增加资本公积 10.42 亿元；未分配利润为 10.46 亿元，主要为公司经营活动产生的净利润累积。

图表 10 公司所有者权益主要构成情况 (单位: 亿元)

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
实收资本	43.17	43.17	43.17
资本公积	0.54	0.54	10.97
未分配利润	7.63	9.01	10.46
<b>所有者权益合计</b>	<b>52.49</b>	<b>54.01</b>	<b>65.91</b>

资料来源: 公司合并财务报表, 东方金诚整理

### 跟踪期内, 公司负债规模有所增长, 仍以非流动负债为主

2021 年末, 公司负债总额同比有所增加, 仍以非流动负债为主。同期末, 公司流动负债有所增长, 其中, 其他应付款有所增长, 为应付武汉市洪山区人民政府青菱街办事处、武汉市洪山区青菱街渔业村民委员会等的往来款 (11.97 亿元) 和少量应付保证金等; 一年内到期的非流动负债小幅增加, 包括一年内到期的长期借款 2.50 亿元和一年内到期的债券利息 1.12 亿元。

图表 11 公司主要负债及债务构成情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
<b>负债总额</b>	<b>104.18</b>	<b>109.55</b>	<b>122.21</b>
<b>流动负债</b>	<b>12.98</b>	<b>16.79</b>	<b>19.69</b>
其中: 其他应付款	7.36	11.14	13.40
一年内到期的非流动负债	2.50	2.50	3.62
<b>非流动负债</b>	<b>91.20</b>	<b>92.75</b>	<b>102.51</b>
其中: 长期借款	34.29	31.79	28.98
应付债券	45.83	47.28	55.62
专项应付款	11.08	13.68	17.92

资料来源: 公司合并财务报表, 其他应付款不含应付利息及应付股利, 东方金诚整理

2021 年末, 公司非流动负债有所增长, 其中长期借款有所下降, 主要借款银行分别为国家开发银行、中国农业发展银行、中国交通银行和中国工商银行等, 其中包括质押借款 5.52 亿元和保证借款 23.46 亿元 (利率 5.782%); 专项应付款有所增长, 仍全部为财政配套资金, 用于基础设施及土地整理项目建设。同期末, 公司应付债券有所增长, 截至 2022 年 4 月末存续债券情况见下表。

图表 12 截至 2022 年 4 月末公司存续债券情况 (单位: 年、%、亿元)

债券简称	起息日	期限	票面利率	债券余额
22 洪山城投 MTN001	2022-04-12	3	3.40	2.70
21 洪山城投债/21 洪山 01	2021-12-02	7	3.65	4.40
21 洪山城投 MTN002	2021-09-30	3	3.90	2.50
21 洪山城投 MTN001	2021-06-25	3	3.94	5.00
21 洪山城投 PPN001	2021-04-22	3	4.40	16.70
20 洪山城投 PPN003	2020-10-20	3	4.60	5.00
20 洪山城投 PPN002	2020-09-28	3	5.00	1.00
20 洪山城投 PPN001	2020-08-03	3	3.87	9.00
18 洪山城投 MTN003	2018-05-02	5 (3+2)	3.50	1.00

18 洪山城投 MTN001	2018-04-24	5 (3+2)	3.50	0.30
17 洪山城投债 02/17 洪山 02	2017-10-12	7	5.68	1.80
17 洪山城投债 01/17 洪山 01	2017-08-10	7	5.68	9.00
<b>合 计</b>	-	-	-	<b>58.40</b>

资料来源：公开资料，东方金诚整理

### 跟踪期内，公司全部债务有所增长，债务率小幅下降

2021 年末，公司全部债务规模同比有所增长，仍以长期有息债务为主，其中短期有息债务较有所增长，占全部债务的 5.43%。同期末，由于资本公积大幅增长，公司资产负债率和全部债务资本化比率均有所降低，债务率处于行业中等水平。公司未来到期债务的偿还将主要依赖于主营业务回款和外部融资等。

