

# 信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0049号

## 潜江市城市建设投资开发有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”、“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”和“20 潜江城投债/20 潜江债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”、“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”和“20 潜江城投债/20 潜江债”信用等级均为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二三年五月二十九日

## 信用评级报告声明

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

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2023年5月29日至2024年5月28日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2023年5月29日

## 潜江市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2023年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果		跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员	
AA/稳定		2023/5/29	AA/稳定	刘暮菡	王文娟	
债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
19 潜江城投债 01/PR 潜江 01	AAA	AAA	经营规模	所有者权益	35%	21.0
19 潜江城投债 02/19 潜江 02	AAA	AAA	业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0
20 潜江城投债/20 潜江 江债	AAA	AAA	盈利与 获现能力	净利润	15%	9.0
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”				净资产收益率	5%	2.3
				现金收入比	5%	4.0
主体概况			债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	6.8
				货币资金短债比	5%	2.3
				EBITDA 利息倍数	5%	1.5
				全部债务/EBITDA	5%	2.3
基础评分输出结果					a+	
调整因素					无	
个体信用状况 (BCA)					a+	
潜江市城市建设投资开发有限公司是潜江市重要的基础设施建设主体,主要从事潜江市范围内的基础设施建设和土地开发整理等业务。潜江市人民政府国有资产监督管理委员会为公司控股股东及实际控制人。			外部支持评价		G3	
			外部支持能力		S1	
		外部支持意愿		S1		
评级模型结果					AA	
外部支持调整子级					2	
注 1: 外部支持能力档位分为 G1~G19, 表示支持能力由强至弱的程度						
注 2: 外部支持意愿档位分为 S1~S5, 表示支持意愿由强至弱的程度						
注 3: 最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定, 可能与评级模型输出结果存在差异						

### 评级观点

东方金诚认为,跟踪期内,潜江市综合经济实力依然较强,公司主营业务仍具有很强的区域专营性;湖北担保集团对“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”和“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”提供的担保,以及三峡担保集团对“20 潜江城投债/20 潜江 江债”提供的担保均仍具有很强的增信作用。同时,东方金诚也关注到,公司仍面临较大的资本支出压力,资产流动性较弱,资金来源对筹资活动依赖仍较大。综上所述,公司的主体信用风险很低,偿债能力较强,“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”、“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”和“20 潜江城投债/20 潜江 江债”到期不能偿还的风险依然极低。

### 同业比较

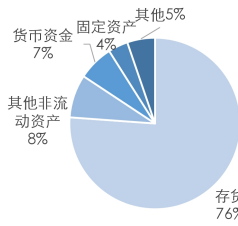
项目	潜江市城市建设投资开发有限公司	天门市城市建设投资开发有限公司	仙桃市城市建设投资开发有限公司	湖北荆楚投资发展有限公司
地区	潜江市	天门市	仙桃市	黄石市大冶市
GDP 总量 (亿元)	886.65	730.05	1013.14	860.79
人均 GDP (元)	104842	65972	91641	-
一般公共预算收入 (亿元)	30.41	21.28	34.32	40.80
政府性基金收入 (亿元)	46.08	30.95	34.76	88.24
地方政府债务余额 (亿元)	94.60	114.38	112.34	106.49
资产总额 (亿元)	412.34	300.02	445.36	456.65
所有者权益 (亿元)	174.96	118.32	193.07	249.49
营业收入 (亿元)	23.26	16.70	26.95	21.04
净利润 (亿元)	2.30	2.32	6.39	1.12
资产负债率 (%)	57.57	60.56	56.65	45.37

注 1: 对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA 的同行业企业,表中数据年份均为 2022 年

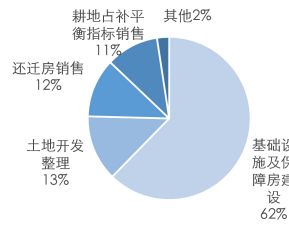
注 2: 对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等;经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等,东方金诚整理

## 主要指标及依据

公司资产构成 (2022年)



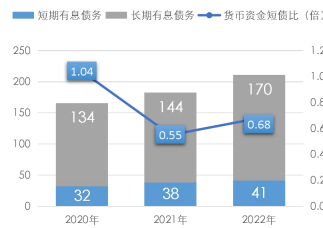
公司营业收入构成 (2022年)



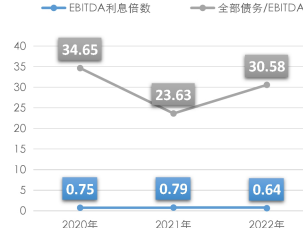
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
资产总额	302.76	364.15	412.34
所有者权益	129.68	173.58	174.96
营业收入	18.40	20.69	23.26
净利润	0.90	2.24	2.30
全部债务	165.74	182.37	210.86
资产负债率	57.17	52.33	57.57
全部债务资本化比率	56.10	51.23	54.65

公司债务构成 (单位: 亿元、倍)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	潜江市		
GDP 总量	765.23	852.74	886.65
人均 GDP (元)	79216	99029	104842
一般公共预算收入	21.32	26.91	30.41
政府性基金收入	15.18	58.19	46.08
财政自给率	25.72	36.13	37.25
政府负债率	7.46	7.51	10.67

## 优势

- 跟踪期内, 潜江市经济继续保持增长, 整体工业经济实力仍然较强, 现代服务业继续呈良好发展态势, 综合经济实力依然较强;
- 公司继续从事潜江市基础设施及保障房建设和土地开发整理, 业务仍具有很强的区域专营性;
- 公司作为潜江市重要的基础设施建设主体, 在资产注入和财政补贴等方面得到股东及相关各方的支持;
- 湖北担保集团对“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”和“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”提供的担保, 以及三峡担保集团对“20 潜江城投债/20 潜江债”提供的担保均仍具有很强的增信作用。

## 关注

- 公司在建和拟建项目尚需投资规模仍较大, 面临较大的资本支出压力;
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比仍较高, 且受限资产占比较大, 资产流动性较弱;
- 公司经营性现金流及投资性现金流持续净流出, 资金来源对筹资活动依赖仍较大。

## 评级展望

预计潜江市经济将保持稳定增长, 公司主营业务将保持很强的区域专营地位, 能够持续获得股东及相关各方的有力支持, 评级展望为稳定。

## 评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208) 》

## 历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AAA (20 潜江城投债/20 潜江债)	2022/6/22	王冉、刘镜漫	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	<a href="#">阅读原文</a>
AA/稳定	AAA (19 潜江城投债 01/PR 潜江 01)	2018/12/7	卢筱、妙青丹	《城市基础设施建设公司信用评级方法 (2015年) 》	<a href="#">阅读原文</a>

