



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

荆州市城市建设投资开发有限公司 主体与相关债项2022年度跟踪评级报告

目录

| |
|-------------|
| 评定等级及主要观点 |
| 跟踪债券及募资使用情况 |
| 主体概况 |
| 偿债环境 |
| 财富创造能力 |
| 偿债来源与负债平衡 |
| 评级结论 |





信用等级公告

DGZX-R【2022】00668

大公国际资信评估有限公司通过对荆州市城市建设投资开发有限公司及“16 荆州城投债/PR 荆城投”、“17 荆州城投专项债/PR 荆投债”的信用状况进行跟踪评级，确定荆州市城市建设投资开发有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 荆州城投债/PR 荆城投”、“17 荆州城投专项债/PR 荆投债”的信用等级维持 AA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宁

二〇二二年六月二十八日



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 |
|-------------------|---------|-------|--------|--------|---------|
| 16 荆州城投债/PR 荆城投 | 16.0 | 7 | AA | AA | 2021.06 |
| 17 荆州城投专项债/PR 荆投债 | 14.9 | 7 | AA | AA | 2021.06 |

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

| 项目 | 2022.3 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| 总资产 | 612.49 | 616.18 | 613.94 | 610.25 |
| 所有者权益 | 190.83 | 196.45 | 207.95 | 204.80 |
| 总有息债务 | 325.97 | 319.71 | 320.33 | 326.36 |
| 营业收入 | 0.52 | 41.39 | 29.22 | 26.59 |
| 净利润 | -0.25 | 2.44 | 2.41 | 3.38 |
| 经营性净现金流 | -6.69 | 6.08 | -20.67 | -32.08 |
| 毛利率 | -47.58 | 4.23 | 5.57 | 9.14 |
| 总资产报酬率 | -0.02 | 0.51 | 0.49 | 0.68 |
| 资产负债率 | 68.84 | 68.12 | 66.13 | 66.44 |
| 债务资本比率 | 63.08 | 61.94 | 60.64 | 61.44 |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | - | 0.33 | 0.31 | 0.37 |
| 经营性净现金流 / 总负债 | -1.59 | 1.47 | -5.10 | - |

注: 公司提供了 2021 年及 2022 年 1~3 月财务报表, 大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021 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 2022 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人: 王海云

评级小组成员: 程媛媛

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

荆州市城市建设投资开发有限公司(以下简称“荆州城投”或“公司”)主要负责荆州市的土地经营开发、基础设施建设及保障房建设业务。跟踪期内,荆州市地区生产总值及一般预算收入增速较快,均实现恢复性增长,公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体,在当地经济发展中继续发挥重要作用,继续得到政府的支持;但同时,2021 年,公司子公司荆州市城投地产有限责任公司(现荆州市城发鑫盛投资有限公司,以下简称“鑫盛投资”)、荆州市城嘉建筑材料有限公司(以下简称“城嘉材料”)及荆州文化旅游投资有限公司(现荆州文化旅游投资股份有限公司,以下简称“荆州文旅投”)被无偿划出,公司土地开发区域范围有所收缩、疏浚砂业务及文化旅游业务收入终止确认,以开发成本为主的存货在总资产中占比仍较高,且存货周转率较低,影响资产流动性,短期有息债务规模较大,面临一定的短期偿债压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2021 年,荆州市地区生产总值及一般预算收入增速较快,均实现恢复性增长;
- 公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体,在当地经济发展中继续发挥重要作用;
- 2021 年,公司继续在政府补助、资金注入、股权划转等方面得到政府的支持。

主要风险/挑战:

- 2021 年,公司子公司鑫盛投资、城嘉材料、荆州文旅投被无偿划出,公司土地开发区域范围有所收缩、疏浚砂业务及文化旅游业务收入终止确认;
- 公司以开发成本为主的存货在总资产中占比仍较高,且存货周转率较低,影响资产流动性;
- 2022 年 3 月末,公司短期有息债务规模较大,面临一定的短期偿债压力。



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-2021-V. 3. 1，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

| 评级要素（权重） | 分数 |
|---------------------------|-------------|
| 要素一：偿债环境（48%） | 4.92 |
| （一）区域环境 | 4.92 |
| 要素二：财富创造能力（37%） | 5.02 |
| （一）市场竞争力 | 5.17 |
| （二）盈利能力 | 3.31 |
| 要素三：偿债来源与负债平衡（15%） | 4.39 |
| （一）债务状况 | 4.99 |
| （二）偿债来源对债务偿还的保障程度 | 3.71 |
| 调整项 | 无 |
| 模型结果 | AA |

注：大公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 荆州城投专项债/PR 荆投债 | AA | 2021/06/29 | 王海云、程媛媛 | 城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3） | 点击阅读全文 |
| | 16 荆州城投债/PR 荆城投 | AA | | | | |
| AA/稳定 | 17 荆州城投专项债/PR 荆投债 | AA | 2017/06/23 | 谷蕾洁、金莉、唐川 | 投融资平台行业信用评级方法（V.1） | 点击阅读全文 |
| AA/稳定 | 16 荆州城投债/PR 荆城投 | AA | 2015/11/05 | 张伊君、张博源 | 大公评级方法总论 | 点击阅读全文 |
| AA/稳定 | - | - | 2011/04/08 | 宫晶、蔡正高 | 行业信用评级方法总论 | 点击阅读全文 |



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”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公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。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，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。

三、本报告的评级结论是大公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。

四、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或其发行人/信息公布方负责。大公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）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公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）。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期至被



跟踪债券到期日，在有效期限内，大公将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决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公所有，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。

八、未经大公书面同意，本次跟踪评级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。





跟踪评级说明

根据大公承做的荆州城投存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公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。

跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券及募集资金使用情况如下表所示：

| 表 1 本次跟踪债券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 |
| 16 荆州城投债 /PR 荆城投 | 16.00 | 3.20 ¹ | 2016.03.10 ~ 2023.03.10 | 9.60 亿元用于湖北省荆州市 2015 年第四批棚户区改造项目,6.40 亿元用于补充营运资金 | 已按募集资金要求使用完毕 |
| 17 荆州城投专项债 /PR 荆投债 | 14.90 | 8.94 ² | 2017.07.20 ~ 2024.07.20 | 9.00 亿元用于荆州市中心城区停车场项目建设工程,5.90 亿元用于补充营运资金 | 截至 2022 年 6 月 17 日,已按募集资金要求使用 12.52 亿元,剩余 2.38 亿元尚未使用 |

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

荆州城投前身是 1999 年 8 月成立的荆州市城市建设投资开发公司（以下简称“荆州城建”），注册资本为 5.50 亿元。依据鄂政函【2005】160 号和荆办发【2005】12 号，2005 年 12 月荆州城建进行重组，成立公司，注册资本增加至 7.30 亿元。后经过多次股东注资及股东变更，截至 2021 年 3 月末，公司注册资本为 53.65 亿元，控股股东为荆州市城市发展控股集团有限公司（以下简称“荆州城发”），实际控制人为荆州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“荆州市国资委”）。2022 年 1 月，国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）将持有的公司 1.31% 股权转让至荆州市国资委，此次股权转让后，荆州城发、国开基金及荆州市国资委分别持有公司 93.19%、5.50% 及 1.31% 的股份。截至 2022 年 3 月末，公司注册资本仍为 53.65 亿元，控股股东仍为荆州城发，实

