

# 黄石市城市发展投资集团有限公司

## 2024 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司  
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

# 信用评级公告

联合〔2024〕3228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<sup>+</sup>，维持“21 黄石城发债 01/21 黄石 01”“22 黄石城发债 01/22 黄石 01”和“22 黄石城发债 02/22 黄石 02”的信用等级为 AA<sup>+</sup>，“23 黄石城发债/23 黄石债”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二四年六月二十日

# 声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



# 黄石市城市发展投资集团有限公司

## 2024 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
黄石市城市发展投资集团有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	
21 黄石城发债 01/21 黄石 01			
22 黄石城发债 01/22 黄石 01	AA+/稳定	AA+/稳定	2024/06/20
22 黄石城发债 02/22 黄石 02			
23 黄石城发债/23 黄石债	AAA/稳定	AAA/稳定	

### 评级观点

跟踪期内，黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）仍是黄石市最大的城市综合运营主体，在黄石市城市建设和民生保障领域地位突出。2023 年，黄石市经济和财政水平平均实现同比增长，公司外部发展环境良好，且继续获得有力的外部支持。公司在治理结构、管理制度和高级管理人员方面均未发生重大变化。公司营业总收入仍主要来自工程委托代建、土地整理、医疗、贸易和房屋销售业务；2023 年，受贸易规模扩大影响，营业总收入明显增长。公司委托代建项目待回款规模较大，回款情况受相应政府资金安排影响较大，在建及拟建项目面临较大的资金支出压力；已完成整理待出让土地面积大且主要为商住用地，但土地整理业务收入实现易受市场供需状况及黄石市城市建设整体规划影响，存在一定不确定性；公用事业板块涵盖城市水务、公交运营、供热等业务，具有较强的区域专营性，但业务公益属性较强；医疗板块在建及拟建项目规模较大，未来运营收益实现情况有待观察；贸易业务上下游集中度很高，利润空间有限且存在一定的交易对手风险。公司资产以应收类款项、自建及代建工程投入、土地使用权和特许经营权等为主，应收类款项对资金形成明显占用，部分工程项目变现受政府结算及回款安排影响大，资产流动性仍较弱；受政府无偿注入股权影响，所有者权益规模有所增长，其中实收资本及资本公积占比较高，权益稳定性较强；公司短期债务占比较高，对债券融资依赖性强，整体债务负担适中，债务结构有待优化；财政补贴对利润总额贡献度很高，盈利指标表现尚可；短期偿债压力大，长期偿债指标表现较弱，间接融资渠道较为通畅。

“23 黄石城发债/23 黄石债”由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北融资担保”）提供本息全额不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，湖北融资担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其担保有效提升了“23 黄石城发债/23 黄石债”本息偿还的安全性。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**跟踪期内，公司在财政补贴、股权划转等方面继续获得有力的外部支持。

### 评级展望

未来，随着黄石市经济的持续发展，公司基础设施建设、土地整理和公用事业运营等各项业务持续推进，公司经营有望保持稳定。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**黄石市经济和财政实力出现明显提升；公司业务范围和区域范围扩大，职能定位提升，盈利能力显著提升，政府支持程度增强。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**公司核心资产被划出，政府支持程度减弱；再融资能力恶化。

### 优势

- **公司外部发展环境良好。**黄石市是武汉城市圈副中心城市，交通便利。2023 年，黄石市实现地区生产总值 2108.96 亿元，同比增长 6.8%；一般公共预算收入 169.37 亿元，同比增长 23.86%。
- **公司在黄石市城市建设和民生保障领域地位突出，跟踪期内继续获得有力的外部支持。**公司作为黄石市最大的城市综合运营主体，在黄石市城市建设和民生保障领域地位突出；2023 年，公司收到财政补贴 8.03 亿元以及黄石市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转的黄石新城开发投资有限公司 100% 股权。
- **增信措施。**湖北融资担保为“23 黄石城发债/23 黄石债”提供本息全额不可撤销的连带责任保证担保，显著提升了该债券本息偿还的安全性。

## 关注

- **债务规模有所增长,短期偿债压力大,对债券融资依赖性强。**截至 2024 年 3 月底,公司全部债务 760.15 亿元,较 2022 年底增长 13.75%,其中债券占比 57.27%,公司对债券融资依赖性强;同期末,公司现金短期债务比为 0.12 倍,短期偿债压力大,债务结构有待优化。
- **资产流动性较弱。**公司资产以应收类款项、自建及代建工程投入、土地使用权和特许经营权等为主,应收类款项对资金形成明显占用,部分工程项目变现受政府结算及回款安排影响大,公司资产流动性较弱。
- **面临较大的资金支出压力。**公司在建及拟建项目尚需投资规模较大,面临较大的资金支出压力。

## 本次评级使用的评级方法、模型

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

## 本次评级打分表及结果

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
财务风险	F4	现金流	经营分析	1
			资产质量	4
			盈利能力	3
		现金流量	2	
		资本结构	2	
偿债能力				4
指示评级				a <sup>-</sup>
个体调整因素：--				--
个体信用等级				a <sup>-</sup>
外部支持调整因素：政府支持				+5
评级结果				AA <sup>+</sup>

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

## 主要财务数据

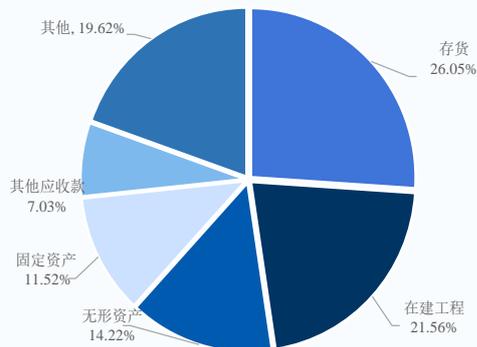
项目	合并口径		
	2022年	2023年	2024年3月
现金类资产（亿元）	111.50	107.89	34.88
资产总额（亿元）	1316.87	1625.11	1593.32
所有者权益（亿元）	513.74	675.16	675.64
短期债务（亿元）	244.08	349.78	292.50
长期债务（亿元）	424.18	447.98	467.65
全部债务（亿元）	668.26	797.76	760.15
营业总收入（亿元）	59.55	87.32	24.57
利润总额（亿元）	7.75	7.64	0.52
EBITDA（亿元）	11.77	16.27	--
经营性净现金流（亿元）	0.07	0.02	4.45
营业利润率（%）	18.07	10.01	5.66
净资产收益率（%）	1.29	0.96	--
资产负债率（%）	60.99	58.45	57.60
全部债务资本化比率（%）	56.54	54.16	52.94
流动比率（%）	194.64	154.57	164.92
经营现金流动负债比（%）	0.02	0.00	--
现金短期债务比（倍）	0.46	0.31	0.12
EBITDA利息倍数（倍）	0.39	0.40	--
全部债务/EBITDA（倍）	56.78	49.03	--

项目	公司本部口径		
	2022年	2023年	2024年3月
资产总额（亿元）	603.61	884.71	876.91
所有者权益（亿元）	362.52	475.86	481.04
全部债务（亿元）	228.90	385.69	359.51
营业总收入（亿元）	0.24	0.08	0.00
利润总额（亿元）	0.29	-0.06	-0.01
资产负债率（%）	39.94	46.21	45.14
全部债务资本化比率（%）	38.70	44.77	42.77
流动比率（%）	321.06	176.64	184.32
经营现金流动负债比（%）	-171.57	-69.86	--

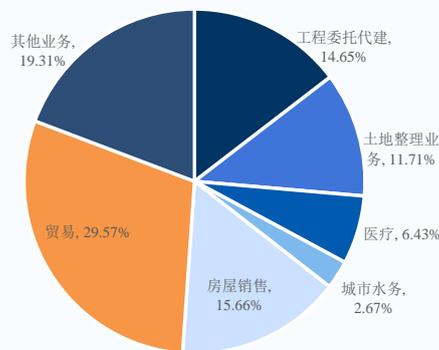
注：1. 2021—2023年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2024年一季度未经审计；2. 本报告合并口径将长期应付款带息部分纳入长期债务核算，公司本部口径全部债务未调整；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，单位均指人民币；4. 2023年公司经营现金流动负债比为0.0048%，四舍五入为0.00%

资料来源：根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

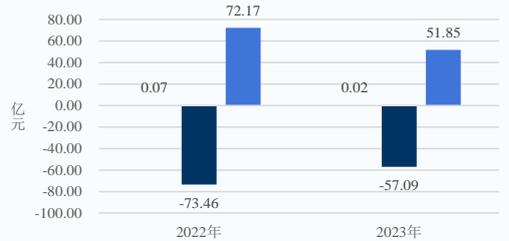
2023年底公司资产构成



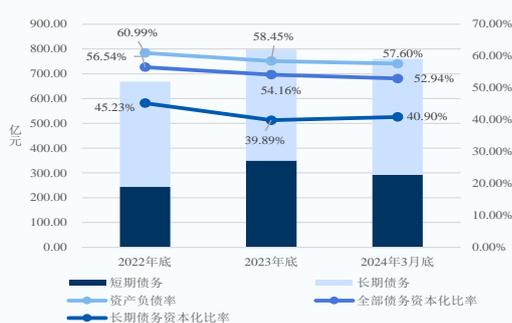
2023年公司营业总收入构成



2022—2023年公司现金流情况



2022—2024年3月底公司债务情况



## 跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	12.00 亿元	12.00 亿元	2028/07/12	公司在本期债券存续期后 5 年等额分期偿还本金 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分 本期债券回售给公司；公司在本期债券存续期第 3~7 年末等额分期偿 还本金 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分 本期债券回售给公司；公司在本期债券存续期第 3~7 年末等额分期偿 还本金 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分 本期债券回售给公司；公司在本期债券存续期第 3~7 年末等额分期偿 还本金
22 黄石城发债 01/22 黄石 01	10.00 亿元	10.00 亿元	2025/01/19	
22 黄石城发债 02/22 黄石 02	10.00 亿元	10.00 亿元	2025/03/16	
23 黄石城发债/23 黄石债	10.00 亿元	10.00 亿元	2026/01/12	

