信用评级公告

联合〔2021〕5503 号

联合资信评估股份有限公司通过对黄石市城市发展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，确定维持黄石市城市发展投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA^+，“21 黄石城发 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

二〇二一年六月二十五日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
Editorial Office Address: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing
电话（Tel）：（010）85679696 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com | 传真(Fax):(010)85679228
网址（Website）:www.lhratings.com | 邮编（Postal Code）:100022

黄石市城市发展投资集团有限公司
2021 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
发行人	AA+	稳定	AA+	稳定
21 黄石城发 MTN001	AA+	稳定	AA+	稳定

跟踪评级债券概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
21 黄石城发 MTN001	10.00 亿元	10.00 亿元	2024/06/03

评级时间：2021 年 6 月 25 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	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

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：

指示评级	aa+		评级结果	AA+
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
			经营分析	1
			企业管理	2
财务风险	F2	现金流	盈利能力	3
			现金流量	3
			资产质量	4
		资本结构		1
		偿债能力		2
调整因素和理由				调整子级
--				--

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

分析师：

倪　昕　黄静轩

评级观点

黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）是湖北省黄石市最大的城市综合运营主体。2020 年，公司持续获得股权划拨、资金注入和政府补贴等方面的大力支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司债务负担较重、资产流动性弱、资金支出压力较大等因素对公司的信用水平带来的不利影响。

公司土地整理业务持续性强，公用事业运营稳健。随着各项业务的持续推进，公司未来营业收入有望保持增长。

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“21 黄石城发 MTN001”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

优势

1. **持续得到政府的大力支持。**公司是黄石市最大的城市综合运营主体，在黄石市城市发展和民生保障方面具有重要地位，跟踪期内持续获得黄石市人民政府在股权划拨、资金注入和政府补贴等方面的大力支持，公司经营规模有所扩大。

关注

1. **存在较大的资金支出压力。**公司在建及拟建项目待投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。
2. **债务负担较重。**跟踪期内，公司债务规模增长较快，整体债务负担较重。
3. **公司资产流动性弱。**公司资产以应收类款项、存货和对基础设施项目投资形成的在建工程为主，资产流动性弱，资产质量一般。

主要财务数据：

合并口径				
项　目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
现金类资产（亿元）	71.46	75.27	89.72	107.55
资产总额（亿元）	779.31	869.28	1,023.96	1,046.85
所有者权益（亿元）	390.41	408.98	432.43	432.57
短期债务（亿元）	28.57	55.70	89.98	76.26
长期债务（亿元）	290.07	324.80	384.96	412.39
全部债务（亿元）	318.64	380.49	474.94	488.65

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

营业收入（亿元）	36.23	44.57	47.68	7.61
利润总额（亿元）	7.48	8.86	6.63	0.29
EBITDA（亿元）	10.32	12.03	11.21	--
经营性净现金流（亿元）	-4.23	-24.85	-1.91	3.01
营业利润率（%）	27.75	25.40	22.22	18.24
净资产收益率（%）	1.69	1.87	1.28	--
资产负债率（%）	49.90	52.95	57.77	58.68
全部债务资本化比率（%）	44.94	48.20	52.34	53.04
流动比率（%）	495.43	374.28	300.41	345.70
经营现金流动负债比（%）	-4.93	-20.24	-1.00	--
现金短期债务比（倍）	2.50	1.35	1.00	1.41
EBITDA 利息倍数（倍）	1.22	1.19	0.68	--
全部债务/EBITDA（倍）	30.88	31.62	42.36	--
公司本部				
项　目	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**2021 年 3 月**
资产总额（亿元）	303.29	416.20	454.44	486.05
所有者权益（亿元）	274.43	366.04	366.05	366.03
全部债务（亿元）	0.00	11.20	15.98	30.28
营业收入（亿元）	0.00	0.11	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.05	0.34	0.30	-0.01
资产负债率（%）	9.51	12.05	19.45	24.69
全部债务资本化比率（%）	0.00	2.97	4.18	7.64
流动比率（%）	65.53	74.35	117.89	142.10
经营现金流动负债比（%）	70.44	0.72	-0.12	--
现金短期债务比（倍）	*	0.86	1.85	5.34

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；2. 本报告将长期应付款纳入长期债务核算；3. 2021 年一季度报表未经审计；4. 部分指标因分母为 0 导致无法计算，用“*”代替
资料来源：公司财务报表

评级历史：

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
21 黄石城发 MTN001	AA+	AA+	稳定	2020/12/07	马玉丹 倪 昕	城市基础设施投资企业信用评级方法（V3.0.201907） 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）	阅读全文

声　明

一、本报告引用的资料主要由黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，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，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债项到期兑付日有效；根据后续跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

黄石市城市发展投资集团有限公司
2021 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）及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，公司股权结构、注册资本及实收资本均未发生变动。截至 2021 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 15.00 亿元，公司唯一股东和实际控制人为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“黄石市国资委”）。

跟踪期内，公司经营范围未发生变化。截至 2021 年 3 月底，公司本部设财务会计室、项目管理部、融资部、企业发展部和土地经营部等职能部门；拥有纳入合并范围的一级子公司 19 家；在职员工 5129 名。

截至 2020 年底，公司资产总额 1023.96 亿元，所有者权益 432.43 亿元（少数股东权益 36.61 亿元）。2020 年，公司实现营业收入 47.68 亿元，利润总额 6.63 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司资产总额 1046.85 亿元，所有者权益 432.57 亿元（少数股东权益 36.61 亿元）。2021 年 1－3 月，公司实现营业收入 7.61 亿元，利润总额 0.29 亿元。

公司注册地址：黄石市磁湖东路 28 号；法定代表人：潘宪章。

三、债券概况和募集资金使用情况

截至 2021 年 5 月底，联合资信所评公司存续债券尚需偿还债券余额 20.00 亿元。跟踪期内，上述债券尚未到首次付息日。

截至 2021 年 4 月底，联合资信所评公司存续债券中“20 黄城发”“21 黄城发”“21 黄城发 MTN001”募集资金分别已使用 4.32 亿元、1.98 亿元和 0.00 亿元，其他债券募集资金已使用完毕，募集资金剩余 13.70 亿元尚未使用。

截至 2021 年 5 月底，“20 黄城发”“21 黄城发”的募投项目黄石市建筑材料循环利用项目、黄石山南铁路适应性改造工程项目和黄石市第四医院医养综合楼项目分别实现投资 0.41 亿元、0.84 亿元和 0.47 亿元。

表 1　联合资信所评公司存续债券债券概况（单位：亿元、年）

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限
20 黄城发	5.00	5.00	2020/12/11	7（3+2+2）
21 黄城发	5.00	5.00	2021/03/31	7（3+2+2）
21 黄石城发 MTN001	10.00	10.00	2021/06/03	3
合计	**20.00**	**20.00**	--	--

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济环境

2020 年，新冠肺炎疫情全球大流行，对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。我国宏观政策加大逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，全力保证经济运行在合理区间。在此背景下，2020 年我国经济逐季复苏，GDP 全年累计增长

2.30%[1]，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，GDP 首次突破百万亿大关，投资超越消费再次成为经济增长的主要驱动力。

2021 年一季度，我国经济运行持续恢复，宏观政策整体保持了连贯性，稳健的货币政策灵活精准、合理适度，把服务实体经济放到更加突出的位置；积极的财政政策提质增效，推动经济运行保持在合理区间。

经济修复有所放缓。2021 年一季度，我国国内生产总值现价为 24.93 万亿元，实际同比增长 18.30%，两年平均增长 5.00%[2]，低于往年同期水平，主要是受到疫情反复、财政资金后置等短期影响拖累。分产业看，三大产业中**第二产业恢复最快，第三产业仍有较大恢复空间。**具体看，第二产业增加值两年平均增长 6.05%，已经接近疫情前正常水平（5%~6%），第二产业恢复情况良好，其中工业生产恢复良好，工业企业盈利改善明显；而一、三产业仍未回到疫情前水平。其中第一产业增加值两年平均增长 2.29%，增速略微低于疫情前正常水平；第三产业两年平均增长 4.68%，较 2019 年同期值低 2.52 个百分点，第三产业仍有恢复空间，主要是由于年初局部性疫情爆发拖累了服务业的修复进程。

表 2　2017－2021 年一季度中国主要经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年一季度
GDP（万亿元）	83.20	91.93	98.65	101.60	24.93
GDP 增速（%）	6.95	6.75	6.00	2.30	18.30
规模以上工业增加值增速（%）	6.60	6.20	5.70	2.80	24.50
固定资产投资增速（%）	7.20	5.90	5.40	2.90	25.60
社会消费品零售总额增速（%）	10.20	8.98	8.00	-3.90	33.90
出口增速（%）	10.80	7.10	5.00	4.00	38.70
进口增速（%）	18.70	12.90	1.70	-0.70	19.30
CPI 增幅（%）	1.60	2.10	2.90	2.50	0.00
PPI 增幅（%）	6.30	3.50	-0.30	-1.80	2.10
城镇失业率（%）	3.90	4.90	5.20	5.20	5.30
城镇居民人均可支配收入增速（%）	6.50	5.60	5.00	1.20	13.70
公共财政收入增速（%）	7.40	6.20	3.80	-3.90	24.20
公共财政支出增速（%）	7.70	8.70	8.10	2.80	6.20