图表 13 公司债务指标情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
<b>全部债务</b>	<b>84.92</b>	<b>82.15</b>	<b>89.45</b>
其中：长期有息债务	80.12	79.07	84.59
短期有息债务	4.80	3.08	4.85
资产负债率	66.49	66.98	64.96
全部债务资本化比率	61.80	60.34	57.57

资料来源：公司合并财务报表、公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年末，公司无对外担保。

### 盈利能力

#### 跟踪期内，公司营业收入有所增长，主要盈利指标处于较低水平，盈利能力依然较弱

2021 年，公司营业收入有所增长，主要来源于基础设施建设和土地开发整理收入；营业利润率不变；期间费用占营业收入的比重为 4.62%，仍以管理费用为主。同期，公司利润总额为 1.67 亿元，无政府财政补贴收入。公司总资本收益率及净资产收益率均有所下降，仍处于较低水平，盈利能力依然较弱。

图表 14 公司盈利指标情况（单位：亿元、%）

指标名称	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	8.13	12.68	14.12
营业利润率	19.05	16.50	16.50
期间费用	0.64	0.61	0.65
利润总额	1.07	1.55	1.67
其中：财政补贴	0.0005	-	-
总资本收益率	0.73	1.13	1.05
净资产收益率	1.92	2.85	2.48

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

### 现金流

跟踪期内，公司经营性现金流转为净流入，但易受项目回款及往来款波动影响，存在一定

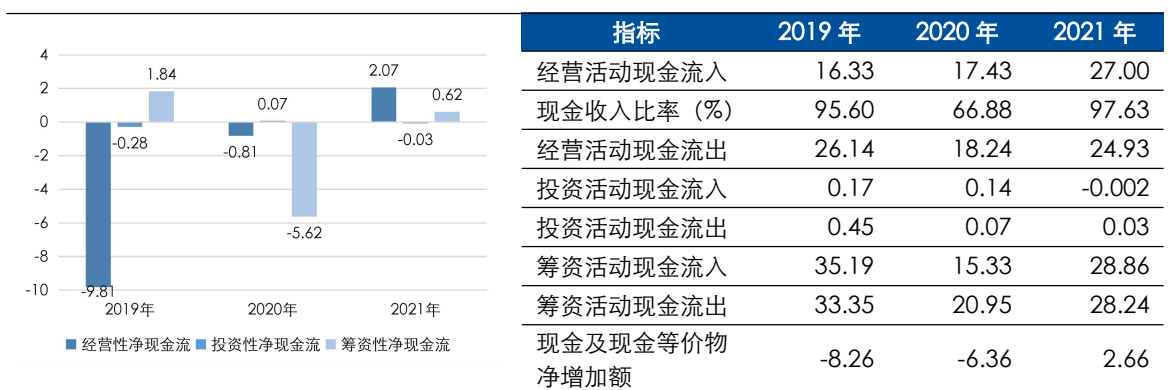
## 的不确定性

2021年，公司经营活动现金流入仍主要由基础设施建设及土地开发整理项目回款、以及收到的往来款等构成；现金收入比率有所增加，主营业务获现能力较强；经营活动现金流出仍以项目投资为主，与其他单位发生的经营往来款为辅；公司经营性现金流转为净流入，但易受项目回款及往来款波动影响，存在一定的不确定性。

公司投资活动现金流规模较小，2021年转为小幅净流出状态。同期，公司筹资活动现金流入同比有所增长，主要为对外融资所形成的现金流入；筹资活动现金流出主要用来偿还债务和相应利息。

2021年，公司现金及现金等价物净增加额由负转正，整体现金流表现一般。

图表 15 公司现金流情况 (单位: 亿元)



资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

## 偿债能力

公司洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，在资金注入方面得到了股东及相关部门的有力支持，偿债能力仍较强

从短期偿债能力指标来看，2021年末，公司流动比率及速动比率均处于较高水平，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比依然较高，资产流动性较弱，流动资产对流动负债的实际保障能力一般；公司现金比率仍然较低，但货币资金能够覆盖短期有息债务。公司经营性现金流易受项目回款及往来款波动影响而存在一定的不确定性，对流动负债的保障能力较弱。