¹ 公司已于 2019 年 3 月、2020 年 3 月、2021 年 3 月、2022 年 3 月分别偿还债券本金 3.20 亿元。

² 公司已于 2020 年 7 月、2021 年 7 月分别偿还债券本金 2.98 亿元。



际控制人仍为荆州市国资委。

2021 年末，公司纳入合并范围一级子公司为 8 家（见附件 1-2），较 2020 年末减少 4 家，新增 1 家。根据荆政发【2018】16 号、荆国资发【2018】36 号及荆国资发【2019】29 号文，荆州市人民政府（以下简称“荆州市政府”）及荆州市国资委将公司持有的荆州文旅投 94.01% 股权、鑫盛投资 100.00% 股权及城嘉材料 100.00% 股权划入母公司荆州城发，上述公司均已于 2021 年 3 月完成工商变更及备案，不再纳入 2021 年合并范围，上述三家公司 2020 年末总资产、所有者权益合计数分别为 28.71 亿元和 7.44 亿元，占公司总资产和所有者权益的比重分别为 4.68% 和 3.58%；荆州国旅国际旅行社有限公司（以下简称“国旅公司”）于 2021 年 7 月划入荆州文旅投，不再纳入公司合并范围。新增 1 家为荆州城市停车投资运营有限公司（以下简称“停车公司”），于 2021 年 7 月由荆州文旅投划入公司。

表 2 被划出子公司 2020 年（末）主要财务指标情况（单位：亿元、%）

| 企业简称 | 总资产 | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 | 经营性净现金流 |
|-------|-------|-------|------|-------|---------|
| 荆州文旅投 | 5.81 | 5.06 | 0.27 | -0.09 | 0.01 |
| 鑫盛投资 | 21.71 | 1.43 | 0.66 | 0.01 | -0.25 |
| 城嘉材料 | 1.20 | 0.95 | 0.78 | 0.32 | 0.26 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2022 年 5 月，公司发布公告，由于工作安排原因，原公司法人代表、董事长兼总经理陈子祥不再担任公司法人代表、董事长兼总经理职务。公司设股东会，股东会授权董事会依法行使职权。国开基金不参与公司日常经营管理，不向公司委派董事、监事和其他高级管理人员。公司设立董事会，董事会由 5 人组成，其中 4 名董事由公司股东荆州城发委派，职工董事 1 名，从公司职工代表中选举产生，设董事长 1 名，由董事会选举产生。公司设立监事会，由 3 人组成，其中 2 名由公司股东荆州城发委派，职工监事 1 名，从公司职工代表中选举产生，设监事会主席 1 名，由监事会选举产生。公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设置了 6 个职能部门（见附件 1-1），较 2021 年 3 月末无变化。

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 2022 年 4 月 2 日，公司本部未曾发生信贷违约事件，10 笔关注类贷款均已结清，根据国家开发银行湖北分行出具的相关说明，其中 1 笔关注类贷款系因贷款期限较长，被列入关注类管理所致；根据中国工商银行股份有限公司荆州分行出具的相关说明，其中 2 笔关注类贷款因展期所致；根据湖北银行股份有限公司（以下简称“湖北银行”）荆州长江支行出具的相关说明，其中 2 笔关注类贷款因展期所致；截至本报告出具日，公司未提供其余 5 笔已结清关注类贷款说明文件。截至本报告出具日，公司于公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，



存续期债务融资工具利息均按期兑付。

偿债环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化，2022 年我国经济稳增长压力增大，经济增速或将有所放缓；2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧，预计 2022 年，监管政策将仍以防范化解金融风险为核心，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控；2021 年，荆州市地区生产总值及一般预算收入增速较快，均实现恢复性增长。

（一）宏观环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化。2022 年我国经济稳增长压力增大，经济增速或将有所放缓，但我国经济韧性较强，政策联动、前置发力将巩固经济修复成果，经济发展质量有望进一步提升。

2021 年我国统筹推进疫情防控和经济社会发展，国民经济持续恢复国内生产总值（GDP）达到 1,143,670 亿元，按不变价格计算，同比增长 8.1%，两年平均增速 5.1%。三次产业保持恢复态势，稳中向好，产业结构得到进一步优化；社会消费品零售总额、固定资产投资、货物进出口同比分别增长 12.5%、4.9%和 21.4%，消费支出、资本支出和货物及服务贸易净出口分别对经济拉动 5.3、1.1 和 1.7 个百分点，内需对经济增长的贡献率达 79.1%，同比提升了 4.4 个百分点，经济增长结构得到持续改善。宏观政策方面，2021 年我国宏观经济政策保持稳定性、连续性。财政政策坚持“提质增效、更可持续”，有力支持疫情防控和经济社会发展，全年新增减税降费 1.1 万亿元，继续减轻实体经济税收负担，加大对实体经济支持力度；债券发行规模同比有所扩大，平均发行利率略有下降，债券发行节奏呈现“前慢后快”的态势，在下半年经济下行压力增大时，带动扩大了有效投资。货币政策保持“稳”字当头，突出“稳增长”服务实体经济的总体理念，加强跨周期设计，自 7 月以后先后全面降准两次，释放长期资金 2.2 万亿元、新增 3,000 亿元支小再贷款额度、推出 2,000 亿元碳减排支持工具，下调支农支小再贷款利率 0.25 个百分点，1 年期 LPR 0.05 个百分点，一系列密集调控措施出台充分保证了银行体系的流动性合理充裕。

2021 年在基数效应和新的“三重压力”叠加影响下，我国经济增速出现逐季放缓的态势。2022 年，我国面临的内外部环境依然复杂，疫情局部扰动对消费需求形成抑制，部分投资领域尚在探底，稳增长压力有所加大，经济增速或将有所放缓。面临新的宏观经济形势，宏观政策将协调联动，前置发力，加强跨周期和逆周期调控的有机结合，实施好扩大内需战略，增强发展内生动力。基建将发挥“稳增长”功能，教育、社会保障与就业、医疗卫生等民生相关支出有望继续保持较高增速，财政政策与货币政策协调联动，将加大对水利、城市管网建设等重



大项目的支持力度，维护好人民群众的切身利益，扎实推进共同富裕。预计在政策统筹协调，前置发力之下，经济修复成果将得到巩固，经济增长结构将持续优化，经济发展质量有望进一步提升。

（二）行业环境

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧；预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧。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》（国发【2021】5 号）（以下简称“国发 5 号文”），明确要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现出中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。2021 年 7 月，银保监会发文对银行保险机构提出要求：一是严格执行地方政府融资相关政策要求，打消财政兜底幻觉，严禁新增或虚假化解地方政府隐性债务，切实把控好金融闸门；二是严禁向承担地方政府隐性债务的借款人新提供流动资金贷款，对于短期偿债压力较大的到期地方政府隐性债务，可适当延长期限，探索降低债务利息成本，优先化解期限短、涉面广、利率高、刚性兑付预期强的债务，防范存量隐性债务资金链断裂的风险。这些要求有利于有效化解城投企业债务风险，并促进城投企业进入良性发展轨道。2021 年 12 月召开的中央经济工作会议，提出“积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度，加快支出进度。实施新的减税降费政策，适度超前开展基础设施投资。坚决遏制新增地方政府隐性债务。化解风险要有充足资源，研究制定化解风险的政策，要广泛配合，完善金融风险处置机制”。

预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控。



（三）区域环境

2021 年，荆州市地区生产总值及一般预算收入增速较快，均实现恢复性增长；荆州市财政收入对转移性收入的依赖性仍很大。

2021 年，荆州市实现地区生产总值 2,715.5 亿元，同比增长 12.0%，增速较快，经济有所恢复；三次产业结构调整为 19.4:32.4:48.2，第三产业占比进一步提升。同期，荆州市全市规模以上工业增加值同比增长 13.0%。同期，荆州市全市固定资产投资同比增长 26.2%，分产业看，三次产业增速分别为 117.9%、39.7% 和 18.5%；分领域看，工业投资、民间投资、房地产开发投资及基础设施投资同比分别增长 39.6%、30.3%、15.9% 和 3.0%。同期，荆州市全市实现社会消费品零售总额 1,611.5 亿元，同比增长 25.5%；按消费类型分，商品零售额 1,338.72 亿元，同比增长 24.2%；餐饮收入额 272.74 亿元，同比增长 32.2%。2021 年末，荆州市全市常住人口为 513.73 万人。