注：1. “22 黄石城发债 01/22 黄石 01” “22 黄石城发债 02/22 黄石 02” 和 “23 黄石城发债/23 黄石债” 附存续期第 3 年末投资者回售选择权；2. 上表所列到期兑付日为首次行权日或下一行权日  
 资料来源：联合资信整理

## 评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 黄石城发债/23 黄石债	AAA/稳定	AA+/稳定	2023/06/05	倪 昕 赵晓敏	<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读全文</a>
22 黄石城发债 02/22 黄石 02	AA+/稳定					
22 黄石城发债 01/22 黄石 01	AAA/稳定	AA+/稳定	2022/06/16	倪 昕 赵晓敏	<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907</a> <a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907</a>	<a href="#">阅读全文</a>
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	AA+/稳定					
22 黄石城发债 02/22 黄石 02	AA+/稳定	AA+/稳定	2022/02/22	倪 昕 赵晓敏	<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907</a> <a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907</a>	<a href="#">阅读全文</a>
22 黄石城发债 01/22 黄石 01	AA+/稳定					
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	AA+/稳定	AA+/稳定	2021/07/23	倪 昕 赵晓敏	<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907</a> <a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907</a>	<a href="#">阅读全文</a>
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	AA+/稳定					
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	AA+/稳定	AA+/稳定	2021/05/31	倪昕 黄静轩	<a href="#">城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907</a> <a href="#">城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907</a>	<a href="#">阅读全文</a>
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	AA+/稳定					

注：上述评级方法/模型通过链接可查询  
 资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：郭欣宇 [guoxy@lhratings.com](mailto:guoxy@lhratings.com)

项目组成员：倪 昕 [nixin@lhratings.com](mailto:nixin@lhratings.com)

公司邮箱：[lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com) 网址：[www.lhratings.com](http://www.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）



## 一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

## 二、企业基本情况

跟踪期内，公司股权结构和实际控制人未发生变化，公司注册资本和实收资本由 15.00 亿元变更为 50.00 亿元。截至 2024 年 4 月底，公司注册资本和实收资本均为 50.00 亿元，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”）为公司唯一股东和实际控制人。

公司是湖北省黄石市最大的城市综合运营主体，主营业务包括城市基础设施建设、土地整理、城市公交营运、城市供水及污水处理、医院运营、贸易等。

截至 2024 年 3 月底，公司本部设战略发展部、纪检监察部、党委组织部等合计 6 个职能部室以及财务管理中心、融资管理中心、工程管理中心等合计 6 个直属机构；同期末，公司纳入合并范围内二级子公司共 15 家。

截至 2023 年底，公司资产总额 1625.11 亿元，所有者权益 675.16 亿元（含少数股东权益 69.24 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 87.32 亿元，利润总额 7.64 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司资产总额 1593.32 亿元，所有者权益 675.64 亿元（含少数股东权益 69.31 亿元）；2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 24.57 亿元，利润总额 0.52 亿元。

公司注册地址：黄石市磁湖东路 28 号。法定代表人：程正栋。

## 三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2024 年 5 月底，“21 黄石城发债 01/21 黄石 01”“22 黄石城发债 01/22 黄石 01”“22 黄石城发债 02/22 黄石 02”以及“23 黄石城发债/23 黄石债”募集资金均按照指定用途使用完毕。跟踪期内，受评债券已按时足额付息，公司过往付息情况良好。

图表 1 • 跟踪评级债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
21 黄石城发债 01/21 黄石 01	12.00	12.00	2021/07/12	7 年
22 黄石城发债 01/22 黄石 01	10.00	10.00	2022/01/19	7（3+4）年
22 黄石城发债 02/22 黄石 02	10.00	10.00	2022/03/16	7（3+4）年
23 黄石城发债/23 黄石债	10.00	10.00	2023/01/12	7（3+4）年
<b>合计</b>	<b>42.00</b>	<b>42.00</b>	--	--

资料来源：公司提供

“21 黄石城发债 01/21 黄石 01”募投项目黄石市黄金山供热管网建设项目和新港物流园区域供热管网建设项目 2024 年 5 月底分别已投资 6.60 亿元和 2.10 亿元。

“22 黄石城发债 01/22 黄石 01”“22 黄石城发债 02/22 黄石 02”募投项目黄石多式联运综合物流园工程 2024 年 5 月底已投资 12.00 亿元。

“23 黄石城发债/23 黄石债”募投项目黄石临空产业园起步区项目 2024 年 5 月底已投资 11.46 亿元。

“23 黄石城发债/23 黄石债”由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北融资担保”）提供本息全额不可撤销的连带责任保证担保。

## 四、宏观经济和政策环境分析

2024 年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处于结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024年一季度，中国经济开局良好。一季度GDP同比增长5.3%，上年四季度同比增长5.2%，一季度GDP增速稳中有升；满足全年经济增长5%左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望二、三季度，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察（2024年一季度报）》。

## 五、行业及区域环境分析

### 1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2023年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2024年城市基础设施建设行业分析》。

### 2 区域环境分析

**黄石市是武汉城市圈副中心城市，交通便利，2023年，黄石市地区生产总值及财政收入均实现同比增长，财政自给能力一般。整体看，公司外部发展环境良好。**

黄石市位于湖北省东南部，长江中游南岸，是武汉城市圈副中心城市、长江中游城市群重要成员以及国务院批准的沿江开放城市。截至2023年底，黄石市辖区面积4583平方公里，下辖4个区、1个县、1个县级市及设有1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新技术产业开发区、1个国家级农业科技示范园区。根据《2022年黄石市统计公报》，截至2022年底，黄石市常住人口244.4万人，城镇化率为67.04%。

交通方面，黄石市是国家公路运输枢纽、区域性铁路物流节点和现代港口城市。在国家“十纵十横”综合运输大通道中，黄石市位于“北京至港澳台运输通道”“福州至银川运输通道”和“沿江运输通道”交汇处。黄石新港是以大宗散货、件杂货和集装箱运输为主的集装卸、仓储、口岸等功能为一体的综合港区，是长江中游最大的单体港口和少有的优良深水港区。2022年7月，鄂州花湖机场正式通航，南距黄石市中心约15千米，为4E级国际机场、航空物流国际口岸、亚洲第一座专业性货运枢纽机场，区域交通便捷。

产业方面，黄石市是华中地区重要的原材料工业基地，已形成黑色金属、有色金属、机械制造、建材、能源、食品饮料、纺织服装、化工医药等八大产业集群，域内上市公司包括中信泰富特钢集团股份有限公司、闻泰科技股份有限公司、华新水泥股份有限公司等。黄石市发展的新兴产业主要包括电子信息、生命健康、节能环保、新材料等。

图表 2 • 黄石市主要经济指标

项目	2022年	2023年
GDP（亿元）	2041.51	2108.96
GDP 增速（%）	5.6	6.8

固定资产投资增速 (%)	18.3	7.3
三产结构	6.9:47.5:45.6	6.7::45.2:48.1
人均 GDP (万元)	8.35	/

注：“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据黄石市人民政府（以下简称“黄石市政府”）网站披露数据，2023年，黄石市地区生产总值同比增长6.8%。其中，第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长4.8%、7.5%和6.5%。

图表 3 • 黄石市主要财力指标

项目	2022 年	2023 年
一般公共预算收入 (亿元)	136.75	169.37
一般公共预算收入增速 (%)	8.79	23.86
税收收入 (亿元)	88.87	107.34
税收收入占一般公共预算收入比重 (%)	64.99	63.75
一般公共预算支出 (亿元)	279.67	322.11
财政自给率 (%)	48.90	52.58
政府性基金收入 (亿元)	178.01	/
地方政府债务余额 (亿元)	411.65	532.99

注：“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据《关于黄石市 2023 年预算执行情况和 2024 年预算草案的报告》，2023 年，黄石市一般公共预算收入同比增长 23.86%，其中非税收入的增长主要系实施“五个一百”专项行动盘活存量资产资源，国有资源（资产）有偿使用收入增长所致。同期，黄石市一般公共预算支出为 322.11 亿元，财政自给能力一般。

