



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

CREDIT RATING REPORT

报告名称

宜昌城市发展投资集团有限公司 主体与相关债项2023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
外部支持
评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2023】00818

大公国际资信评估有限公司通过对宜昌城市发展投资集团有限公司及“19 宜昌城控 MTN002”、“19 宜昌城控 MTN003”、“21 宜控绿色债/G21 宜控 1”、“22 宜昌城控 MTN001”、“22 宜昌城发 MTN002”的信用状况进行跟踪评级，确定宜昌城市发展投资集团有限公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“19 宜昌城控 MTN002”、“19 宜昌城控 MTN003”、“21 宜控绿色债/G21 宜控 1”、“22 宜昌城控 MTN001”、“22 宜昌城发 MTN002”的信用等级维持 AA+。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二三年六月二十八日



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 |
| 22 宜昌城发 MTN002 | 10 | 5 | AA+ | AA+ | 2022.06 |
| 22 宜昌城控 MTN001 | 15 | 5 | AA+ | AA+ | 2022.06 |
| 21 宜控绿色债/G21 宜控1 | 20 | 15 (5+10) | AA+ | AA+ | 2022.06 |
| 19 宜昌城控 MTN003 | 20 | 5 | AA+ | AA+ | 2022.06 |
| 19 宜昌城控 MTN002 | 10 | 5 | AA+ | AA+ | 2022.06 |

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

| 项目 | 2023.3 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------|----------|----------|----------|--------|
| 总资产 | 1,421.59 | 1,349.26 | 1,086.01 | 983.69 |
| 所有者权益 | 431.69 | 428.05 | 347.23 | 312.68 |
| 总有息债务 | 781.42 | 713.14 | 567.94 | 499.90 |
| 营业收入 | 42.47 | 128.50 | 70.70 | 57.74 |
| 净利润 | 2.95 | 7.92 | 5.42 | 5.37 |
| 经营性净现金流 | 0.20 | -14.69 | -13.55 | 8.32 |
| 毛利率 | 5.81 | 10.16 | 14.09 | 14.48 |
| 总资产报酬率 | 0.28 | 1.08 | 1.00 | 1.04 |
| 资产负债率 | 69.63 | 68.28 | 68.03 | 68.21 |
| 债务资本比率 | 64.41 | 62.49 | 62.06 | 61.52 |
| EBITDA 利息覆盖 倍数(倍) | - | 0.86 | 0.56 | 0.51 |
| 经营性净现金流 /总负债 | 0.02 | -1.77 | -1.92 | 1.24 |

注: 公司提供了 2022 年及 2023 年 1~3 月财务报表, 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 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 2023 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人: 陈洁
评级小组成员: 施晓妹
电话: 010-67413300

传真: 010-67413555
客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

宜昌城市发展投资集团有限公司(以下简称“宜昌城发”或“公司”)是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体, 主要从事文化旅游、民生服务、地产开发、建筑施工、金融服务、交通物流及设计咨询等业务。跟踪期内, 宜昌市经济财政总量位于湖北省前列, 经济财政实力继续增强, 公司外部环境良好, 继续得到政府在财政补贴及资产划转等方面的支持; 但同时, 截至 2022 年末, 公司主要在建商业住宅项目待投资规模较大, 未来面临较大的资本支出压力, 存货和其他应收款规模很大, 对资产流动性产生一定影响, 公司有息债务规模较大, 且资产负债率处于较高水平。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2022 年, 宜昌市经济财政总量位于湖北省前列, 经济财政实力继续增强, 为公司发展提供了良好的外部环境;
- 公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体, 在宜昌市城市发展中继续发挥重要作用;
- 2022 年, 公司继续得到政府在财政补贴及资产划拨等方面的支持, 且获益于子公司的划入, 业务范围进一步扩大, 资产规模和所有者权益有所增长。

主要风险/挑战:

- 截至 2022 年末, 公司主要在建商业住宅项目待投资规模较大, 未来面临较大的资本支出压力;
- 公司存货及其他应收款规模很大, 存在一定资金占用压力, 对资产流动性产生一定影响;
- 公司有息债务规模较大, 占总负债比重较高, 且资产负债率处于较高水平。



评级模型打分表结果

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

| 评级要素 | 分数 |
|----------------------|-------------|
| 要素一：财富创造能力 | 6.87 |
| （一）市场竞争力 | 7.00 |
| （二）运营能力 | 7.00 |
| （三）可持续发展能力 | 5.25 |
| 要素二：偿债来源与负债平衡 | 5.09 |
| （一）偿债来源 | 5.98 |
| （二）债务与资本结构 | 6.41 |
| （三）平衡分析 | 4.28 |
| （四）现金流量分析 | 3.79 |
| 调整项 | 无 |
| 基础信用等级 | aa+ |
| 外部支持 | 0 |
| 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开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。