表 3 2019~2021 年荆州市主要经济指标（单位：亿元、%）

| 主要指标 | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|-----------|----------------|------|----------------|-------|----------------|------|
| | 数值 | 增速 | 数值 | 增速 | 数值 | 增速 |
| 地区生产总值 | 2,715.5 | 12.0 | 2,369.0 | -5.9 | 2,516.5 | 7.5 |
| 一般预算收入 | 136.8 | 29.7 | 105.4 | -24.4 | 139.4 | 3.8 |
| 规模以上工业增加值 | - | 13.0 | - | -7.8 | - | 7.5 |
| 固定资产投资 | - | 26.2 | - | -22.4 | - | 11.7 |
| 社会消费品零售额 | 1,611.5 | 25.5 | 1,284.5 | -23.2 | 1,447.4 | 11.5 |
| 三次产业结构 | 19.4:32.4:48.2 | | 19.1:34.0:46.9 | | 17.3:37.1:45.6 | |

数据来源：2019~2021 年荆州市国民经济和社会发展统计公报

根据《关于荆州市 2021 年预算执行情况和 2022 年预算草案的报告》，2021 年，荆州市主要财政指标基本恢复至疫情前的水平，全市一般公共预算收入完成 136.8 亿元，同比增长 29.7%，其中税收收入 102.6 亿元，同比增长 32.6%，占一般公共预算收入的比重为 75.02%；全市一般公共预算支出完成 436.9 亿元，有所下降。同期，荆州市政府性基金收入 190.5 亿元，政府性基金支出 233.1 亿元。同期，荆州市转移性收入 410.2 亿元，其中转移性一般公共预算收入为 366.2 亿元，财政收入对转移性收入依赖性仍很大。截至 2021 年末，荆州市政府债务余额为 572.06 亿元，其中，一般债务余额 269.8 亿元；专项债务余额 302.3 亿元。





财富创造能力

公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中继续发挥重要作用；公司营业收入仍主要来源于保障房建设业务、土地及土地开发和大桥通行费业务；2021 年公司营业收入增幅较大，但综合毛利率有所下降。

公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中继续发挥重要作用。营业收入主要来源于保障房建设、土地及土地开发和基础设施建设、大桥通行费业务及其他业务收入；由于城嘉材料、荆州文旅投被无偿划出，不再纳入合并范围，公司原计入其他业务收入的疏浚砂业务及文化旅游业务收入终止确认，2021 年其他业务收入转为由公共交通运输构成。2021 年，公司实现营业收入增幅较大，主要系当期确认的基础设施建设及保障房业务收入规模较大所致。

表 4 2019~2021 年公司营业收入及毛利润情况³（单位：亿元、%）

| 项目 | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业收入 | 41.39 | 100.00 | 29.22 | 100.00 | 26.59 | 100.00 |
| 保障房建设 | 16.29 | 39.37 | 13.79 | 47.19 | 12.65 | 47.57 |
| 土地及土地开发 | 10.86 | 26.23 | 9.09 | 31.09 | 4.63 | 17.40 |
| 大桥通行费 | 3.63 | 8.77 | 2.79 | 9.54 | 4.00 | 15.03 |
| 高速公路通行费 | 1.30 | 3.14 | 1.09 | 3.74 | 1.54 | 5.79 |
| 基础设施建设 | 7.45 | 17.99 | - | - | 0.49 | 1.85 |
| 其他业务收入 | 1.86 | 4.50 | 2.47 | 8.44 | 3.29 | 10.37 |
| 毛利润 | 1.75 | 100.00 | 1.63 | 100.00 | 2.43 | 100.00 |
| 保障房建设 | 0.30 | 17.02 | 0.49 | 30.37 | 0.27 | 10.91 |
| 土地及土地开发 | 0.03 | 1.66 | 0.42 | 25.74 | 0.07 | 2.86 |
| 大桥通行费 | 1.62 | 92.74 | 1.07 | 65.63 | 1.36 | 55.87 |
| 高速公路通行费 | 0.31 | 17.74 | -0.15 | -9.26 | 0.69 | 28.36 |
| 基础设施建设 | 0.20 | 11.53 | - | - | 0.02 | 0.96 |
| 其他业务收入 | -0.71 | -40.69 | -0.20 | -12.49 | 0.03 | 1.04 |
| 综合毛利率 | 4.23 | | 5.57 | | 9.14 | |
| 保障房建设 | 1.83 | | 3.58 | | 2.10 | |
| 土地及土地开发 | 0.27 | | 4.61 | | 1.50 | |
| 大桥通行费 | 44.70 | | 38.33 | | 33.95 | |
| 高速公路通行费 | 23.88 | | -13.77 | | 44.75 | |
| 基础设施建设 | 2.71 | | - | | 4.76 | |
| 其他业务收入 | -38.20 | | -8.25 | | 0.77 | |

数据来源：根据公司提供资料整理

从各业务板块收入看，2021 年公司保障房建设业务有所增长，主要系当期

³ 截至本报告出具日，公司未提供 2022 年 1~3 月各业务板块营业收入成本数据。



确认的棚改项目收入规模较大所致；土地开发业务收入同比小幅增长；大桥通行费、高速公路通行费收入有所恢复，同比均有所增长；因项目建设及结算进度加快，当期实现基础设施业务收入较多；其他业务收入同比有所下降，主要系随着城嘉材料、荆州文旅投被无偿划出，不再纳入合并范围，公司疏浚砂业务及文化旅游相关收入终止确认所致。

2021 年，公司综合毛利率继续下降，主要由于占营业收入比重较高的保障房建设、土地及土地开发业务毛利率有所下降，同时当期确认收入的基础设施建设项目毛利率较低所致。同期，公司保障房建设业务毛利率下降主要系当期结算的轴承厂居民征收项目毛利率较低所致；公司土地及土地开发业务毛利率大幅下降，主要系当期结算的碧波路宗地毛利率较低所致；公司大桥通行费业务毛利率继续上升；高速公路通行费业务有所恢复，毛利率由负转正；其他业务毛利率下降至-38.20%，主要由于毛利率较高的疏浚砂业务本期不再确认收入，其他业务收入主要为公交运输业务，公交运输业务公益性较强，亏损较大所致。

2022 年 1~3 月，公司营业收入为 0.52 亿元，同比略有下降；综合毛利率为-47.58%，同比变化较小。

（一）棚户区改造及保障房建设

公司在建棚户区改造及保障房建设项目待投资规模较大，存在一定的资本支出压力。

近年来，公司承担了多项荆州市棚户区改造及保障房建设工作，在荆州市保障房建设领域继续发挥重要作用。目前公司承建的棚户区改造及保障房项目主要采取代建模式。截至 2021 年 9 月末，公司在建棚户区改造及保障房项目待投资规模较大，存在一定的资本支出压力。同期，公司暂无拟建保障房项目。