截至 2023 年底，黄石市地方政府债务余额为 532.99 亿元，其中，一般债务 196.81 亿元，专项债务 336.18 亿元，地方政府债务负担较重。

## 六、跟踪期主要变化

### （一）基础素质

#### 1 企业规模和竞争力

跟踪期内，公司仍是黄石市最大的城市综合运营主体，区域地位突出。

黄石市主要的建设投资主体情况详见图表 4。跟踪期内，公司仍是黄石市最大的城市综合运营主体，在黄石市城市建设和民生保障领域地位突出。

图表 4 • 黄石市主要建设投资主体基本情况（单位：亿元）

公司名称	控股股东	职能定位及业务	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率 (%)
公司	黄石市国资委	黄石市最大的城市综合运营主体	1625.11	675.16	87.32	7.64	58.45
黄石市东楚投资集团有限公司	黄石市国资委	重要的基础设施建设主体，主要负责黄石市域的交通基础设施建设、棚户区改造及保障房项目和大冶湖生态新区核心区开发建设	824.27	279.38	31.51	4.37	66.11
黄石市国有资产经营有限公司	黄石市国资委	国有资产运营主体，主要负责国有资产管理、产业投资和资本营运等	399.49	162.61	103.12	6.33	59.29

注：上表中所列数据为 2023 年/2023 年年底数；上述公司按资产总额降序排列

资料来源：联合资信根据公开资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司合并报表范围重要子公司包括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”）、黄石新港开发有限公司（以下简称“新港公司”）和黄石新城开发投资有限公司（以下简称“新城公司”，原名为黄石经开投资开发有限公司）。

黄石城投主要承担土地整理、工程委托代建、城市水务及公交运营等职能；新港公司是黄石新港（物流）工业园（以下简称“新港工业园”）内的基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担园区内的工程代建及供水业务；新城公司主要承担黄石市经济技术开发区（以下简称“黄石经开区”）的基础设施建设工作。

## 2 信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部未新增不良/关注类贷款记录，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：914202000581081880），截至2024年5月23日，公司本部无不良/关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：91420200714602388B），截至2024年3月20日，子公司黄石城投本部无未结清的不良/关注类贷款记录，无已结清的不良类贷款记录，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，该笔贷款已于2004年12月完成还款。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：91420200568307419M），截至2024年5月29日，子公司新港公司本部无不良/关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（统一社会信用代码：91420200728330774G），截至2024年4月23日，子公司新城公司本部无不良/关注类贷款记录。

根据公司过往在债券市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至2024年6月19日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

## （二）管理水平

跟踪期内，公司在治理结构、管理制度和高级管理人员方面均未发生重大变化。

## （三）经营方面

### 1 业务经营分析

公司营业总收入仍主要来自工程委托代建、土地整理、医疗、贸易和房屋销售业务，2023年，公司营业总收入规模同比明显增长，综合毛利率有所下降。

跟踪期内，公司营业总收入仍主要来自工程委托代建、土地整理、医疗、贸易和房屋销售业务。2023年，公司营业总收入同比增长46.62%，主要系贸易规模扩大所致。2024年1—3月，公司实现营业总收入24.57亿元，相当于2023年全年的28.13%，主要为工程委托代建收入3.45亿元、土地整理业务收入2.88亿元和贸易收入7.37亿元等。

毛利率方面，受工程委托代建、土地整理和贸易等业务毛利率下降影响，2023年，公司综合毛利率同比有所下降。2024年1—3月，公司综合毛利率为6.66%，较2023年进一步下滑。

图表 5• 公司营业总收入构成及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
工程委托代建	21.62	36.30	20.05	12.79	14.65	15.03
土地整理业务	9.31	15.63	70.19	10.23	11.71	37.42
城市水务	1.99	3.34	-2.26	2.34	2.67	2.51
公交营运	1.37	2.30	-95.26	1.43	1.63	-115.51
供热	0.25	0.42	-19.35	0.34	0.39	-8.37

医疗	5.26	8.84	14.53	5.61	6.43	12.67
房屋销售	9.92	16.66	-1.15	13.67	15.66	15.35
贸易	3.82	6.42	2.02	25.82	29.57	1.06
项目管理	2.51	4.21	14.25	2.16	2.48	13.75
工程结算	1.89	3.17	7.71	4.31	4.94	22.15
其他业务	1.61	2.71	26.33	8.62	9.87	15.67
<b>合计</b>	<b>59.55</b>	<b>100.00</b>	<b>18.69</b>	<b>87.32</b>	<b>100.00</b>	<b>11.24</b>

注：2023 年其他收入主要包括租赁收入（1.46 亿元）、广告设计收入（0.15 亿元）、绿化养护（0.79 亿元）、砂石销售（2.09 亿元）、仓储物流（0.95 亿元）、酒店餐饮（0.17 亿元）、物业服务、充电桩、人力资源和等业务收入

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

### （1）工程委托代建

公司受黄石市政府部门委托承担市内基础设施建设任务，在建及拟建代建项目尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力；委托代建项目待回款规模较大，代建业务回款情况受相应政府资金安排影响较大。

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黄石磁湖高新科技发展有限公司（以下简称“磁湖高新”）、新城公司负责，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、棚户区改造及旧城改造、产业园区及配套基础设施建设等。

黄石城投、磁湖高新、新港公司及新城公司分别与黄石市财政局、黄石市经济技术开发区财政局（以下简称“黄石经开区财政局”）、黄石新港（物流）工业园区管理委员会（以下简称“新港管委会”）、黄石市生态环境局开发区·铁山区分局及黄石经济技术开发区·铁山区建设局等签订相关项目代建协议，分别负责黄石市区、黄石经开区、新港工业园内的工程代建。四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。账务处理方面，公司本部、新港公司本部、新城公司本部及部分子公司将委托代建成本计入“存货”，黄石城投本部及部分子公司将委托代建成本计入“在建工程”；磁湖高新本部及部分子公司先将委托代建成本计入“在建工程”，项目建成完成审计后再将委托代建成本从“在建工程”转入“存货”科目。

2023 年，公司工程委托代建收入同比有所下降，主要系结算项目规模下降所致；受委托代建项目加成比例存在差异影响，业务毛利率同比下降 5.02 个百分点。

截至 2024 年 3 月底，公司主要已完工代建项目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、新港大道项目、新港大道北延、中粮集团征地拆迁项目等，项目已投资 86.47 亿元，政府计划回购金额 128.18 亿元，累计实现回款 99.46 亿元。整体看，公司委托代建项目整体资金垫付规模大，回款情况受相应政府资金安排影响较大。

截至 2024 年 3 月底，公司主要在建代建项目计划总投资 183.90 亿元，包括黄石新港物流园区 2016 年棚户区改造项目、海洲大道北延、春湖生态公园、物流园配套基础设施项目（河金省道）等项目，已投资 164.25 亿元，尚需投资 19.65 亿元。截至 2024 年 3 月底，公司主要拟建项目计划总投资 137.88 亿元，主要采用委托代建和政府购买服务模式，其中拟建自营项目计划总投资 20.00 亿元。整体看，公司在建及拟建工程委托代建项目未来尚需投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

图表 6 • 截至 2024 年 3 月底公司主要拟建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目名称	业务模式	计划总投资
新建平台路网工程	委托代建	3.00
起步区路网延伸及基础设施改造	委托代建	8.90
市政管网工程	委托代建	12.89
综合管廊工程	委托代建	8.30
还建房及配套	委托代建	21.63
倚湖园·王贵二期还建房及配套	委托代建	5.00
王贵还建小区二期 B 区还建房及配套	委托代建	9.00
太子片区还建房及配套	委托代建	6.44

汪仁二期还建房及配套	政府购买服务	18.92
章山华新新材料及智能装备制造园相关配套市政设施项目	委托代建	2.80
百花三期安置房	委托代建	21.00
有轨电车（二期）	自营	20.00
合计	--	137.88

资料来源：公司提供

### （2）土地整理

2023年，受土地出让面积增加影响，公司土地整理业务收入同比有所增长；公司已完成整理待出让土地面积大且主要为商住用地，但土地整理业务收入实现易受市场供需状况及黄石市城市建设整体规划影响，存在一定不确定性。

公司负责黄石市城区及黄石经开区范围内的土地整理。子公司黄石城投和黄石市土地储备中心签订了《委托经营合同》，约定黄石城投代理黄石市土地储备中心实施黄石市城区内的土地前期开发工作，资金来源主要为自筹资金，项目完工后经黄石市土地储备中心收储并出让，公司获取土地整理业务收入。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年期间代黄石市国土资源局开发区分局进行黄石经开区内土地前期整理，资金来源主要为自筹资金，项目完工后经黄石市土地储备中心收储并出让，公司获取土地整理业务收入。截至2024年3月底，磁湖高新土地整理业务仍执行《委托经营合同》，但暂未签订新合同。

2023年，受土地出让面积增加影响，公司土地整理业务收入同比有所增长；同年，公司土地整理业务毛利率明显下降，主要系不同地块因区位及性质不同而加成比例不同所致。

图表7·公司土地整理业务情况（单位：亩、亿元）

项目	2022年	2023年
土地出让面积	264.08	341.00
土地整理收入	9.31	10.23

资料来源：公司提供

截至2023年底，公司已完成整理待出让的土地面积合计4454.54亩，主要为商住用地。

图表8·截至2023年底公司已完成整理待出让土地情况（单位：亩）

项目名称	面积	用途
黄石港区后河提华新股份A区、B区、D区、F区、实验高中、方家墩、黄石艺校等地块	1059.70	商住
下陆区燃料公司、鑫汇工贸、马鞍山、东钢、三环离合、蜂烈山等地块	1470.00	商住
西塞山区二橡水厂、芳通药业、赛福摩擦、磁湖南岸、张儒村、郭家垱等地块	854.32	商住
阳新县泰华化工地块	326.00	商住
鄂州鑫泰物流码头地块	55.50	商住
开铁区美尔雅地块	128.90	工业
新港谭石海地块、光亮中心、庙宇垸、航天电缆以南地块等	560.12	商住、工业
合计	4454.54	--

