



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

宜昌市城市建设投资开发有限公司主体与相关债项2024年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点
被跟踪债券及募集资金使用情况
主体概况
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
外部支持
评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2024】00661

大公国际资信评估有限公司通过对宜昌市城市建设投资开发有限公司及“17 宜昌城投债/17 宜城投”的信用状况进行跟踪评级，确定宜昌市城市建设投资开发有限公司信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“17 宜昌城投债/17 宜城投”的信用等级维持 AA+。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二四年六月二十六日



评定等级

主体信用					
跟踪评级结果		AA+	评级展望		稳定
上次评级结果		AA+	评级展望		稳定
债项信用					
债券简称	发行额 (亿元)	年限 (年)	跟踪 评级 结果	上次 评级 结果	上次 评级 时间
17 宜昌城投债 /17 宜城投	25	10	AA+	AA+	2023.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)				
项目	2024.3	2023	2022	2021
总资产	639.46	622.93	597.73	571.89
所有者权益	259.07	258.08	242.83	238.32
总有息债务	320.36	311.94	303.34	278.06
营业收入	4.66	16.84	23.20	37.59
净利润	0.99	6.89	7.32	4.44
经营性净现金流	-4.74	-5.26	3.08	4.02
毛利率	22.98	13.63	24.46	16.73
总资产报酬率	0.16	1.32	1.59	1.26
资产负债率	59.49	58.57	59.37	58.33
债务资本比率	55.29	54.72	55.54	53.85
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.77	1.64	0.83
经营性净现金流/总负债	-1.27	-1.46	0.89	1.21

注：公司提供了 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月财务报表，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021~2023 年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；公司 2024 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人：张澳夫

评级小组成员：施晓姝

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

宜昌市城市建设投资开发有限公司（以下简称“宜昌城投”或“公司”）主要从事委托代建、房地产及安置房等业务。跟踪期内，宜昌市地区生产总值和一般预算收入继续增长，为公司发展提供较好的外部环境，公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用，继续得到宜昌市人民政府财政补贴方面的有力支持；但同时，公司已完工项目未回款规模较大，对资金形成占用，存货及其他应收款占比较高，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响，短期有息债务占比较高，面临较大的短期偿债压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 2023 年，宜昌市地区生产总值和一般预算收入继续增长，地区生产总值和一般预算收入在湖北省下辖地级市中仍位于前列，为公司发展提供较好的外部环境；
- 公司主要从事委托代建、房地产及安置房等业务，是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用；
- 2023 年，公司继续得到宜昌市人民政府财政补贴方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 2023 年末，公司已完工项目未回款规模较大，对资金形成占用；
- 2023 年末，公司存货及其他应收款占比较高，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响；
- 2023 年末，公司总有息债务规模仍较大，短期有息债务占比较高，且非受限货币资金保有量较少，面临较大的短期偿债压力。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2022-V. 4. 0，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	3.81
（一）市场竞争力	3.77
（二）运营能力	7.00
（三）可持续发展能力	1.02
要素二：偿债来源与负债平衡	3.85
（一）偿债来源	5.86
（二）债务与资本结构	2.51
（三）保障能力分析	2.98
（四）现金流量分析	3.88
调整项	无
基础信用等级	a-
外部支持	5
模型结果	AA+

外部支持说明：公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，能够得到宜昌市人民政府财政补贴方面的有力支持。

注：大公国际对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	17 宜昌城投债 /17 宜城投	AA+	2023/06/28	陈洁、施晓姝	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.4.0）	点击阅读全文全文
AA+/稳定	17 宜昌城投债 /17 宜城投	AA+	2017/07/05	杨绪良、惠亚龙、苏展展	投融资平台行业信用评级方法（V.1）	点击阅读全文全文
AA+/稳定	-	-	2016/07/26	李晓然、张舒楠、许艺琳	大公评级方法总论（修订版）	点击阅读全文全文
AA/稳定	-	-	2011/07/05	吴冬雯、陈易安	行业信用评级方法总论	点击阅读全文全文



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公国际对宜昌市城市建设投资开发有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公国际书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

二、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

四、本报告的评级结论是大公国际依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为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、完整性均由评级对象/信息公布方负责。大公国际对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

六、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本报告出具之日起生效，有效期为本次债券的存续期，宜昌城投主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 26 日至 2025 年 6 月 25 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日）。在有效期限内，大公国际将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、本报告版权属于大公国际所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



跟踪评级说明

根据大公国际承做的宜昌市城市建设投资开发有限公司信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款,大公国际对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析,并结合其外部经营环境变化等因素,得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

被跟踪债券及募集资金使用情况

本次被跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示:

表 1 本次被跟踪债券概况及募集资金使用情况 (单位: 亿元)					
债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
17 宜昌城投债 /17 宜城投	25.00	20.00	2017.08.14~ 2027.08.14	树脂厂棚户区改造安置房 (东辰心语)项目、补充公 司营运资金	已按募集资 金要求使用 完毕

数据来源: 根据公司提供资料整理

主体概况

宜昌城投是 2002 年 10 月经湖北省人民政府《关于设立宜昌市城市建设投资开发有限公司的批复》(鄂政发办函【2002】154 号)同意,由宜昌市人民政府根据《关于成立宜昌市城市建设投资开发有限公司的通知》(宜府发【2002】54 号)批准成立的国有独资企业,初始注册资本为人民币 8.00 亿元,宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“宜昌市国资委”)为公司实际控制人。2011 年 4 月,公司以资本公积转增资本,注册资本增至人民币 15.00 亿元;2014 年 12 月,根据市政府宜府函【2014】197 号批复的要求,宜昌市组建宜昌城市建设投资控股集团有限公司(后更名为宜昌城市发展投资集团有限公司,以下简称“宜昌城发”),将公司整体划入宜昌城发;2017 年 12 月,公司股东新增国开发展基金有限公司(以下简称“国开基金”)和中国农发重点建设基金有限公司(以下简称“农发基金”),为明股实债,公司注册资本变更为 18.63 亿元。2022 年 12 月,宜昌城发将持有的公司 81.32%股权无偿划转至宜昌城发投资集团有限公司(以下简称“宜昌城发投资”)¹,公司控股股东由宜昌城发变更为宜昌城发投资。截至 2023 年末,公司注册资本、实收资本均为 18.63 亿元,宜昌城发投资、国开基金分别持有公司 88.78%、11.22%股权²(见附件 1-1),宜昌城发投资为公司控股股东,宜昌市国资委为公司实际控制人。截至 2023 年末,公司合并范围二级子公司 5 家(见附件 1-2)。