从长期偿债能力指标来看，2021年末，由于资本公积大幅增长，公司长期债务资本化比率有所降低；2021年，EBITDA对利息和全部债务的保障程度仍较弱。

总体来看，公司是洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，业务具有很强的区域专营性，得到了股东和相关各方的有力支持，因此，东方金诚认为公司的偿债能力仍较强。



图表 16 公司偿债能力主要指标（单位：%）

指标	2019年(末)	2020年(末)	2021年(末)
流动比率	1093.71	889.03	885.75
速动比率	189.47	141.01	139.82
现金比率	68.54	16.51	28.47
货币资金/短期有息债务(倍)	1.85	0.90	1.16
经营现金流动负债比率	-75.63	-4.85	10.53
长期债务资本化比率	60.42	59.42	56.21
EBITDA 利息倍数(倍)	0.35	0.56	0.49
全部债务/EBITDA(倍)	59.23	41.43	41.87

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

## 过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告，截至 2022 年 6 月 14 日，公司本部未结清及已结清贷款中均无关注类和不良类贷款。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的各类债券均按期履约偿付。

## 抗风险能力

基于对武汉市和洪山区地区经济和财政实力、公司业务区域专营性、股东及相关各方对公司各项支持以及公司自身经营和财务风险的综合判断，公司抗风险能力仍然很强。

## 增信措施

洪山国投集团为“21 洪山城投债/21 洪山 01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

**洪山国投集团综合财务实力很强，为“21 洪山城投债/21 洪山 01”提供的的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用**

洪山国投集团系由洪山区国资局于 2019 年 7 月批准设立的国有独资企业，初始注册资本为 73.17 亿元。截至 2021 年末，洪山国投集团注册资本和实收资本分别为 73.17 亿元和 71.55 亿元，洪山区国资局为其唯一股东及实际控制人。

作为洪山区最主要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，洪山国投集团主要负责洪山区的基础设施建设、土地开发整理等业务，同时还从事物业管理、房屋租赁、环卫保洁和渔场养殖等其他业务。洪山国投集团于 2019 年成立，以前年度营业收入全部来自子公司。近年来洪山国投集团营业收入结构较稳定，受益于业务范围的扩大和结算项目的增多，近年来洪山国投集团营业收入规模保持快速增长，主要来自基础设施建设和土地开发整理业务。2019 年~2021 年，洪山国投集团营业收入分别为 9.55 亿元、14.51 亿元和 17.11 亿元，毛利率分别为 18.18%、18.88%和 18.81%。

外部支持方面，洪山国投集团在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。资产注入方面，2019 年，洪山区国资局将洪山城投、武汉市洪山建设投资有限责任公司

等6家子公司股权无偿划拨至洪山国投集团，增加资本公积71.35亿元，并于当年转增实收资本；同年，洪山区国资局以现金形式向洪山国投集团增资0.20亿元；自成立以来，洪山国投集团共收到政府债券资金37.24亿元，主要用于基础设施项目的建设。2021年，洪山国投集团收到政府注入的国家电网公司华中分部梨园小区、沙湖小区、鸿源国际公馆管理用房、活动中心等资产，增加资本公积0.22亿元；洪山区财政局将政府置换债券本金转为资本金，增加资本公积10.42亿元。财政补贴方面，2019年~2021年，洪山国投集团分别获得补贴收入10.36万元、100.38万元和215.48万元。

2021年末，洪山国投集团资产总额为350.50亿元，其中流动资产为330.74亿元；所有者权益为98.85亿元，以实收资本为主；全部债务为114.80亿元，以长期有息债务为主。同期末，洪山国投集团资产负债率为71.80%，全部债务资本化比率为53.73%。2021年，洪山国投集团利润总额为2.06亿元，经营性净现金流为-43.70亿元，投资性净现金流为-1.94亿元，筹资性净现金流为47.17亿元。