评级历史关键信息

| 主体评级 | 债项名称 | 债项评级 | 评级时间 | 项目组成员 | 评级方法和模型 | 评级报告 |
|--------|-------------------|------|------------|------------|-----------------------------|--------|
| AA+/稳定 | 22 宜昌城发 MTN002 | AA+ | 2022/06/17 | 程碧珺、石舒婷 | 城市基础设施建设投融资企业信用评级方法 (V.3.1) | 点击阅读全文 |
| | 22 宜昌城控 MTN001 | | | | | |
| | 21 宜控绿色债/G21 宜控 1 | | | | | |
| | 19 宜昌城控 MTN003 | | | | | |
| | 19 宜昌城控 MTN002 | | | | | |
| AA+/稳定 | 22 宜昌城发 MTN002 | - | - | - | - | - |
| AA+/稳定 | 22 宜昌城控 MTN001 | - | - | - | - | - |
| AA+/稳定 | 21 宜控绿色债/G21 宜控 1 | AA+ | 2021/07/09 | 李婷婷、戚旺 | 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 |
| AA+/稳定 | 19 宜昌城控 MTN003 | AA+ | 2019/03/21 | 王泽、程碧珺、罗思维 | 投融资平台行业信用评级方法 (V.1) | 点击阅读全文 |
| AA+/稳定 | 19 宜昌城控 MTN002 | AA+ | 2018/12/24 | 谷蕾洁、闫亮、程碧珺 | 投融资平台行业信用评级方法 (V.1) | 点击阅读全文 |
| AA+/稳定 | - | - | 2017/07/31 | 徐律、季梦洵、张静 | 投融资平台行业信用评级方法 (V.1) | 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、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公对宜昌城市发展投资集团有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

二、评级对象或其发行人与大公、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，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公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。

四、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。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/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）。

六、本报告系大公基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情



况、实际兑付结果不一致。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，债券信用等级有效期至被跟踪债券到期日。在有效期限内，大公将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

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



跟踪评级说明

根据大公承做的宜昌城发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

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示:

| 表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况 (单位: 亿元) | | | | | |
|--------------------------------|------|------|-----------------------|--|--------------|
| 债券简称 | 发行额度 | 债券余额 | 发行期限 | 募集资金用途 | 进展情况 |
| 22 宜昌城发 MTN002 | 10 | 10 | 2022.03.14~2027.03.14 | 偿还公司本部及子公司到期债务(22 宜昌城控 SCP001) | 已按募集资金要求使用完毕 |
| 22 宜昌城控 MTN001 | 15 | 15 | 2022.01.12~2027.01.12 | 偿还公司本部及子公司到期债务 | 已按募集资金要求使用完毕 |
| 21 宜控绿色债/G21 宜控 1 | 20 | 20 | 2021.11.24~2036.11.24 | 10 亿元用于新建地方铁路三峡枢纽茅坪港疏港铁路项目,10 亿元用于补充公司流动资金 | 已按募集资金要求使用完毕 |
| 19 宜昌城控 MTN003 | 20 | 20 | 2019.04.12~2024.04.12 | 偿还公司本部及子公司银行借款 | 已按募集资金要求使用完毕 |
| 19 宜昌城控 MTN002 | 10 | 10 | 2019.02.01~2024.02.01 | 偿还公司本部及子公司银行借款 | 已按募集资金要求使用完毕 |

数据来源: 根据公司提供资料整理

主体概况

宜昌城发原名为宜昌城市建设投资控股集团有限公司,成立于 2015 年 3 月,系由宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“宜昌市国资委”)出资组建的有限责任公司,初始注册资本 10 亿元人民币。2016 年 4 月,根据《宜昌市国资委关于宜昌城建控股集团增加注册资本的批复》(宜市国资产权【2016】20 号),宜昌市国资委同意宜昌城发以资本公积转增注册资本 20 亿元,公司注册资本增至 30 亿元,出资人为宜昌市国资委。2021 年 7 月,根据宜昌市国资委出具的《宜昌市国资委关于划转宜港集团股权相关事宜的批复》(宜市国资产权【2021】11 号),宜昌交通旅游产业发展集团有限公司(以下简称“宜昌交旅”)



以其所持宜昌港务集团有限责任公司(以下简称“宜昌港务”)100.00%股权和宜昌港务集团云池港有限公司(以下简称“云池港公司”)37.63%股权对公司进行出资,公司实收资本增至 30.96 亿元。2022 年 1 月,根据《关于宜昌城市发展投资集团有限公司股权划转相关事项的通知》(宜市国资【2022】1 号)文件,宜昌城发控股股东宜昌市国资委将宜昌交旅等多家公司股权无偿划转至公司,上述股权划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。同月,根据宜昌市国资委出具的《股东决定书》,公司注册资本增至 200.00 亿元,由宜昌市国资委认缴出资,同时公司名称更为现名。根据宜昌市国资委《关于划转宜昌城市发展投资集团有限公司股权的通知》(宜市国资产权【2023】1 号),将宜昌市国资委持有的公司 100.00% 股权无偿划转至宜昌城发控股集团有限公司(以下简称“城发控股”),本次划转已于 2023 年 2 月 22 日完成相关工商登记变更,变更后公司控股股东为城发控股,实际控制人仍为宜昌市国资委。截至本报告出具日,公司注册资本 200.00 亿元,实收资本 200.00 亿元,公司控股股东为城发控股,实际控制人为宜昌市国资委(见附件 1-1)。