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以人民币计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率；4. 城镇失业率统计中，2017 年为城镇登记失业率，2018 年开始为城镇调查失业率，指标值为期末数

资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

消费对 GDP 的拉动作用明显提升，成为拉动经济的主引擎；投资拉动垫底；净出口创 2007 年以来新高。从两年平均增长来看，2021 年一季度社会消费品增速为 4.20%，延续了上年逐季恢复的趋势，与疫情前水平的差距进一步缩小；消费超越投资重新成为拉动经济增长的主引擎，疫情以来对 GDP 增长的拉动作用首次转正，但仍低于疫情前正常水平。一季度固定资产投资完成额 9.60 万亿元，同比增长 25.60%，两年平均增长 2.90%，与疫情前正常水平差距较大，固定资产投资仍处在修复过程中；资本形成总额对 GDP 增长的拉动作用最弱，疫情以来主要靠投资拉动的经济增长模式有所改变。一季度外贸实现开门红，贸易顺差 7592.90 亿元，较上年同期扩大 690.60%，净出口对 GDP 增长的拉动作用延续上年逐季上升的趋势，达到 2007 年以来的最高水平。一季度三大需求对 GDP 增长的拉动情况反映出**经济内在增长动力较上年有所增强，经济结构进一步改善。**

居民消费价格指数运行平稳，生产者价格指数结构性上涨。2021 年一季度，全国居民消费价格指数（CPI）和扣除食品和能源价格后的核心 CPI 累计同比增速均为 0，较上年同期分别回落 4.9 和 1.30 个百分点，处于低位。2021 年一季度，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）累计同比上涨 2.10%，呈现逐月走高的趋势。国际大宗商品价格上涨推高钢材、有色金属等相关行业出厂价格，带动 PPI 持续上行，加大了制造业的成本负担和经营压力。

社融存量增速下降。截至 2021 年一季度末，

1 文中 GDP 增长均为实际增速，下同。

[2]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，文中使用的两年平均增长率为以 2019 年同期为基期进行比较计算的几何平均增长率，下同。

社融存量同比增速为 12.30%，较上年底下降 1 个百分点，信用扩张放缓；2021 年一季度新增社融 10.24 万亿元，虽同比少增 0.84 万亿元，但却是仅次于上年一季度的历史同期次高值，反映出**实体经济融资需求仍较为旺盛**。从结构来看，信贷和未贴现银行承兑汇票是支撑一季度社融增长的主要因素，企业债券和政府债券融资则是一季度新增社融的拖累项。货币供应量方面，截至 2021 年一季度末，M2 余额 227.65 万亿元，同比增长 9.40%，较上年底增速（10.10%）有所下降。同期 M1 余额 61.61 万亿元，同比增长 7.10%，较上年底增速（8.60%）也有所下降，说明货币政策逆周期调节的力度趋于减弱。

一般公共预算收入累计增速转正，收支缺口较 2019 年同期有所收窄。2021 年一季度一般公共预算收入 5.71 万亿元，同比增长 24.20%，是 2020 年以来季度数据首次转正。其中税收收入 4.87 万亿元，占一般公共预算收入的 85.31%，同比增长 24.80%，同比增速较高主要受增值税、消费税恢复性增长带动，反映了企业经营以及居民消费的修复。一季度一般公共预算支出 5.87 万亿元，同比增长 6.20%，其中保民生、保就业是一季度的重点支出领域，债务付息创 2016 年以来同期最高增速。2021 年一季度一般公共预算收支缺口为 1588.00 亿元，缺口较 2020 年和 2019 年同期值有所收窄，可能与 2021 年一季度财政收入进度较快相关。2021 年一季度全国政府性基金收入 1.86 万亿元，同比增长 47.90%，主要是由于国有土地出让收入保持高速增长；政府性基金支出 1.73 万亿元，同比减少 12.20%，主要是由于地方政府专项债发行进度有所放缓。

就业压力有所缓解，但依然存在结构性矛盾，居民收入保持稳定增长。2021 年 1－3 月全国城镇调查失业率分别为 5.40%、5.50%和 5.30%。其中 1－2 月受春节因素影响，加上年初局部性疫情的影响，失业率有所上升；而 3 月随着疫情形势好转，企业复工复产进度加快，用工需求增加，就业压力有所缓解。2021 年一季度，全国居民人均可支配收入 9730.00 元，扣除价格因素后两年平均实际增长 4.50%，延续了上年一季度以来逐季走高的趋势，且与消费支出增速的差值进一步缩小，居民消费能力有所提高。

2. 宏观政策和经济前瞻

2021 年 4 月 30 日政治局会议强调，要精准实施宏观政策，**保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，不急转弯，把握好时度效，固本培元，稳定预期，保持经济运行在合理区间，使经济在恢复中达到更高水平均衡。积极的财政政策要落实落细，兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用。**政策重点从“稳增长”转向“调结构”，**减税降费政策将会向制度性减税政策、阶段性的减税降费政策有序退出、强化小微企业税收优惠、加大对制造业和科技创新支持力度**等四大方面倾斜。

稳健的货币政策要保持流动性合理充裕，强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。2021 年 3 月 22 日全国主要银行信贷结构优化调整座谈上提到要在管控好风险的同时，**因地制宜增加经济困难省份信贷投放，支持区域协调发展**。

2021 年一季度经济修复有所放缓，主要是由于局部性疫情对服务业拖累较大，而随着疫苗的推广，疫情对经济的影响减弱，服务业有望加快恢复。未来随着疫情逐渐稳定，居民消费支出将继续修复，**消费有望持续温和复苏**；随着欧美经济逐渐恢复，**外需有望继续保持强势增长；固定资产投资修复过程仍将持续，投资结构有望优化**：房地产投资虽然韧性较强，但未来更多的将受制于信用收紧与结构性政策，大概率呈现下行趋势；基建投资则受制于资金来源以及逆周期调节必要性的下降，扩张空间有限，预计保持低速增长；而制造业投资目前表现较弱，但是生产端强劲，积极因素不断增加，随着企业利润不断修复，未来制造业投资增速有望

加快。整体看，**预计 2021 年我国经济将保持复苏态势，结构进一步优化。**

五、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

（1）行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

（2）行业监管与政策

2020 年，新冠肺炎疫情对国内经济造成巨大冲击，政府及时出台相关政策适度加大基建逆周期调节的力度，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。随着宏观经济逐步恢复，2020 年底以来，地方政府债务及城投企业融资监管态势趋严。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年及 2019 年，国内经济下行压力加大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施建设投资重点方向，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。

具体来看，2020 年 3 月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。2020 年 6 月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力等。2020 年 7 月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，工作

目标包括 2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个等。

资金方面，2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率。2020 年地方政府债明显扩容，同时发行节奏加快，新增地方政府专项债 3.75 万亿，积极支持“两新一重”、公共卫生设施等领域符合条件的重大项目，且各省专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例在 20%的基础上可适当上调，有助于保障地方重大项目资本金来源，缓解城投企业重大基建项目资本金压力。《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为 2021 年重要工作，强调把防风险放在更加突出的位置。2020 年 12 月，中央经济工作会议再度提出要抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系。2021 年 3 月，财政部提出保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，坚决遏制隐性债务增量。2021 年 4 月，国务院发布《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》，再次强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。同时，重申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，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险。

表 3　2020 年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度
2020 年 4 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用，加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用
2020 年 4 月	国家发改委	2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务	增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展
2020 年 6 月	国家发改委	关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知	针对县城城镇化建设过程中市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，提出了 4 大领域 17 项建设任务。公布了 120 个新型城镇化示范县
2020 年 7 月	国务院	全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见	明确老旧小区改造工作目标，建立改造资金机制，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资
2020 年 8 月	国务院	中华人民共和国预算法实施条例	明确预算收支范围、强化预算公开要求、完善转移支付制度、加强地方政府债务管理、规范财政专户等；明确要求“县级以上地方政府的派出机关根据本级政府授权进行预算管理活动，不作为一级预算，其收支纳入本级预算”
2020 年 12 月	--	中央经济工作会议	加大新型基础设施投资力度，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系，高度重视保障性租赁住房建设等；抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系
2021 年 4 月	国务院	关于进一步深化预算管理制度改革的意见	强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。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，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险