公司按照《公司法》要求设置股东会、董事会、监事会和管理层,国开基金和农发基金不向公司派董事、监事和高级管理人员,不直接参与公司的日常经营管理,入股时与公司签订投资协议约定对公司合并、分立、重组等重大事件具有表决权,且具有优先清算权和后续增资优先认购权、出售等权利。董事会成员 3 人,由宜昌城发委派,报宜昌市国资委备案。

¹ 宜昌城发投资原名为宜昌市平湖半岛投资有限公司,原为公司全资子公司,2022 年 11 月,公司将持有宜昌城发投资 100%股权无偿划转至宜昌城发。
² 截至本报告出具日,股东持股比例尚未完成工商变更;公开资料显示:宜昌城发投资、国开基金和农发基金持股比例分别为 81.32%、16.53%和 2.15%。



股东授权董事会行使部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本、对外担保等事件（包含股东的权利）经股东表决一致同意后，由股东宜昌城发投资报请宜昌城发批准后决定。监事会成员 5 人，其中 3 名监事由宜昌城发委派，另外 2 名由职工代表大会选取产生；设监事会主席 1 人，在监事会成员中选举产生。公司设总经理，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。截至本报告出具日，公司未提供股权结构变更为宜昌城发投资持股 88.78%、国开基金持股 11.22%后的章程。公司建立了独立的内部组织机构，包括综合办公室、财务管理部、资产管理部、合同管理部、安全环保部、工程管理部、总工办、综合协调部和项目部，各部门之间职责分明、相互协调。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2024 年 5 月 27 日，公司本部未结清信贷中无不良记录，已结清信贷中存在 5 笔关注类短期借款³。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的债务融资工具到期利息及本金均已按时兑付，存续债务融资工具利息均按期支付。

偿债环境

（一）宏观环境

2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

³ 根据交通银行股份有限公司宜昌分行和中国农业银行股份有限公司三峡分行营业部出具的说明，5 笔关注类短期借款均正常收回。



（二）行业环境

2023 年，地方政府及城投企业偿债压力加大，中央提出制定实施一揽子化债方案；2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，面对偏紧的融资环境，城投行业分化将进一步加剧，但行业风险总体可控，需关注尾部风险。

2023 年上半年，受内外部多重因素影响，地方政府及城投企业偿债压力加大。城投企业商票逾期、非标违约、银行贷款重组、城投债技术性违约等信用风险事件不断发生，城投企业信用分化有所加剧。下半年，中央提出制定实施一揽子化债方案，有效防范化解地方债务风险。作为标志性方案，万亿特殊再融资债券启动发行，利用和调配地方政府债务限额与余额空间来帮助债务压力较大地区偿还债务。此外，财政部再次通报隐性债务问责典型案例，展现出对新增隐性债务和化债不实等违法违规行为零容忍的态度，进一步严肃财经纪律。

功能方面，基建投资仍是未来稳增长的重要抓手，城投企业将继续在地方基建领域发挥重要作用，但业务重心有所变化。一方面，国家全面推进乡村振兴战略，为城投企业拓展业务带来新机遇。另一方面，随着城镇化率的提升，城市基建主要目标已从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2023 年，中央多次强调加快保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，为城投企业基建业务打开新空间。

预计 2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，重点区域城投企业的信用风险将会得到明显缓释，城投行业信用风险总体可控；举债问责背景下，省级政府将对本地区债务风险负总责，地方政府责任将进一步压实强化；城投企业仍将面对偏紧的融资环境，已发布的“35 号文”的后续影响值得密切关注，同时城投企业市场化转型进程将加快；城投行业信用分化将进一步加剧，弱资质城投企业的再融资压力较大，需关注尾部风险。

中长期看，国企改革深化提升行动稳步落地，将助力城投企业提高核心竞争力、增强核心功能，推动市场化转型与高质量发展，进一步保障城投企业偿债能力稳定。此外，中央经济工作会议提出谋划启动新一轮财税体制改革，有助于根本解决地方债务问题。

（三）区域环境

2023 年，宜昌市地区生产总值和一般公共预算收入继续增长，地区生产总值和一般公共预算收入在湖北省下辖地级市中仍位于前列，为公司发展提供较好的外部环境。

宜昌市地处中国华中地区、湖北省西南部、长江上游和中游的分界处，是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，也是国家中部地区区域性中心城市。全市下辖 5 个市辖区、3 个县级市、5 个县和 1 个国家级高新区，总面积 2.1 万平方公里。2023 年，宜昌市地区生产总值和一般公共预算收入在湖北省下辖地级市中仍位于前列，且人均地区生产总值为 146,771 元，同比增长 6.9%。



表 2 2023 年湖北省下辖地级市主要经济指标（单位：亿元）

主要城市	地区生产总值		一般预算收入	
	金额	排名	金额	排名
湖北省	55,803.63	—	3,692.26	—
武汉市	20,011.65	1	1,601.20	1
襄阳市	5,842.91	2	265.56	3
宜昌市	5,756.35	3	268.99	2
荆州市	3,151.49	4	168.75	6
孝感市	2,919.85	5	162.52	7
黄冈市	2,884.68	6	177.76	4
十堰市	2,359.03	7	139.42	8
荆门市	2,272.30	8	122.79	9
黄石市	2,108.96	9	169.37	5
咸宁市	1,819.23	10	106.97	10

数据来源：湖北省及各市 2023 年国民经济和社会发展统计公报

2023 年，宜昌市地区生产总值规模 5,756.35 亿元，同比增长 7.1%，三次产业结构调整为 10.6:39.6:49.8，第三产业占比同比上升。同期，宜昌市规模以上工业增加值、固定资产投资和进出口总额经济指标继续增长，增速同比有所下降。其中，规模以上工业增加值同比增长 7.8%；固定资产投资同比增长 10.0%，分产业看，第一产业投资下降 27.1%，第二产业投资增长 17.2%，第三产业投资增长 5.9%；实现进出口总额 445.7 亿元，同比增长 12.1%；实现社会消费品零售总额为 2,031.54 亿元，同比增长 8.8%。

表 3 2021~2023 年宜昌市主要经济财政指标（单位：亿元、%）

主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5,756.35	7.1	5,502.69	5.5	5,022.69	16.8
规模以上工业增加值	—	7.8	—	10.6	—	23.5
固定资产投资	—	10.0	—	19.8	—	27.9
社会消费品零售总额	2,031.54	8.8	1,866.64	3.7	1,800.81	29.5
进出口总额	445.7	12.1	414.7	22.6	338.50	64.2
三次产业结构	10.6:39.6:49.8		10.7:44.1:45.2		10.9:41.9:47.2	
一般预算收入	268.99		218.27		198.30	
其中：税收收入	203.83		167.04		161.17	
政府性基金收入 ⁴	123.76		96.26		86.80	
一般预算支出	679.49		559.51		487.84	
政府性基金支出	94.36		140.08		97.47	