截至 2022 年末,公司合并范围内的二级子公司合计 12 家(见附件 1-2)。

表 2 2022 年新增重要子公司 2022 年(末)财务情况(单位:亿元)

| 子公司名称 | 总资产 | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 |
|--------------|--------|--------|-------|------|
| 宜昌交旅 | 295.57 | 178.01 | 65.98 | 1.05 |
| 宜昌城发投资集团有限公司 | 724.43 | 280.49 | 27.10 | 7.01 |
| 宜昌城发地产集团有限公司 | 388.45 | 90.68 | 17.34 | 1.46 |

数据来源:根据公司提供资料整理

公司建立了较为规范的法人治理结构,公司股东(出资人)为城发控股,公司不设股东会,由城发控股履行出资人职权。公司设董事会,董事会由 7 名董事组成,其中董事长 1 名,职工董事 1 名,职工董事由公司职工代表大会选举产生,董事长由股东从董事会成员中委任,董事会每届任期三年,任期届满,连选可以连任。公司设监事 2 名,由职工代表选举产生,监事每届任期为三年,监事任期届满,可连选连任。公司设总经理 1 名,总经理对董事会负责。公司建立了独立的内部组织机构,各部门之间职责分明、相互协调,独立行使经营管理职权,各部门职责明确(见附件 1-1)。

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 2023 年 5 月 17 日,公司本部未发生不良信贷事件,存在行政处罚记录 1 条¹。截至本报告出具日,公司在公开债券市场发行的债券融资工具到期利息及本金均已按时兑付,存续债务融资工具均正常付息。

¹ 公司 2018 年 430 定期财务信息(2018 年一季报)延期披露,受到中国银行间市场交易商协会处罚。



偿债环境

（一）宏观环境

2022 年我国宏观经济大盘总体稳定,2023 年一季度我国经济运行开局良好,随着稳增长政策效应的不断显现,我国经济发展质量将稳步提升。

2022 年,我国经济增长面临一定阻力,政府加大宏观调控的力度,有效应对超预期因素的冲击,宏观经济大盘总体稳定,全年 GDP 比上年增长 3.0%。面对经济下行压力,政府出台实施稳经济一揽子政策和接续措施,推动经济企稳回升。积极的财政政策前置发力,强化跨周期调节,加快地方债券特别是专项债券发行使用,通过大规模留抵退税,加大对中小微企业、个体工商户的困难帮扶,实施常态化财政资金直达机制并扩大范围。稳健的货币政策灵活适度,保持连续性、稳定性、可持续性,充分发挥总量和结构双重功能,灵活使用降准降息再贷款等货币政策工具,保持流动性合理充裕,加大对企业的信贷支持,保持金融市场总体稳定。2022 年面对形势严峻的国内外环境,我国经济总量再上新台阶,经济高质量发展取得新成效。

2023 年,我国经济运行开局良好,市场预期明显改善,但国内经济回升基础尚不牢固,宏观政策将主要围绕扩内需、稳就业、防风险和促增长等方面加码发力。一季度我国 GDP 同比增长 4.5%,其中消费增长明显回升,基建投资保持稳健,制造业投资保持较强韧性,房地产拖累效应减弱,外贸进出口明显回稳;积极的财政政策加力提效,财政支出持续增加、专项债前置发力以及税费优惠政策优化延续等举措有效支持经济高质量发展;稳健的货币政策精准有力,通过降准等手段保持流动性合理充裕,继续加大结构性货币政策工具对重点经济领域和薄弱环节的支持力度。整体来看,2023 年在市场信心逐渐回升,以及国内扩内需、促消费等政策相互配合作用下,我国经济将整体回升。

（二）行业环境

2022 年,稳经济导向并未带来城投企业融资政策的放松,政府债务风险防范力度不减。2023 年,城投行业将延续严监管态势,城投企业分化可能进一步加剧,但信用风险整体可控,需关注尾部风险。

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。

2022 年,在经济稳增长的总基调下,基建投资成为重要抓手,鼓励基建投资的政策密集出台;但同时,基建投资发力并未带来城投企业融资政策的放松,地方政府债务管理依然坚持“开前门、堵后门”的原则。2022 年 5 月和 7 月,财政部分两批通报 16 个地方政府和融资平台公司新增隐性债务和隐性债务化解不典型案例,强调要持续强化监管,有效防范化解隐性债务风险。2022 年 6 月,国