资料来源：联合资信整理

（3）行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业剥离地方政府融资职能，城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，非标融

资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，我国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，我国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出非标逾期等风险，对于非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济环境

2020 年受新冠疫情影响，黄石市经济总量和财政实力有所下降。

根据《黄石市国民经济和社会发展统计公报》，2020年，黄石市地区生产总值分别为1641.32，按可比价格算较上年下降5.9%，主要受湖北省新冠疫情影响。2020年，黄石市第一产业增加值115.79亿元，增长0.5%；第二产业增加值797.80亿元，下降7.9%；第三产业增加值727.72亿元，下降4.3%。2020年，三次产业比重为7.1:48.6:44.3。

固定资产投资方面，2020年，黄石市全市固定资产投资同比下降18.4%。其中第一产业投资同比下降30%；第二产业投资同比下降21%；第三产业投资同比下降16.2%。工业投资同比下降21.1%。房地产开发投资141.85亿元，同比下降16.8%。

财政收入方面，根据《关于黄石市2020年预算执行情况和2021年预算草案的报告》，2020年，黄石市全市完成一般公共预算收入88.20亿元，其中税收收入62.84亿元，占一般公共预算收入的比重分为71.25%。同期，黄石市一般公共预算支出为286.3亿元，黄石市财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%）较低。2020年，黄石市人民政府性基金收入有所下降，为44.70亿元，主要是土地出让收入，受土地出让市场行情及相关调控政策影响较大。

六、基础素质分析

1. 产权状况

跟踪期内，公司注册资本和实收资本均为15.00 亿元，黄石市国资委是公司唯一股东和实际控制人。

2. 外部支持

公司是湖北省黄石市最大的城市综合运营主体，持续得到黄石市人民政府在股权划拨、资金注入、政府补贴等方面的大力支持。

（1）股权划拨

2020 年，根据《关于对市国资公司无偿划转所持新港公司股权至城发集团的批复》（黄国资委发〔2020〕26 号），黄石国资将其持有的黄石新港开发有限公司（以下简称“新港公司”51.00%股权划转至公司。

（2）资金注入

2020年，公司获专项资金支持5.50亿元，计入资本公积，用于黄石市建筑材料循环利用项目、花湖水厂二期扩建及配套设施工程、黄石铁山独立工矿区土地复垦山地运动及文化旅游基地项目等项目。

（3）政府补助

2020 年，公司获得各项政府补助 2.99 亿元，包括公交运营的燃油、车辆购置补贴和疫情补贴等，计入营业外收入或其他收益科目。

3. 企业信用记录

根据中国人民银行企业信用报告（中征码：420200UDHMM3QD78），截至 2021 年 5 月

11 日，公司本部无已结清或未结清的不良/关注类贷款记录，无欠息记录，公司过往信用记录良好。根据公司提供的企业信用报告（中征码：4202010000076777），截至 2021 年 5 月 10 日，子公司黄石市城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“黄石城投”）本部无未结清的不良/关注类贷款记录，已结清记录中存在一笔关注类贷款。根据国家开发银行湖北省分行提供的说明，黄石城投该笔关注类贷款记录系该行自身贷款分类形成。

截至 2021 年 6 月 7 日，联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司经营层、董事会及监事会成员及主要管理制度未发生变动。

八、经营分析

1．经营概况

公司主要从事土地整理、工程委托代建、医疗、城市水务及公交运营等业务。2020 年，公司营业收入有所增长，毛利率有所下降。

2020 年，公司营业收入较上年增长 6.98%，主要系钢材销售和其他收入增加所致。其中工程委托代建收入、土地整理、医疗收入和项目管理业务仍是公司营业收入的主要来源，合计占公司营业收入的比重超过 75%。

2020 年，公司工程委托代建收入较上年小幅下降，主要系业主方确认结算进度影响所致；公司土地整理收入较上年有所下降，主要受出让进度影响所致；公司医疗收入较上年有所下降，主要系接收患者量下降所致；项目管理收入大幅增长系对外承接项目增加所致。2019 年起公司开展钢材贸易，2020 年贸易收入大幅增长。公司其他业务主要包括供热收入、工程结算、租赁收入、修理费、充电费及驾驶培训收入等。

2020 年，公司工程委托代建业务因结算项目毛利率持续下降毛利率有所下降；土地整理毛利率较上年有所提升主要系子公司黄石城投和黄石磁湖高新科技发展有限公司（以下简称“磁湖高新”）确认土地整理收入占比变动所致；医疗业务毛利率有所下降；项目管理业务较上年有所提升；销售钢材及贸易毛利率仍很低。2020 年，公司综合毛利率有所下降。

2021 年一季度，公司实现营业收入 7.61 亿元，综合毛利率 19.02%。

表 4　公司营业收入构成和毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年			2019 年			2020 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程委托代建	12.60	34.78	30.07	23.66	53.09	24.59	21.07	44.18	21.50
土地整理业务	11.75	32.43	44.44	6.64	14.90	65.13	5.01	10.51	69.50
医疗	4.85	13.40	12.24	5.27	11.81	16.29	4.42	9.28	11.49
项目管理	0.60	1.67	43.34	1.08	2.42	-3.99	4.83	10.13	48.71
城市水务	1.95	5.40	25.73	1.79	4.02	19.02	1.55	3.25	12.10
公交营运	1.62	4.47	-56.48	1.57	3.53	-62.71	0.98	2.06	-103.20
供热	0.28	0.77	1.05	0.29	0.65	0.63	0.21	0.45	-21.50
回购房	--	--	--	1.97	4.42	21.04	0.94	1.96	21.42
销售钢材及贸易	--	--	--	0.29	0.65	0.29	3.67	7.71	1.23
工程结算	--	--	--	0.26	0.58	5.17	1.99	4.18	7.66
其他业务	2.57	7.08	31.24	1.75	3.93	33.53	3.00	6.30	14.25
合计	**36.23**	**100.00**	**28.32**	**44.57**	**100.00**	**25.74**	**47.67**	**100.00**	**22.70**

注：尾差系四舍五入所致；公司其他收入主要包括广告收入、物业收入、驾驶培训、充电费收入和物业装修改造收入等
资料来源：公司提供

2．业务经营分析

（1）工程委托代建

跟踪期内，公司基础设施建设仍主要采用委托代建模式；公司基建项目待投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

公司工程委托代建业务主要由下属子公司新港公司、黄石城投及其子公司磁湖高新负责，建设内容包括但不限于城市道路建设、道路改扩建、管网改造、污水治理及棚户区改造等。

黄石城投、磁湖高新及新港公司分别与黄石市财政局、黄石市经济技术开发区财政局及黄石新港（物流）工业园区管委会（以下简称“新港管委会”）签订相关项目代建协议，分别负责黄石市区、黄石市经济技术开发区（以下简称“黄石经开区”）及新港工业园内的工程代建。三家公司的工程代建业务模式类似，根据代建协议，公司受政府委托按照规划要求组织工程立项、招投标、施工管理、验收和移交及工程结算等工作，项目建设过程中所需资金由公司自筹，项目完工后，公司根据黄石市人民政府授权单位（黄石市财政局、黄石经开区财政局及新港管委会）出具的结算文件确认工程委托代建收入，各授权单位按照支付计划分期支付项目代建款，回款周期一般为 5~10 年。

截至 2020 年底，新港公司在建代建项目主要包括河金省道项目、新港大道项目、宝钢新港产业园征地拆迁项目、春湖生态公园和新港工业园三洲还建楼项目等，项目累计已投资 72.33 亿元，累计实现回款 5.63 亿元，回款效率低。

截至 2021 年 3 月底，黄石城投已完工代建项目主要包括黄石市黄金山供水工程等七项建设项目、黄石市下陆区旧城改造等三项建设项目及大棋路、金山大道等市政工程，项目总投资 68.37 亿元，政府计划回购金额 86.23 亿元，累计实现回款 47.06 亿元，回款效率一般。

截至 2021 年 3 月底，公司在建基础设施项目主要包括百花片区城市棚户区改造项目和还建小区项目等，计划总投资 299.73 亿元，累计已投资 225.17 亿元，尚需投资 74.56 亿元。

表 5　截至 2021 年 3 月底公司主要在建基础设施项目情况（单位：亿元、年）

序号	在建项目名称	计划总投资	已投资	自有资金比例	资本金是否到位	建设期间	计划回款期间	是否签订协议
1	四棵和王太还建楼及配套工程和金山大道市政工程	12.60	11.02	25	是	2012－2020	2014－2026	是
2	百花片区城市棚户区改造项目等项目	29.66	18.75	20	是	2012－2021	2014－2020	是
3	倚湖园棚户区项目改造项目	10.00	5.03	20	是	2016－2021	2017－2021	是
4	箭楼下片区城市棚户区改造项目等项目	1.77	1.41	20	是	2012－2021	2014－2020	是
5	百花东片 A、B、C 城区市棚户区改造项目	19.50	13.56	20	是	2014－2021	2015－2021	是
6	黄金山工业新区金山环建点、四棵还建点、王太还建点、百花还建点、王贵还建小区	26.91	24.9	25	是	2010－2021	2014－2021	是
7	还建楼二期项目	8.50	7.70	30	是	2016－2019	完工后 3~5 年	是
8	海洲大道北延	9.15	9.73	30	是	2017－2020	完工后 3~5 年	是
9	新港大道北延	8.60	11.2	30	是	2016－2019	完工后 3~5 年	是