数据来源：根据宜昌市人民政府官网公开资料整理

根据宜昌市人民政府发布的《2024 年 1~3 月全市主要经济指标》，2024 年 1~3 月，全市地区生产总值 1,202.32 亿元，同比增长 6.6%，规上工业增加值同比增长 7.7%；固定资产投资同比增长 8.6%；实现社会消费品零售总额 465.98 亿元，同比增长 7.1%；实现进出口总额 111.8 亿元，同比增长 26.4%。

⁴ 2021~2023 年，政府性基金收支数据均为市本级口径数据，公开资料未披露 2021~2023 年全市政府性基金收支预算执行数据；公开可查询到 2021~2022 年全市政府性基金收支决算数据，2021~2022 年，全市政府性基金收入分别为 220.69 亿元、215.53 亿元，政府性基金支出分别为 259.23 亿元、319.17 亿元。



2023 年，宜昌市一般公共预算收入完成 268.99 亿元，其中税收收入完成 203.83 亿元，税收收入在一般公共预算收入中占比为 75.78%。同期，一般公共预算支出为 679.49 亿元。市本级政府性基金收入完成 123.76 亿元，其中国有土地使用权出让收入 90.45 亿元；市本级政府性基金支出为 94.36 亿元，同比减少，主要系国有土地使用权出让收入安排支出减少较多。

2023 年末，宜昌市全市地方政府债务余额为 987.2 亿元，其中一般债务余额为 424.0 亿元，专项债务余额为 563.2 亿元。

财富创造能力

公司作为宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，主要从事委托代建、房地产及安置房等业务，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用；2023 年，公司营业收入同比减少，委托代建收入仍为营业收入主要来源。

公司作为宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，主要从事委托代建、房地产及安置房等业务，在宜昌市城市建设方面发挥重要作用。2023 年，公司营业收入为 16.84 亿元，同比减少 6.36 亿元；综合毛利率同比下降 10.83 个百分点。

表 4 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2024 年 1~3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	4.66	100.00	16.84	100.00	23.20	100.00	37.59	100.00
委托代建业务	1.28	27.55	10.67	63.38	12.98	56.93	19.06	50.72
房地产业务	0.19	4.17	2.14	12.73	3.06	13.17	8.84	23.52
安置房业务	0.06	1.21	1.06	6.30	1.19	5.14	1.24	3.30
其他	3.12	67.06	2.96	17.59	5.98	25.76	8.44	22.47
毛利润	1.07	100.00	2.30	100.00	5.67	100.00	6.29	100.00
委托代建业务	0.01	1.22	0.37	16.01	0.26	4.64	0.19	3.09
房地产业务	0.07	6.27	0.89	38.70	1.69	29.72	3.80	60.49
安置房业务	0.01	1.20	0.38	16.40	1.11	19.51	1.02	16.30
其他	0.98	91.31	0.66	28.89	2.62	46.13	1.26	20.13
毛利率	22.98		13.63		24.46		16.73	
委托代建业务	1.02		3.44		2.03		1.02	
房地产业务	34.53		41.44		55.19		43.04	
安置房业务	22.86		35.50		92.83		82.62	
其他	31.28		22.39		43.81%		14.93%	

数据来源：根据公司提供资料整理

从收入结构来看，2023 年，委托代建业务收入同比减少，主要是当期完工结算的项目有所减少，委托代建收入占营业收入比重同比上升至 63.38%，仍为公司营业收入的主要来源；受当期达到收入确认条件的房地产项目减少的影响，房地产业务收入同比减少；安置房业务收入同比小幅减少；其他业务主要包括土地整理业务、信息管网业务、物业服务业务，其中土地整理收入 2.07 亿元，同比减少；信息管网收入 0.52 亿元，同比小幅增加。从毛利率看，2023 年，委托代建毛利率同比上升，是由于受政府结算安排影响，确认收入的委托代建项目毛利率有所上升；房地产业务毛利率同比下降，主要是由于确认收入的房地产项目实



现利润减少；安置房业务毛利率同比大幅下降，主要是由于上年安置房项目主要为存量尾房销售，结转成本较低。

2024 年 1~3 月，公司营业收入同比增加 0.36 亿元；毛利率同比上升 7.24 个百分点。

（一）委托代建

公司是宜昌市城市基础设施建设领域主要的实施主体，委托代建业务仍为公司营业收入主要来源；截至 2023 年末，公司已完工项目未回款规模较大，对资金形成占用，同时主要在建、拟建项目尚需一定投资额。

公司是宜昌市城市基础设施建设领域主要的实施主体，承担了宜昌市除高新区以外的大部分重大基础设施投资建设任务，主要包括宜昌市道路及桥梁建设、景观绿化工程、市政公共设施和公共服务设施等建设。按照宜昌市政府部门制定的重点城市项目建设计划，公司与宜昌市财政局、宜昌市城建项目管理中心等签订市政基础设施建设项目委托代建协议，根据委托代建协议，项目业主单位按照工程进度，以覆盖项目所投入的成本并保证公司合理利润为原则，在双方协商的前提下，对委托代建项目进行结算。依据会计准则，目前公司的代建项目按照工程结算进度确认委托代建收入。2023 年，委托代建业务收入 10.67 亿元，占营业收入比重为 63.38%，仍为公司营业收入主要来源。

截至 2023 年末，公司已完工但尚未完成回款的委托代建项目合计 45 个（见附件 2-1），总投资额合计 87.84 亿元，已投资额 66.24 亿元，拟回款金额合计 71.33 亿元，已回款 35.92 亿元，未回款金额 35.41 亿元，未回款规模较大，对资金形成占用。截至 2023 年末，公司主要在建项目共 12 个（见附件 2-2），建设内容包括学校、城市道路等市政设施建设，项目总投资金额为 14.22 亿元，已投资金额为 4.43 亿元，未来尚需投资金额 9.79 亿元；拟回款 4.64 亿元，已回款 1.01 亿元，待回款金额 3.63 亿元。截至 2023 年末，公司主要拟建项目共 10 个，总投资金额合计为 13.03 亿元，主要为公路等市政工程。截至 2023 年末，公司主要在建、拟建项目尚需一定的投资额。