务院办公厅印发《关于进一步推进省以下财政体制改革工作的指导意见》（国办发【2022】20号），提出适度增强省级财政调控能力，规范收入分享方式，同时强调省级党委和政府对本地区债务风险负总责。2022年9月，财政部发布《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》（财预【2022】126号），要求不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，建立严格的举债审批制度，禁止新增各类隐性债务。2022年，受隐性债务严监管、地方财力下滑等因素影响，部分区域的城投企业出现非标违约、商票逾期、债券技术性违约等信用风险事件，城投企业信用分化有所加剧。

党的二十大报告对统筹发展和安全作出重要战略部署，中央经济工作会议将防范化解地方政府债务风险列为现阶段三大经济金融相关风险之一。预计2023年，城投行业将延续严监管态势，监管部门将进一步健全遏制隐性债务增量、化解隐性债务存量的体制机制，有效防范化解重大风险，坚守不发生系统性风险的底线。同时，监管政策将聚焦规范城投企业投融资行为，推动市场化转型经营。2023年，城投企业分化可能进一步加剧，但信用风险整体可控，需关注尾部风险。

（三）区域环境

2022年，宜昌市经济财政总量在湖北省下辖地级市中位于前列，经济财政实力继续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

宜昌市地处中国华中地区、湖北省西南部、长江上游和中游的分界处，是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，也是国家中部地区区域性中心城市。截至2022年末，全市共辖5个市辖区、3个县级市、3个县、2个自治县，总面积2.1万平方千米，全市常住人口392万人，户籍人口为386.54万人。

2022年，宜昌市经济财政总量在湖北省下辖地级市中位于前列，其中地区生产总值规模5,502.69亿元，经济实力继续增强。2022年，宜昌市第二产业比重同比增加，三次产业结构调整为10.7:44.1:45.2。同期，宜昌市规模以上工业增加值、全社会固定资产投资、社会消费品零售额、进出口总额等主要经济指标增速同比有所下降。其中，全市固定资产投资（不含农户投资）同比增长19.8%，分产业看，第一产业投资增长46.0%；第二产业投资增长25.5%，其中工业投资增长24.7%；第三产业投资增长13.7%，其中基础设施投资增长29.2%，民间投资增长21.2%，占固定资产投资的比重为71.6%。2022年，全市实现社会消费品零售总额1,866.61亿元，同比增长3.7%。同期，全市实现外贸进出口总额414.70亿元，总量首次突破400亿元，同比增长22.6%。

**表 3 2022 年湖北省下辖地级市主要经济指标（单位：亿元）**

| 主要城市 | 地区生产总值 | | 公共财政预算收入 | |
|------|-----------|----|----------|----|
| | 金额 | 排名 | 金额 | 排名 |
| 湖北省 | 53,734.92 | - | 3,280.73 | - |
| 武汉市 | 18,866.43 | 1 | 1,504.74 | 1 |
| 襄阳市 | 5,827.81 | 2 | 220.93 | 2 |
| 宜昌市 | 5,502.69 | 3 | 218.27 | 3 |
| 荆州市 | 3,008.61 | 4 | 142.05 | 4 |
| 孝感市 | 2,776.97 | 5 | 137.21 | 6 |
| 黄冈市 | 2,747.90 | 6 | 140.85 | 5 |
| 十堰市 | 2,304.68 | 7 | 115.66 | 8 |
| 荆门市 | 2,200.96 | 8 | 102.18 | 9 |
| 黄石市 | 2,041.51 | 9 | 136.75 | 7 |
| 咸宁市 | 1,875.57 | 10 | 96.03 | 10 |

数据来源：湖北省及各市 2022 年国民经济和社会发展统计公报、人民政府公开资料

根据宜昌市人民政府发布的《2023 年 1~4 月全市主要经济指标》，2023 年 1~4 月，地区生产总值 1,146.63 亿元，同比增加 5.5%，规上工业增加值同比增加 1.9%；固定资产投资同比增加 8.8%；社会消费品零售总额 566.95 亿元，同比增加 10.0%；进出口总额 115.8 亿元，同比增减少 4.5%。

表 4 2020~2022 年宜昌市主要经济指标（单位：亿元、%）

| 主要指标 | 2022 年 | | 2021 年 | | 2020 年 |
|-----------|----------------|------|----------------|------|----------------|
| | 数值 | 增速 | 数值 | 增速 | 数值 |
| 地区生产总值 | 5,502.69 | 5.5 | 5,022.69 | 16.8 | 4,261.42 |
| 规模以上工业增加值 | - | 10.6 | - | 23.5 | - |
| 固定资产投资 | - | 19.8 | - | 27.9 | - |
| 社会消费品零售额 | 1,866.64 | 3.7 | 1,800.81 | 29.5 | 1,391.12 |
| 进出口总额 | 414.70 | 22.6 | 338.50 | 64.2 | 206.20 |
| 三次产业结构 | 10.7:44.1:45.2 | | 10.9:41.9:47.2 | | 11.0:40.2:48.8 |