东方金诚认为，跟踪期内，武汉市经济实力仍很强，其下辖的洪山区经济总量和增速恢复快速增长，经济实力仍很强；洪山国投集团主要从事洪山区的基础设施建设、土地开发整理等业务，业务区域专营性仍很强；洪山国投集团作为洪山区最主要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，在资产注入和财政补贴方面继续得到了股东及相关各方的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，洪山国投集团在建项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力；洪山国投集团流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产流动性依然较弱；洪山国投集团筹资前现金流持续大规模净流出，资金来源对筹资活动依赖仍较大。

综上所述，东方金诚评定洪山国投集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。洪山国投集团为“21洪山城投债/21洪山01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

## 结论

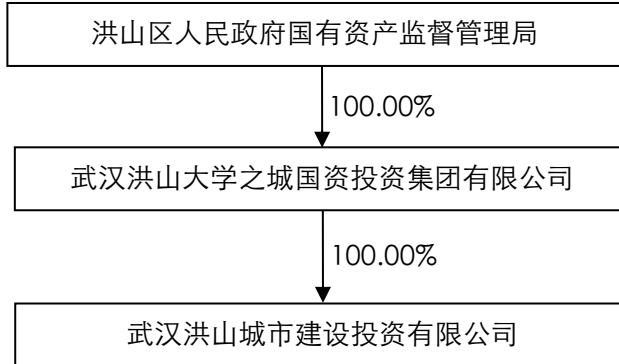
东方金诚认为，跟踪期内，武汉市经济实力仍很强，其下辖的洪山区经济总量和增速恢复快速增长，经济实力仍很强；公司作为洪山区重要的基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事洪山区青菱工业园范围内的基础设施建设、土地开发整理等业务，主营业务仍具有很强的区域专营性，在资金注入方面继续得到股东及相关各方的有力支持；洪山国投集团为“21洪山城投债/21洪山01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司在建项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较高，资产流动性依然较弱；公司经营性现金流易受项目回款及往来款波动影响，存在一定的不确定性。

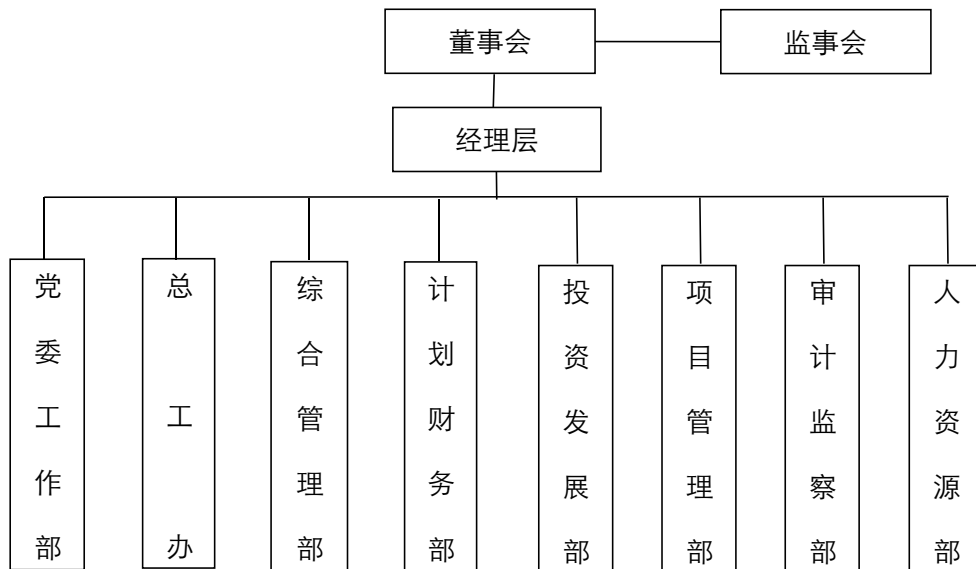
综上所述，东方金诚维持公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，维持“21洪山城投债/21洪山01”的信用等级为AA+。