**表 5 截至 2021 年 9 月末公司主要在建棚改项目情况⁴ (单位: 亿元、年)**

| 主要在建项目名称 | 预计总投 | 已投 | 预计建设期 ⁵ |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 荆州区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 122.16 | 117.36 | 2017~2021 |
| 沙市区 2017 年第一批棚户区改造项目 | 78.96 | 67.22 | 2017~2021 |
| 荆州市江津西路片区等 4 个片区城中村棚区改造项目 | 18.20 | 14.07 | 2018~2022 |
| 荆州市 2016 年第二批棚户区改造项目 | 11.76 | 10.44 | 2017~2021 |
| 荆州市蛇入山片区等 2 个片区城中村棚区改造项目 | 10.07 | 7.28 | 2018~2022 |
| 荆州市杨林堤路片区等 2 个片区城中村棚区改造项目 | 8.26 | 7.76 | 2018~2021 |
| 荆州市红星路西侧太渊片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 7.82 | 6.31 | 2018~2022 |
| 荆州区城北片区等 6 个片区其他类房屋征迁项目 | 7.37 | 3.74 | 2018~2023 |
| 荆州区草市片区等 3 个片区其他类房屋征迁项目 | 7.17 | 5.88 | 2018~2022 |
| 荆州区武德路西侧轴承厂片区棚户区改造项目 | 7.74 | 7.65 | 2018~2021 |
| 沙市区惠工片区等 2 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 7.01 | 4.50 | 2018~2022 |
| 沙市区沙印沙棉片区等 4 个片区棚户区其他类房屋征迁项目 | 6.75 | 4.81 | 2018~2022 |
| 沙市区关沮片区棚户区改造 | 4.27 | 2.46 | 2016~2023 |
| 大桥片区等 2 个片区城中村棚区改造项目 | 2.77 | 2.21 | 2018~2022 |
| 合计 | 300.31 | 261.69 | - |

数据来源: 根据公司提供资料整理

(二) 土地及土地开发

2021 年, 土地及土地开发业务是公司营业收入的主要来源之一, 但该项业务易受国家政策调控和房地产市场环境影响, 未来收入具有一定不确定性; 随着鑫盛投资被无偿划出, 土地开发区域范围有所收缩。

随着原子公司鑫盛投资被划出, 公司不再负责新区土地开发任务, 土地开发区域范围有所收缩。公司土地及土地开发业务目前主要由子公司荆州沙北新区投资开发有限公司 (以下简称“沙北公司”) 运营。2021 年末, 公司存货中沙北区土地开发成本账面余额为 44.92 亿元。公司受荆州市政府委托, 对荆州市城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿, 并进行适当的市政配套设施建设, 使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”, 土地开发整理完成并经审计验收后, 由荆州市政府支付公司土地开发投入成本, 并按照土地开发投入的一定比例确认投资收益。2021 年, 公司土地开发业务收入同比有所增长, 占营业收入的比重为 26.23%, 占比虽有所下降, 仍较高, 是公司营业收入的主要来源之一, 但土地及土地开发业务易受到国家政策调控和房地产市场环境影响, 未来收入仍具有一定的不确定性。

⁴ 截至本报告出具日, 公司未提供 2021 年末或 2022 年 3 月末主要在建棚改项目情况。

⁵ 荆州区 2017 年第一批棚户区改造项目、沙市区 2017 年第一批棚户区改造项目、荆州市 2016 年第二批棚户区改造项目、荆州市杨林堤路片区等 2 个片区城中村棚区改造项目、荆州区武德路西侧轴承厂片区棚户区改造项目目前均处于收尾阶段。



（三）大桥通行费业务

2021 年，公司大桥通行费业务收入有所回升，仍是公司利润的主要来源。

公司大桥通行费收入来源于荆州长江公路大桥通行车辆费用，是公司营业收入的重要组成部分。2021 年 1 月 16 日起，公司大桥收费标准执行鄂交发〔2021〕6 号相关规定对荆州长江公路大桥车辆通行费用进行定价收费。针对客车，按照客车类别，第 1 类、第 2 类、第 3 类及第 4 类，收费标准分别为 15 元/车次、25 元/车次、35 元/车次和 45 元/车次。针对货车，按照货车类别，1 类、2 类、3 类、4 类、5 类、6 类，20 元/车次、37 元/车次、61 元/车次、88 元/车次、102 元/车次、116 元/车次，7 轴及以上每增加一轴在 6 类货车基础上加收 20 元。2021 年，公司大桥通行费收入有所回升，该业务毛利润占比为 92.74%，仍是公司利润的主要来源。

（四）基础设施建设

公司在建基础设施规模尚需投资规模不大，且暂无拟建基础设施项目，资本支出压力一般。

作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体，公司在当地经济发展中仍发挥重要作用。公司承建的基础设施项目目前主要采取代建模式。截至 2021 年 9 月末，公司主要在建基础设施项目尚需投资额不大，且暂无拟建项目，资本支出压力一般。

表 6 截至 2021 年 9 月末公司主要在建基础设施项目情况⁶（单位：亿元）

| 主要在建项目名称 | 总投资 | 已完成投资 | 项目建设时间 ⁷ |
|-----------------|-------|-------|---------------------|
| 荆州市主城区道路工程 | 10.15 | 8.38 | 2018~2022 年 |
| 荆江大堤综合整治项目 | 9.58 | 8.51 | 2016~2021 年 |
| 荆州职业技术学院建设工程 | 5.07 | 4.82 | 2017~2021 年 |
| 荆州市城区排水工程 | 4.61 | 4.59 | 2018~2021 年 |
| 荆州市公安局看守所、拘留所建设 | 1.77 | 1.37 | 2018~2022 年 |
| 合计 | 31.18 | 27.67 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

（五）其他业务

公司其他业务主要为公共交通运输、高速公路通行费业务等，是公司营业收入的重要补充；公交业务公益性较强，一直处于亏损状态；2021 年，公司子公司城嘉材料、荆州文旅投被无偿划出，公司疏浚砂业务及文化旅游业务收入终止确认。

公共交通运输业务由下属子公司荆州市公共交通集团有限责任公司（以下简

⁶ 截至本报告出具日，公司未提供 2021 年末或 2022 年 3 月末主要在建基础设施项目情况。

⁷ 荆江大堤综合整治项目、荆州职业技术学院建设工程、荆州市城区排水工程均未完成竣工决算，目前均处于收尾阶段。



称“公交公司”)运营,公交公司下设下辖 4 个营运分公司、1 个汽车大修厂以及驾校、旅游、广告等十个二级经营单位,现有各类车辆 1,065 标台,公交线路 66 条,线路长度 1,120 公里,承担荆州城区城郊 85 万居民埠内出行任务,年客运总量 1.6 亿人次,具有一定的区域专营优势。公共交通运输业务由于公益性较强,一直处于亏损状态,主要依靠财政补贴。公司高速公路连接线收费收入仍来自襄荆高速公路至荆州长江公路大桥连接线通行费收入,2021 年该收入有所回升,仍是公司营业收入的重要补充。公司疏浚砂业务原由公司二级子公司城嘉材料运营,主要是对长江航道疏浚弃砂的综合利用。随着城嘉材料被无偿划出,公司疏浚砂业务收入终止确认。公司文化旅游、广告、停车费业务收入主要来自旅行社经营收入、楚王车马阵景区门票收入及停车费收入,运营主体主要为荆州文旅投。随着荆州文旅投被无偿划出,公司文化旅游业务收入终止确认,同时因停车公司于 2021 年 7 月由荆州文旅投划入公司,未来该业务板块收入主要为停车费收入。

偿债来源与负债平衡

2021 年,债务收入是公司债务偿付的主要来源,经营性现金流转为净流入,对债务的保障能力有所改善,公司资产可变现价值较大,对公司整体债务偿还形成一定的保障;公司负债规模略有增长,资产负债率水平略有上升;2022 年 3 月末,公司短期有息债务规模较大,面临一定的短期偿债压力。

(一) 偿债来源

1、盈利

2021 年,公司期间费用仍较低,营业利润和利润总额同比均有所下降,政府补助和投资收益仍是利润的重要补充。

2021 年,公司期间费用率同比下降 0.64 个百分点至 2.84%,期间费用率较低。公司期间费用以管理费用和财务费用为主,其中,管理费用有所下降,以职工薪酬为主;财务费用主要为利息费用及手续费支出,2021 年财务费用大幅上升,主要是本期利息费用较多。2021 年,公司获得政府补助 1.16 亿元,其中计入其他收益 1.16 亿元,主要为公交发展基金和中央燃油补贴;计入营业外收入 1.86 万元。2021 年,公司投资收益同比有所下降,主要由于荆州市楚天置业有限公司(以下简称“楚天置业”)、湖北交投荆州投资开发股份有限公司(以下简称“荆州投资”)经营亏损导致公司持有其股权权益法下确认的投资亏损所致。基于以上因素影响,公司营业利润及利润总额同比均有所下降,政府补助和投资收益仍是利润的重要补充。同期,公司总资产报酬率及净资产收益率同比均小幅上升。