序号	在建项目名称	计划总投资	已投资	自有资金比例	资本金是否到位	建设期间	计划回款期间	是否签订协议
10	还建楼一期项目	4.60	3.38	30	是	2013－2021	完工后 3~5 年	是
11	春湖生态公园	4.50	1.46	30	是	2017－2020	完工后 3~5 年	是
12	新港工业园三洲还建楼项目	1.60	1.42	30	是	2013－2021	完工后 3~5 年	是
13	东湖路和棋盘路及排水工程项目	1.09	0.07	30	是	2012－2022	完工后 3~5 年	是
14	2018 年棚户区改造（谭家畈片区及营盘村一期）项目	7.75	0.8	30	是	2018－2022	完工后 3~5 年	是
15	春湖新区（园区公共服务基础设施）	3.50	1.44	30	是	2018－2022	完工后 3~5 年	是
16	黄石市区域路网建设、中央商业区路网改造、下陆区旧城改造等道路建设及改扩建工程	130.00	100.00	30	是	--	完工后 3~5 年	是
17	金山及汪仁片区拆迁及平整工程	20.00	13.30	30	是	--	完工后 3~5 年	是
--	**合计**	**299.73**	**225.17**	--	--	--	--	--

注：部分项目因为征拆等因素导致工期不及预期
资料来源：公司提供

此外，黄石城投还负责筹建了黄石市下陆区省拖老工业片区整体改造项目，计划总投资 26.20 亿元，系对金桥大道以北，铜冶路以南，东接发展大道区域的老工业基地搬迁，进行土地综合开发整理。根据项目可行性研究报告，该项目建设内容包括征地、拆迁、场地配套工程等；项目实施后可获取土地资产 1636.79 亩，预估净地挂牌收入约 49.93 亿元，截至 2020 年底，该项目已完成投资 6.32 亿元，剩余投资 19.88 亿元。

公司基础设施拟建项目主要包括新建平台路网工程、综合管廊工程、还建房及配套等，主要采用委托代建模式。截至 2021 年 3 月底，公司拟建项目计划总投资 122.93 亿元。总体看，公司基础设施建设项目未来待投资规模较大，存在较大的资金支出压力。

表 6　2021 年 3 月底公司主要拟建基础设施项目情况

（单位：亿元、年）

项目名称	总投资	建设周期
新建平台路网工程	3.00	2021－2023
四连山工业平台路网工程	2.37	2021－2024
起步区路网延伸及基础设施改造	8.90	2021－2025
市政管网工程	12.89	2021－2026
综合管廊工程	8.30	2021－2027
还建房及配套	21.63	2021－2028
倚湖园•王贵二期还建房及配套	5.00	2021－2021
王贵还建小区二期 B 区还建房及配套	9.00	2021－2030
金山、章山还建房及配套	8.80	2021－2031
太子片区还建房及配套	6.44	2021－2032
汪仁二期还建房及配套	7.20	2021－2033
湖北工程职业学院新校区工程	13.40	2021－2023
东方兰庭安居工程	16.00	2021－2024
合计	**122.93**	--

资料来源：公司提供

（2）土地整理

2020 年，公司土地整理业务收入有所下降，回款情况好，已完工待出让土地面积较大且主要为商住用地，未来收入较有保障，同时土地

整理业务收入易受市场供需状况及黄石市城市建设整体规划的影响，存在一定的不确定性。

公司土地整理业务的运营主体主要为子公司黄石城投及其下属子公司磁湖高新，分别负责黄石市城区及黄石经开区范围内的土地整理。黄石城投和黄石市土地储备中心签订了《委托经营合同》，约定 2010－2021 年期间代理其实施黄石城区内的土地前期开发工作，项目完工后经黄石市土地储备中心收储并出让，取得的出让金扣除相关税费后确认为公司土地整理业务收入。磁湖高新和黄石市国土资源局开发区分局签订《委托经营合同》，约定 2010－2021 年期间代其进行黄石经开区内土地前期整理，项目完工后经黄石市土地储备中心收储并出让，形成土地出让收入的 25%作为委托经营费用，确认为公司土地整理业务收入。

2020 年，公司土地整理面积及土地净出让面积均有所增长，但收入有所下降。截至 2020 年底，公司土地整理业务收入已全额回款。

表 7　公司土地整理业务情况（单位：亩、亿元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年
完成土地整理面积	259.37	518.26	1867.16
土地净出让面积	1707.71	152.21	206.60
土地整理收入	11.75	6.64	5.01

资料来源：公司提供

截至 2020 年底，公司已完成整理待出让的土地面积合计 9943.41 亩，其中 125.90 亩为工业用地，其余为商住用地。截至 2020 年底，公司无正在整理的土地。

表 8　2020 年底公司已完工待出让土地情况

（单位：亩）

项目	面积	用途
磁湖南岸等地块	1779.20	商住
下卫等地块	259.97	商住
中窑湾等地块	3808.31	商业
团城山街等地块	807.22	商住
白马路以东等地块	1498.42	商住
东钢片区地块	1070.81	商住
润峰置业等地块	431.02	商住
花径路等地块	52.46	商住
泰华工业地块	125.90	工业
新泰碱业等地块	110.10	商住
合计	**9943.41**	--

资料来源：公司提供

（3）公用事业板块

2020 年以来，公司公用事业板块仍具有较强的区域专营性，经营稳定，对公司收入和现金流形成一定补充。

城市水务

公司是黄石市主要的城市水务运营主体，覆盖自来水销售、自来水安装及污水处理等业务范畴。

自来水销售业务主要由下属子公司黄石市自来水公司（以下简称“自来水公司”）负责运营。截至 2020 年底，自来水公司设计日供水能力 48 万吨/日，实际日供水能力约 30 万吨/日，供水区域东至新港工业园区，南至大冶市，西至还地桥镇，北至鄂州花湖，供水服务面积 391.77 平方公里，供水服务人口 113.00 万人。

2020 年，公司供水量及售水量实现进一步增长；同期，公司自来水销售收入有所下降，主要系非居民用水量减少，导致高水价收入占比减少导致总体收入下降所致。同期，漏损率小幅下降。

表 9　公司售水业务情况

指标	2018 年	2019 年	2020 年
供水管网（公里）	1077.00	1120.89	1167.20
服务面积（平方公里）	391.77	391.77	391.77
服务人口（万人）	113.00	113.00	113.00
供水量（万吨）	11714.00	11821.26	11970.52
售水量（万吨）	7669.00	7727.29	7785.51
漏损率（%）	32.77	34.63	33.91
自来水销售收入（万元）	14839.42	14297.44	12437.67

资料来源：公司提供

公司污水处理业务由子公司黄石市环投污水处理有限责任公司（以下简称“污水处理公司”）负责。污水处理公司成立于 2008 年，主要负责青山湖污水处理厂和磁湖污水处理厂的

运营维护。2021 年 3 月底，公司污水日处理能力 4.5 万吨/日，中水处理能力 0.04 万吨/日，污水管网 40 公里。2020 年，公司污水处理收入变动不大，为 2902.36 万元。

公交运营

公司公交运营业务由子公司黄石市城市公交集团有限公司（以下简称“公交集团”）运营。截至 2021 年 3 月底，公交集团共有车辆 743 辆，公交线路 50 条。

表 10　公司公交运营业务情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1－3 月
期末车辆数（辆）	733	752	743	743
公交线路（条）	42	49	50	50
客运量（万人次）	12923	12362	7451	3060
公交运营收入（亿元）	1.62	1.57	0.98	0.28

资料来源：公司提供

2020 年受湖北省新冠疫情影响客运量快速下降；同期，公司公交运营收入快速下降。公交运营业务带有较强的公益性属性，票价较低，整体收入难以覆盖成本，毛利率长期为负。为弥补公司亏损，黄石市人民政府每年会给予公交集团一定的经营补贴，包括财政综合补贴、油价补贴、车辆更新补贴等，2020 年及 2021 年 1－3 月，公交集团收到上述补贴分别为 5581.00 万元和 284.00 万元。

供热

公司供热业务由子公司黄石市城发能源有限公司（以下简称“能源公司”）及其下属子公司黄石市城发供热股份有限公司负责。公司现有的供热管网长度约 22 公里，主要覆盖黄石港区、西塞山区以及下陆区部分区域，服务面积为 199 平方公里。