附件一：截至 2021 年末公司股权结构图和组织架构图

股权结构图



组织架构图



## 附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2019年(末)	2020年(末)	2021年(末)
<b>主要财务数据(单位:亿元)</b>			
资产总额	156.67	163.55	188.12
其中:货币资金	8.90	2.77	5.61
应收账款	12.82	17.07	17.39
存货	117.35	125.61	146.89
无形资产	7.05	6.78	6.43
负债总额	104.18	109.55	122.21
其中:长期借款	34.29	31.79	28.98
应付债券	45.83	47.28	55.62
专项应付款	11.08	13.68	17.92
全部债务	84.92	82.15	89.45
其中:短期有息债务	4.80	3.08	4.85
所有者权益	52.49	54.01	65.91
营业收入	8.13	12.68	14.12
利润总额	1.07	1.55	1.67
经营活动产生的现金流量净额	-9.81	-0.81	2.07
投资活动产生的现金流量净额	-0.28	0.07	-0.03
筹资活动产生的现金流量净额	1.84	-5.62	0.62
<b>主要财务指标</b>			
营业利润率(%)	19.05	16.50	16.50
总资本收益率(%)	0.73	1.13	1.05
净资产收益率(%)	1.92	2.85	2.48
现金收入比率(%)	95.60	66.88	97.63
资产负债率(%)	66.49	66.98	64.96
长期债务资本化比率(%)	60.42	59.42	56.21
全部债务资本化比率(%)	61.80	60.34	57.57
流动比率(%)	1093.71	889.03	885.75
速动比率(%)	189.47	141.01	139.82
现金比率(%)	68.54	16.51	28.47
经营现金流动负债比率(%)	-75.63	-4.85	10.53
EBITDA利息倍数(倍)	0.35	0.56	0.49
全部债务/EBITDA(倍)	59.23	41.43	41.87

注:表中其他应付款不含应付利息和应付股利。



### 附件三：洪山国投集团主要财务数据及指标

项目名称	2019年(末)	2020年(末)	2021年(末)
<b>主要财务数据(单位:亿元)</b>			
资产总额	246.71	280.98	350.50
其中:货币资金	28.95	13.44	15.27
应收账款	12.98	17.36	17.85
其他应收款	54.92	79.70	110.16
存货	129.50	148.58	183.02
负债总额	161.83	194.36	251.65
其中:长期借款	61.15	57.19	54.33
专项应付款	39.04	67.88	114.83
应付债券	32.25	47.28	55.62
全部债务	109.95	107.55	114.80
其中:短期有息债务	16.56	3.08	4.85
所有者权益	84.88	86.62	98.85
营业收入	9.55	14.51	17.11
利润总额	1.10	1.71	2.06
经营活动产生的现金流量净额	-44.99	-32.00	-43.70
投资活动产生的现金流量净额	-1.78	-0.26	-1.94
筹资活动产生的现金流量净额	32.11	16.57	47.17
<b>主要财务指标</b>			
营业利润率(%)	17.30	18.29	18.27
总资本收益率(%)	0.52	0.85	0.88
净资产收益率(%)	1.16	1.86	1.91
现金收入比率(%)	98.04	101.61	104.56
资产负债率(%)	65.60	69.17	71.80
长期债务资本化比率(%)	52.39	54.67	52.66
全部债务资本化比率(%)	56.43	55.39	53.73
流动比率(%)	778.10	1195.39	1230.73
速动比率(%)	337.46	520.25	549.67
现金比率(%)	98.52	61.08	56.82
经营现金流动负债比率(%)	-153.09	-145.40	-162.63
EBITDA利息倍数(倍)	0.38	0.40	0.62
全部债务/EBITDA(倍)	67.70	46.25	42.50

注:表中其他应收款不含应收利息及应收股利。

#### 附件四：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=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+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

## 附件五：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

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

注：除 AAA 级和 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。

## 短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

注：每一个信用等级均不进行微调。