资料来源：公司提供

### （3）公用事业板块

公司公用事业板块涵盖城市水务、公交运营、供热等业务，具有较强的区域专营性，对公司收入和现金流形成一定补充，但公司公用事业业务公益属性较强，部分业务持续亏损。

#### 城市水务

公司是黄石市主要的城市水务运营主体，业务覆盖自来水销售及污水处理等领域。

自来水销售业务主要由黄石城投下属子公司黄石市城市水务集团有限公司（原名黄石市自来水公司，以下简称“自来水公司”）负责运营。截至2024年3月底，自来水公司设计日供水能力48万吨/日，实际日供水能力34万吨/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，供水服务人口约113.00万人。

2023年，公司供水量及售水量同比均小幅下降；漏损率同比略有下降，自2018年公司接收央企、省、市属国企“三供一业”居民供水，由原总表供水改为分户供水，但原总表内供水管网漏损严重，使得漏损率较高。2023年，公司自来水销售收入同比增长3.66%，售水量同比小幅下降但自来水销售收入小幅增长的原因主要系用水结构不同所致；同年，自来水销售业务毛利率为-5.59%，售水业务持续亏损。

图表 9 • 公司售水业务情况

指标	2022年	2023年
供水管网（公里）	1273.78	1277.98
服务面积（平方公里）	391.77	391.77
服务人口（万人）	113.00	113.00
供水量（万吨）	13162.01	12416.96
售水量（万吨）	9403.70	9123.36
漏损率（%）	28.55	26.53
自来水销售收入（万元）	15746.43	16322.12

注：上表漏损率口径为（供水量-售水量）/供水量  
 资料来源：公司提供

公司污水处理业务由黄石城投下属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。截至2024年3月底，公司污水日处理能力7.5万吨/日，中水处理能力0.04万吨/日，污水管网120公里。2023年，公司污水处理收入为0.70亿元，业务毛利率为21.31%。

### 公交运营

公司公交运营业务由黄石城投下属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，公交集团成立于1984年，业务涵盖公共客运、广告和驾驶员培训等。截至2024年3月底，公交集团共有营运车辆728辆，公交营运线路49条，均较2022年底小幅增长。

图表 10 • 公司公交运营业务情况

指标	2022年	2023年	2024年1-3月
期末车辆数（辆）	695	728	728
公交线路（条）	47	49	49
客运量（万人次）	8126	9236	2310
公交运营收入（亿元）	1.37	1.43	0.40

资料来源：公司提供

2023年，公司客运量和公交运营收入均同比有所增长。公司公交运营业务带有较强的公益属性，票价较低，整体收入难以覆盖成本，毛利率长期为负。2023年，因购置车辆等因素，公交业务毛利率进一步下降。为弥补公司亏损，黄石市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，2023年公交集团收到上述补贴合计8451.18万元。

### 供热

公司供热业务由黄石城投下属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。黄石市实行集中供热模式，能源公司主营业务为城市集中供热服务。截至2024年3月底，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199平方公里，公司供热特许经营权期限至2047年。2023年，公司供热服务面积保持稳定，服务企业有所减少，供热量有所增长。2023年，公司供热业务仍呈亏损态势，业务公益属性较强。

图表 11 • 公司供热业务情况

指标	2022年	2023年
管网长度（公里）	22	22
服务面积（平方公里）	199	199
服务企业（户）	20	19
供热量（万吨）	9.66	10.70
产销差率（%）	40.29	33.87
供热能力（万吨）	16.18	16.18

资料来源：公司提供

#### (4) 医疗业务

公司医疗业务主要依托下属 4 家医院，向黄石市及周边地区居民提供门诊和住院服务；公司医疗板块在建及拟建项目规模较大，未来依靠运营收益平衡资金，但收益实现情况有待观察。

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 2023 年底，医养集团现有二级单位 9 家，下辖黄石市第二医院、黄石市第五医院 2 家三级综合医院，黄石市第四医院、黄石十五冶医院 2 家二级综合医院，以及 1 家医药公司、1 家康养公司、1 家医学实验室、1 家康复公司和 1 家物业公司，管理 13 家社区康养中心和 4 家卫生服务中心。

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。2023 年，公司医疗收入同比增长 6.61%，业务毛利率同比下降 1.86 个百分点。

图表 12 • 公司下属医院运营情况（单位：万人次）

医院	指标	2022 年	2023 年
黄石市第四医院有限公司	门诊人次	13.63	12.63
	出院人次	0.96	0.94
	手术人次	0.19	0.19
黄石市第二医院有限公司	门诊人次	32.43	31.56
	出院人次	2.10	2.13
	手术人次	0.55	0.53
黄石市第五医院有限公司	门诊人次	21.84	21.58
	出院人次	1.62	1.52
	手术人次	0.30	0.45
黄石市十五冶医院有限公司	门诊人次	3.12	2.48
	出院人次	0.22	0.21
	手术人次	0.02	0.02

资料来源：公司提供

随着公司下属医院不断发展，公司对部分医院进行设施翻修和扩建，截至 2023 年底，公司医疗板块在建及拟建项目计划总投资 17.95 亿元，尚需投资 2.45 亿元，未来主要依靠医院投运使用后的运营收益平衡资金，但收益实现情况有待观察。

图表 13 • 截至 2023 年底公司主要在建及拟建医疗项目情况（单位：亿元）

项目名称	类别	计划总投资	已完成投资
黄石市第二医院职业病综合大楼及颐养楼项目	在建	9.82	8.40
黄石市第四医院医养综合楼项目	在建	3.17	2.70
黄石市第五医院门诊医技楼项目	在建	3.96	3.90
黄石市康养之家养护院施工项目	在建	0.60	0.50
黄石市五医院康养改造项目	拟建	0.40	--
<b>合计</b>	--	<b>17.95</b>	<b>15.50</b>

资料来源：公司提供

#### (5) 房屋销售业务

公司在建房地产项目尚需投资规模较大，存在一定的资金支出压力；房屋销售业务对公司收入形成一定补充，但收入实现易受宏观经济及房地产市场景气度等因素影响，需关注房屋销售业务资金平衡情况。

公司房屋销售业务主要由子公司黄石市城发置业有限公司（简称“城发置业”）和子公司黄石城投负责经营。城发置业和黄石城投均具有房地产开发二级资质。

公司房屋销售业务的经营模式分为自主开发和合作开发两种。截至 2024 年 3 月底，公司主要已完工在售房地产项目 3 个，分别为花园印象、香山枫景和悦馨嘉园，均为自主开发项目，已投资 8.16 亿元，已确认收入 9.74 亿元，已回款 8.38 亿元，销售进度均达到 95.00% 以上。同期末，公司主要在建房地产项目为保利时代，计划总投资 35.53 亿元，已投资 27.89 亿元，系与中国保利集团有限公司（以下简称“保利集团”）合作开发，其中保利集团不出资，根据最终销售情况提取一定比例的管理费用。上述房地产项目均位于黄石市。截至 2023 年底，保利时代项目已确认销售收入 15.04 亿元，已回款 17.32 亿元。

2023 年，公司房屋销售收入同比增长 37.80%，主要系销售面积增长所致；业务毛利率同比增长 16.50 个百分点，主要系 2022 年因收入成本结转不匹配导致业务毛利率为负所致。

#### （6）贸易业务

**公司贸易业务供应商和客户集中度很高，存在一定的交易对手风险；2023 年，贸易业务收入规模大幅增长，但利润空间有限。**

公司贸易业务主要由黄石城发商贸有限公司（以下简称“商贸公司”）负责。业务模式方面，商贸公司主要采用以销定采的贸易模式，并通过集中采购、长期购货协议等方式增强议价能力。2023 年，公司实现贸易收入 25.82 亿元，同比大幅增长，主要系公司拓展上下游客户，主要贸易产品贸易量增长所致，其中煤炭、农产品以及钢材销售额占比分别为 73.03%、15.85% 和 11.11%。同年，公司贸易业务毛利率为 1.06%，贸易业务利润空间有限。

从公司供应商及客户来看，2023 年，公司贸易业务前五大供应商采购金额占比为 85.36%，前五大客户销售金额占比为 85.01%，供应商及客户集中度很高；公司下游销售客户主要为国有企业，上游供应商主要为民营企业，存在一定的交易对手风险。

#### （7）工程结算

**公司工程结算收入主要来自工程施工项目，对公司收入形成了一定补充，业主方主要系黄石市政府部门、事业单位及区域内国有企业。**

公司工程结算业务主要由子公司黄石城发建工集团有限公司（以下简称“城发建工”）开展，城发建工具备建筑工程施工总承包三级和市政公用工程施工总承包三级等资质。工程结算收入主要来自城发建工承包的工程施工项目，工程结算项目业主方主要系黄石市政府部门、事业单位及区域内国有企业，业主方一般按照工程进度分阶段及按照工程量进行结算并支付工程款。账务处理方面，公司将项目管理业务建设投入计入“存货”。2023 年，公司工程结算收入为 4.31 亿元，同比大幅增长，主要系当期工程结算量增长所致；业务毛利率同比提升 14.44 个百分点，主要系不同项目施工难易程度不同所致。