表 5 截至 2023 年末公司主要拟建委托代建项目情况（单位：亿元、年）		
项目名称	建设期间	拟投资金额
竹涛路（中南路-中南一路）	2024~2025	0.60
竹涛路（中南一路-合东路）	2024~2025	0.20
童家冲路延伸段	2024~2025	0.50
孙家湾垃圾填埋场封场与生态修复	2024~2025	0.91
依山路（沿江大道-共兴路）工程	2024~2026	2.19
花宜路（铁路和谐家园-东艳路）	2024~2025	0.12
伍临路改造	2024~2025	0.25
共同东路（东站路-共同南路）	2024~2026	0.95
西坝庙嘴信号台（雷达站）项目	2024~2026	0.31
宜昌市公共活动中心	2024~2026	7.00
合计	-	13.03

数据来源：根据公司提供资料整理



（二）房地产及安置房业务

公司房地产业务收入易受在售房源数量及房地产开发周期等因素影响；2023 年，房地产和安置房业务收入均同比减少。

公司房地产和安置房业务由公司本部及子公司宜昌城投房地产开发有限公司（以下简称“城投地产”）负责，城投地产具有房地产开发一级资质，主要负责房地产开发及配套工程开发、施工和房地产项目营销策划。

表 6 截至 2024 年 3 月末公司已完工商业住宅项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目	总投资额	已销售金额	拟回款金额	已回款金额	销售占比
东辰雅园	6.91	7.63	7.63	7.63	100.00
墨池苑	2.68	3.26	3.26	3.26	100.00
东辰一号峰景	8.45	10.85	10.85	10.85	100.00
智禧湾	10.39	14.18	14.18	14.18	97.26
合计	28.43	35.92	35.92	35.92	-

数据来源：根据公司提供资料整理

房地产业务主要为商业住宅项目，由公司自主进行立项、招标、建设和销售，项目土地性质为出让，资金由公司自筹。销售方面，公司参照周边定价确定价格，并对外进行公开销售；达到预售条件后，公司办理预售证可向购买人预售。公司开发商业住宅项目通常采取自主开发模式，通过对拟开发土地进行土地价值评估，决定投资相应商业住宅项目拟使用土地后，依法经招拍挂程序取得土地使用权并建设商业住宅项目，公司自行投资进行开发、建设、销售或出租。截至 2024 年 3 月末，公司已完工商业住宅项目包括东辰雅园、墨池苑、东辰一号峰景和智禧湾，合计已销售 35.92 亿元，均已回款；在建商业住宅项目尚需投资 12.69 亿元，暂无拟建商业住宅项目。公司房地产业务收入易受在售房源数量及房地产开发周期等因素影响，2023 年，公司房地产业务实现收入 2.14 亿元，同比减少 0.92 亿元。

表 7 截至 2024 年 3 月末公司主要在建商业住宅项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目	面积	总投资额	已投资额	预售面积	已确认收入	已经回款
樾山 A 地块（五龙 12-1 号）	32.86	16.54	8.21	11.68	2.23	2.41
雨山前（五龙 13-2 号地块）	12.87	3.65	3.15	2.35	0.10	0.17
又见山（唐家湾 3 号）	8.53	6.05	2.19	-	-	-
合计	54.26	26.24	13.55	14.03	2.33	2.58

数据来源：根据公司提供资料整理

公司与政府签订年度框架协议《住房保障工作目标责任书》进行安置房建设，并面向特定人群出租、出售，最终通过自身销售实现平衡。公司保障房包括安置房和租赁型保障住房。2023 年，公司安置房业务实现收入 1.06 亿元，同比减少 0.13 亿元。

安置房主要是对旧城改造、重点项目建设拆迁户提供安置房源。一般情况下，政府会下达片区计划，根据征收的需求，安置先行，由市征收办确定符合条件的被征收人与公司签订安置房购房合同。价格由主管部门审定，一般为同地段商品房的 70% 左右。各区征收办根据与被征收人的协议条款，将补偿款支付给被征收人或者根据安置房购房合同代被征收人支付给公司，代理支付时区征收办按征收进度，将被拆迁人的拆迁补偿款支付给公司；拆迁补偿款不足以支付购房合同金额部分，由被拆迁人补足。截至 2024 年 3 月末，公司主要已完工



安置房项目 6 个，竣工面积 131.35 万平方米，可销售面积合计 96.51 亿元，已销售面积合计 79.92 亿元，已销售金额合计 39.99 亿元，已回款金额合计 39.74 亿元。截至 2024 年 3 月末，公司无在建、拟建安置房项目。

表 8 截至 2024 年 3 月末公司主要已完工安置房项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目	开工面积	竣工面积	可销售面积	已销售面积	已销售金额	已回款金额
北辰明珠	23.12	23.12	17.62	13.64	6.52	6.17
两江人家	6.88	6.88	4.96	4.92	2.59	2.59
东辰心语	64.00	64.00	47.11	47.19	22.85	22.85
北辰港湾（B 区）	10.77	10.77	7.32	6.33	3.75	3.87
北辰港湾（A 区）	9.87	9.87	7.16	2.03	1.29	1.28
江南时代（五龙安置房）	16.78	16.71	12.34	5.81	2.99	2.98
合计	131.42	131.35	96.51	79.92	39.99	39.74

数据来源：根据公司提供资料整理

租赁型保障住房由宜昌市住房保障工作领导小组办公室，根据《宜昌市城区住户保障管理办法》负责受让人群资格审查，进行房源分配，实现租售。租赁型保障住房的收入来源主要包括租金收入、销售收入和拆迁补偿几项。公司租赁型保障住房租金标准由物价部门审定。公司主要公租房租金标准在每月 8.5~10 元/平方米，计租面积以核定的建筑面积为准。对于城区最低收入、低收入家庭配租保障标准面积内享受租金减免（及符合原廉租房配租标准主体），最低收入家庭按租金标准的 10% 交纳，低收入家庭按租金标准的 30% 交纳；对于全日制本科及以下大学生（含高职）按 50% 缴纳租金，硕士、博士研究生按 40% 缴纳租金。截至 2024 年 3 月末，公司已完工租赁型保障住房项目 3 个，计划投资为 5.59 亿元，实际已投资 5.52 亿元；暂无在建、拟建租赁型保障住房项目。

表 9 截至 2024 年 3 月末已完工租赁型保障住房项目情况表（单位：亿元、年）

项目	计划投资额	已投资额	建设期
金鸡路公租房	2.32	2.25	2014~2016
白洋公租房	1.77	1.77	2012~2013
猗亭公租房项目	1.50	1.50	2011~2013
合计	5.59	5.52	-

数据来源：根据公司提供资料整理

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023 年，公司营业收入同比减少，毛利率同比下降；政府补助是营业利润的重要来源。

2023 年，公司营业收入同比减少，毛利率同比下降。公司期间费用同比小幅增加，仍以财务费用和管理费用为主。2023 年，公司获得政府补助 8.04 亿元，计入其他收益，是营业利润的重要来源。同期，公司营业利润同比小幅增加，利润总额和净利润同比小幅减少，总资产报酬率和净资产收益率均同比下降。