**表 7 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司收入及盈利概况 (单位: 亿元、%)**

| 项目 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|-----------|--------------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | 0.52 | 41.39 | 29.22 | 26.59 |
| 营业成本 | 0.77 | 39.64 | 27.60 | 24.16 |
| 毛利率 | -47.58 | 4.23 | 5.57 | 9.14 |
| 期间费用 | 0.26 | 1.17 | 1.02 | 1.30 |
| 管理费用 | 0.09 | 0.57 | 0.72 | 0.73 |
| 财务费用 | 0.15 | 0.56 | 0.20 | 0.52 |
| 期间费用/营业收入 | 49.12 | 2.84 | 3.48 | 4.90 |
| 其他收益 | 0.27 | 1.16 | 0.87 | 1.01 |
| 投资收益 | - | 0.98 | 1.10 | 1.56 |
| 营业利润 | -0.25 | 2.60 | 2.71 | 3.52 |
| 利润总额 | -0.25 | 2.58 | 2.71 | 3.54 |
| 净利润 | -0.25 | 2.44 | 2.41 | 3.38 |
| 总资产报酬率 | -0.02 | 0.51 | 0.49 | 0.68 |
| 净资产收益率 | -0.13 | 1.24 | 1.16 | 1.65 |

数据来源: 根据公司提供资料整理

2022 年 1~3 月, 公司营业收入为 0.52 亿元, 综合毛利率为-47.58%; 营业利润及利润总额均为亏损。

2、现金流

2021 年, 公司经营性现金流转为净流入, 对债务及利息的保障能力有所改善; 投资性现金流仍为净流出, 但净流出规模有所收窄。

2021 年, 公司经营性现金流转为净流入状态, 主要系当期收到往来款规模较大所致, 经营性净现金流对债务及利息的保障能力有所改善。

表 8 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况 (单位: 亿元、倍)

| 项目 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|-----------------|--------------|--------|--------|--------|
| 经营性净现金流 | -6.69 | 6.08 | -20.67 | -32.08 |
| 投资性净现金流 | -0.66 | -1.34 | -4.84 | -4.48 |
| 经营性净现金流利息保障倍数 | -2.40 | 0.38 | -1.21 | -1.90 |
| 经营性净现金流/流动负债(%) | -4.70 | 4.97 | -19.86 | - |

数据来源: 根据公司提供资料整理

2021 年, 公司投资性现金流仍为净流出, 但净流出规模有所收窄, 其中购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金有所下降以及投资支付的现金大幅下降所致。

2022 年 1~3 月, 公司经营性净现金流为-6.69 亿元, 主要为购买商品、接受劳务支出; 投资性净现金流为-0.66 亿元, 主要为固定资产投资支出。



3、债务收入

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，2021 年筹资性净现金流仍为负，债务收入对债务偿还的支撑仍不足。

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主。截至 2021 年末，公司获得金融机构授信 333.63 亿元，尚未使用额度 26.15 亿元，银行借款期限结构仍以长期为主，主要为质押借款。2021 年末，公司存续债券余额为 71.54 亿元，债券品种包括中期票据、企业债及定向工具，其中一年内到期或回售债券金额为 22.38 亿元，融资成本处于 3.58%~6.50%之间。同期，公司长期应付款中融资租赁借款余额为 1.61 亿元。

表 9 2019~2021 年及 2022 年 1~3 月公司债务融资情况分析（单位：亿元）

| 财务指标 | 2022 年 1~3 月 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 筹资性现金流入 | 13.00 | 28.07 | 31.01 | 57.70 |
| 借款所收到的现金 | 13.00 | 18.07 | 25.40 | 54.04 |
| 筹资性现金流出 | 11.47 | 42.30 | 47.88 | 49.09 |
| 偿还债务所支付的现金 | 5.00 | 24.88 | 34.22 | 23.31 |
| 筹资性净现金流 | 1.53 | -14.22 | -16.87 | 8.61 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年，公司筹资性净现金流仍为负，筹资性现金流入有所下降，债务收入对债务偿还的支撑仍不足。2022 年 1~3 月，公司筹资性净现金流为净流入。

4、外部支持

公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体，2021 年继续在政府补助、资金注入、股权划转等方面得到政府的支持。

除公司外，荆州市主要平台公司包括公司母公司荆州城发、荆楚文化产业投资集团有限公司（原“荆州海子湖投资有限公司”，以下简称“荆楚产投”）和荆州开发区城市建设投资开发有限公司（以下简称“开发区城建”）。其中，荆州城发为公司母公司，其唯一股东及实际控制人均为荆州市国资委，主要从事授权范围内国有资产经营和资本运作、盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值增值目标的业务，其基础设施建设及保障房建设业务主要由公司负责；荆楚产投成立于 2011 年 6 月 17 日，由荆州市公路管理局出资组建，控股股东及实际控制人均为荆州市国资委，主要负责荆州纪南生态文化旅游区基础设施建设及土地整理工作；开发区城建控股股东为荆州市荆州开发集团有限公司，实际控制人为荆州市国资委，主要承担着荆州经济技术开发区内的基础设施建设和资产运营等重要职能。以上平台职能定位较为清晰，除了母公司外，公司与其他平台公司业务区域重叠性较小。

**表 10 2021 年（末）荆州市主要平台公司主要财务指标情况（单位：亿元）**

| 项目 | 总资产 | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 |
|------|--------|--------|-------|------|
| 荆州城发 | 663.53 | 204.19 | 43.57 | 2.78 |
| 荆州城投 | 616.18 | 196.45 | 41.39 | 2.44 |
| 荆楚产投 | 235.90 | 89.26 | 11.77 | 2.70 |

数据来源：根据 Wind 数据整理

2021 年，公司继续在政府补助、资金注入及股权划转方面得到政府支持。政府补贴方面，2021 年，公司获得政府补助 1.16 亿元，其中计入其他收益 1.16 亿元，主要为公交发展基金和中央燃油补贴；计入营业外收入 1.86 万元。股权划转方面，2021 年，政府将停车公司划入公司，增加资本公积 0.12 亿元。资金注入方面，母公司上缴的国有资本收益 0.50 亿元的 70%（0.35 亿元）以补足公司注册资本的形式返还至母公司，母公司将上述资金注入公司。资产注入方面，政府向公司注入房产 0.24 亿元。