注: 以上为不完全列示

### 本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方
19 潜江城投债 01/PR 潜江 01	2022/6/22	8.00 亿元	2019/01/16~2026/01/16	连带责任保证担保	湖北省融资担保集团有限责任公司/AAA/稳定
19 潜江城投债 02/19 潜江 02	2022/6/22	5.00 亿元	2019/12/16~2026/12/16	连带责任保证担保	湖北省融资担保集团有限责任公司/AAA/稳定
20 潜江城投债/20 潜江债	2022/6/22	2.50 亿元	2020/12/15~2025/12/15	连带责任保证担保	重庆三峡融资担保集团股份有限公司/AAA/稳定

注：以上债项均设置本金提前偿还条款。

## 跟踪评级说明

根据监管相关要求及潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“潜江城投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

## 主体概况

潜江城投是经潜江市人民政府批准，由潜江市国有资产监督管理委员会办公室<sup>1</sup>和潜江市潜盛国有资产经营有限公司<sup>2</sup>（以下简称“潜盛国资”）于2005年6月出资成立的有限责任公司，初始注册资本为人民币4.32亿元。经过多次增资及股权变更，截至2022年末，公司注册资本和实收资本均为48.26亿元，跟踪期内均未发生变化；潜江市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“潜江国资委”）、国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）、中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）<sup>3</sup>和潜盛国资分别持有公司83.69%、13.67%、2.49%和0.16%的股权；潜江国资委仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，继续从事潜江市范围内的基础设施建设及保障房建设和土地开发整理等业务。

截至2022年末，公司拥有19家直接控股子公司，较2021年末增加3家（图表1标\*项）。

图表1 截至2022年末公司纳入合并报表范围直接控股子公司情况<sup>4</sup>（单位：亿元、%）

子公司名称	简称	注册资本	持股比例	取得方式	成立年份 <sup>5</sup>
潜江市城投置业有限公司	城投置业	1.90	100.00	投资设立	2008年
潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	潜绿工程	1.00	100.00	投资设立	2015年
潜江市潜锦建设投资有限公司	潜锦建投	3.00	100.00	投资设立	2015年
潜江市斯普润市政工程投资有限公司	斯普润投资	7.50	41.00	投资设立	2015年
潜江市盟润水利工程建设投资有限公司	盟润水利	3.00	100.00	投资设立	2015年
潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司	众鼎道路	3.00	100.00	投资设立	2015年
潜江市荆汉建材有限公司	荆汉建材	0.10	51.00	投资设立	2017年
潜江市常隆市政工程投资有限公司	常隆市政	4.00	49.00	投资设立	2017年
潜江市晟源资产经营管理有限公司	晟源资产	0.50	100.00	投资设立	2018年
潜江市水乡园林投资有限公司	水乡园林	5.00	100.00	投资设立	2018年
潜江市智行城市建设有限公司	智行城建	2.00	49.00	投资设立	2019年
潜江市城发建设投资有限公司	城发投资	2.00	100.00	投资设立	2017年
潜江市城投智仁教育投资建设有限公司	智仁投资	3.00	100.00	投资设立	2020年
潜江市城联城市服务有限公司	城联服务	0.10	60.00	投资设立	2020年
潜江市城投柏益医养投资建设有限公司	柏益医养	4.00	100.00	投资设立	2020年
潜江市智捷城市建设有限公司	智捷城建	2.00	49.00	投资设立	2019年

<sup>1</sup> 2019年，潜江国资办名称变更为潜江市人民政府国有资产监督管理委员会。

<sup>2</sup> 潜江市潜盛国有资产经营有限公司注册资本为17400万元，由潜江市国有资产监督管理委员会办公室100%控股，主要从事潜江市国有资产的投资或经营和资本运营等业务。

<sup>3</sup> 农发基金和国开基金对公司的出资为“名股实债”。

<sup>4</sup> 公司持有斯普润投资、常隆市政、智行城建、智捷城建和城捷新能源的股权均未超过50%，考虑到上述子公司的另一股东潜江国资委委托公司对其经营管理负责，故纳入公司合并报表范围。

<sup>5</sup> 城发投资为2017年注册成立，但未注资，也无实际业务，2020年收到潜江城投注资200万元；智仁投资、城联服务、柏益医养和道衡建材为2020年注册成立，暂无实际业务，2021年收到公司注资；智捷城建于2019年注册成立，暂无实际业务，2021年收到公司注资。

图表 1 截至 2022 年末公司纳入合并报表范围的直接控股子公司情况<sup>4</sup>（单位：亿元、%）

子公司名称	简称	注册资本	持股比例	取得方式	成立年份 <sup>5</sup>
潜江道衢建材科技有限公司*	道衢建材	0.30	100.00	投资设立	2020 年
潜江市城捷新能源有限公司*	城捷新能源	3.00	49.00	投资设立	2022 年
潜江市晟兴建材有限公司*	晟兴建材	0.20	100.00	投资设立	2022 年

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

## 债项概况及募集资金用途

截至本报告出具日，公司发行的“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”、“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”和“20 潜江城投债/20 潜江债”到期本金及利息已按期偿付，募集资金均已使用完毕。

“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”和“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

“20 潜江城投债/20 潜江债”由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## 个体信用状况

### 行业分析

在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投监管呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点，叠加基建稳增长预期仍存，预计城投债净融资或将止跌企稳

2022 年城投行业强监管延续，同时在“稳增长”基调下，政策呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点。受城投债审核偏严、批文减少及下半年风险事件增多、年底城投利差普遍走扩等影响，2022 年城投债发行有所减少，同时叠加到期回售规模较大等因素，城投债净融资规模降幅明显。在行业监管维持整体偏严、融资环境趋紧的多重背景下，城投债发行的结构性分化特征更为明显。具体来看，高级别主体发行规模逆势增长，但低级别主体发行进一步收紧；区县级城投发债额占比略有下滑；新发主体数量亦有所减少。

2023 年，经济复苏将是政策主基调，基建稳增长的预期仍然存在。预计城投市场仍以稳控为主线，融资端表现将趋于稳定，以保障城投平台最基本的运营需求。同时在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投债发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

### 城投公司信用风险分化愈发显著，重点区域化债思路日益明确，城投转型势在必行

2023 年，中央经济工作会议定调经济工作要坚持“稳字当头、稳中求进”，外加出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。但在隐性债务“控增化存”的常态化管控、区域土地市场景气度下降、融资渠道收紧及到期债务压力的影响下，城投企业信用风险结构性分化预计进一步加剧，尾部城投企业债务滚续压力上升。