2024 年 1~3 月，公司营业收入同比增加、毛利率同比上升；营业利润和净利润均同比减少。



表 10 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	4.66	16.84	23.20	37.59
营业成本	3.59	14.54	17.53	31.30
毛利率	22.98	13.63	24.46	16.73
期间费用	0.07	1.53	1.52	2.54
其中：销售费用	0.02	0.05	0.05	0.59
管理费用	0.04	0.42	0.39	0.75
财务费用	0.00 ⁵	1.06	1.09	1.19
期间费用率	1.49	9.07	6.56	6.75
其他收益	0.00 ⁶	8.04	4.14	2.66
营业利润	0.98	8.56	8.20	5.23
利润总额	0.99	7.05	8.26	5.18
净利润	0.99	6.89	7.32	4.44
总资产报酬率	0.16	1.32	1.59	1.26
净资产收益率	0.38	2.67	3.01	1.86

数据来源：根据公司提供资料整理

2、筹资能力及资产可变现性

公司融资渠道较为多元，包含银行借款、发行债券、融资租赁等，以银行借款和发行债券为主。

公司融资渠道包含银行借款、发行债券、融资租赁等，以银行借款和发行债券为主。2023 年末，公司短期借款 0.03 亿元，均为保证借款；长期借款⁷为 29.96 亿元，包含抵质押借款和信用借款，其中信用借款 20.50 亿元。公司与国家开发银行、中国农业发展银行、亚洲开发银行等多家银行保持良好合作关系，2023 年末，银行授信总额为 161.13 亿元，尚未使用额度 16.63 亿元。债券融资方面，截至 2023 年末，公司应付债券⁸账面余额 53.44 亿元。2023 年末，长期应付款⁹（不包含专项应付款）32.53 亿元。

2023 年末，公司总资产规模同比增长，资产结构仍以流动资产为主；存货及其他应收款占比较高，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

2023 年末，公司总资产规模同比增长 4.22%，流动资产占总资产比重为 91.34%，资产结构仍以流动资产为主。

从流动资产来看，2023 年末，货币资金同比减少至 6.32 亿元，其中受限货币资金为 0.05 亿元，为房屋按揭保证金。2023 年末，应收账款规模 1.79 亿元，同比增加，已按单项全额计提坏账准备 41.93 万元；按账龄组合计提坏账 128.05 万元，合计计提坏账 169.97 万元；前五大应收账款分别为应收葛洲坝基地（宜昌）建设发展有限公司 0.99 亿元、夷陵区前坪村整村征迁工作指挥部办公室 0.13 亿元、西坝片区棚改项目征收工作指挥部 0.08 亿元、宜昌市伍家岗区房屋征收与补偿办公室 0.07 亿元、湖北新宜化工有限公司 0.05 亿元。2023 年末，其他应收款同比略有增加；按单项全额计提坏账 0.03 亿元、按账龄组合计提坏

⁵ 2024 年 1~3 月，财务费用为 10.49 万元。

⁶ 2024 年 1~3 月，其他收益为 1.86 万元。

⁷ 不包含一年内到期的长期借款 4.31 亿元。

⁸ 不含包一年内到期的应付债券 6.70 亿元。

⁹ 不包含一年内的长期应付款。



账 2.09 亿元，合计计提坏账 2.12 亿元；前五名其他应收款分别为应收宜昌市城建项目管理中心 18.66 亿元、宜昌市城市园林绿化管理局往来款 14.51 亿元、宜昌市住房和城乡建设委员会 10.62 亿元、宜昌市财政局 7.09 亿元、平湖半岛拆迁协调办公室 4.46 亿元；均为往来款，账龄较为分散，占其他应收款项合计的比例为 54.87%。2023 年末，存货规模同比增加，主要包含合同履约成本 335.85 亿元、开发成本 57.70 亿元，规模仍较大。综合来看，公司存货及其他应收款占比较高，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

从非流动资产来看，2023 年末，公司固定资产有所减少，主要以房屋及建筑物为主；在建工程同比大幅减少，主要是由于奥体中心、市一中新校、夷陵中学新校等项目完工结转；无形资产同比小幅下降，以土地使用权为主。

表 11 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	6.72	1.05	6.32	1.01	9.35	1.56	9.35	1.63
应收账款	1.86	0.29	1.79	0.29	0.51	0.08	8.45	1.48
其他应收款	105.90	16.56	99.11	15.91	98.47	16.47	91.07	15.92
存货	421.85	65.97	419.52	67.35	341.92	57.20	311.99	54.55
流动资产合计	584.29	91.37	569.02	91.34	489.26	81.85	459.90	80.42
固定资产	8.78	1.37	8.90	1.43	9.28	1.55	13.59	2.38
在建工程	16.07	2.51	14.68	2.36	68.24	11.42	65.80	11.51
无形资产	20.25	3.17	20.25	3.25	21.56	3.61	21.83	3.82
非流动资产合计	55.17	8.63	53.92	8.66	108.47	18.15	111.99	19.58
总资产	639.46	100.00	622.93	100.00	597.73	100.00	571.89	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年 3 月末，公司资产规模较 2023 年末继续增长，其中其他应收款、存货较 2023 年末分别增加 6.79 亿元、2.33 亿元，资产结构仍以流动资产为主。

截至 2023 年末，公司受限资产为房屋按揭保证金 0.05 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 0.01%和 0.02%。截至本报告出具日，公司未提供 2024 年 3 月末受限资产情况。

（二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债规模同比继续扩大，资产负债率同比下降。

2023 年末，公司负债规模同比继续扩大，流动负债占比为 67.60%；资产负债率为 58.57%，同比有所下降。

从流动负债看，2023 年末，公司新增短期借款 0.03 亿元；应付票据同比减少；合同负债主要为预收项目款，同比减少。2023 年末，其他应付款主要为往来款，同比有所增加；一年内到期的非流动负债同比增加至 12.99 亿元，包括一年内到期的长期借款 4.31 亿元、一年内到期的应付债券 6.70 亿元和一年内到期的长期应付款 1.98 亿元。公司非流动负债主要以长期借款、应付债券和长期应付款为主，2023 年末，公司长期借款同比减少，包括抵押借款和信用借款；应付债券同比减少，包含企业债券、中期票据及债权融资计划；长期应付款同比减少，包含长期应付款 32.53 亿元、专项应付款 2.28 亿元。