数据来源：2020~2022 年宜昌市国民经济和社会发展统计公报

2022 年，宜昌市一般预算收入继续增长，财政实力继续增强。同期，税收收入占一般预算收入比重为 76.53%，从税种构成看，主要为增值税、企业所得税和城市维护建设税等。同期，政府性基金预算收入继续增加，主要系土地出让收入增加；全市实现国有土地使用权出让收入 93.18 亿元，土地出让收入易受土地存量、建设规划、国家政策及土地交易情况等因素影响，存在一定不确定性。2022 年，宜昌市一般预算支出和政府性基金预算支出均同比增加。2022 年末，全市地方政府债务余额 925.9 亿元，限额为 984.9 亿元；其中一般债务余额 407.2 亿元，限额为 453.7 亿元，专项债务余额 518.7 亿元，限额为 531.2 亿元。

**表 5 2020~2022 年宜昌市主要财政指标（单位：亿元）**

| 主要指标 | | 2022 年 | 2021 年 | 2020 年 |
|------|----------------------|--------|--------|--------|
| 财政收入 | 一般预算收入 | 218.27 | 198.30 | 139.97 |
| | 其中：税收收入 | 167.04 | 161.17 | 114.06 |
| | 政府性基金收入 ² | 96.26 | 86.80 | 37.22 |
| 财政支出 | 一般预算支出 | 559.51 | 487.84 | 588.80 |
| | 政府性基金支出 | 140.08 | 97.47 | 79.37 |

数据来源：根据 2020~2022 年宜昌市预算执行情况整理

财富创造能力

公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，主要从事文化旅游、民生服务、地产开发、建筑施工、金融服务、交通物流及设计咨询等业务，在宜昌市城市发展中继续发挥重要作用；2022 年，获益于子公司的划入，公司业务范围进一步扩大；同期，公司营业收入继续增加。

公司是宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，主要从事文化旅游、民生服务、地产开发、建筑施工、金融服务、交通物流及设计咨询等业务；2022 年，获益于宜昌交旅等多家子公司的划入，公司业务范围进一步扩大，在宜昌市城市发展中继续发挥重要作用，其中交通物流、地产开发和建筑施工业务是公司营业收入的主要来源。

从收入结构来看，2022 年，公司营业收入继续增加。公司交通物流板块包含物资贸易业务、车辆通行业务、汽车销售业务、旅客出行业务、港口物流业务及车辆延伸服务业务。2022 年，公司交通物流业务收入同比增加 42.13 亿元，增幅为 189.49%，主要系当期宜昌交旅及其子公司宜昌物资集团有限公司（以下简称“宜昌物资集团”）等纳入公司合并范围，从而新增汽车销售业务及旅客出行业务等，且车辆通行业务与物资贸易业务规模大幅扩大所致。公司建筑施工业务包含委托代建业务及工程施工业务。2022 年，公司建筑施工业务收入同比减少 3.21 亿元，降幅为 15.88%，主要系受政府结算安排影响，当年完工结转的项目有所减少所致。公司地产开发业务包含商业住宅业务及安置房业务。2022 年，公司地产开发业务收入同比增加，一方面系当期销售的房地产项目增加，另一方面由于当期公司并入宜昌国投龙盘湖置业有限公司、武汉银海合盛置业有限公司等主营房地产开发业务的公司，从而商业住宅业务规模有所扩大所致。公司民生服务业务包含城市供水、污水处理、垃圾处理、城市供气、智慧停车、物业服务、劳务服务等业务。2022 年，民生服务业务收入同比增加 3.75 亿元，一方面系 2022 年并入宜昌交旅和湖北三峡人才集团有限公司（以下简称“三峡人才公司”）等

² 2020~2022 年，政府性基金收入和政府性基金支出数据均为市级口径数据；公开资料未披露 2022 年全市政府性基金收支预算执行数据，已公开 2020~2021 年全市政府性基金收支数据决算数据，其中全市政府性基金收入分别为 159.57 亿元和 220.69 亿元，政府性基金支出分别为 243.77 亿元和 259.23 亿元。



子公司，进而劳务服务业务与物业服务业务规模大幅扩大；另一方面，宜昌城发葛洲坝水务有限公司（以下简称“葛洲坝水务”）承接宜昌市葛洲坝片区供水业务，供水业务规模及服务面积有所扩展所致。公司文化旅游业务板块包含旅客运输、旅游服务与酒店运营等业务。2022 年，文化旅游业务收入同比大幅增加，主要系当期并入宜昌交旅，从而新增旅客运输与旅游服务业务，且酒店运营业务规模大幅扩大，从而文化旅游业务板块规模大幅扩大所致。公司设计咨询业务板块包含勘察设计、施工监理与检测服务等业务，2022 年该业务收入同比大幅增加，主要系当期并入湖北三峡设计咨询集团有限公司（以下简称“三峡设计”），从而新增勘察设计业务与施工监理业务所致。公司其他业务板块主要由信息管网、驾校业务等构成，2022 年同比大幅增加，主要系并入宜昌交旅，业务规模大幅扩大所致。