## 2 未来发展

未来，公司计划在黄石市政府的领导下，围绕黄石市总体规划和“十四五”规划，进一步加强黄石市基础设施建设力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，为改善区域人居环境做出贡献；医疗养老业务以“立足黄石，辐射鄂东南，领跑湖北，创中国一流的养老服务品牌”为愿景，按照“以医疗为基础，以产业为支撑，以康养为重点”的思路发展。

### （四）财务方面

公司与原会计师事务所大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计服务合同已到期，公司通过招投标形式聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为新任审计机构。公司提供了 2023 年财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。会计政策变更方面，公司于 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”），因执行解释 16 号未对公司产生重大影响。公司 2023 年无会计估计变更事项、无应披露的重要前期差错更正事项。公司提供的 2024 年一季度财务报表未经审计。

2023 年，公司合并范围新增二级子公司 1 家，系黄石市国资委将新城公司 100% 股权无偿划转至公司所致。截至 2023 年底，新城公司资产总额 507.40 亿元（主要为其他应收款 31.70 亿元、存货 134.36 亿元、固定资产 101.47 亿元、无形资产 99.75 亿元和其他非流动资产 36.06 亿元等），负债总额 287.83 亿元（主要为其他应付款 147.58 亿元、长期借款 56.31 亿元和长期应付款 33.42 亿元等），所有者权益合计 219.57 亿元（主要为实收资本 30.00 亿元、资本公积 189.64 亿元和未分配利润-1.17 亿元等）；2023 年，新城公司实现营业总收入 44.13 亿元，利润总额 1.64 亿元。2024 年 1—3 月，公司合并范围二级子公司未发生变化。截至 2024 年 3 月底，公司纳入合并范围的二级子公司共 15 家。总体看，新城公司的划转对公司财务数据可比性造成一定影响。

## 1 主要财务数据变化

### (1) 资产质量

跟踪期内，公司资产规模有所增长，主要系合并范围变化及工程建设投入所致；资产以应收类款项、自建及代建工程投入、土地使用权和特许经营权等为主，应收类款项对公司资金形成明显占用，部分工程项目变现受政府结算及回款安排影响大，公司资产流动性仍较弱，资产质量一般。

截至 2023 年底，公司资产总额较上年底增长 23.41%，非流动资产占比有所上升。

图表 14 • 公司资产主要构成情况

科目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
<b>流动资产</b>	<b>675.61</b>	<b>51.30</b>	<b>749.81</b>	<b>46.14</b>	<b>715.28</b>	<b>44.89</b>
货币资金	111.35	8.46	107.56	6.62	34.72	2.18
应收账款	100.25	7.61	81.72	5.03	82.98	5.21
其他应收款	95.57	7.26	114.23	7.03	133.78	8.40
存货	351.89	26.72	423.34	26.05	437.95	27.49
<b>非流动资产</b>	<b>641.26</b>	<b>48.70</b>	<b>875.30</b>	<b>53.86</b>	<b>878.04</b>	<b>55.11</b>
固定资产	133.93	10.17	187.15	11.52	193.66	12.15
在建工程	312.55	23.73	350.45	21.56	331.19	20.79
无形资产	136.20	10.34	231.14	14.22	243.91	15.31
其他非流动资产	17.57	1.33	53.63	3.30	53.63	3.37
<b>资产总额</b>	<b>1316.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1625.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1593.32</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

#### ① 流动资产

截至 2023 年底，公司流动资产较上年底增长 10.98%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。公司货币资金较上年底下降 3.40%，其中受限资金规模为 10.73 亿元，主要为质押存单和银行承兑汇票保证金。公司应收账款较上年底下降 18.48%，主要为应收当地政府单位工程代建业务款和医疗业务产生的应收黄石市医疗保险局款项，其中应收黄石经济技术开发区管理委员会（账面余额 26.26 亿元）、新港管委会（账面余额 24.96 亿元）、黄石市财政局（账面余额 6.17 亿元）、黄石市医疗保险局（账面余额 6.03 亿元）和黄石新港（物流）工业园区财政局（账面余额 5.79 亿元）款项合计占比 80.73%，集中度较高；从账龄来看，应收账款账龄 1 年以内、1~2 年、2~3 年和 5 年以上的比例分别为 67.89%、11.54%、6.86%和 0.41%，整体账龄尚可；公司应收账款累计计提坏账准备 4.01 亿元。公司其他应收款较上年底增长 19.52%，主要系新城公司纳入合并范围所致；其他应收款主要为往来拆借款、代支代垫款、押金保证金等，前五大其他应收单位合计欠款 37.56 亿元，占比为 31.90%，集中度较低；从账龄来看，其他应收款账龄 1 年以内、1~2 年和 2~3 年的比例分别为 41.79%、38.06%和 10.77%，整体账龄尚可；公司其他应收款累计计提坏账准备 3.50 亿元。公司存货较上年底增长 20.30%，主要系新城公司纳入合并范围所致。存货中工程代建项目 150.72 亿元，主要为公司负责代建的基础设施项目投入；开发成本 102.09 亿元，主要系公司房地产项目、代建安置房项目及土地整理业务等工程投入；土地使用权 162.11 亿元，主要为出让用地，用途多为批发零售、住宅用地。公司未对存货计提跌价准备。

图表 15 • 公司 2023 年底前五其他应收账款明细

名称	期末余额 (亿元)	账龄	占其他应收款账面余额的比例 (%)
黄石市储备中心	19.53	1~2 年	16.59
黄石经济技术开发区土地收购储备中心	11.30	1~2 年	9.59
阳新县韦源口镇农村会计服务中心	3.01	1 年以内	2.56
黄石经济技术开发区管理委员会	1.92	1 年以内	1.63
黄石经济技术开发区拆迁还建办公室	1.80	2~5 年	1.53
<b>合计</b>	<b>37.56</b>	--	<b>31.90</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

## ② 非流动资产

截至 2023 年底，公司非流动资产较上年底增长 36.50%。公司非流动资产主要由固定资产、在建工程和无形资产构成。公司固定资产较上年底增长 39.73%，主要系新城公司纳入合并范围及部分在建工程转固所致；从构成上看，固定资产主要为房屋建筑物 153.65 亿元。公司在建工程较上年底增长 12.12%，主要系工程建设投入所致；在建工程主要为道路建设工程 66.80 亿元、城市道路扩改建工程 54.35 亿元、安置房工程 73.89 亿元、开发区道路建设工程 37.91 亿元等。公司无形资产较上年底增长 69.72%，主要系新城公司纳入合并范围及当期购置停车特许经营权 11.93 亿元所致；从构成上看，无形资产主要为污水处理厂特许经营权、滩涂养殖权、地下车库经营权、矿石经营权、砂石开采权、停车特许经营权等特许权 154.81 亿元和土地使用权 76.22 亿元，其中土地使用权主要为划拨性质用地，部分采用评估法入账、部分采用成本法入账。公司其他非流动资产较上年底大幅增长，主要系新城公司纳入合并范围所致；其他非流动资产主要为房屋建筑物 26.00 亿元、污水管网 10.06 亿元和市政道路工程设施 8.70 亿元、堤坝及堤坝加固工程 8.65 亿元，其中市政道路工程设施、堤坝及堤坝加固工程为公益性资产。

截至 2024 年 3 月底，公司资产总额较 2023 年底下降 1.96%，主要系货币资金减少所致；资产构成较上年底变化不大。

受限资产方面，截至 2024 年 3 月底，公司受限资产情况如下所示，公司资产受限比例较低。此外，公司还将部分项目未来收益权用于保理、借款质押等。

图表 16 • 截至 2024 年 3 月底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	10.03	0.63	冻结资金、保证金及定期存款
应收账款	0.40	0.03	贷款质押
存货	62.46	3.92	贷款抵押及对外担保抵押
固定资产	8.84	0.56	贷款抵押
无形资产	0.78	0.05	贷款抵押
在建工程	16.79	1.05	融资租赁抵押
投资性房地产	0.16	0.01	贷款抵押
<b>合计</b>	<b>99.46</b>	<b>6.24</b>	—

资料来源：公司提供

## (2) 资本结构

### ① 所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益较上年底有所增长，主要系政府无偿注入股权所致；公司所有者权益中实收资本及资本公积占比高，权益稳定性仍较强。

截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底增长 31.42%，主要系政府无偿注入股权所致。公司所有者权益中，实收资本和资本公积占比较高，权益稳定性仍较强。

截至 2023 年底，公司实收资本较上年底增加 35.00 亿元，系黄石市国资委将新城公司 100% 股权无偿划转至公司所致，其中 35.00 亿元计入实收资本，其余部分计入资本公积；公司实收资本由货币出资 0.10 亿元、污水管网构筑物等实物资产出资 14.90 亿元和新城公司股权 35.00 亿元构成。公司资本公积较上年底增长 36.30%，主要系政府无偿注入股权所致；资本公积主要由政府无偿注入的股权 234.78 亿元、基建拨款 62.71 亿元、土地使用权 95.99 亿元、长期资产 56.41 亿元、砂石开采权 8.09 亿元和滩涂养殖权 6.01 亿元构成。公司未分配利润较上年底增长 2.58%，主要系利润积累所致。