表 12 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.03	0.01	0.03	0.01	-	-	-	-
应付票据	3.92	1.03	0.55	0.15	1.74	0.49	-	-
合同负债	5.49	1.44	5.51	1.51	13.37	3.77	14.18	4.25
其他应付款	227.60	59.83	217.66	59.66	181.37	51.11	155.10	46.50
一年内到期的非流动负债	12.33	3.24	12.99	3.56	9.85	2.77	18.26	5.47
流动负债合计	258.87	68.05	246.65	67.60	217.82	61.38	200.22	60.02
长期借款	32.83	8.63	29.96	8.21	38.09	10.73	24.88	7.46
应付债券	53.44	14.05	53.44	14.65	60.21	16.97	65.70	19.69
长期应付款	35.25	9.27	34.81	9.54	38.77	10.93	42.49	12.74
非流动负债合计	121.52	31.95	118.20	32.40	137.07	38.62	133.36	39.98
总负债	380.39	100.00	364.85	100.00	354.89	100.00	333.58	100.00
短期有息债务	206.03	54.16	200.61	54.98	174.74	49.24	161.52	48.42
长期有息债务	114.33	30.06	111.33	30.51	128.60	36.24	116.54	34.94
总有息债务	320.36	84.22	311.94	85.50	303.34	85.47	278.06	83.36
资产负债率	59.49		58.57		59.37		58.33	

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月末，公司负债总额较 2023 年末继续增长，主要为其他应付款和长期借款增加。

2023 年末，公司总有息债务规模仍较大，短期有息债务占比较高，且非受限货币资金保有量较少，面临较大的短期偿债压力。

2023 年末，公司总有息债务同比增加至 311.94 亿元，规模仍较大，占总负债比重为 85.50%；其中短期有息债务 200.61 亿元，占总息债务比重为 64.31%，占比较高。同期末，非受限货币资金保有量较少，为 6.28 亿元，相较于短期息有息债务而言缺口很大，公司面临较大的短期偿债压力。2024 年 3 月末，公司总有息债务规模较 2023 年末继续增加至 320.36 亿元，其中短期有息债务 206.03 亿元，占总息债务比重为 64.31%。截至本报告出具日，公司未提供有息债务期限结构。

公司被担保对象均为当地国有企业，或有风险较小。

2023 年末，公司对外担保余额 18.90 亿元，担保比率 7.32%，被担保对象均为当地国有企业，其中对宜都市国通投资开发有限责任公司企业债券提供保证担保，担保余额为 12.00 亿元，占比为 63.49%；对宜昌城发担保余额 5.80 亿元，占比为 30.69%。整体来看，公司或有风险较小。2024 年 3 月末，公司对外担保未发生变化，余额仍为 18.90 亿元，担保比率为 7.30%。

**表 13 截至 2024 年 3 月末公司对外担保情况（单位：亿元、年/月/日）**

被担保企业	担保余额	担保期限	担保方式
宜都市国通投资开发有限责任公司	12.00	2020.12.09~2027.12.09	保证
宜昌城市发展投资集团有限公司	5.80	2020.05.29~2030.10.21	保证
宜昌市宜居住房运营服务有限公司	1.00	2023.01.01~2041.01.01	保证
宜昌建投园林有限公司	0.10	2023.05.31~2026.06.21	保证
合计	18.90	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年末，公司所有者权益同比增加，资本实力继续增强。

2023 年末，公司所有者权益为 258.08 亿元，同比增加 15.25 亿元，资本实力继续增强；其中实收资本仍为 18.63 亿元；资本公积为 188.27 亿元，同比增加 3.65 亿元；未分配利润 38.60 亿元，同比增加 19.09%；少数股东权益 6.56 亿元，同比增加。

2024 年 3 月末，公司所有者权益 259.07 亿元，同比略有增加，主要来源于未分配利润。

公司盈利对利息的保障程度仍较弱；存货及其他应收款对债务偿还有一定保障作用，但存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

从盈利对利息的保障能力来看，2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.77 倍，盈利对利息的保障程度仍较弱。2023 年末，公司流动比率为 2.31 倍，速动比率为 0.61 倍，速动比率处于较低水平。公司存货及其他应收款规模较大对债务偿还有一定保障作用，但存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

（三）现金流

2023 年，公司经营性现金流转为净流出状态，对利息和债务的保障能力较弱；投资性现金流继续为净流出状态；筹资性现金流净流入规模同比增加。

2023 年，公司支付往来款增加较多，经营性现金流转为净流出状态，经营性净现金流对利息和负债的保障能力较弱；投资性现金流继续为净流出状态，主要是由于投资支付的现金较多；筹资性现金流净流入规模同比增加，主要是当期偿还债务支付的现金减少较多。

2024 年 1~3 月，公司经营性现金流为净流出 4.74 亿元；投资性现金流为净流出 3.56 亿元，筹资性现金流为净流入 8.70 亿元。

表 14 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、%）

项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流	-4.74	-5.26	3.08	4.02
投资性净现金流	-3.56	-14.97	-15.47	-4.92
筹资性净现金流	8.70	17.21	12.38	-7.26
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-4.84	-0.45	0.49	0.40
经营性净现金流/流动负债	-1.88	-2.27	1.47	2.17
经营性净现金流/总负债	-1.27	-1.46	0.89	1.21

数据来源：根据公司提供资料整理

外部支持

2023 年，公司继续得到宜昌市人民政府财政补贴方面的有力支持。

宜昌市主要投融资企业分别为宜昌城发、宜昌高新投资开发有限公司（以下简称“宜昌



高新投”）和宜昌国有资本投资控股集团有限公司（以下简称“宜昌国投”），实际控制人均为宜昌市国资委。其中，宜昌城发主要从事文化旅游、民生服务、地产开发、建筑施工、金融服务、交通物流及设计咨询等业务，是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，公司为宜昌城发子公司，主要从事委托代建、房地产及安置房等业务。宜昌高新投资开发有限公司主要负责宜昌市高新区产业园区开发，基础设施建设等。宜昌国投主要负责产业扶持、国有资本管理运营、对外投资以及其他市场化业务等。