2022 年，公司毛利润继续增加，主要来源于地产开发业务和交通物流业务；毛利率有所下降。2022 年，交通物流业务毛利率同比减少 3.75 个百分点，主要系当期并入宜昌交旅，从而新增汽车销售业务，且物资贸易业务规模大幅扩大，上述业务毛利率水平较低所致。2022 年，建筑施工业务毛利率同比大幅上升，主要系当期成立了宜昌城发建工集团有限公司（以下简称“城发建工”），并由其开展工程施工业务，主要承接外部工程项目，该项业务毛利率较以往委托代建业务更高，从而提升了整个建筑施工业务板块毛利率与毛利润。2022 年，公司地产开发业务毛利率同比下降，主要系 2021 年确认收入的房地产项目建投·见山及宜化巴黎香颂项目土地成本较低所致。2022 年，文化旅游业务毛利率同比下降，主要系当期并入宜昌交旅后新增的旅游及客运业务板块资产折旧摊销成本相对固定，但收入有所下降所致。2022 年，公司民生服务业务毛利率仍为负，主要系民生服务业务板块多为毛利率较低的惠民业务，其中占比较高的城市供水业务中的污水处理业务处于亏损状态所致。

2023 年 1~3 月，公司实现营业收入 42.47 亿元，同比增加 10.93 亿元；综合毛利率同比有所下降。

**表 6 2020~2022 年及 2023 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

| 项目 | 2023 年 1~3 月 | | 2022 年 | | 2021 年 | | 2020 年 | |
|------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业收入 | 42.47 | 100.00 | 128.50 | 100.00 | 70.70 | 100.00 | 57.74 | 100.00 |
| 交通物流 | 28.20 | 66.39 | 64.36 | 50.08 | 22.23 | 31.45 | 9.74 | 16.87 |
| 建筑施工 | 5.96 | 14.03 | 17.00 | 13.23 | 20.21 | 28.58 | 19.99 | 34.63 |
| 地产开发 | 2.39 | 5.63 | 14.46 | 11.26 | 13.77 | 19.47 | 18.40 | 31.86 |
| 民生服务 | 2.47 | 5.83 | 9.62 | 7.49 | 5.87 | 8.30 | 1.58 | 2.73 |
| 文化旅游 | 1.57 | 3.70 | 4.31 | 3.35 | 0.54 | 0.76 | 1.12 | 1.93 |
| 设计咨询 | 1.25 | 2.93 | 4.08 | 3.17 | 0.52 | 0.74 | 0.39 | 0.67 |
| 金融服务 | - | - | 0.06 | 0.04 | - | - | - | - |
| 其他 | 0.63 | 1.49 | 14.62 | 11.38 | 7.56 | 10.70 | 6.52 | 11.30 |
| 毛利润 | 2.47 | 100.00 | 13.06 | 100.00 | 9.96 | 100.00 | 8.36 | 100.00 |
| 交通物流 | 0.90 | 36.44 | 2.87 | 22.01 | 1.83 | 18.33 | 1.75 | 20.94 |
| 建筑施工 | 0.83 | 33.59 | 0.90 | 6.88 | 0.36 | 3.61 | 0.40 | 4.83 |
| 地产开发 | 0.43 | 17.46 | 5.21 | 39.91 | 5.55 | 55.70 | 4.86 | 58.16 |
| 民生服务 | -0.19 | -7.52 | -1.58 | -12.11 | -0.10 | -1.04 | -0.19 | -2.33 |
| 文化旅游 | 0.22 | 9.03 | -0.25 | -1.93 | 0.06 | 0.64 | 0.32 | 3.84 |
| 设计咨询 | 0.12 | 5.05 | 0.91 | 6.95 | 0.16 | 1.59 | 0.08 | 0.96 |
| 金融服务 | - | - | 0.06 | 0.46 | - | - | - | - |
| 其他 | 0.15 | 5.95 | 4.94 | 37.84 | 2.11 | 21.16 | 1.14 | 13.64 |
| 毛利率 | 5.81 | | 10.16 | | 14.09 | | 14.48 | |
| 交通物流 | 3.19 | | 4.47 | | 8.21 | | 17.98 | |
| 建筑施工 | 13.91 | | 5.29 | | 1.78 | | 2.02 | |
| 地产开发 | 18.00 | | 36.04 | | 40.31 | | 26.43 | |
| 民生服务 | -7.50 | | -16.43 | | -1.76 | | -12.35 | |
| 文化旅游 | 14.17 | | -5.84 | | 11.99 | | 28.77 | |
| 设计咨询 | 10.00 | | 22.26 | | 30.27 | | 19.55 | |
| 金融服务 | - | | 100.00 | | - | | - | |
| 其他 | 23.14 | | 33.81 | | 27.88 | | 17.48 | |