截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益规模和构成较 2023 年底保持相对稳定。

图表 17 • 公司所有者权益主要构成情况

科目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	15.00	2.92	50.00	7.41	50.00	7.40
资本公积	340.68	66.31	464.35	68.78	464.35	68.73
未分配利润	84.40	16.43	86.58	12.82	86.99	12.87
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>445.12</b>	<b>86.64</b>	<b>605.92</b>	<b>89.75</b>	<b>606.33</b>	<b>89.74</b>

少数股东权益	68.62	13.36	69.24	10.25	69.31	10.26
<b>所有者权益合计</b>	<b>513.74</b>	<b>100.00</b>	<b>675.16</b>	<b>100.00</b>	<b>675.64</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

## ② 负债

跟踪期内，公司全部债务有所增长，债务指标有所下降，整体债务负担适中，对债券融资依赖性强，全部债务中短期债务占比较高，公司短期偿债压力大，债务结构有待优化。

截至 2023 年底，公司负债总额较上年底增长 18.28%，主要系融资规模扩大所致，公司负债结构仍相对较为均衡。

图表 18 • 公司主要负债情况

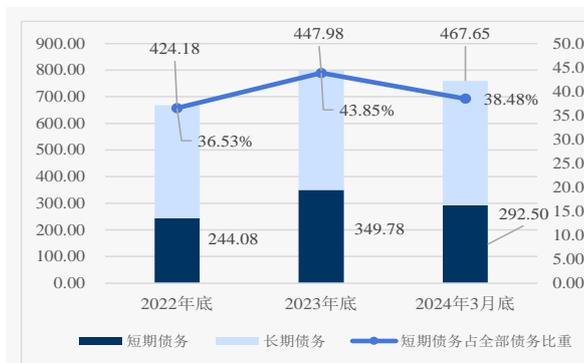
项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
<b>流动负债</b>	<b>347.10</b>	<b>43.22</b>	<b>485.08</b>	<b>51.06</b>	<b>433.72</b>	<b>47.26</b>
短期借款	33.32	4.15	37.00	3.89	32.73	3.57
其他应付款	54.43	6.78	80.79	8.51	83.14	9.06
一年内到期的非流动负债	210.10	26.16	308.29	32.45	246.79	26.89
<b>非流动负债</b>	<b>456.03</b>	<b>56.78</b>	<b>464.86</b>	<b>48.94</b>	<b>483.96</b>	<b>52.74</b>
长期借款	146.75	18.27	156.79	16.51	170.37	18.57
应付债券	253.10	31.51	220.34	23.20	226.44	24.68
长期应付款	53.96	6.72	85.53	9.00	84.94	9.26
<b>负债总额</b>	<b>803.14</b>	<b>100.00</b>	<b>949.95</b>	<b>100.00</b>	<b>917.68</b>	<b>100.00</b>

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

截至 2023 年底，公司其他应付款主要由往来款 63.77 亿元、拆借款 14.59 亿元和保证金 1.54 亿元构成。公司本部、黄石城投、新港公司和磁湖高新均为发债主体，应付债券包括中期票据、企业债、私募债、海外债、定向融资工具等多种债券类型。公司长期应付款主要为融资租赁款及国债、信托等借款，本报告已将有息部分调整至长期债务核算。截至 2024 年 3 月底，公司负债结构较 2023 年底变化不大。

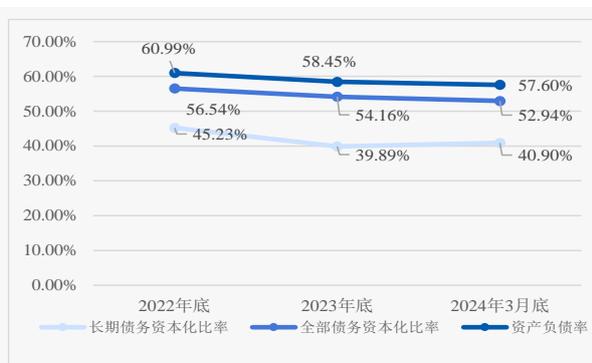
跟踪期内，公司全部债务有所增长。截至 2024 年 3 月底，公司全部债务 760.15 亿元，较 2022 年底增长 13.75%，其中短期债务占 38.48%，短期债务占比较高，债务结构有待优化；同期末，全部债务中债券占比为 57.27%，公司对债券融资依赖性强。从债务指标来看，受益于股权注入，跟踪期内公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均有所下降，公司整体债务负担适中。

图表 19 • 2022—2024 年 3 月底公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

图表 20 • 2022—2024 年 3 月底公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

从债务期限分布看，公司短期偿债压力大。

图表 21 • 截至 2024 年 3 月底公司全部债务期限分布情况

项目	1 年内	1~3 年	3 年以上	合计
偿还金额（亿元）	292.50	189.08	278.57	760.15
占全部债务的比例（%）	38.48	24.87	36.65	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

### （3）盈利能力

2023 年，公司营业总收入明显增长，主要系贸易收入增长所致；财政补贴对利润总额贡献度很高；盈利指标表现尚可。

2023 年，公司营业总收入同比增长 46.62%，主要系贸易收入增长所致；营业成本同比增长 60.04%；营业利润率同比下降 8.06 个百分点。

非经营性损益方面，公司其他收益主要为财政补贴；投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益、处置债权投资取得的收益等；信用减值损失均为坏账损失。2023 年，公司其他收益相当于利润总额的 105.22%，财政补贴对利润总额贡献度很高。

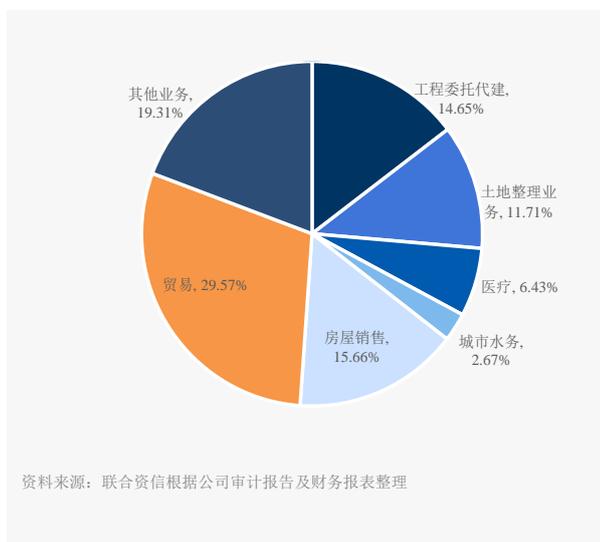
2024 年 1—3 月，公司营业总收入相当于 2023 年的 28.13%，利润总额为 0.52 亿元。

图表 22 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
营业总收入	59.55	87.32	24.57
营业成本	48.43	77.50	22.93
期间费用	5.47	8.70	2.16
其他收益	2.81	8.03	0.35
投资收益	0.66	0.39	0.05
信用减值损失	-1.70	-0.36	0.35
利润总额	7.75	7.64	0.52
营业利润率（%）	18.07	10.01	5.66
总资本收益率（%）	0.63	0.57	--
净资产收益率（%）	1.29	0.96	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

图表 23 • 2023 年公司营业总收入构成



### （4）现金流

2023 年，公司经营活动现金保持紧平衡，收入实现质量有所下降；投资活动仍维持大额净流出；考虑到公司的建设投入及债务偿还需求，公司未来仍具有较大的融资需求。

图表 24 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	65.28	85.30	26.16
经营活动现金流出小计	65.21	85.28	21.71
经营活动现金流量净额	0.07	0.02	4.45
投资活动现金流入小计	0.90	9.56	0.05
投资活动现金流出小计	74.36	66.65	13.38
投资活动现金流量净额	-73.46	-57.09	-13.34
筹资活动前现金流量净额	-73.39	-57.07	-8.89
筹资活动现金流入小计	276.65	399.45	36.60
筹资活动现金流出小计	204.48	347.60	91.85
筹资活动现金流量净额	72.17	51.85	-55.25
现金收入比（%）	102.32	86.54	106.47

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

经营活动方面，2023年，公司销售商品、提供劳务收到的现金75.56亿元，同比增长24.00%，主要系工程委托代建、土地整理、房屋销售及贸易业务流入的现金。同期，公司购买商品、接受劳务支付的现金70.41亿元，同比增长42.58%，主要为代建项目的建设支出、各板块的运营支出等。公司收到/支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款收支。2023年，公司经营活动保持紧平衡，净流入0.02亿元。2023年，公司现金收入比有所下滑，但公司收入实现质量仍较高。

投资活动方面，2023年，公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金9.16亿元。同年，公司投资活动现金流出量同比下降10.38%，主要为公司对道路建设工程、城市道路改扩建等项目的持续投入。2023年，公司投资活动仍维持大额净流出。

2023年，公司筹资活动前现金流量净额为-57.07亿元。筹资活动方面，2023年，公司筹资活动现金流入量同比增长44.39%，融资渠道主要为银行贷款、债券发行等。同年，公司筹资活动现金流出量同比增长69.99%，主要为偿还债务本息及拆借往来支付的现金。2023年，公司筹资活动仍维持大额净流入。

2024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4.45亿元、-13.34亿元和-55.25亿元，筹资活动大额净流出主要系偿还到期债务规模较大所致。