公司作为宜昌市重要的基础设施建设投融资主体，2023 年继续得到宜昌市人民政府财政补贴方面的有力支持，当期收到财政补贴 8.04 亿元，计入其他收益。

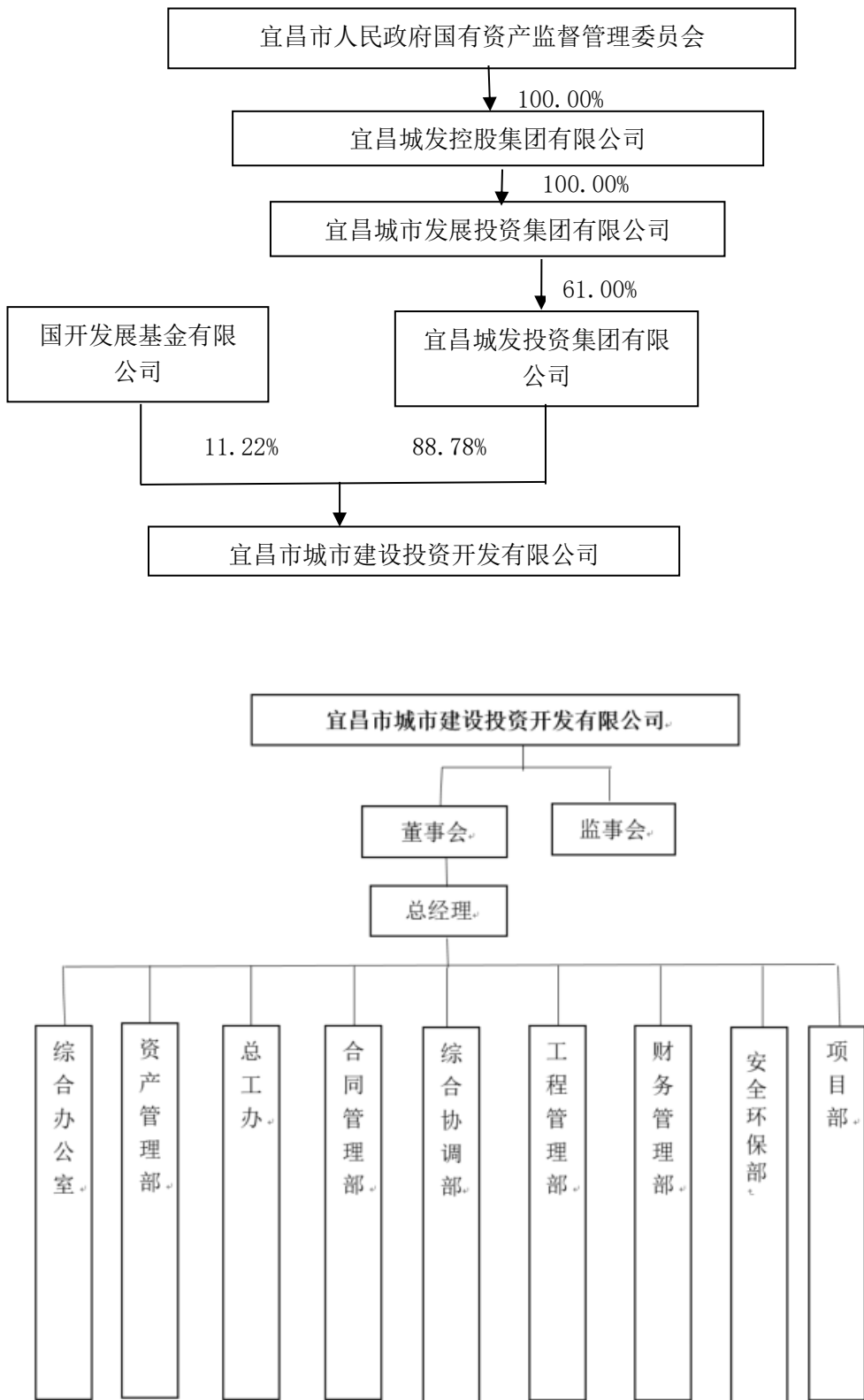
评级结论

综合分析，大公国际维持宜昌城投信用等级 AA+，评级展望维持稳定。“17 宜昌城投债/17 宜城投”信用等级维持 AA+。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2023 年末宜昌市城市建设投资开发有限公司股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2023 年末宜昌市城市建设投资开发有限公司二级子公司情况

(单位：万元、%)

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	宜昌信息管网投资开发有限公司	1,000.00	60.00	投资设立
2	宜昌市点军城乡建设开发有限公司	15,800.00	32.28 ¹⁰	投资设立
3	宜昌城投房地产开发有限公司	10,000.00	51.00	投资设立
4	宜昌城投项目管理有限公司	100.00	100.00	投资设立
5	宜昌三峡宾馆有限公司	1,000.00	100.00	新设

数据来源：根据公司提供资料整理

¹⁰ 公司对子公司宜昌市点军城乡建设开发有限公司享有表决权 51.00%，2023 年审计报告中公司持股比例为 51.00%。



附件 2 经营指标

2-1 截至 2023 年末宜昌市城市建设投资开发有限公司已完工代建项目情况

(单位：亿元、年)

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款
中南一路（岳湾路-汉宜高速）	2017~2022	1.65	1.54	1.64	0.33
合益路（东山大道-沿江大道）	2021~2023	2.15	2.15	2.19	1.49
五龙三路（双十路-五龙路）	2017~2020	3.43	3.43	3.83	0.62
沿江大道延伸段（柏林河路-猗亭古战场）	2018~2021	5.30	4.90	4.92	4.85
江南三路（点军大道-桥边河）	2019~2020	0.35	0.26	0.37	0.15
先锋路（机场路-峡州大道）	2019~2021	1.50	1.51	1.59	1.07
五龙二路（五龙路-夷桥路铺路）	2019~2020	0.30	0.19	0.18	0.11
白沙路（东山大道-城东大道）	2020~2021	2.00	0.85	0.84	0.57
云保路（紫云大道-民族路、长乐大道-原318国道）	2020~2021	2.88	1.13	1.21	1.07
奥体一路（点军大道-山前路）	2019~2021	0.46	0.37	0.40	0.16
奥体二路（点军大道-山前路）	2019~2020	0.35	0.36	0.39	0.14
柏临河一路、柏林河二路、前坪路	2020~2021	0.59	0.58	0.60	0.24
张家湾上段（迎宾大道-逢桥路）	2020~2021	1.45	1.86	1.85	1.71
同强路（东艳路-桔乡路）	2019~2021	0.88	0.51	0.95	0.19
临溪污水处理厂尾水提标改造	2021	1.09	0.65	0.69	0.60
三峡高速应急改造	2020~2020	0.30	0.23	0.32	0.19
三峡航空学院配套道路	2020~2021	3.00	1.70	1.70	1.49
花艳污水处理厂二期扩建及提标改造	2021~2021	1.75	1.19	1.86	1.10
江城大道中段（夷桥路-伍家岗长江大桥）	2020~2021	13.39	13.07	13.10	3.95
宜长公路一标段（鸡公岩隧道-江南二路）	2020~2022	5.60	2.50	2.45	2.33
点军一路（点军路-卷桥河二路）	2021~2022	0.37	0.18	0.19	0.18
奥体中心泛光照明	2022~2023	0.59	0.51	0.51	0.47
综合管廊监控中心	2021~2023	0.03	0.20	0.20	0.11
五龙支路	2019~2023	0.27	0.20	0.25	0.11
五龙三路（将军路-江南大道）	2019~2023	0.99	0.28	0.29	0.13
点军一路（五龙三路-江南二路）	2017~2022	1.03	0.66	0.66	0.38
夜明珠路综合改造（宜秭路-马兰路）	2020~2022	2.65	1.67	1.68	0.73
江城大道下段（伍家岗长江大桥-宜都界限仙人桥）	2021~2024	5.19	3.78	3.90	3.85
五龙三路（卷桥河二路-双十路）	2021~2022	1.02	0.47	0.50	0.35
卷桥河二路（卷桥河路-五龙三路）	2021~2022	0.55	0.28	0.30	0.26
听涛路（中南路-松林路）	2019~2023	0.35	0.29	0.35	0.14
双城路（白洋路-桔城路）	2019~2023	1.23	0.55	0.60	0.34
一中北路	2017~2023	0.21	0.13	0.15	0.06
宜昌市监察委员会执法办案场所	2020~2023	2.76	2.02	2.79	-
生活垃圾转运站建设项目	2021~2023	1.00	0.08	1.01	-
童家冲路（牌坊坡路-三峡科创中心）	2023~2023	0.23	0.10	0.23	0.07
点军区近期供水主干管网工程	2014~2016	1.41	0.87	0.95	0.88