数据来源：根据公司提供资料整理

（一）交通物流

公司交通物流板块主要包含物资贸易业务、车辆通行业务、汽车销售业务、旅客出行业务、港口物流业务及车辆延伸服务业务等；2022 年，宜昌交旅及其子公司宜昌物资集团等纳入合并范围，导致该业务收入同比大幅增加，为公司营业收入的主要来源。

公司交通物流板块主要包含物资贸易业务、车辆通行业务、汽车销售业务、旅客出行业务、港口物流业务及车辆延伸服务业务等，物资贸易业务主要由子公司宜昌交旅子公司宜昌物资集团、宜昌城发供应链有限公司及宜昌建投物资贸易有限公司（以下简称“物资公司”）负责开展，车辆通行业务主要由宜昌交旅子



公司宜昌长江大桥建设营运集团有限公司（以下简称“大桥集团”）负责开展，汽车销售业务主要由宜昌交旅子公司湖北三峡旅游集团股份有限公司负责开展。

物资贸易业务包括商品销售与供应链管理两大板块。其中商品销售收入主要来源于子公司宜昌物资集团、宜昌城发供应链有限公司及物资公司销售建筑材料、五金、大宗商品等，供应链管理业务经营主体为子公司宜昌物资集团、湖北天元物流发展有限公司，提供仓储、专用铁路线多式联运及委托采购等业务。商品销售业务主要销售的产品为钢材、水泥、沥青、焦炭、煤炭、金属硅和管材等，其中钢材销售收入是商品销售业务的主要构成部分。供应链管理业务经营主体为子公司宜昌物资集团、湖北天元物流发展有限公司，提供仓储、专用铁路线多式联运及委托采购等业务。2022 年，物资贸易业务收入 49.51 亿元，同比大幅增加，为公司营业收入的主要来源。

表 7 2022 年公司商品销售业务前五大供应商情况（单位：万元、%）

| 名称 | 金额 | 占比 | 是否关联方 |
|---------------|-------------------|--------------|-------|
| 湖北金盛兰冶金科技有限公司 | 44,129.12 | 11.07 | 否 |
| 山东兖矿国际焦化有限公司 | 40,517.69 | 10.17 | 否 |
| 宜昌嘉恒科技有限公司 | 31,579.05 | 7.92 | 否 |
| 高密鹰太特种浆有限公司 | 30,106.25 | 7.56 | 否 |
| 湖北弘瑞科技有限公司 | 23,346.60 | 5.86 | 否 |
| 合计 | 169,678.71 | 42.58 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司商品销售业务采取“以销定采”和“以采定销”两种模式，其中“以销定采”模式下，通过招投标的方式获得建筑施工企业的采购订单，约定销售价格，并据此向上游贸易商采购商品，进而销售给下游客户；“以采定销”模式下，公司取得稳定的上游货物供应，再向下游需求方进行销售。由于建材类产品买卖价差相对较小，利润水平整体不高，公司商品销售业务毛利率较低。

表 8 2022 年公司商品销售业务前五大客户情况（单位：万元、%）

| 名称 | 金额 | 占比 | 是否关联方 |
|--------------|-------------------|--------------|-------|
| 湖北兴瑞硅材料有限公司 | 64,939.60 | 16.28 | 否 |
| 宜昌市正邦科技有限公司 | 40,848.46 | 10.24 | 否 |
| 湖北跨越贸易有限公司 | 32,650.20 | 8.18 | 否 |
| 宜昌闽盛物贸有限公司 | 32,505.63 | 8.15 | 否 |
| 宜昌星兴蓝天科技有限公司 | 18,835.63 | 4.72 | 否 |
| 合计 | 189,779.52 | 47.57 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司向上游供应商处购买原材料时，结算模式分为现款货结算与按月结算付款两种方式。其中现款货结算方式为收到商品的同时支付商品的购买价款，按月



结算付款方式为按月归集对每一供应商的应付购货款金额并统一支付。公司将商品销售给下游客户时，采取按月计算方式，公司与客户协商每月的某一日双方就验收合格的上月货物进行对账，对账无误后，于对账完成后一定期限内结清结算款。

表 9 2020~2022 年公司宜昌长江公路大桥年度流量情况（单位：万元、%）

| 项目 | 2022 年 | 2021 年 | 2020 年 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 摩托车 | 5.17 | 5.08 | 5.86 |
| 客车 | 563.21 | 535.31 | 556.72 |
| 其中：一型车 | 552.22 | 523.07 | 541.75 |
| 二型车 | 2.52 | 2.52 | 2.70 |
| 三型车 | 3.74 | 4.19 | 4.43 |
| 四型车 | 4.73 | 5.52 | 7.84 |
| 五型车 | - | - | - |
| 货车 | 296.39 | 290.93 | 313.61 |
| 特情 | - | - | 1.41 |
| 合计 | 864.77 | 831.31 | 877.59 |