## 2 偿债指标变化

公司短期偿债压力大，长期偿债指标表现较弱，或有负债风险相对可控，间接融资渠道较为通畅。

图表 25 • 公司偿债指标

项目	指标	2022年	2023年	2024年3月
短期偿债指标	流动比率(%)	194.64	154.57	164.92
	速动比率(%)	93.27	67.30	63.94
	现金类资产/短期债务(倍)	0.46	0.31	0.12
长期偿债指标	EBITDA(亿元)	11.77	16.27	--
	全部债务/EBITDA(倍)	56.78	49.03	--
	EBITDA/利息支出(倍)	0.39	0.40	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

从短期偿债指标看，跟踪期内，公司流动比率与速动比率均有所下滑。截至2024年3月底，公司现金短期债务比为0.12倍，公司短期偿债压力大。

从长期偿债指标看，2023年，公司EBITDA有所增长，EBITDA对利息的覆盖程度同比变化小，全部债务/EBITDA有所下降。整体看，公司长期偿债指标表现较弱。

截至2024年3月底，公司对外担保余额32.23亿元，担保比率为4.77%，担保对象包括黄石市国有资产经营有限公司、黄石市交通投资集团有限公司等地方国有企业。整体看，公司或有负债风险相对可控。

图表 26 • 截至2024年3月底公司对外担保情况(单位:万元)

被担保人	担保起始日	担保到期日	担保余额	担保方式	被担保人企业性质
黄石港通物流发展有限公司	2018/09/27	2032/09/27	20000.00	连带责任担保	国有企业
黄石市众邦基业开发建设有限公司	2020/07/17	2034/07/16	100000.00	连带责任担保	国有企业
黄石交投建材有限公司	2023/09/20	2024/09/20	8000.00	连带责任担保	国有企业
黄石市国有资产经营有限公司	2024/03/18	2025/03/18	5000.00	连带责任担保	国有企业
黄石市交通投资集团有限公司	2021/09/29	2024/09/28	17800.00	连带责任担保	国有企业
黄石市交通投资集团有限公司	2015/10/30	2035/10/19	43400.00	连带责任担保	国有企业
黄石众邦城市住房投资有限公司	2023/04/28	2026/04/28	30400.00	连带责任担保	国有企业
黄石长乐投资发展有限公司	2023/04/21	2038/04/20	14000.00	连带责任担保	国有企业
黄石市国有资产经营有限公司	2023/10/24	2024/10/13	10000.00	连带责任担保	国有企业
湖北章山星城高新技术发展有限公司	2023/08/30	2024/08/29	1000.00	连带责任担保	国有企业
黄石市国有资产经营有限公司	2021/12/15	2024/11/15	62200.00	连带责任担保	国有企业
黄石市国有资产经营有限公司	2022/08/01	2032/08/01	5210.00	连带责任担保	国有企业

阳新县交通建设有限公司	2022/01/24	2026/01/24	5269.47	连带责任担保	国有企业
<b>合计</b>	--	--	<b>322279.47</b>	--	--

资料来源：公司提供

未决诉讼及仲裁方面，截至 2024 年 3 月底，公司本部无重大未决诉讼及仲裁；公司三级子公司磁湖高新存在未决诉讼和商业承兑票据逾期记录，累计逾期发生额为 9070.00 万元，逾期余额为 9070.00 万元。磁湖高新于 2023 年向陕西能尔城市基础设施建设发展有限公司（以下简称“陕西能尔”）和合肥国轮科技发展有限公司（以下简称“合肥国轮”）开具商业承兑汇票。根据相关协议约定，上述公司承诺不得将票据转让至第三方。后续陕西能尔和合肥国轮违反合同约定将商票转让至第三方，磁湖高新认为涉嫌商票诈骗行为，商票到期后如若兑付将导致国有资产流失，磁湖高新遂未实际兑付导致商票显示为逾期状态。公安机关已就上述合同诈骗情形进行刑事立案侦查。部分商业承兑汇票持票人就票据纠纷进行民事诉讼，部分诉讼因公司二级子公司黄石城投为磁湖高新控股股东而将其列入被告，上述诉讼合计 9 起，诉讼标的金额合计约 1550.00 万元。

截至 2024 年 3 月底，公司获得的银行授信额度为 679.26 亿元，未使用额度为 243.29 亿元，公司间接融资渠道较为通畅。

### 3 公司本部主要变化情况

**公司收入及利润主要集中在子公司，公司本部资产以股权投资为主，短期债务占比高，债务期限结构有待优化，短期偿债压力大。**

截至 2023 年底，公司本部资产总额 884.71 亿元，其中，流动资产占 42.64%，非流动资产占 57.36%。从构成看，流动资产主要由货币资金、其他应收款构成；非流动资产主要为长期股权投资。

截至 2023 年底，公司本部负债总额 408.84 亿元，其中，流动负债占 52.23%，非流动负债占 47.77%，主要由一年内到期的非流动负债、应付债券和长期借款构成。截至 2023 年底，公司本部所有者权益为 475.86 亿元，其中实收资本占 10.51%、资本公积占 89.19%、未分配利润占 0.25%，所有者权益稳定性强。

截至 2023 年底，公司本部全部债务 385.69 亿元，其中短期债务为 200.95 亿元，短期债务占比高，债务期限结构有待优化；同期末，公司本部资产负债率为 46.21%，全部债务资本化比率 44.77%，现金短期债务比 0.18 倍。

2023 年，公司本部营业总收入为 0.08 亿元，利润总额为-0.06 亿元，投资收益为-0.10 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司本部资产总额 876.91 亿元，所有者权益为 481.04 亿元，负债总额 395.87 亿元；公司本部资产负债率 45.14%；全部债务 359.51 亿元，全部债务资本化比率 42.77%。2024 年 1—3 月，公司本部未实现营业总收入，利润总额-0.01 亿元。

## （五）ESG 方面

**公司环境方面无监管处罚情况，积极履行作为地方国有企业的社会责任，治理结构和内控制度相对完善，ESG 信息披露质量有待改善。整体来看，目前公司 ESG 表现尚可，对其持续经营影响较小。**

环境方面，作为黄石市最大的城市综合运营主体，公司在项目建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低对环境的影响，契合国家双碳政策导向，公司遵守国家环境保护相关管理制度。自成立以来，公司未受到污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司纳税情况良好，无欠税记录；在当地提供一定就业机会，每月按时发放工资，无拖欠情况。公司未发生一般事故以上的安全生产事故。公司积极响应政府政策，在黄石市运营供水及污水处理、供热和公交运营等民生类业务。2023 年，公司对外捐赠金额为 23.05 万元。

公司未设置专门的 ESG 管治部门或组织，未披露 ESG 相关报告，ESG 信息披露质量有待改善。公司董事会成员中专业人士和独立董事占比有待提升。公司未获得环境和社会治理成果奖励。近年来公司涉及的法律诉讼较少，在信息披露、关联交易、高管行为等方面未发生违法违规事件，且未受到行政和监管部门处罚。

## 七、外部支持

**公司实际控制人具有很强的综合实力，公司作为黄石市最大的城市综合运营主体，跟踪期内，在股权划转、财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。**

公司实际控制人系黄石市国资委。黄石市是湖北省地级市，2023年，黄石市地区生产总值和一般公共预算收入同比均有所增长。截至2023年底，黄石市地方政府债务余额为532.99亿元，其中，一般债务196.81亿元，专项债务336.18亿元。整体看，公司实际控制人具有很强的综合实力。

公司作为黄石市最大的城市综合运营主体，主营业务包括城市基础设施建设、土地整理、城市公交营运、城市供水及污水处理、医院运营、贸易等，在黄石市城市建设和民生保障领域地位突出。跟踪期内，公司继续在股权划转和财政补贴等方面获得有力的外部支持。

2023年7月，根据黄国资产权〔2023〕9号和《黄石市城市发展投资集团有限公司重组整合实施方案》等文件，黄石市国资委将新城公司100.00%股权无偿划转至公司。2023年及2024年1—3月，公司其他收益分别为8.03亿元和0.35亿元，主要为公交补贴、园区管委会发展资金补助、黄石市财政局奖励等财政补贴。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

## 八、债券偿还能力分析

---

截至报告出具日，公司由联合资信评定的存续担保债券为“23黄石城发债/23黄石债”，债券余额10.00亿元，由湖北融资担保提供本息全额不可撤销的连带责任保证担保。

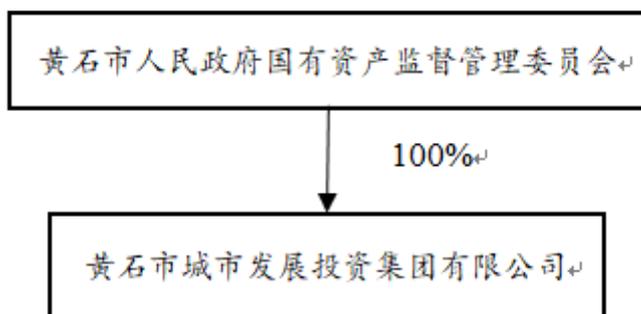
经联合资信评定，湖北融资担保主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，其担保有效提升了“23黄石城发债/23黄石债”本息偿还的安全性。