2020 年，公司服务面积及企业数量相对保持稳定，供热量有所下降；实现供热收入 0.21 亿元，2020 年收入下降系新冠疫情影响，供热需求下降导致供热量下降所致。

表 11　公司供热业务情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
管网（公里）	22	22	22
服务面积（平方公里）	199	199	199
服务企业（户）	22	21	22
供热量（万吨）	14.7	12.2	11.2
产销差率（%）	74.5	69.25	68.71
供热能力（万吨）	19.8	17.6	16.3

资料来源：公司提供

截至 2020 年底，公司在建供热项目为黄金山供热区域供热管网建设项目西线二期工程和新港物流园区域供热管网建设项目，计划总投资 11.00 亿元，已实现投资 0.30 亿元，预计均于 2022 年完工。

（4）医疗业务

2020 年，公司医疗收入受接诊量下降，收入有所下降；公司医疗板块在建项目规模较大，存在一定资本支出压力。

公司医疗业务主要由子公司湖北鄂东医养集团有限公司（以下简称“医养集团”）负责。截至 2020 年底，医养集团现有二级单位 8 家，其中含 4 家医院。公司依托下属 4 家医院，通过向黄石市及周边地区的居民提供门诊服务和住院服务获取收入。其中门诊服务采取现金结算，住院服务则根据每日费用单确认收入。2020 年医疗收入较上年下降 15.96%，系接诊人次下降所致。

表 12　公司下属医院运营情况（单位：万人次）

医院	指标	2018 年	2019 年	2020 年
黄石市第四医院	门诊人次	8.42	9.46	9.02
	出院人次	0.92	1.06	0.79
	手术人次	0.20	0.21	0.17
黄石市第二医院	门诊人次	26.11	29.27	20.98
	出院人次	2.39	2.52	1.41
	手术人次	0.65	1.44	0.92
黄石市第五医院	门诊人次	19.47	20.14	14.42
	出院人次	1.67	1.88	1.14

	手术人次	0.42	0.51	0.46
黄石十五治医院	门诊人次	1.83	1.57	1.40
	出院人次	0.07	0.07	0.18
	手术人次	0.02	0.02	0.01

资料来源：公司提供

截至 2020 年底公司医疗板块在建项目有黄石市第二医院职业病综合大楼项目、黄石市第四医院医养综合楼项目和黄石市第五医院门诊医技楼项目，拟建项目有十五冶医院医疗加养老公寓项目，医疗板块在建和拟建项目计划总投资 22.95 亿元，截至 2020 年底已投资 9.24 亿元，尚需投资 13.71 亿元。

表 13　2020 年底公司医疗板块在建和拟建项目情况（单位：年、亿元）

类别	项目名称	开工时间	预计完工时间	计划总投资	已投资	未来投资计划		
						2021 年	2022 年	2023 年
在建	黄石市第二医院职业病综合大楼及颐养楼项目	2017	2023	9.82	3.00	1.00	0.81	1.50
在建	黄石市第四医院医养综合楼项目	2018	2021	3.17	2.87	1.50	--	-
在建	黄石市第五医院门诊医技楼项目	2018	2022	3.96	2.37	1.64	0.26	-
在建	十五冶医院医疗加养老公寓项目	2020	2023	3.00	1.00	1.00	0.65	0.35
拟建	韦源口医院项目	--	--	3.00	--	--	--	--
合计		--	--	**22.95**	**9.24**	**5.14**	**1.72**	**1.85**

注：韦源口医院项目暂未确认后续投资计划
资料来源：公司提供

（5）其他业务

公司其他业务包括钢材销售、项目管理等，对公司收入及利润形成一定补充。

公司其他业务包括钢材销售业务和项目管理业务等。2020 年，公司钢材销售收入 3.67 亿元，毛利率很低。

公司项目管理业务主要来源于公司承接的非政府委托代建项目，项目均通过市场化形式获取。2020 年，公司项目管理业务收入较上年大幅增长系公司对外承接项目增加，规模扩大所致。

（6）其他在建自营项目

公司其他在建及拟建项目投资规模较大，存在较大的投资压力，公司面临较大的资金支出压力。

公司其他在建项目主要包括黄石市城市公交场站及智能候车亭建设项目、黄石市水污染综合治理工程、花湖水厂二期改扩建及配套设施、河西再生水厂处理工程、新能源公交车及充电基础设施项目和黄金山科技园园区项目，计划总投资金额为26.20亿元，截至2020年底已投资3.50亿元，未来需投资22.70亿元。截至2020年底，公司其他拟建自营项目3个，计划总投资25.80亿元，主要为黄金山产业园二期、黄金山仓储物流园和章山华新材料及智能装备制造园相关配套市政设施项目。公司其他在建拟建项目投资规模较大，未来资金平衡方式尚不确定，存在一定的资金回收风险。

3. 未来发展

未来，公司将积极配合黄石市人民政府的统筹规划，在市政府的统一部署下，通过整合黄石市内国有经营性资产，扩展公司经营性业务，发挥自身资源优势和市场化运作能力，不断完善公司作为黄石市最大城市运营主体的职能，促进黄石市的社会经济发展。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2018－2020 年度合并财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）三年连审，审计结论为标准无保留意见。由于黄石

国资将其持有的新港公司 51.00%股权无偿划转给公司持有，相关股权于 2020 年 6 月 30 日办理工商变更登记，公司对新港公司进行模拟合并按同一控制下企业合并处理，并追溯调整了 2018 年度、2019 年度合并财务报表。

2020 年公司出售子公司 2 家，规模不大。2021 年一季度，公司合并范围未发生变化。截至 2021 年 3 月底，公司拥有纳入合并范围的一级子公司 19 家。总体看，公司财务数据的可比性强。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模快速增长，以应收类款项、存货和对基础设施项目投资形成的在建工程为主，应收类款项对公司资金形成较大占用。公司资产流动性弱，资产质量一般。

2020 年底，公司资产总额较上年底增长 17.79%，主要来自货币资金、应收账款、存货和在建工程增加，资产构成相对均衡。

表 14　公司资产主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年底		2019 年底		2020 年底		2021 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	**424.77**	**54.51**	**459.50**	**52.86**	**571.96**	**55.86**	**585.74**	**55.95**
货币资金	71.38	9.16	75.25	8.66	89.71	8.76	107.55	10.27
应收账款	41.44	5.32	55.72	6.41	107.67	10.51	102.72	9.81
其他应收款	94.67	12.15	89.80	10.33	102.97	10.06	101.93	9.74
存货	211.48	27.14	232.63	26.76	264.05	25.79	265.89	25.40
非流动资产	**354.54**	**45.49**	**409.78**	**47.14**	**452.00**	**44.14**	**461.11**	**44.05**
固定资产	99.49	12.77	109.13	12.55	114.00	11.13	114.39	10.93
在建工程	172.42	22.12	207.65	23.89	224.13	21.89	232.99	22.26
无形资产	43.24	5.55	50.58	5.82	75.29	7.35	74.99	7.16
其他非流动资产	22.39	2.87	21.21	2.44	17.35	1.69	17.60	1.68
资产总计	**779.31**	**100.00**	**869.28**	**100.00**	**1023.96**	**100.00**	**1046.85**	**100.00**

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

2020 年底，受货币资金、应收账款和存货增加影响，公司流动资产较上年底大幅增长 24.48%。

2020 年底，公司货币资金较上年底增长 19.21%，由银行存款（占 96.46%）和其他货币资金（占 3.54%）构成，其他货币资金主要用于获取质押借款，部分作为银行承兑汇票押金。

2020 年底，公司应收账款较上年底增长 93.24%，主要系当期磁湖高新划出湖北光亮新能源产业投资有限公司（以下简称“光亮公司”）后与光亮公司的往来款计入应收账款所致。其中应收光亮公司[3]、新港管委会、黄石市财政局、黄石经开区财政局和黄石市土地储备中心的相关款项占公司应收账款总额的 83.26%，集中度高。2020 年底，公司应收账款中医保局组合账面余额 3.86 亿元，由于收回难度大，采用账龄分析法计提坏账准备 1.94 亿元；公司对应收账款合计计提坏账准备 2.49 亿元，计提比例为 2.26%。整体看，公司应收账款主要是应收当地政府单位工程代建业务款，款项回收风险相对可控，但对公司资金较大占用。

公司其他应收款主要为往来拆借款、代支代垫款、押金保证金等。截至 2020 年底，公司其他应收款较上年底增长 14.67%，系往来款规模扩大所致，前五大其他应收单位合计欠款 59.74 亿元，占公司其他应收款账面余额比重为