债务化解方面，“国发 2 号文”、“财政部 114 号文”以及对山东地方债务管理的发文指导都明确了重点地区的化债思路，即通过协商展期、债务重组、强化专项债券管理等方式，逐步降低高风险地区债务风险水平。随着监管政策变化、土地市场低迷及经济下行压力加大，城投传统投资模式已难以延续，通过市场化转型寻找新的增长点对于城投公司势在必行。

## 业务运营

### 经营概况

#### 跟踪期内，公司营业收入持续增长，毛利润和毛利率有所下降

跟踪期内，公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，继续从事潜江市基础设施及保障房建设和土地开发整理等业务。

2022年，公司营业收入持续增长，仍主要来源于基础设施及保障房建设业务和土地开发整理业务，合计占比为75.40%。其中，受项目施工和结算进度影响，公司基础设施及保障房建设业务收入显著下降；受政府土地出让规划及房地产市场波动等因素影响，公司土地开发整理收入大幅增长。

2022年公司新增还迁房销售和耕地占补平衡指标销售收入。其中还迁房业务主要是2022年公司与潜江市住房保障建设管理有限公司（以下简称“住房保障公司”）签订《房屋买卖协议》，将公司建设的492套房屋作为保障性租赁住房销售给住房保障公司；耕地占补平衡指标销售收入主要系公司2022年通过湖北省公共资源交易中心交易了407.07亩耕地占补平衡指标<sup>6</sup>所致，交易耕地类型为水田，销售价格为60.00万元/亩。

同期，公司毛利润和毛利率有所下降，主要系基础设施及保障房建设、土地开发整理毛利率下降所致。

图表2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	18.40	100.00	20.69	100.00	23.26	100.00
基础设施及保障房建设	12.32	66.96	19.45	94.05	14.50	62.34
土地开发整理	5.88	31.94	1.01	4.88	3.04	13.06
还迁房销售	-	-	-	-	2.72	11.71
耕地占补平衡指标销售	-	-	-	-	2.44	10.50
其他	0.20	1.10	0.22	1.07	0.56	2.39
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
合计	4.01	21.78	5.85	28.27	5.38	23.12
基础设施及保障房建设	1.26	10.20	4.97	25.55	2.81	19.40
土地开发整理	2.62	44.59	0.75	73.87	0.75	24.85
还迁房销售	-	-	-	-	1.06	38.82
耕地占补平衡指标销售	-	-	-	-	0.43	17.60
其他	0.13	64.73	0.13	59.23	0.32	58.15

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 基础设施及保障房建设

公司负责潜江市基础设施及保障房项目建设，业务仍具有很强的区域专营性，公司在建和拟建基础设施建设项目尚需投资规模较大，存在较大的资本支出压力

<sup>6</sup> 根据潜江市人民政府“潜政发[2020]14号”文件，潜江市人民政府国有资产监督管理委员会将市人民政府监管系统中7653亩耕地占补平衡指标划转至潜江城投公司，湖北远达房地产投资评估测绘有限公司出具的“鄂远达资评报字[2021]第0909号”评估报告，水田4878亩，评估单价49.44万元/亩，旱田2775亩，评估单价17.96万元/亩，指标评估总价为29.10亿元。



跟踪期内，公司继续从事潜江市范围内的城市内道路、排水改造、旧城改造和棚户区改造等基础设施及保障房项目建设，业务仍具有很强的区域专营性。该业务仍由公司本部和斯普润投资负责。公司基础设施及保障房建设业务的模式未发生重要变化，仍以委托代建和自建自营为主。受政府结算安排影响，2022年公司基础设施及保障房建设收入小幅下降。

截至2022年末，公司重点在建的基础设施及保障房项目包括潜江市2018乡村振兴-生态虾稻产业基础设施建设项目、潜江市2019年第二批棚户区改造、潜江市公共停车场建设项目及潜江市老城区水毁工程升级改造等项目等，计划总投资221.30亿元，累计已投资109.55亿元，尚需投资111.75亿元。同期末，公司拟建的基础设施项目主要为潜江市城乡供水一体化工程项目和潜江市污水处理厂扩规及配套完善工程（一期），计划总投资18.46亿元；公司无拟建的保障房建设项目。

图表3 截至2022年末公司重点在建和拟建项目情况（单位：亿元）

项目名称	业务模式	计划总投资	累计投资金额	尚需投资额
潜江市公共交通设施建设项目*	自建	2.99	2.60	0.39
潜江市公共停车场建设项目*	自建	10.47	9.31	1.16
潜江市2018乡村振兴-生态虾稻产业基础设施建设项目	自建	65.26	7.30	57.96
乡村振兴（产城融合）一期项目	自建	16.56	7.03	9.54
潜江市排水改造工程项目	代建	13.05	11.17	1.88
潜江市老城区水毁工程升级改造项目	代建	12.37	11.10	1.27
潜江市2016年第一批棚户区改造	代建	13.99	10.61	3.38
潜江市2016年第二批棚户区改造	代建	19.77	15.67	4.10
潜江市2017年第二批棚户区改造	代建	10.91	6.84	4.06
潜江市2017年第三批棚户区改造	代建	1.55	1.05	0.50
潜江市2018年第四批棚户区改造	代建	8.78	6.37	2.41
潜江市2019年第一批棚户区改造	代建	16.50	6.33	10.17
潜江市2019年第二批棚户区改造	代建	29.10	14.17	14.93
<b>在建合计</b>	-	<b>221.30</b>	<b>109.55</b>	<b>111.75</b>
项目名称	建设周期	计划总投资		
潜江市城乡供水一体化工程项目	36月	13.17		
潜江市污水处理厂扩规及配套完善工程（一期）	18月	5.29		
<b>拟建合计</b>	-			<b>18.46</b>

注：标“\*”为“19潜江城投债01/PR潜江01”和“19潜江城投债02/19潜江02”募投项目  
资料来源：公司提供，东方金诚整理

总体来看，公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

### 土地开发整理

公司负责潜江市内的土地开发整理，业务区域专营性很强；土地出让易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来仍存在一定的不确定性

跟踪期内，公司负责对潜江市规划出让的土地进行开发整理，区域专营性依然很强。该业务由公司本部负责，业务模式未发生变化。

2022年，公司确认土地开发整理收入3.04亿元，受政府土地出让规划及房地产市场波动影响，同比大幅增加；毛利率为24.85%，同比显著下降。

截至 2022 年末，公司正在开发整理的土地项目计划总投资额 8.99 亿元，已完成投资 4.46 亿元，总面积 2679.64 亩。同期，公司无拟整理开发的土地。