5、可变现资产

2021 年末，公司资产规模同比略有增加，资产结构仍以流动资产为主；以开发成本为主的存货在总资产中占比仍较高，且存货周转率较低，影响资产流动性。

2021 年末，公司资产规模 616.18 亿元，同比略有增加，资产结构仍以流动资产为主；存货规模及在总资产中占比均有所下降，但仍较高。

表 11 2019~2021 年末及 2022 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

| 项目 | 2022 年 3 月末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 537.19 | 87.71 | 537.28 | 87.20 | 531.87 | 86.63 | 531.06 | 87.02 |
| 货币资金 | 13.33 | 2.18 | 19.15 | 3.11 | 28.63 | 4.66 | 71.01 | 11.64 |
| 应收账款 | 41.70 | 6.81 | 43.59 | 7.07 | 35.26 | 5.74 | 28.11 | 4.61 |
| 其他应收款 | 41.40 | 6.76 | 44.93 | 7.29 | 27.71 | 4.51 | 23.33 | 3.82 |
| 存货 | 437.63 | 71.45 | 424.83 | 68.95 | 437.63 | 71.28 | 406.51 | 66.61 |
| 非流动资产合计 | 75.30 | 12.29 | 78.90 | 12.80 | 82.07 | 13.37 | 79.19 | 12.98 |
| 长期股权投资 | 30.89 | 5.04 | 30.89 | 5.01 | 27.10 | 4.41 | 23.78 | 3.90 |
| 投资性房地产 | 13.04 | 2.13 | 13.21 | 2.14 | 15.44 | 2.51 | 16.79 | 2.75 |
| 固定资产 | 18.21 | 2.97 | 20.07 | 3.26 | 23.85 | 3.88 | 25.41 | 4.16 |
| 资产总计 | 612.49 | 100.00 | 616.18 | 100.00 | 613.94 | 100.00 | 610.25 | 100.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产仍主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成。2021 年末，公司货币资金主要为银行存款，无受限的货币资金，同比大幅下降，主要系 2021 年偿还债务规模较大所致。同期，公司应收账款有所增长，主要系当期应收荆州市财政局项目款增加所致，其中应收荆州市财政局款项为 40.20 亿元，



占应收账款余额的比重为 91.77%，集中度较高；从账龄来看，账龄在 1 年以内的应收账款占比 41.98%，1~2 年占比 23.74%。同期，公司其他应收款同比增幅较大，主要系原子公司鑫盛投资被划出后，合并报表对其往来款不再抵消所致，其他应收款主要为与鑫盛投资、荆州长江公路大桥管理局、荆州市荆州区城乡建设投资开发有限公司、荆州市中心医院和湖北沙市洋码头文创园投资建设开发有限公司往来款，合计 37.00 亿元，占其他应收款项期末余额比例为 82.14%，集中度较高；从账龄看，1 年以内占比 59.51%，1~2 年占比 14.62%，账龄以短期为主。同期，因鑫盛投资划出，存货中不再核算新区开发成本，导致公司存货同比有所下降，占总资产的比重降至 68.95%，但仍较高；其中，安置房与棚改房开发成本、基础设施建设项目开发成本、土地开发成本、沙北区开发成本分别为 246.76 亿元、93.87 亿元、39.12 亿元和 44.92 亿元；存货周转天数为 3,916.39 天，周转率较低，影响资产流动性。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。2021 年末，公司长期股权投资 30.89 亿元，主要为对湖北银行、荆州投资、荆州水务集团有限公司及湖北荆荆铁路有限责任公司等联营企业的投资，同比小幅增长，主要系权益法下确认的投资损益增加 0.98 亿元及对荆荆铁路公司追加投资所致。公司投资性房地产主要为出租的房屋及建筑物，2021 年末，公司投资性房地产同比减少 2.23 亿元，主要系因对房屋建筑物重新评估核减所致。2021 年末，公司固定资产 20.07 亿元，同比有所下降，其中房屋建筑物及其他本期减少 2.59 亿元。

2022 年 3 月末，公司资产规模为 612.49 亿元，较 2021 年末小幅减少，其中货币资金较 2021 年末减少 5.82 亿元，存货较 2020 年末增加 12.80 亿元。

2021 年末及 2022 年 3 月末公司账面均无受限资产。

（二）债务及资本结构

2021 年末，公司负债规模同比略有增长，资产负债率同比略有上升且仍较高，债务压力仍较大。

2021 年末，公司负债规模 419.73 亿元，同比略有增长，负债结构仍以非流动负债为主。同期，公司资产负债率为 68.12%，同比略有上升。

公司流动负债主要由合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。2021 年末，因执行新收入准则，公司将原计入预收款项的项目建设款以及土地开发款计入合同负债，2021 年末合同负债金额较 2020 年末预收款项金额略有下降。同期，公司其他应付款主要为应付往来款，同比大幅增长，主要系与控股股东荆州城发往来款增加所致；其他应付款账龄以 1 年以内为主，占比为 64.64%。同期，公司一年内到期的非流动负债为 32.43 亿元，有所上升，其中一年内到期



的长期借款、应付债券和长期应付款分别为 9.07 亿元、21.67 亿元和 2.19 亿元。

表 12 2019~2021 年末及 2022 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

| 项目 | 2022 年 3 月末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预收款项 | - | - | - | - | 62.91 | 15.49 | 61.60 | 15.19 |
| 合同负债 | 52.38 | 12.42 | 59.68 | 14.22 | - | - | - | - |
| 其他应付款 | 44.94 | 10.66 | 37.53 | 8.94 | 13.27 | 3.27 | 11.90 | 2.94 |
| 一年内到期的非流动负债 | 42.97 | 10.19 | 32.43 | 7.73 | 21.71 | 5.35 | 20.26 | 5.00 |
| 流动负债合计 | 146.58 | 34.76 | 137.85 | 32.84 | 106.90 | 26.33 | 101.27 | 24.98 |
| 长期借款 | 225.32 | 53.44 | 224.12 | 53.40 | 233.69 | 57.56 | 243.50 | 60.06 |
| 应付债券 | 42.06 | 9.98 | 49.06 | 11.69 | 56.41 | 13.89 | 50.02 | 12.34 |
| 非流动负债合计 | 275.08 | 65.24 | 281.88 | 67.16 | 299.09 | 73.67 | 304.17 | 75.02 |
| 负债总额 | 421.66 | 100.00 | 419.73 | 100.00 | 405.98 | 100.00 | 405.44 | 100.00 |
| 总有息债务 | 325.97 | 77.31 | 319.71 | 76.17 | 320.33 | 78.90 | 326.36 | 80.49 |
| 短期有息债务 | 51.08 | 12.11 | 38.54 | 9.18 | 21.85 | 5.38 | 22.91 | 5.65 |
| 长期有息债务 | 274.89 | 65.19 | 281.17 | 66.99 | 298.48 | 73.52 | 303.45 | 74.84 |
| 资产负债率 | 68.84 | | 68.12 | | 66.13 | | 66.44 | |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2021 年末，公司长期借款 224.12 亿元，长期借款同比小幅下降，其中质押借款占比为 98.35%，主要为以未来项目收益权、长江公路大桥收费权进行质押的借款。同期，公司应付债券余额为 49.06 亿元，同比有所减少，主要系公司偿还部分到期债券及部分转入一年内到期的非流动负债所致。同期，公司长期应付款为 8.43 亿元，其中融资租赁借款余额 1.61 亿元，农发基金 2.59 亿元和国开基金 2.82 亿元。

2022 年 3 月末，公司负债规模为 421.66 亿元，较 2021 年末略有增加。其中合同负债有所下降，其他应付款和一年内到期的非流动负债均有所增加；应付债券较 2021 年末有所减少，主要系“19 荆州城投 PPN001”、“19 荆州城投 PPN002”到期偿付所致；其它负债科目无显著变化。

2022 年 3 月末，公司短期有息债务规模较大，面临一定的短期偿债压力。

2021 年末，公司有息债务合计 319.71 亿元，较 2020 年末有所下降，占负债总额的比重为 76.17%，其中短期有息债务为 38.54 亿元，占总息债务的比重为 12.05%，非受限货币资金为 19.15 亿元，非受限货币资金对短期有息债务的覆盖倍数为 0.50 倍。2022 年 3 月末，公司有息债务合计 325.97 亿元，较 2021 年末有所上升，占负债总额的比重为 77.31%，其中短期有息债务为 51.08 亿元，较 2021 年末增幅较大，规模较大，占总息债务的比重为 15.67%，期末现金及现金等价物余额为 13.33 亿元，且同期尚未使用授信额度 26.15 亿元，可用货币