[3] 原公司子公司磁湖高新下属控股企业，2020 年 3 月公司将该公司 100.00%股权出售给黄石经开投资开发有限公司，根据光亮公司提供的说明，光亮公司与磁湖高新之前未结清的往来款计入“应收账款”。

57.78%，集中度一般，账龄较长；往来对象主要是当地政府单位，款项回收风险较小，但对公司资金占用较大。2020 年底，公司其他应收款共计提坏账准备 0.41 亿元，计提比例为 0.40%。

表 15　2020 年底公司其他应收款前五名明细

（单位：亿元、%）

单位名称	款项性质	金额	占比	账龄
黄石港城国有资产经营有限公司	往来款	19.02	17.10	1 年以内、1~2 年、2~3 年、3 年以上
黄石市财政局	代支代垫款	11.70	13.00	1 年以内至 3 年以上
黄石市土地储备中心	代支代垫款	10.38	12.93	2~3 年以上
黄石经开区管理委员会	代支代垫款	10.13	8.74	1 年以内至 3 年以上
黄石经开投资开发有限公司	拆借款	8.51	1.45	1 年以内、1~2 年
合计	--	**59.74**	**53.22**	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2020 年底，公司存货较上年底增长 13.50%。其中工程代建项目 112.22 亿元，主要为公司负责开发建设的基础设施项目投入；开发成本 20.91 亿元，主要为安置房项目投入；土地使用权 121.13 亿元，主要为出让用地，用途多为批发零售/城市住宅。公司未对存货计提跌价准备。

2020 年底，公司非流动资产较上年底增长 10.30%，主要系无形资产、在建工程和固定资产的增长所致。

2020 年底，公司固定资产较上年底增长 4.46%，主要为房屋建筑物，固定资产成新率 89.18%。

公司在建工程主要包括道路建设工程、安置房工程和城市道路改扩建工程等项目投入。2020 年底，公司在建工程较上年底增长 7.93%，主要为道路建设工程（56.10 亿元）、城市道路扩改建工程（48.04 亿元）、安置房工程（15.57 亿元）、金山及汪仁片区拆迁平整工程（13.37 亿元）、黄石经开区道路工程（14.83 亿元）和污水治理工程（11.11 亿元）等。

2020 年底，公司无形资产中较上年底增长 48.84%，主要系当期从存货中转入部分土地使用权、从在建工程中转入污水处理特许经营权所致，其中土地使用权占比为 79.48%，主要为划拨性质用地，采用评估法入账，其余主要为污水处理特许经营权。

2020 年底，公司其他非流动资产较上年底下降 18.19%，主要系 2020 年投资私募基金及资管计划退出所致，全部为道路堤坝工程。

截至 2020 年底，公司受限资产账面价值合计 94.22 亿元，包括使用受限的货币资金（3.18 亿元）、用于融资抵押的存货 49.40 亿元和应收账款质押金额 39.53 亿元等，占公司资产总额的 9.20%。

截至 2021 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 2.24%，资产结构较上年底变化不大。其中货币资金较上年底增长 17.84%，系当期筹资规模较大所致；在建工程较上年底增长 3.95%，系项目持续投入所致。

3. 资本结构

跟踪期内，公司所有者权益规模持续增长，以资本公积为主，所有者权益稳定性较强。

2020年底，公司所有者权益432.43亿元，较上年底增长5.73%，主要来自少数股东权益和资本公积的增加。其中实收资本、资本公积、未分配利润和少数股东权益分别占3.47%、68.06%、17.19%和8.47%。

2020 年底，公司实收资本未发生变化；资本公积 294.33 亿元，较上年底增长 3.89%，构成主要为城市管网等固定资产、土地及房产、现金和股权等。

截至 2020 年底，公司其他权益工具未发生变化，主要为磁湖高新发行的长期含权中期票据，即 4.50 亿元“18 磁湖高新 MTN001”和 3.00 亿元“19 磁湖高新 MTN001”。

截至 2020 年底，公司未分配利润 74.32 亿元，较上年底增长 6.15%。

截至 2020 年底，公司少数股东权益 36.61 亿元，较上年底增长 28.31%，主要系子公司新

港公司 2020 年获划入石灰岩及砂页岩采矿权导致资本公积增加 15.19 亿元，导致少数股东权益增长所致。

截至 2021 年 3 月底，公司所有者权益 432.57 亿元，较上年底增长 0.03%。所有者权益结构变动不大。公司所有者权益稳定性较强。

跟踪期内，公司债务规模增长较快，整体债务负担较重。

表16 公司负债主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年底		2019 年底		2020 年底		2021 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	18.26	4.70	37.38	8.12	30.43	5.14	23.99	3.91
其他应付款	45.87	11.80	46.25	10.05	65.44	11.06	62.62	10.19
一年内到期的非流动负债	10.31	2.65	18.16	3.95	59.55	10.07	52.14	8.49
流动负债	**85.74**	**22.05**	**122.77**	**26.67**	**190.39**	**32.19**	**169.44**	**27.58**
长期借款	84.31	21.68	98.64	21.43	118.48	20.03	116.63	18.99
应付债券	99.20	25.51	111.30	24.18	180.46	30.51	222.26	36.18
长期应付款	117.55	30.23	125.51	27.27	100.06	16.92	104.40	17.00
非流动负债	**303.16**	**77.95**	**337.52**	**73.33**	**401.13**	**67.81**	**444.85**	**72.42**
负债总额	**388.90**	**100.00**	**460.29**	**100.00**	**591.53**	**100.00**	**614.29**	**100.00**

注：其他应付款包括应付利息
资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

截至 2020 年底，公司负债较上年底增长 28.51%，负债结构以非流动负债为主。

截至 2020 年底，公司流动负债较上年底增长 55.08%。

截至 2020 年底，公司短期借款较上年底下降 18.61%，主要由保证借款、信用借款和质押借款构成。

公司其他应付款主要是拆借款和往来款。截至 2020 年底，公司其他应付款较上年底增长 41.49%，系拆借款和保证金增长所致。

截至 2020 年底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 227.90%，其中以一年内到期的长期应付款为主。

截至 2020 年底，公司非流动负债较上年底增长 18.85%。

截至 2020 年底，公司长期借款较上年底增长 20.12%，主要质押借款和保证借款构成。

截至 2020 年底，公司应付债券较上年底增长 62.14%，主要由公司本部、黄石城投、磁湖高新和新港公司发行的债券构成。

截至 2020 年底，公司长期应付款较上年底下降 20.28%，主要为融资租赁款及国债、信托等借款。本报告已将此科目中有息部分调整至长期债务及相关指标核算。

表 17 公司债务情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年底	2019 年底	2020 年底	2021 年 3 月底
短期债务	28.57	55.70	89.98	76.26
长期债务	290.07	324.80	384.96	412.39
全部债务	318.64	380.49	474.94	488.65
资产负债率	49.90	52.95	57.77	58.68
全部债务资本化比率	44.94	48.20	52.34	53.04
长期债务资本化比率	42.63	44.26	47.10	48.81

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

截至 2020 年底，公司全部债务较上年底增长 24.82%。债务结构方面，短期债务占 18.94%，长期债务占 81.06%，以长期债务为主。从债务指标来看，2020 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有所增长。如将永续债调入长期债务，截至 2020 年底，公司全部债务增至 482.39 亿元；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分别为 58.50%、53.16%和 48.01%，较调整前分别上升 0.73 个百分点、

0.82 个百分点和 0.91 个百分点。公司整体债务负担较重。

截至 2021 年 3 月底，公司负债较上年底增长 3.85%，负债结构较上年底变化不大。截至 2021 年 3 月底，公司全部债务较上年底增长 2.89%，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上年底有所增加。如将永续债调入长期债务，截至 2021 年 3 月底，公司全部债务增至 496.11 亿元，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分别增至为 59.39%、53.85%和 49.69%。

有息债务的期限分布方面，截至 2021 年 3 月底，公司 2021 年 4－12 月、2022 年及 2023 年将到期的债务规模分别为 51.00 亿元、76.00 亿元和 62.00 亿元，其余为 2024 年及以后到期，公司集中偿付压力不大。

4. 盈利能力

2020年，公司营业收入实现增长，政府补贴对利润贡献仍较高，公司盈利能力尚可。

2020 年，公司营业收入较上年增长 6.98%，主要系钢材贸易收入及其他收入增加所致。同期，公司营业成本较上年增长 11.35%；随着期间费用规模扩大，公司营业利润率有所下降。

公司期间费用主要由管理费用构成。2020 年，公司费用总额较上年增长 27.37%，主要系管理费用增长所致。2020 年，期间费用占营业收入的比例有所上升，为 14.02%，公司费用控制能力一般。