图表 4 截至 2022 年末公司在开发土地项目情况（单位：亿元、亩）

项目名称	计划总投资	累计投资金额	面积
源鑫纺织公司	0.60	0.32	52.18
安进食品湖北基地项目	0.50	0.20	54.50
信用社	0.30	0.15	61.11
光明村	2.59	0.50	820.25
潜绿苗木用地	0.70	0.33	593.27
原运粮湖农场砖瓦厂	0.70	0.62	169.93
银海棉业	2.70	2.28	630.00
潜江市 2022 年度第 41 批次总口管理区	0.90	0.07	298.40
<b>合计</b>	<b>8.99</b>	<b>4.46</b>	<b>2679.64</b>

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司在整理的存量土地面积较大，未来土地开发整理收入具有一定保障，但土地出让易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来仍存在一定的不确定性。

### 企业管理

截至 2022 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 48.26 亿元，较 2021 年末未发生变化。公司控股股东和实际控制人仍为潜江国资委。

跟踪期内，公司董事、监事、总经理人员发生变动。除此之外，公司治理结构及组织架构均未发生重大变化。

### 财务分析

#### 财务质量

公司提供了 2022 年合并财务报表，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2022 年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司未更换审计机构。

截至 2022 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共 19 家，跟踪期内新增 3 家，系公司投资设立的道衡建材、城捷新能源和晟兴建材（详见图表 1）。

#### 资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模持续增长，资产结构仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，且受限资产占比较大，资产流动性仍较差

跟踪期内，公司资产规模持续增长，仍以流动资产为主。2022 年末，流动资产以存货、货币资金、其他应收款和应收账款为主。

图表 5 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	302.76	364.15	412.34
流动资产	273.89	337.41	356.43

图表 5 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
存货	216.03	274.84	313.97
货币资金	33.21	21.08	27.73
其他应收款	7.78	9.69	13.30
应收账款	16.85	2.67	1.08
持有待售资产	-	29.10	-
<b>非流动资产</b>	<b>28.87</b>	<b>26.74</b>	<b>55.91</b>
其他非流动资产	7.80	6.35	33.58
固定资产	14.75	14.12	15.41

资料来源：公司审计报告，其他应收款不含应收利息和应收股利（全文同），东方金诚整理

2022 年末，公司存货由变现能力较弱的土地、土地整理成本、基础设施及安置房建设成本构成，随着项目建设的推进，公司存货有所增长。其中工程施工成本为 162.41 亿元，主要为基础设施和保障房建设项目形成；土地使用权账面价值为 144.29 亿元，为商业、住宅和批发零售等用地，主要来自于招拍挂、政府注入等，均已办理土地证；土地整理成本 7.27 亿元。

2022 年末，公司货币资金主要为银行存款，其中使用受限的债券销售保证金 0.55 亿元。

公司其他应收款为公司与其他单位往来款、担保和融资租赁保证金等。2022 年其他应收款小幅增长，主要系公司与潜江国资委往来款增加所致。2022 年末，公司其他应收款前五名单位分别为潜江国资委（7.11 亿元）、湖北省国营总口农场（1.49 亿元）、湖北昀泰建设工程有限公司<sup>7</sup>（1.30 亿元）、住房保障公司（0.58 亿元）和潜江市汇桥投资担保有限公司<sup>8</sup>（0.56 亿元），上述五者合计占比 78.69%。

2022 年末，公司应收账款主要系应收潜江市财政局（0.81 亿元）和住房保障公司（0.17 亿元）款项，受回款进度的影响，公司应收账款继续下降。

跟踪期内，公司非流动资产规模有所增长，结构仍以其他非流动资产和固定资产为主。2022 年末，公司固定资产仍主要为无偿划拨及自建的房屋建筑物和购置的办公设备等；同期末，公司其他非流动资产大幅增加，主要系原计入持有待售资产的耕地占补平衡指标转入所致。

受限资产方面，截至 2022 年末，公司受限资产账面价值为 96.95 亿元，占资产总额比重 23.51%。其中，用于抵押的土地使用权为 96.40 亿元，银行保证金为 0.55 亿元。

## 资本结构

### 跟踪期内，公司所有者权益有所增长，仍主要由资本公积和未分配利润构成

2022 年末，公司所有者权益有所增长，系公司经营积累所致。2022 年末，公司实收资本较 2021 年末无变化；资本公积有所增长主要系潜江国资委将泽口水厂、总口水厂和后湖水厂划转至公司子公司盟润水利所致；未分配利润有所增长主要为公司经营活动产生的净利润累积。

<sup>7</sup> 湖北昀泰建设工程有限公司成立于 2015 年 05 月 18 日，潜江市城建建工集团有限公司持有其 100.00% 股权，为其控股股东，实际控制人为潜江国资委。

<sup>8</sup> 潜江市汇桥投资担保有限公司成立于 2005 年 03 月 10 日，2021 年 1 月更名为潜江市汇桥融资担保有限公司，控股股东和实际控制人为潜江国资委。

图表 6 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
<b>所有者权益</b>	<b>129.68</b>	<b>173.58</b>	<b>174.96</b>
实收资本	48.26	48.26	48.26
资本公积	67.43	109.66	110.06
未分配利润	6.18	7.76	8.05

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

**跟踪期内，公司负债总额保持增长，负债结构仍以非流动负债为主**

2022 年末，公司负债总额较 2021 年末有所增长，其中非流动负债占比为 71.55%，负债结构仍以非流动负债为主。同期末，公司流动负债较 2021 年末大幅增加，主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和合同负债构成。

图表 7 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
<b>负债总额</b>	<b>173.07</b>	<b>190.57</b>	<b>237.38</b>
<b>流动负债</b>	<b>39.32</b>	<b>46.50</b>	<b>67.54</b>
其他应付款	17.72	23.59	29.65
一年内到期的非流动负债	20.93	22.85	22.32
合同负债	-	0.01	13.65
<b>非流动负债</b>	<b>133.75</b>	<b>144.06</b>	<b>169.84</b>
长期借款	107.38	119.10	137.92
应付债券	18.36	19.73	28.55
长期应付款	8.01	5.24	3.37

资料来源：公司审计报告，其他应付款不含应付利息和应付股利（全文同），东方金诚整理

2022 年末，公司其他应付款较上年末有所增长，主要为应付其他公司借款、工程款和保证金等。同期末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款 15.04 亿元、一年内到期的应付债券 4.01 亿元和一年内到期的长期应付款 3.27 亿元。2022 年末，公司合同负债大幅增加，主要系预收的项目工程款增加所致。

2022 年末，公司非流动负债有所增长，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2022 年末，公司长期借款规模同比有所增长，主要为国家开发银行、农业发展银行等银行借款，其中信用借款中的 6.17 亿元为委托贷款，实际出借人为湖北省投资公司；同期末，公司应付债券包括“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”、“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”、“20 潜江城投债 /20 潜江债”、“21 潜江城投 PPN001”、“22 潜江城投债 01”和“22 潜江城投债 02”；跟踪期内，长期应付款规模小幅下降，主要为公司为项目建设筹集的融资租赁款。