## 九、跟踪评级结论

---

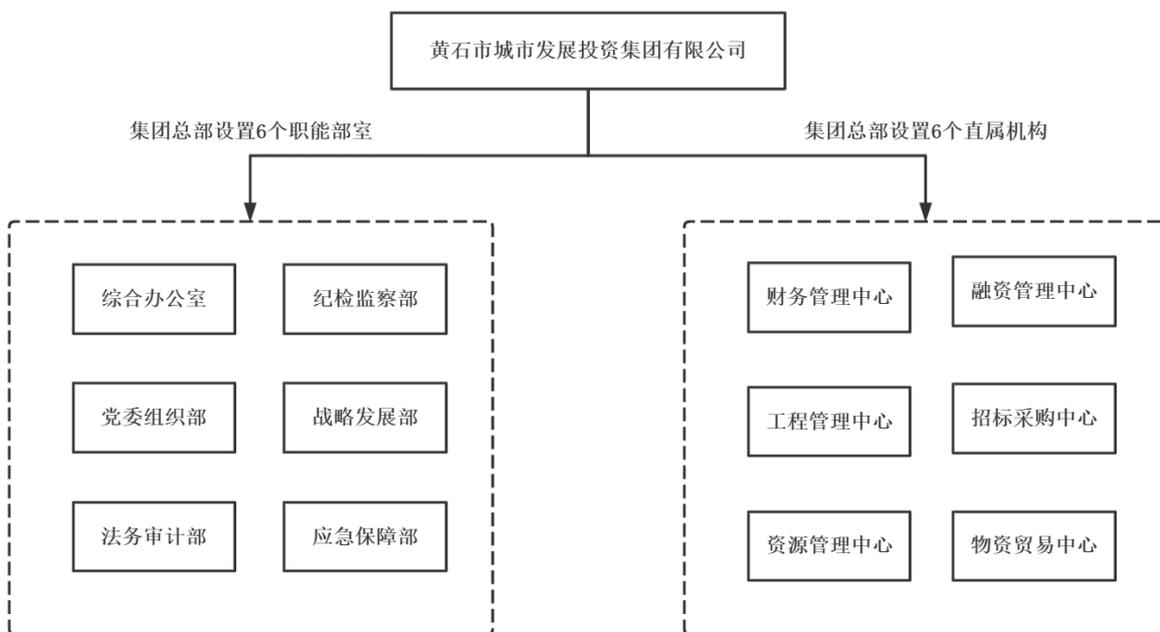
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，维持“21黄石城发债01/21黄石01”“22黄石城发债01/22黄石01”和“22黄石城发债02/22黄石02”的信用等级为AA<sup>+</sup>，“23黄石城发债/23黄石债”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 4 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：公司提供

### 附件 1-3 公司二级子公司情况（截至 2024 年 3 月底）

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
黄石新城开发投资有限公司	基础设施建设；土地整理和开发；工程招标代理等	100.00	100.00	划拨
黄石市城市建设投资开发有限责任公司	基础设施建设等	100.00	100.00	划拨
黄石城发生态农业发展有限公司	园艺作物种植	85.00	85.00	投资设立
黄石城发商贸有限公司	其他批发业	100.00	100.00	投资设立
黄石泥享园文旅发展有限公司	综合管理服务	80.00	80.00	投资设立
黄石市朱家嘴商贸有限公司	商品销售；文艺创作；会务服务；场地租赁等	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	市政设施管理	100.00	100.00	投资设立
黄石市城发矿业有限公司	土砂石开采	100.00	100.00	投资设立
黄石市城发儿童游乐有限公司	娱乐业	100.00	100.00	投资设立
黄石城发智慧物流有限公司	装卸搬运	51.00	51.00	投资设立
黄石城发骨料有限公司	非金属矿物制品制造	100.00	100.00	投资设立
湖北省城发创业投资基金管理有限公司	资本市场服务	100.00	100.00	划拨
黄石市信德小额贷款有限责任公司	银行理财服务	100.00	100.00	划拨
黄石城发融资租赁有限责任公司	银行理财服务	100.00	100.00	划拨
黄石新港开发有限公司	基础设施建设；仓储物流；矿石开采等	51.00	51.00	划拨

资料来源：根据公司审计报告、提供资料及公开资料整理

## 附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	105.92	111.50	107.89	34.88
应收账款（亿元）	113.10	100.25	81.72	82.98
其他应收款（亿元）	76.15	95.57	114.23	133.78
存货（亿元）	304.97	351.89	423.34	437.95
长期股权投资（亿元）	8.20	12.45	12.86	13.48
固定资产（亿元）	119.99	133.93	187.15	193.66
在建工程（亿元）	275.79	312.55	350.45	331.19
资产总额（亿元）	1175.67	1316.87	1625.11	1593.32
实收资本（亿元）	15.00	15.00	50.00	50.00
少数股东权益（亿元）	58.12	68.62	69.24	69.31
所有者权益（亿元）	483.75	513.74	675.16	675.64
短期债务（亿元）	140.95	244.08	349.78	292.50
长期债务（亿元）	431.69	424.18	447.98	467.65
全部债务（亿元）	572.65	668.26	797.76	760.15
营业总收入（亿元）	57.83	59.55	87.32	24.57
营业成本（亿元）	44.57	48.43	77.50	22.93
其他收益（亿元）	2.84	2.81	8.03	0.35
利润总额（亿元）	9.26	7.75	7.64	0.52
EBITDA（亿元）	13.75	11.77	16.27	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	45.40	60.94	75.56	26.16
经营活动现金流入小计（亿元）	48.64	65.28	85.30	26.16
经营活动现金流量净额（亿元）	0.00	0.07	0.02	4.45
投资活动现金流量净额（亿元）	-43.72	-73.46	-57.09	-13.34
筹资活动现金流量净额（亿元）	55.97	72.17	51.85	-55.25
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	0.52	0.56	0.96	--
存货周转次数（次）	0.16	0.15	0.20	--
总资产周转次数（次）	0.05	0.05	0.06	--
现金收入比（%）	78.51	102.32	86.54	106.47
营业利润率（%）	22.05	18.07	10.01	5.66
总资本收益率（%）	0.78	0.63	0.57	--
净资产收益率（%）	1.52	1.29	0.96	--
长期债务资本化比率（%）	47.16	45.23	39.89	40.90
全部债务资本化比率（%）	54.21	56.54	54.16	52.94
资产负债率（%）	58.85	60.99	58.45	57.60
流动比率（%）	277.28	194.64	154.57	164.92
速动比率（%）	140.91	93.27	67.30	63.94
经营现金流动负债比（%）	0.00	0.02	0.00	--
现金短期债务比（倍）	0.75	0.46	0.31	0.12
EBITDA 利息倍数（倍）	0.43	0.39	0.40	--
全部债务/EBITDA（倍）	41.64	56.78	49.03	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2024 年一季度财务报表未经审计；2. 本报告合并口径将长期应付款带息部分纳入长期债务核算；3. 2021 年经营活动现金流量净额为 0.0023 亿元，2021 年和 2023 年经营现金流动负债比分别为 0.0010% 和 0.0048%，上述数据四舍五入为 0.00  
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

**附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）**

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	32.84	31.07	35.50	5.99
应收账款（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款（亿元）	139.28	187.42	336.94	354.06
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	358.57	357.09	505.95	510.54
固定资产（亿元）	26.97	26.97	0.01	0.01
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	558.71	603.61	884.71	876.91
实收资本（亿元）	15.00	15.00	50.00	50.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	366.18	362.52	475.86	481.04
短期债务（亿元）	5.08	62.45	200.95	171.33
长期债务（亿元）	90.40	166.45	184.74	188.18
全部债务（亿元）	95.48	228.90	385.69	359.51
营业总收入（亿元）	0.02	0.24	0.08	0.00
营业成本（亿元）	0.00	0.00	0.12	0.00
其他收益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.86	0.29	-0.06	-0.01
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.02	0.23	0.08	0.00
经营活动现金流入小计（亿元）	0.02	0.24	0.10	0.00
经营活动现金流量净额（亿元）	-0.12	-116.76	-149.20	0.00
投资活动现金流量净额（亿元）	-58.11	-1.88	-7.13	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	78.93	116.87	160.75	-29.51
<b>财务指标</b>				
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	--
现金收入比（%）	100.00	98.91	106.08	--
营业利润率（%）	-92.77	96.87	-56.05	--
总资本收益率（%）	0.19	0.05	-0.01	--
净资产收益率（%）	0.23	0.08	-0.01	--
长期债务资本化比率（%）	19.80	31.47	27.96	28.12
全部债务资本化比率（%）	20.68	38.70	44.77	42.77
资产负债率（%）	34.46	39.94	46.21	45.14
流动比率（%）	222.25	321.06	176.64	184.32
速动比率（%）	222.25	321.06	176.64	184.32
经营现金流动负债比（%）	-0.16	-171.57	-69.86	--
现金短期债务比（倍）	6.46	0.50	0.18	0.03
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2024 年一季度财务报表未经审计；2.“/”代表数据未获得；因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；3. 公司本部口径全部债务未调整；4.“--”代表数据无意义；5. 公司本部 2022 年和 2023 年其他收益分别为 0.0026 亿元和 0.0020 亿元，2021—2023 年总资产周转次数分别为 0.00005 次、0.0004 次和 0.0001 次，上述数据四舍五入为 0.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 100%
<b>盈利指标</b>	
总资产收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 100%
<b>债务结构指标</b>	
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%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
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%
经营现金流负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据 + 应收款项融资中的应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

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 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持