2-1 截至 2023 年末宜昌市城市建设投资开发有限公司已完工代建项目情况（续表）

（单位：亿元、年）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款
柏临河路（花溪路-东山四路）	2013~2015	2.40	3.94	4.10	0.53
牌坊坡路（将军路-山前路）	2016~2019	1.35	1.53	1.55	0.57
点军大道绿化工程	2015~2017	3.95	0.69	0.75	0.31
夷桥路立交	2016~2020	5.64	2.39	2.63	0.38
市一中路市政工程	2016~2019	0.48	0.48	0.53	0.21
东山大道延伸段（桔城路-柏临河路） 市政工程	2014~2021	3.47	5.20	5.30	2.94
东站片区（共联路和柏临河路）绿道 景观工程	2016~2018	1.15	0.47	0.51	0.35
东山大道延伸段绿道景观工程	2016~2018	1.10	0.29	0.32	0.21
合计		87.84	66.24	71.33	35.92

数据来源：根据公开及公司提供资料整理



2-2 截至 2023 年末宜昌市城市建设投资开发有限公司主要在建委托代建项目情况

(单位：亿元、年)

项目名称	建设周期	总投资	已投资	拟回款	已回款
夹湾路（夜明珠路-原葛洲坝旅游学校）	2021~2024	0.23	0.17	0.18	0.12
巴山金谷市政配套道路	2021~2024	1.28	0.31	0.34	0.19
同强二路（桔乡路-梅花路）	2021~2024	0.77	0.09	0.12	-
双十路（南站路-葛洲坝 78 号地块）	2022~2024	0.58	0.20	0.22	0.09
共同南路（共同东路-东艳路）	2023~2024	0.53	0.02	0.03	-
江城大道二期沿线景观提升改造项目	2023~2024	0.35	0.02	0.03	-
共同南路（桔乡路-共同东路）	2023~2024	0.30	0.05	0.06	-
牌坊坡路（双福家园安置房-五龙路）	2021~2024	2.25	0.43	0.45	0.07
将军路地下综合管廊	2018~2024	3.27	2.79	2.83	0.54
宜昌市猗亭区孙家湾垃圾填埋场封场与生态修复工程	2023~2025	0.91	0.05	0.06	-
宜昌市共同西路（同强路-新迁车管所）市政工程	2023~2024	0.35	0.10	0.11	-
宜昌市公安局交警支队车辆管理所搬迁还建项目	2023~2025	3.40	0.20	0.21	-
合计	-	14.22	4.43	4.64	1.01

数据来源：根据公司提供资料整理



附件 3 宜昌市城市建设投资开发有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2024 年 1~3 月(末) (未经审计)	2023 年（末）	2022 年（末）	2021 年（末）
货币资金	67,239	63,227	93,468	93,457
应收账款	18,573	17,877	5,059	84,508
其他应收款	1,059,000	991,091	984,714	910,735
存货	4,218,526	4,195,183	3,419,169	3,119,908
固定资产	87,836	89,039	92,794	135,901
总资产	6,394,643	6,229,346	5,977,262	5,718,918
短期借款	300	300	-	-
其他应付款	2,275,978	2,176,616	1,813,739	1,551,035
流动负债合计	2,588,734	2,466,533	2,178,201	2,002,206
长期借款	328,336	299,557	380,899	248,839
应付债券	534,358	534,358	602,093	656,978
非流动负债合计	1,215,206	1,181,994	1,370,716	1,333,561
负债合计	3,803,940	3,648,526	3,548,918	3,335,767
实收资本	186,300	186,300	186,300	186,300
资本公积	1,882,746	1,882,746	1,846,171	1,884,641
所有者权益合计	2,590,703	2,580,820	2,428,345	2,383,151
营业收入	46,586	168,374	232,011	375,853
利润总额	9,883	70,539	82,582	51,759
净利润	9,883	68,913	73,175	44,421
经营性净现金流	-47,396	-52,608	30,777	40,223
投资性净现金流	-35,588	-149,733	-154,656	-49,214
筹资性净现金流	86,995	172,099	123,789	-72,603
EBIT	9,987	82,141	94,946	71,798
EBITDA	-	89,501	102,009	83,106
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.77	1.64	0.83
总有息债务	3,203,596	3,119,421	3,033,394	2,780,561
毛利率（%）	22.98	13.63	24.46	16.73
总资产报酬率（%）	0.16	1.32	1.59	1.26
净资产收益率（%）	0.38	2.67	3.01	1.86
资产负债率（%）	59.49	58.57	59.37	58.33
应收账款周转天数（天）	35.21	24.52	69.49	60.37
经营性净现金流利息保障 倍数(倍)	-4.84	-0.45	0.49	0.40
担保比率（%）	7.30	7.32	11.29	9.40



附件 4 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率（%）	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销（无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销）
EBITDA 利润率（%）	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率（%）	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率（%）	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率（%）	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率（%）	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率（%）	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债（应付短期债券）+ 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款（付息项）
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款（付息项）
担保比率（%）	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流/流动负债（%）	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流/总负债（%）	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数 ¹¹	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 ¹²	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率（%）	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数（倍）	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数（倍）	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

¹¹ 一季度取 90 天。¹² 一季度取 90 天。



附件 5 信用等级符号和定义

5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，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。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：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。

5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，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、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。