**跟踪期内，公司全部债务规模呈上升趋势，面临一定的短期偿付压力**

跟踪期内，公司全部债务规模呈上升趋势。2022 年末，公司短期有息债务占比整体较为稳定，仍面临一定的短期偿付压力。公司资产负债率有所上升，考虑到公司在建和拟建项目尚需投资规模较大，预计未来全部债务规模将进一步增长。

图表 8 公司全部债务及负债率情况 (单位: 亿元、%)

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
全部债务	165.74	182.37	210.86
其中: 长期有息债务	133.75	144.06	169.84
短期有息债务	31.99	38.31	41.02
资产负债率	57.17	52.33	57.57

资料来源: 公司审计报告及公司提供, 东方金诚整理

对外担保方面, 截至 2022 年末, 公司对外担保金额为 32.16 亿元, 占所有者权益的比重为 18.38%, 被担保企业主要为潜江市楚道交投公共交通有限公司、湖北恒畅路桥有限公司和潜江市自来水公司等当地国企, 目前经营状况良好, 代偿风险较低。

### 盈利能力

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

2022 年, 公司营业收入有所增长, 营业利润率有所下降。同期, 公司期间费用有所下降, 仍主要为财务费用和管理费用。2022 年, 公司利润总额及净利润均有所增加; 总资本收益率和净资产收益率仍处于较低水平, 盈利能力依然较弱。

图表 9 公司主要盈利数据及指标情况 (单位: 亿元、%)

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	18.40	20.69	23.26
营业利润率	21.21	27.63	21.18
期间费用	4.21	5.12	4.23
利润总额	1.49	3.14	3.15
补贴收入	1.93	2.53	2.52
净利润	0.90	2.24	2.30
总资本收益率	1.20	1.74	1.40
净资产收益率	0.69	1.29	1.32

资料来源: 公司审计报告, 东方金诚整理

### 现金流

公司经营性现金流及投资性现金流持续净流出, 资金来源对筹资活动依赖仍较大

2022 年, 公司经营活动现金流入大幅增加, 主要由项目结算款、财政补贴款和往来款构成; 现金收入比率有所上升, 主营业务回款能力提升; 经营活动现金流出增长主要为公司支付的项目工程款等支出较大所致所形成的现金流出; 经营性现金流持续净流出, 且对波动性较大的主营业务回款和往来款依赖较大, 未来存在一定的不确定性。

2022 年, 公司投资活动现金流出大幅增长, 主要系公司对外股权投资及购买固定资产与土地使用权增长所致。公司筹资活动现金流入和流出均有所增长, 资金来源对外部融资具有较大依赖, 考虑到公司在建项目规模较大, 预计未来筹资压力仍然较大。

图表 10 公司主要现金流数据及指标情况（单位：亿元）

科目	2020年	2021年	2022年
经营活动现金流入	13.93	21.17	47.48
现金收入比率（%）	47.42	90.20	139.60
经营活动现金流出	23.21	36.23	49.00
<b>经营活动净现金流</b>	<b>-9.28</b>	<b>-15.05</b>	<b>-1.52</b>
投资活动现金流入	0.70	0.00	0.00
投资活动现金流出	1.55	0.08	5.35
<b>投资活动净现金流</b>	<b>-0.86</b>	<b>-0.08</b>	<b>-5.35</b>
筹资活动现金流入	40.77	32.49	60.32
筹资活动现金流出	31.71	29.68	46.75
<b>筹资活动净现金流</b>	<b>9.06</b>	<b>2.82</b>	<b>13.58</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1.08</b>	<b>-12.32</b>	<b>6.70</b>

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 偿债能力

考虑到公司承担了潜江市范围内的基础设施建设，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性很强，具备一定的备用流动性，整体来看，公司自身的偿债能力较强

从短期偿债能力指标来看，2022年末，公司流动比率、速动比率和现金比率均有显著下降。考虑到公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，且受限资产规模较大，流动资产对流动负债的实际保障能力一般。同期末，公司货币资金对短期有息债务的覆盖程度较弱。

从长期偿债能力指标看，跟踪期内，公司长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均有所上升；公司 EBITDA 对全部债务的保障程度很弱，对利息支出的保障程度较低。

图表 11 公司偿债能力指标（单位：%）

项目	2020年	2021年	2022年
流动比率	696.49	725.57	527.75
速动比率	147.14	134.56	62.86
现金比率	84.45	45.33	41.06
货币资金短债比（倍）	1.04	0.55	0.68
经营现金流动负债比率	-23.60	-32.37	-2.26
长期债务资本化比率	50.77	45.35	49.26
全部债务资本化比率	56.10	51.23	54.65
EBITDA 利息倍数（倍）	0.75	0.79	0.64
全部债务/EBITDA（倍）	34.65	23.63	30.58

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司 2023 年到期债务规模为 40.50 亿元<sup>9</sup>，计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务，截至 2023 年 4 月末公司已偿还 9.15 亿元。经营活动所得资金方面，2022 年公司经营性净现金流为-1.52 亿元，公司经营活动现金流易受波动

<sup>9</sup> 该数据与 2022 年末短期债务规模不一致，系因为该数据不包括折溢价摊销所致。

较大的往来款和项目款影响，未来缺乏稳定性。间接融资方面，公司具备一定的备用流动性，截至 2022 年末，公司获得银行、金融租赁公司等多家金融机构综合授信 291.83 亿元，尚未使用额度 92.53 亿元。直接融资方面，公司储备了中期票据、PPN 等债券批文额度合计 35.00 亿元，尚未使用额度为 27.50 亿元。

图表 12 2022 年末公司全部债务期限结构（单位：亿元）

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
应偿还债务本金	40.50	29.27	28.70	112.38

资料来源：公司提供，东方金诚整理

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了潜江市范围内的基础设施建设，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性很强，具备一定的备用流动性，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

### 过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 3 月 20 日，公司本部已结清贷款信息中均无不良/违约类贷款记录，已结清贷款中存在 37 个关注类和 1 个次级类款项。根据《中国工商银行潜江支行关于潜江市城市建设投资开发有限公司关注类贷款的情况说明》，已结清的 1 笔贷款被评为次级类系由于工行将贷款展期造成，截至 2017 年 4 月该笔贷款已正常按期偿还；根据国家开发银行湖北分行出具的《关于潜江市城市建设投资开发有限公司关注类贷款的情况说明》，截至 2017 年 7 月 28 日，公司在国家开发银行湖北分行存在过 37 笔关注类贷款，是基于审慎性原则进行的资产质量分类等级划分，所有项目还本付息正常。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的各类债券/债务融资工具均已按期还本付息。