2020 年，公司获得政府补助 2.99 亿元；利润总额较上年下降 25.14%，主要系期间费用增长所致。整体看，公司政府补贴对公司利润贡献较高。

从盈利指标看，2020 年，公司总资本收益率及净资产收益率均有所下降。公司盈利能力尚可。

表 18　公司盈利能力情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1－3 月
营业收入	36.23	44.57	47.68	7.61
营业成本	25.97	33.10	36.85	6.16
费用总额	4.18	5.25	6.68	1.77
其中：管理费用	3.97	4.79	5.25	1.43
利润总额	7.48	8.86	6.63	0.29
营业利润率	27.75	25.40	22.22	18.24
总资本收益率	0.98	1.03	0.73	--
净资产收益率	1.69	1.87	1.28	--

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

2021 年 1－3 月，公司实现营业收入 7.61 亿元，利润总额 0.29 亿元。

5. 现金流

2020年，公司经营活动现金流仍维持净流出；投资活动维持较大规模净流出；公司经营活动和投资活动所需资金主要依赖融资活动，未来仍具有较大的融资需求。

从经营活动来看，2020年，公司销售商品、提供劳务收到的现金35.26亿元，较上年下降1.73%；同期，公司购买商品、接受劳务支付的现金29.61亿元，较上年下降11.12%，主要为代建项目的建设支出。公司与经营活动有关的现金往来收支体现在收到/支付其他与经营活动有关的现金中。2020年，公司经营活动仍呈现净流出状态，净流出规模大幅下降，2019年净流出规模较大主要受往来款大额净流出影响。2020年，公司现金收入比有所下降，公司收入实现质量尚可。

投资活动方面，2020 年公司投资活动现金流流入量较上年增长 6.81%，主要为出售资管计划等收回的投资，获得长期股权投资等投资收益分红的款项；同期，公司投资活动现金流出量较上年增长 6.67%，主要系公司对道路建设工程、安置房建设和城市道路改扩建等项目持续投入所致。2020 年，公司支付其他与投资活动有关的现金 17.00 亿元，主要为大棋路工程、有轨电车项目、黄石客运火车专线项目、粮食物流园项目等投入。2020 年，公司投资活动仍大额净流出，净流出规模有所增长。

筹资活动方面，2020 年，公司筹资活动现金流入较上年下降 4.01%，融资渠道主要为银行贷款、发行债券和融资租赁借款等债务融资。2020 年，公司筹资活动现金流出较上年下降 12.25%，主要为偿还债务本息及拆借往来支付的现金。2020 年，公司筹资活动仍维持净流入。

表 19　公司现金流情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1－3 月
经营活动现金流入量	95.93	63.23	38.17	11.96
经营活动现金流出量	100.15	88.08	40.08	8.95
经营活动净现金流	**-4.23**	**-24.85**	**-1.91**	**3.01**
投资活动净现金流	**-49.31**	**-62.40**	**-66.56**	**-20.58**
筹资活动净现金流	**39.73**	**86.01**	**93.92**	**35.59**
现金收入比	81.00	80.50	73.95	106.78

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

2021 年 1－3 月，公司经营活动净现金流量、投资活动净现金流量和筹资活动净现金流量分别为 3.01 亿元、-20.58 亿元和 35.59 亿元。

6. 偿债能力

公司短期偿债能力强，长期偿债能力指标较弱；考虑到公司在黄石市城市建设和民生保障领域的重要地位以及政府的大力支持，公司整体偿债能力很强。

表 20　公司偿债能力指标（单位：%、倍、亿元）

项目	2018 年（末）	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年 3 月（末）
短期偿债能力指标				
流动比率	495.43	374.28	300.41	345.70
速动比率	248.77	184.79	161.73	188.77
现金短期债务比	2.50	1.35	1.00	1.41
长期偿债能力指标				
EBITDA	10.32	12.03	11.21	--
EBITDA 利息倍数	1.22	1.19	0.68	--
全部债务/EBITDA	30.88	31.62	42.36	--

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

从短期偿债能力指标看，2020年底，公司流动比率、速动比率及现金短期债务比均较上年底有所下降，截至2020年底剔除受限资金后公司现金短期债务比为0.96倍。截至2021年3月底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均有所提升。整体看，公司短期偿债能力强。

从长期偿债能力指标看，2020 年公司 EBITDA 较上年下降 6.82%。随着债务规模扩张，公司全部债务/EBITDA 有所增长，EBITDA 利息倍数有所下降。整体看，公司长期偿债能力较弱。

截至 2021 年 3 月底，公司共获得银行授信额度 273.21 亿元，尚未使用额度为 115.70 亿元，公司间接融资渠道通畅。

截至 2021 年 3 月底，公司无重大未决诉讼。

截至 2021 年 3 月底，公司对外担保合计 21.05 亿元，担保比率为 4.87%。担保对象均为黄石市国有资产经营有限公司（以下简称“黄石国资”）、黄石市众邦城市住房投资有限公司（以下简称“黄石众邦”）和黄石市交通投资集团有限公司（以下简称“黄石交投”）和其他地方国有企业。整体看，公司或有负债风险可控。

表 21　2021 年 3 月底公司对外担保情况

（单位：万元）

被担保人	担保金额	担保期限	担保方式
黄石交投	110000.00	2015/10/21-2035/10/19	连带责任担保
黄石港通物流发展有限公司	13463.62	20160/3/28-2030/3/28	连带责任担保
黄石汇达资产经营有限公司	14240.42	2018/01/19-2022/01/19	连带责任担保
黄石国资	10000.00	2020/06/08-2021/04/18	连带责任担保
黄石众邦	300.00	2020/12/24-2034/07/16	连带责任担保
黄石国资	20000.00	2019/06/27-2021/06/24	连带责任担保
黄石国资	2000.00	2020/06/24-2021/06/23	连带责任担保
黄石国资	10000.00	2020/11/17-2021/11/09	连带责任担保
黄石市诚信资产经营管理有限公司	2783.00	2020/06/22-2021/06/22	连带责任担保
黄石市诚信资产经营管理有限公司	4700.00	2020/11/20-2021/05/19	连带责任担保

被担保人	担保金额	担保期限	担保方式
黄石市诚信资产经营管理有限公司	15000.00	2020/12/04-2021/06/04	连带责任担保
黄石市诚信资产经营管理有限公司	1512.00	2020/05/18-2021/05/17	连带责任担保
黄石东方装饰城管理有限公司	1500.00	2017/12/19-2022/12/18	连带责任担保
黄石东方装饰城管理有限公司	5000.00	2017/12/27-2022/05/15	连带责任担保
合计	**210499.04**	--	--

注：截至报告出具日，表格中已到期对外担保未出现代偿风险
资料来源：公司提供

7. 母公司财务分析

公司资产、收入及利润主要集中在子公司，母公司资产以股权投资为主，负债主要为其他应付款和其他应付款，债务负担轻。

2020 年底，母公司资产总额为 454.44 亿元（占合并口径的 44.38%）。其中，流动资产占 15.16%，主要由货币资金和其他应收款构成；非流动资产占 84.84%，主要由长期股权投资构成。

2020 年底，母公司所有者权益为 366.05 亿元（占合并口径的 84.65%），主要由实收资本（占 4.10%）和资本公积（占 95.71%）构成。

2020 年底，母公司负债总额 88.39 亿元（占合并口径的 14.94%），主要系其他应付款和长期应付款的增加。2020 年底，母公司资产负债率为 19.45%，全部债务资本化比率为 4.18%，现金短期债务比 1.85 倍。母公司整体债务负担轻。

2020 年，母公司营业收入很小，利润总额 0.30 亿元。

截至 2021 年 3 月底，母公司资产总额 486.05 亿元，所有者权益为 366.03 亿元，负债总额 120.01 亿元；母公司资产负债率 24.69%；全部债务 30.28 亿元，全部债务资本化比率 7.64%。2021 年 1－3 月，母公司营业收入很小，利润总额-0.01 亿元。

十、存续债券偿还能力分析

截至2021年5月末，公司存续债券余额50.00亿元，2024年为偿债高峰期。

截至2021年5月末，公司存续债券余额50.00亿元，如考虑投资者回售选择权，2024年需偿还45.00亿元债券本金，为未来待偿债券本金高峰年度。公司现金类资产、经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和EBITDA分别对公司存续债券保障情况如下表：

表22　公司存续债券保障情况（单位：亿元、倍）

项 目	指标值
本年度剩余应到期债券余额	--
未来待偿债券本金峰值	45.00
现金类资产/本年度剩余应到期债券余额	--
经营活动现金流入量/未来待偿债券本金峰值	0.85
经营活动现金净流入量/未来待偿债券本金峰值	-0.04
EBITDA/未来待偿债券本金峰值	0.25