资金及未使用授信额度无法覆盖短期有息债务，面临一定的短期偿债压力。截至本报告出具日，公司未提供 2022 年 3 月末有息债务期限结构数据。

2021 年末，公司对外担保余额仍较大，对外担保区域集中度较高，存在一定的或有风险。

截至 2021 年末，公司对外担保余额 50.43 亿元，担保比率 25.67%，担保方式均为保证担保。被担保企业主要为荆楚产投、荆州城发和荆州市荆江环境科技有限公司（以下简称“荆江环科”）等荆州市当地企业，区域集中度较高。其中，对荆楚产投、荆州城发和荆江环科的担保余额较高，占公司对外担保余额的比重分别为 37.06%、29.45%和 22.20%，占比较高。荆楚产投控股股东及实际控制人均为荆州市国资委，主要负责荆州纪南生态文化旅游区基础设施建设及土地整理工作，2021 年主要财务指标见表 10。楚天置业成立于 2011 年 1 月，湖北中房房地产开发有限公司和公司分别持股 51.00%和 49.00%，为公司参股公司，主要经营范围为土地整理开发、房产开发、商品房销售等。荆江环科成立于 2019 年 5 月 16 日，注册资本为 4.00 亿元，荆州市城发建设工程集团有限公司、荆州城发和荆州市财通产业投资有限责任公司分别持股 48.45%、46.55%和 5.00%。截至本报告出具日，公司未提供其他被担保企业财务数据。

表 13 截至 2021 年末公司对外担保情况（单位：万元）

| 被担保企业 | 担保余额 | 担保期限 ⁸ |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| 荆州市城市发展控股集团有限公司 | 49,800 | 2020.08.18~2022.08.12 |
| | 35,000 | 2019.09.24~2024.09.22 |
| | 20,000 | 2020.08.28~2022.08.27 |
| | 4,655 | 2021.03.30~2024.03.29 |
| | 9,065 | 2021.03.19~2024.03.19 |
| | 30,000 | 2021.04.20~2025.01.14 |
| 荆州市荆江环境科技有限公司 | 112,000 | 2021.12.27~2022.12.27 |
| 荆州市楚天置业有限公司 | 55,378 | 2016.11.09~2030.11.09 |
| 荆州市智慧城市科技股份有限公司 | 1,500 | 2021.05.08~2022.05.07 |
| 荆楚文化产业投资集团有限公司 | 186,900 | 2016.06.08~2036.06.06 |
| 合计 | 504,298 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年末，受划出子公司股权等因素影响，公司所有者权益小幅减少。

2021 年末，公司所有者权益同比减少 11.50 亿元至 196.45 亿元。其中，公司实收资本为 36.39 亿元，同比增加 0.59 亿元，主要系当期公司母公司上缴的国有资本收益 0.50 亿元的 70%（0.35 亿元）以补足本公司注册资本的形式返还至母公司，母公司将上述资金注入公司，同时收到政府注入房产 0.24 亿元所致。

⁸ 截至本报告出具日，公司未提供已到期担保解除及续期情况。



公司资本公积为 116.77 亿元，同比减少 9.11 亿元；其中，荆州市同享投资发展有限公司根据集团【2020】38 号文核减直管公房，减少资本公积 0.78 亿元；湖北省荆房投资开发有限公司根据财政局文件将 2017 年第一期棚改服务费转为收本公司资金，减少资本公积 0.74 亿元；核减投资性房地产，减少资本公积 0.97 亿元；原子公司荆州文旅投、城嘉材料和鑫盛投资、国旅公司不再纳入合并范围，减少资本公积 6.27 亿元；停车公司划入公司，增加资本公积 0.12 亿元；公司持有湖北银行股权被动稀释，减少资本公积 0.48 亿元。2021 年末，公司未分配利润 23.18 亿元，同比减少 1.12 亿元；公司少数股东权益为 16.79 亿元，同比减少 2.10 亿元。2022 年 3 月末，公司所有者权益为 190.83 亿元，较 2021 年末小幅下降，其中实收资本较 2021 年末减少 4.06 亿元，资本公积较 2021 年末增加 17.82 亿元，少数股东权益较 2021 年末减少 15.29 亿元。

2021 年，公司盈利对利息的保障能力仍较弱，流动资产对流动负债覆盖程度较好，清偿性还本付息能力较好。

2021 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.33 倍，略有上升，但盈利对利息的保障能力仍较弱。

公司流动性偿债来源以债务收入和外部支持为主。2021 年，公司经营性现金流为净流入，公司债务收入为 28.07 亿元，对流动性偿债来源形成较好支持；政府补助收入 1.16 亿元，依旧对流动性偿债来源形成较好补充。2021 年，公司流动比率和速动比率分别为 3.90 倍和 0.82 倍，流动资产对流动负债覆盖程度较好。

公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，可变现资产规模较大，并以存货为主，清偿性还本付息能力较好。

评级结论

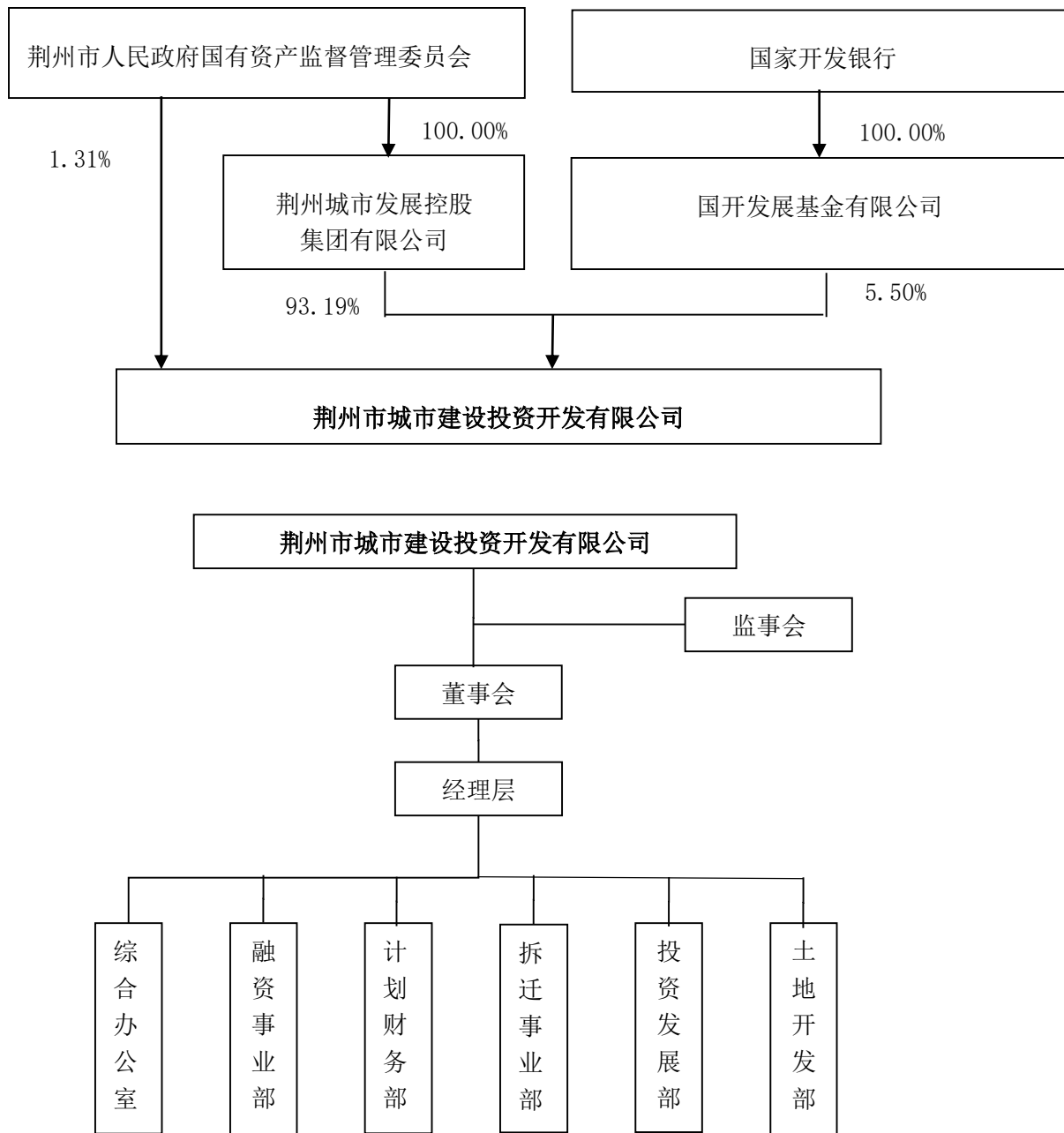
综合来看，公司的抗风险能很强，偿债能力很强，“16 荆州城投债/PR 荆城投”、“17 荆州城投专项债/PR 荆投债”到期不能偿付的风险很小。2021 年，荆州市地区生产总值及一般预算收入增速较快，均实现恢复性增长；公司作为荆州市重要的城市基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中继续发挥重要作用；2021 年，公司继续在政府补助、资金注入、股权划转等方面得到政府的支持。但同时，2021 年，公司子公司鑫盛投资、城嘉材料、荆州文旅投被无偿划出，公司土地开发区域范围有所收缩、疏浚砂业务及文化旅游业务收入终止确认；以开发成本为主的存货在总资产中占比仍较高，且存货周转率较低，影响资产流动性；2022 年 3 月末，公司短期有息债务规模较大，面临一定的短期偿债压力。