### 外部支持

#### 支持能力

##### 宏观经济和政策环境

**2023 年一季度经济超预期反弹，修复势头有望延续；当前物价水平偏低，提振消费空间较大**

2023 年一季度 GDP 同比增速达 4.5%，大幅高于上年四季度的 2.9%，超出市场普遍预期。这主要源于外生性冲击平息后，消费进入较快回升过程，加之一季度处于经济复苏初期，宏观政策保持稳增长取向，基建投资延续接近两位数的高增势头。此外，年初楼市有所回暖，房地产投资跌幅收窄，对经济的拖累效应减弱。不过，伴随前期美、欧央行大幅加息的滞后影响显现，2023 年全球经济下行势头明显，一季度我国出口额（以美元计价）同比增速仅为 0.5%，大幅低于上年全年的 7.0%。展望二季度，在消费回升、投资保持较快增长带动下，宏观经济将克服外需下滑拖累，延续修复势头；另外，上年二季度是外生性冲击高峰期，GDP 基数明显偏低。综合以上，预计二季度 GDP 同比增速有望升至 8.0% 左右。值得一提的是，无论是一季度的消费大幅反弹，还是二季度的 GDP 有望高增，都不同程度地受到低基数效应拉动，以两年平均增速衡量，当前经济修复势头仍然比较温和，距离常态化增长水平还有一段距离，特别是消

费回补空间较大。另外，接下来楼市能否持续回暖，也存在一定变数。

主要受货币政策始终坚持不搞大水漫灌立场，国内商品和服务供给充分，以及居民消费信心还处于恢复阶段等因素影响，一季度物价水平偏低，其中3月CPI同比仅为0.7%，PPI同比则连续6个月处于通缩状态。2023年居民消费动能有望逐步增强，经济回升过程中出现全面持续通缩的风险不大。当前国内物价走势与海外高通胀形成鲜明对比，继续为国内宏观政策坚持“以我为主”提供有力条件。

**当前宏观政策保持稳增长取向，财政政策加力，货币政策也在扩大内需方面持续发力，但短期内实施降息降准的可能性不大**

2023年一季度基建投资（宽口径）同比增速达到10.8%，这是宏观政策支持经济回升的最直接体现。2023年目标财政赤字率、新增专项债规模上调，专项债继续前置发行，准财政性质的政策性金融工具继续支持基建投资，以及3月新安排1.2万亿元减税降费措施等，都显示2023年财政政策在支持经济回升过程中将发挥更重要作用，预计二季度基建投资增速有望继续保持较快增长水平。货币政策方面，一季度降准超预期落地，信贷投放明显靠前，货币政策也在扩大内需、支持经济回升方向持续发力。展望未来，在信贷节奏放缓前景下，二季度继续实施降准的可能性不大；年初物价水平偏低，货币政策灵活调整空间较大，但年内是否实施政策性降息，将主要取决于后期经济修复动能。最后，为引导房地产行业尽快实现软着陆，二季度政策面支持力度有望进一步加码。

### 区域经济和财政状况

**跟踪期内，潜江市经济继续保持增长，整体工业经济实力仍然较强，现代服务业继续呈良好发展态势，综合经济实力依然较强**

跟踪期内，潜江市经济继续保持增长，经济总量在湖北省4个省直管县级市<sup>10</sup>中仍排名第2位，仅次于仙桃市，综合经济实力依然较强。2022年，潜江市人均GDP达到104842元，高于湖北省人均GDP。同期，潜江市全社会固定资产投资有所增长。

工业方面，潜江市以原有的石油化工主导产业链为基础，依托丰富的盐卤油气资源，建成了潜江经济开发区和江汉盐化工业园两大绿色化工产业园，初步形成了较为完备的石油化工、煤化工、盐化工、化工新材料、生物医药等相结合的产业体系，整体工业经济实力仍较强。2022年，潜江市规模以上工业增加值同比下降3.3%，分门类看，采矿业下降1.0%，制造业下降4.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长34.0%。同期，潜江市石油化工产业总产值突破400亿元，金澳科技、金华润、江汉盐化工、可赛化工等企业产值分别增长34%、44.8%、23.4%、38.9%。

图表 13 潜江市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

主要指标	2020年		2021年		2022年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	765.23	-4.6	852.74	12.3	886.65	2.6

<sup>10</sup> 湖北省4个省直管县级市分别为仙桃市、潜江市、天门市和神农架林区。



人均地区生产总值（元）	79216	-5.8	99029	25.7	104842	-
三次产业结构	10.9: 48.1: 41.0		11.6: 42.4: 46.0		11.3: 42.8: 45.9	
规模以上工业增加值	-	-4.4	-	15.1	-	-3.3
第三产业增加值	313.97	-4.3	392.26	14.7	406.64	2.6
全社会固定资产投资	-	-23.3	-	0.5	-	4.6
社会消费品零售总额	248.90	-14.6	306.22	23.0	315.46	3.0

资料来源：2020年~2022年潜江市国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

跟踪期内，潜江市现代服务业继续呈良好发展态势。2022年，潜江市全社会消费品零售总额为315.46亿元，同比增长3.0%，其中限额以上单位商品零售额增长19.1%；餐饮收入增长11.6%。同期，潜江市完成社会物流总额2021亿元，同比增长6.5%；金融机构新增贷款97.95亿元，同比增长23.85%。

**跟踪期内，潜江市一般公共预算收入保持增长，持续获得较大规模的上级补助收入，财政实力依然较强**

跟踪期内，潜江市财政收入持续增长。2022年，潜江市可比口径的一般公共预算收入为30.41亿元，有所增长，其中税收收入占比为81.35%，收入质量较好。同期，潜江市政府性基金收入小幅下降，上级补助收入有所增长，仍为财政收入的重要补充。

2022年，潜江市一般公共预算支出、政府性基金支出和上解上级支出均有所增长。同期，潜江市地方财政自给率<sup>11</sup>为37.25%，地方财政自给程度仍较低。

**图表 14 潜江市财政收支情况（单位：亿元）**

项目	2020年	2021年	2022年
1 地方财政收入	36.50	85.10	76.49
一般公共预算收入	21.32	26.91	30.41
其中：税收收入	16.07	20.58	24.74
政府性基金收入	15.18	58.19	46.08
2 上级补助收入	63.23	40.07	41.49
列入一般公共预算的上级补助收入	57.66	39.55	41.49
列入政府性基金的上级补助收入	5.57	0.52	-
<b>财政收入（1+2）</b>	<b>99.73</b>	<b>125.17</b>	<b>117.98</b>
1 地方财政支出	106.61	128.25	148.63
一般公共预算支出	82.89	74.49	81.64
政府性基金支出	23.72	53.76	66.99
2 上解上级支出	4.22	5.19	5.29
<b>财政支出（1+2）</b>	<b>110.83</b>	<b>133.44</b>	<b>153.92</b>
地方债务限额	61.56	73.42	102.44
地方债务余额	57.11	64.07	94.60
政府负债率（%）	7.46	7.51	10.67