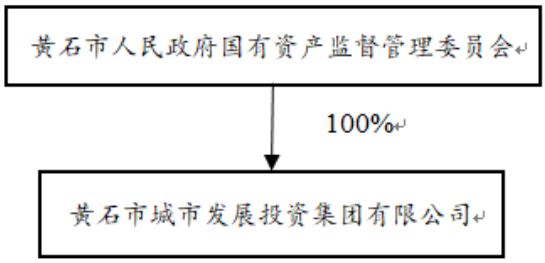
注：1. 本年度剩余到期债券金额=本年度应到期债券金额-本年度已兑付债券金额；2.. 经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额、EBITDA均采用2020年度数据
资料来源：联合资信整理

整体看，公司经营活动流入量对未来待偿债券本金峰值的保障能力较强，经营活动现金流量净额对其无保障能力，EBITDA 对其保障能力一般；考虑到公司持续获得大力的外部支持，存续期内债券实际偿还能力很强。

十一、结论

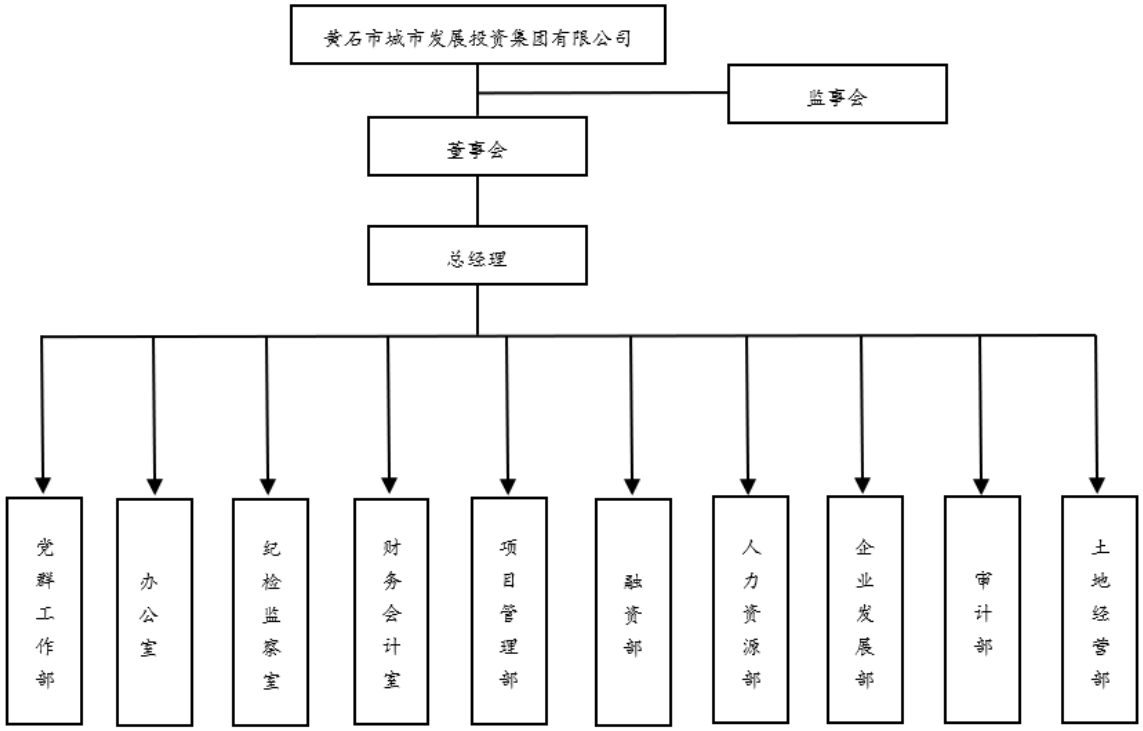
综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA$^+$，维持“21 黄石城发 MTN001”的信用等级为 AA$^+$，评级展望为稳定。

附件 1-1　截至 2021 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2　截至 2021 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2021 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

子公司名称	持股比例	表决权比例	取得方式
黄石新港开发有限公司	51.00	51.00	划拨
黄石市医养健康投资有限公司	100.00	100.00	投资设立
湖北鄂东医养集团有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市铁路建设投资有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市城发能源有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市城发建设有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石城发生态农业发展有限公司	85.00	85.00	投资设立
黄石市城发教育管理有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石城发商贸有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石泥享园文旅发展有限公司	80.00	80.00	投资设立
黄石市朱家嘴商贸有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市城市发展投资集团（武汉）有限公司	100.00	100.00	投资设立
湖北城发设计咨询集团有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石临空高新技术产业园有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市文旅儿童游乐发展有限公司	100.00	100.00	划拨
黄石城发渣土运输有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石城发智慧物流有限公司	51.00	51.00	投资设立
黄石市文化旅游投资集团有限公司	100.00	100.00	投资设立
黄石市城市建设投资开发有限责任公司	99.95	99.95	投资设立

资料来源：公司提供

附件 2　主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	71.46	75.27	89.72	107.55
资产总额（亿元）	779.31	869.28	1023.96	1046.85
所有者权益（亿元）	390.41	408.98	432.43	432.57
短期债务（亿元）	28.57	55.70	89.98	76.26
长期债务（亿元）	290.07	324.80	384.96	412.39
全部债务（亿元）	318.64	380.49	474.94	488.65
营业收入（亿元）	36.23	44.57	47.68	7.61
利润总额（亿元）	7.48	8.86	6.63	0.29
EBITDA（亿元）	10.32	12.03	11.21	--
经营性净现金流（亿元）	-4.23	-24.85	-1.91	3.01
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.02	0.92	0.58	--
存货周转次数（次）	0.13	0.15	0.15	--
总资产周转次数（次）	0.05	0.05	0.05	--
现金收入比（%）	81.00	80.50	73.95	106.78
营业利润率（%）	27.75	25.40	22.22	18.24
总资本收益率（%）	0.98	1.03	0.73	--
净资产收益率（%）	1.69	1.87	1.28	--
长期债务资本化比率（%）	42.63	44.26	47.10	48.81
全部债务资本化比率（%）	44.94	48.20	52.34	53.04
资产负债率（%）	49.90	52.95	57.77	58.68
流动比率（%）	495.43	374.28	300.41	345.70
速动比率（%）	248.77	184.79	161.73	188.77
经营现金流动负债比（%）	-4.93	-20.24	-1.00	--
现金短期债务比（倍）	2.50	1.35	1.00	1.41
EBITDA 利息倍数（倍）	1.22	1.19	0.68	--
全部债务/EBITDA（倍）	30.88	31.62	42.36	--

注：1. 本报告部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；2. 本报告已将公司长期应付款计入长期债务核算；3. 公司 2021 年第一季度财务数据未经审计，相关指标未年化
资料来源：公司财务报表

附件 3　主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	2.52	5.30	12.15	31.41
资产总额（亿元）	303.29	416.20	454.44	486.05
所有者权益（亿元）	274.43	366.04	366.05	366.03
短期债务（亿元）	0.00	6.20	6.58	5.88
长期债务（亿元）	0.00	5.00	9.40	24.40
全部债务（亿元）	0.00	11.20	15.98	30.28
营业收入（亿元）	0.00	0.11	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.05	0.34	0.30	-0.01
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	15.18	0.29	-0.07	0.01
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	0.00	0.00
现金收入比（%）	*	0.24	*	*
营业利润率（%）	*	100.00	*	*
总资本收益率（%）	0.02	0.09	0.08	--
净资产收益率（%）	0.02	0.09	0.08	--
长期债务资本化比率（%）	0.00	1.35	2.50	6.25
全部债务资本化比率（%）	0.00	2.97	4.18	7.64
资产负债率（%）	9.51	12.05	19.45	24.69
现金短期债务比（倍）	*	0.86	1.85	5.34
流动比率（%）	65.53	74.35	117.89	142.10
速动比率（%）	65.53	74.35	117.89	142.10
经营现金流动负债比（%）	70.44	0.72	-0.12	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--

注：1. 本报告部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；2. 部分指标因分母为 0 导致无法计算，用“*”代替；部分数据不能获取，导致部分指标不能计算，用“/”代替；3. 公司 2021 年第一季度财务数据未经审计，相关指标未年化

附件 4　有关计算指标的计算公式

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	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
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	(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×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	
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
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%

注：　现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+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

长期债务=长期借款+应付债券

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+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 5-1　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。详见下表：

信用等级设置	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，违约风险较高
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

附件 5-2　中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 5-3　评级展望设置及其含义

联合资信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。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
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，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

权利与免责声明

1. 本报告所列示的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。

2. 本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；经授权使用的，不得对有关内容进行歪曲和篡改，且不得用于任何非法或未经授权的用途。

3. 联合资信对本报告所使用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证；本报告的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，而非事实陈述；并非且不应被视为购买、出售、持有任何资产的投资建议。

4. 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。

5. 联合资信不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）因使用本报告及联合资信采取评级调整、更新、终止与撤销等评级行动而导致的任何损失负责，亦不对发行人因使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

6. 任何使用者使用本报告均视为同意本权利与相关免责条款。