综合分析，大公对公司“16 荆州城投债/PR 荆城投”、“17 荆州城投专项债/PR 荆投债”信用等级维持 AA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2022 年 3 月末荆州市城市建设投资开发有限公司股权结构图
及组织架构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2021 年末荆州市城市建设投资开发有限公司

纳入合并范围子公司情况

(单位: 万元、%)

| 序号 | 子公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 取得方式 |
|----|-----------------|--------|--------|------|
| 1 | 荆州市城发物业管理有限公司 | 1,000 | 100.00 | 投资设立 |
| 2 | 荆州市城通线网管道投资有限公司 | 20,000 | 100.00 | 投资设立 |
| 3 | 荆州市公共交通集团有限责任公司 | 3,521 | 100.00 | 划拨 |
| 4 | 湖北省荆房投资开发有限公司 | 61,400 | 100.00 | 投资设立 |
| 5 | 荆州市同享投资发展有限公司 | 20,000 | 100.00 | 投资设立 |
| 6 | 荆州沙北新区投资开发有限公司 | 20,000 | 48.00 | 投资设立 |
| 7 | 荆州市同欣土地开发有限公司 | 10,000 | 52.00 | 投资设立 |
| 8 | 荆州城市停车投资运营有限公司 | 1,000 | 100.00 | 划拨 |

数据来源: 根据公司提供资料整理



附件 2 荆州市城市建设投资开发有限公司主要合并财务指标

(单位: 万元)

| 项目 | 2022 年 1~3 月 (未经审计) | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 133,286 | 191,472 | 286,306 | 710,097 |
| 应收账款 | 417,029 | 435,861 | 352,631 | 281,133 |
| 其他应收款 | 414,020 | 449,275 | 277,119 | 233,312 |
| 存货 | 4,376,258 | 4,248,285 | 4,376,257 | 4,065,087 |
| 固定资产 | 182,052 | 200,651 | 238,465 | 254,057 |
| 在建工程 | 92,622 | 93,836 | 84,924 | 66,928 |
| 总资产 | 6,124,919 | 6,161,843 | 6,139,354 | 6,102,467 |
| 短期借款 | 1,128 | 1,128 | 1,373 | 26,500 |
| 其他应付款 | 449,362 | 375,304 | 132,682 | 119,043 |
| 一年内到期的非流动负债 | 429,691 | 324,272 | 217,124 | 202,621 |
| 流动负债合计 | 1,465,839 | 1,378,490 | 1,068,969 | 1,012,714 |
| 长期借款 | 2,253,183 | 2,241,183 | 2,336,878 | 2,434,990 |
| 应付债券 | 420,626 | 490,626 | 564,061 | 500,205 |
| 长期应付款 | 75,070 | 84,342 | 88,490 | 103,672 |
| 非流动负债合计 | 2,750,810 | 2,818,827 | 2,990,862 | 3,041,711 |
| 负债合计 | 4,216,649 | 4,197,317 | 4,059,831 | 4,054,425 |
| 实收资本(股本) | 323,353 | 363,917 | 358,036 | 351,111 |
| 资本公积 | 1,345,887 | 1,167,658 | 1,258,774 | 1,258,700 |
| 所有者权益 | 1,908,271 | 1,964,526 | 2,079,523 | 2,048,042 |
| 营业收入 | 5,211 | 413,877 | 292,232 | 265,947 |
| 利润总额 | -2,473 | 25,783 | 27,115 | 35,391 |
| 净利润 | -2,473 | 24,393 | 24,083 | 33,799 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -66,895 | 60,786 | -206,737 | -320,762 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6,635 | -13,386 | -48,403 | -44,835 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 15,344 | -142,234 | -168,651 | 86,113 |
| EBIT | -960 | 31,507 | 29,981 | 41,226 |
| EBITDA | - | 52,526 | 52,947 | 62,588 |
| EBITDA 利息保障倍数(倍) | - | 0.33 | 0.31 | 0.37 |
| 总有息债务 | 3,259,698 | 3,197,146 | 3,203,256 | 3,263,594 |
| 毛利率(%) | -47.58 | 4.23 | 5.57 | 9.14 |
| 总资产报酬率(%) | -0.02 | 0.51 | 0.49 | 0.68 |
| 净资产收益率(%) | -0.13 | 1.24 | 1.16 | 1.65 |
| 资产负债率(%) | 68.84 | 68.12 | 66.13 | 66.44 |
| 应收账款周转天数(天) | 7,365.85 | 342.92 | 390.37 | 190.28 |
| 经营性净现金流利息保障倍数(倍) | -2.40 | 0.38 | -1.21 | -1.90 |
| 担保比率(%) | - ⁹ | 25.67 | 20.45 | 24.77 |

⁹ 公司未提供 2022 年 3 月末对外担保数据。



附件 3 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 (%) | EBITDA / 营业收入 $\times 100\%$ |
| 总资产报酬率 (%) | EBIT / 年末资产总额 $\times 100\%$ |
| 净资产收益率 (%) | 净利润 / 年末净资产 $\times 100\%$ |
| 现金回笼率 (%) | 销售商品及提供劳务收到的现金 / 营业收入 $\times 100\%$ |
| 资产负债率 (%) | 负债总额 / 资产总额 $\times 100\%$ |
| 债务资本比率 (%) | 总有息债务 / (总有息债务 + 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 (%) | 担保余额 / 所有者权益 $\times 100\%$ |
| 经营性净现金流 / 流动负债 (%) | 经营性现金流量净额 / [(期初流动负债 + 期末流动负债) / 2] $\times 100\%$ |
| 经营性净现金流 / 总负债 (%) | 经营性现金流量净额 / [(期初负债总额 + 期末负债总额) / 2] $\times 100\%$ |
| 存货周转天数 ¹⁰ | $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$ |
| 应收账款周转天数 ¹¹ | $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$ |
| 流动比率 | 流动资产 / 流动负债 |
| 速动比率 | (流动资产 - 存货) / 流动负债 |
| 现金比率 (%) | (货币资金 + 交易性金融资产) / 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) | EBIT / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |
| 经营性净现金流利息保障倍数 (倍) | 经营性现金流量净额 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) |

¹⁰ 一季度取 90 天。¹¹ 一季度取 90 天。



附件 4 信用等级符号和定义

4-1 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。

4-2 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。