资料来源：2020年~2021年潜江市财政决算情况及2022年潜江市预算执行情况，表中“-”为未获取数据，东方金诚整理

2022年末，潜江市政府债务余额为94.60亿元，其中一般债务余额为40.94亿元，专项债务余额为53.65亿元，政府负债率有所增长但总体处于较低水平，总体风险可控。

<sup>11</sup> 地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%。

综上所述，东方金诚对潜江市的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有较强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备较强的支持能力。

### 支持意愿

**公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴等方面得到了公司实际控制人及相关各方的支持**

除公司外，潜江市还有另外两家基础设施建设类国企，即潜江市交通投资集团有限公司（以下简称“潜江交投”）和潜江市高新技术产业投资开发有限公司（以下简称“高新产投”）。其中，潜江城投是体量最大的建设主体，主要负责潜江市范围内的基础设施建设和土地开发整理等业务；潜江交投主要负责潜江市的交通基础设施建设工程；高新产投主要负责潜江经济开发区相关基础设施建设。

2022年，公司在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关方的支持。资产注入方面，根据“潜国资[2022]24号”和“潜国资[2022]35号”文件，潜江国资委将泽口水厂、总口水厂和后湖水厂划转至公司子公司盟润水利，增加资本公积4018.41万元。财政补贴方面，2022年公司获得财政补贴收入2.52亿元。

考虑到公司将继续在潜江市的基础设施建设领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对潜江市的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用较强。

### 增信措施

**湖北担保集团为“19潜江城投债01/PR潜江01”和“19潜江城投债02/19潜江02”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用**

湖北担保集团的前身系成立于2005年2月的湖北中企投资担保有限公司。而后，湖北担保集团先后引入中银投资资产管理有限公司和工银瑞信投资管理有限公司两家股东。2016年，上述两家投资公司将各自持有的湖北担保集团股权转让给湖北联投资本投资发展有限公司（以下简称“联投资本”）。2019年，湖北担保集团获得中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）注资25.00亿元。截至2021年末，湖北担保集团的实收资本为75.00亿元，联投资本和农发基金分别持股66.67%和33.33%，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖北省国资委”）为其实际控制人。

截至2021年末，湖北担保集团的总资产为150.46亿元，净资产为119.83亿元。湖北省担保集团的业务板块具体包括担保业务和投资业务，作为湖北省融资担保体系建设的核心成员，其在省内担保行业地位突出。2021年，湖北担保集团实现营业收入11.29亿元；投资收益4.38亿元；净利润7.23亿元；净资产收益率6.22%。

作为湖北省级融资性担保机构，湖北担保集团的直接融资担保业务区域竞争能力很强，同时新设子公司专门开展政策性贷款担保业务，业务增长空间较大；2021年末，湖北担保集团Ⅰ类资产占比为59.01%，现金类资产占比和资本现金率均有所上升，整体资产流动性良好；湖北

担保集团的资本实力很强，资本金规模在行业内排名靠前，有利于其担保业务的开展以及代偿能力的提升；湖北担保集团的间接融资担保业务具有较强政策性，随着全省风险分担机制的建立和完善，其在业务发展、资本补充及风险分担等多个方面将能够得到实际控制人的有力支持。

湖北担保集团的担保客户以地方城投公司为主，前十大在保客户单户规模均在10亿元以上，行业和客户集中度较高，且受客户信用风险有所暴露影响，其代偿规模有所上升；湖北担保集团的担保赔偿准备金和减值准备计提对其净利润造成较大侵蚀，2021年净利润同比下降9.71%，未来盈利增长承压；湖北担保集团的投资业务中委托贷款和信托计划规模较大，在宏观经济下行、房地产调控政策变化和市场资金趋紧的背景下所面临的风险加大。

综上所述，东方金诚评定湖北担保集团主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。湖北担保集团为“19潜江城投债01/PR潜江01”和“19潜江城投债02/19潜江02”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

### 三峡担保集团为“20潜江城投债/20潜江债”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用

三峡担保集团前身为重庆市三峡库区产业信用担保有限公司，由重庆渝富资产经营管理公司于2006年发起设立。2009年和2011年，公司先后引入股东中国长江三峡集团公司和国开金融有限责任公司。经过股权变更、多次增资及未分配利润累积，三峡担保集团的资本实力明显增强。截至2021年末，三峡担保集团实收资本为48.30亿元；其中，重庆渝富控股集团有限公司持有其50.00%的股权，为其控股股东，重庆市国有资产监督管理委员会为其实际控制人。

三峡担保集团资本实力强，展业时间较长，在中西部地区市场具有明显的竞争优势。三峡担保集团以债券及借款类融资性担保业务为主，并通过子公司开展小额贷款、资产管理等业务。截至2021年末，三峡担保集团的总资产为110.25亿元，净资产为66.85亿元。2021年，三峡担保集团实现营业收入12.95亿元，主要系保费收入等；净利润3.76亿元；净资产收益率5.57%。

三峡担保集团在中西部地区维持较高市场知名度，融资性担保业务增长较快，资本市场担保业务占有率保持在较高水平；受益于融资性担保业务规模的增加以及电子保函业务的拓展，三峡担保集团的营业收入增长较快，盈利能力提升至行业较好水平；三峡担保集团的资本实力居西部融资担保公司前列，现金类资产占比处于较高水平，具有极强的代偿能力；三峡担保集团的股东背景很强且资本实力雄厚，能够在业务开展、资本补充以及流动性方面为其提供一定支持。

同时，东方金诚关注到，三峡担保集团的融资性担保业务客户以城投公司为主，展业区域集中在重庆、湖北、江西、四川等中西部地区，行业及客户集中度较高；受经济下行压力叠加疫情影响，区域部分中小企业经营承压，新增代偿同比增长较快，三峡担保集团的借款担保业务代偿压力有所上升。

综上所述，东方金诚评定三峡担保集团主体信用等级为AAA，评级展望稳定。三峡担保集团为“20潜江城投债/20潜江债”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

## 抗风险能力及结论

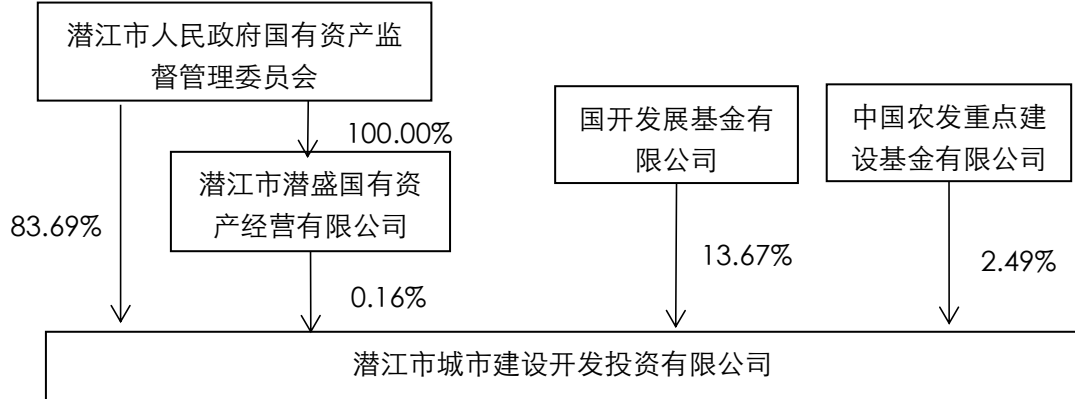
东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事潜江市基础设施及保障房建设和土地开发整理，业务仍具有很强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，公司在建和拟建项目尚需投资规模仍较大，面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比仍较高，且受限资产占比较大，资产流动性较弱；公司经营性现金流及投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖仍较大。

跟踪期内，潜江市经济继续保持增长，整体工业经济实力仍然较强，现代服务业继续呈良好发展态势，综合经济实力依然较强；公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，在资产注入和财政补贴等方面得到股东及相关各方的支持。湖北担保集团对“19 潜江城投债 01/PR 潜江 01”和“19 潜江城投债 02/19 潜江 02”提供的担保，以及三峡担保集团对“20 潜江城投债/20 潜江债”提供的担保均仍具有很强的增信作用。

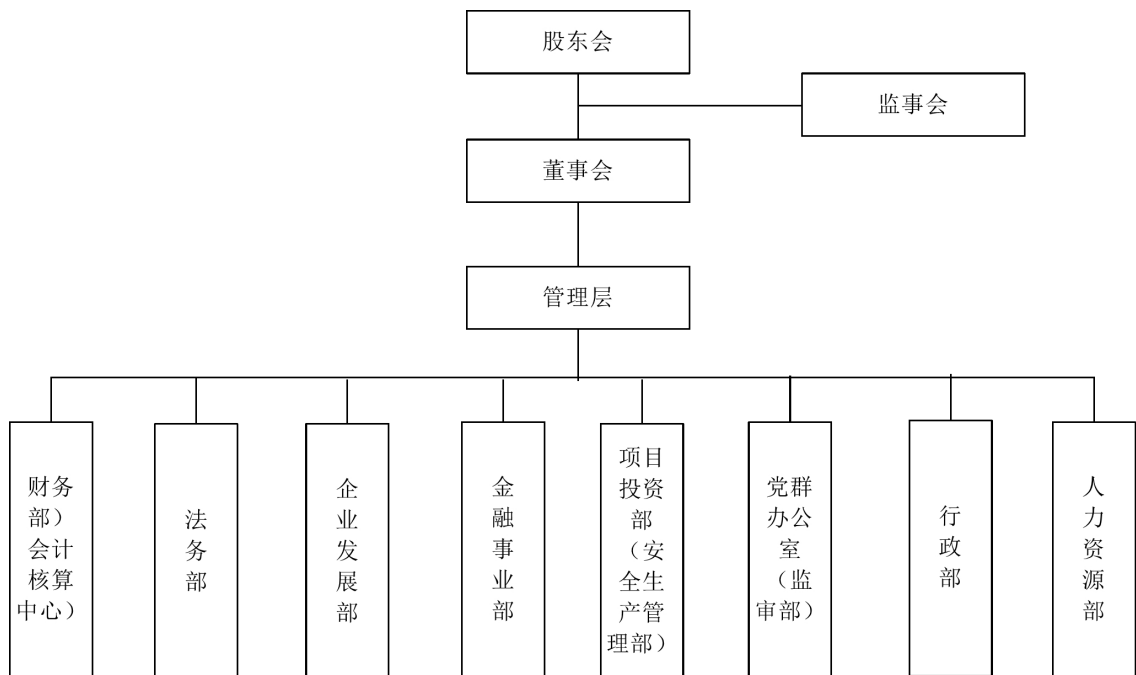
综上所述，公司自身偿债能力较强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用较强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

附件一：截至 2022 年末公司股权结构图和组织结构图

股权结构图



组织结构图



## 附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2020年(末)	2021年(末)	2022年(末)
<b>主要财务数据 (单位: 亿元)</b>			
资产总额	302.76	364.15	412.34
存货	216.03	274.84	313.97
其他非流动资产	7.80	6.35	33.58
货币资金	33.21	21.08	27.73
固定资产	14.75	14.12	15.41
负债总额	173.07	190.57	237.38
长期借款	107.38	119.10	137.92
其他应付款	17.72	23.59	29.65
应付债券	18.36	19.73	28.55
一年内到期的非流动负债	20.93	22.85	22.32
全部债务	165.74	182.37	210.86
短期有息债务	31.99	38.31	41.02
所有者权益	129.68	173.58	174.96
营业收入	18.40	20.69	23.26
净利润	0.90	2.24	2.30
经营活动产生的现金流量净额	-9.28	-15.05	-1.52
投资活动产生的现金流量净额	-0.86	-0.08	-5.35
筹资活动产生的现金流量净额	9.06	2.82	13.58
<b>主要财务指标</b>			
营业利润率 (%)	21.21	27.63	21.18
总资本收益率 (%)	1.20	1.74	1.40
净资产收益率 (%)	0.69	1.29	1.32
现金收入比率 (%)	47.42	90.20	139.60
资产负债率 (%)	57.17	52.33	57.57
长期债务资本化比率 (%)	50.77	45.35	49.26
全部债务资本化比率 (%)	56.10	51.23	54.65
流动比率 (%)	696.49	725.57	527.75
速动比率 (%)	147.14	134.56	62.86
现金比率 (%)	84.45	45.33	41.06
货币资金短债比 (倍)	1.04	0.55	0.68
经营现金流动负债比率 (%)	-23.60	-32.37	-2.26
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.75	0.79	0.64
全部债务/EBITDA (倍)	34.65	23.63	30.58

### 附件三：主要财务指标计算公式

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

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

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

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

#### 附件四：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

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

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

#### 短期债券信用等级符号及定义

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

注：每一个信用等级均不进行微调。