数据来源：根据公司提供资料整理

车辆通行业务由子公司大桥集团经营，其收入来源为宜昌长江公路大桥的通行费。2022 年，车辆通行业务收入为 3.08 亿元，同比增加 0.76 亿元。宜昌长江公路大桥，位于湖北省宜昌市猇亭区，是国家公路网主骨架沪蓉国道主干线在湖北境内跨越长江的特大桥梁，是交通部和湖北省“九五”交通重点工程，也是宜昌主城区跨越长江南北的重要通道，总投资 8.95 亿元，主桥净跨 960 米，全长 1,188 米，桥面全宽 30 米，桥头接线约 5 公里，设计行车速度为 80 公里/小时，桥面高程为 83.24 米，最高通航水位为 52.18 米，桥型采用双塔单跨钢箱梁悬索桥，单孔净跨长度为国内同类桥型第三（包括香港青马大桥），宜昌长江公路大桥于 2001 年建成通车，并经湖北省人民政府批准设立收费站，收取车辆通行费，收费年限为 30 年，即从 2001 年 9 月到 2031 年 9 月。

由于宜昌长江公路大桥是国家公路网主骨架沪蓉国道主干线在湖北境内跨越长江的特大桥梁，车流量较大。车流量方面，2022 年，宜昌长江公路大桥通行量为 864.77 万辆，同比继续增加。车型结构方面，2022 年宜昌长江公路大桥货车通行量占比为 34.27%；同期，客车及小型汽车的通行量占比为 65.13%。



（二）建筑施工

建筑施工板块主要包含委托代建和工程施工，其中委托代建项目尚需投资规模较大，公司面临一定资金支出压力。

公司作为宜昌市重要的基础设施建设企业，承担了宜昌市除高新区以外的大部分重大基础设施投资建设任务，委托代建业务主要由子公司宜昌市城市建设投资开发有限公司（以下简称“宜昌城投”）负责，采取委托代建模式。

表 10 截至 2022 年末公司主要在建委托代建项目情况（单位：亿元、年）

| 项目名称 | 建设周期 | 总投资额 | 已投资额 |
|---------------------|-----------|--------------|-------------|
| 宜昌市监察委员会执法办案场所 | 2020~2023 | 2.76 | 1.85 |
| 生活垃圾转运站建设项目 | 2021~2023 | 1.00 | 0.08 |
| 中心人民医院综合楼手术净化系统 | 2021~2023 | 1.11 | - |
| 夹湾路（夜明珠路-原葛洲坝旅游学校） | 2021~2023 | 0.23 | 0.09 |
| 巴山金谷市政配套道路 | 2021~2023 | 1.28 | 0.11 |
| 同强二路（桔乡路-梅花路） | 2021~2023 | 0.77 | 0.09 |
| 双十路（南站路-葛洲坝 78 号地块） | 2022~2023 | 0.58 | 0.08 |
| 共同南路（共同东路-东艳路） | 2023~2023 | 0.53 | 0.01 |
| 江城大道二期沿线景观提升改造项目 | 2023~2023 | 0.35 | 0.01 |
| 公安局点军区分局业务技术用房 | 2021~2023 | 0.31 | 0.03 |
| 共同南路（桔乡路-共同东路） | 2023~2023 | 0.30 | 0.04 |
| 童家冲路（牌坊坡路-三峡科创中心） | 2023~2023 | 0.23 | 0.01 |
| 牌坊坡路（双福家园安置房-五龙路） | 2021~2023 | 2.25 | 0.08 |
| 点军收费站改造 | 2019~2022 | 0.45 | 0.19 |
| 将军路地下综合管廊 | 2018~2023 | 3.27 | 2.79 |
| 合计 | - | 15.42 | 5.46 |

数据来源：根据公司提供资料整理

按照宜昌市政府部门制定的重点城市项目建设计划，公司与宜昌市财政局、宜昌市城建项目管理中心等项目业主单位签订了委托代建协议，委托公司实施部分市政基础设施等项目的代建，并对委托代建项目进行结算。根据委托代建协议，宜昌市财政局按照工程进度，以覆盖项目所投入的成本并保证公司合理利润为原则，在双方协商的前提下，对委托代建项目进行结算。依据会计准则，目前公司的代建项目按照工程结算进度确认委托代建收入。公司承担的宜昌市基础设施项目主要包括道路及桥梁建设、景观绿化工程、市政公共设施、公共服务设施建设等。

2022 年，公司委托代建业务收入为 12.98 亿元，同比有所下降，主要系政府结算安排影响，以及公司完工结算的委托代建项目有所减少所致。

截至 2022 年末，公司主要在建项目共 15 个，建设内容包括城市道路、绿化工程等市政设施建设，项目总投资金额为 15.42 亿元，已投资金额为 5.46 亿元，



未来尚需投资金额 9.96 亿元，规模较大，公司面临一定资金支出压力。截至 2022 年末，公司主要拟建项目共 7 个，总投资金额合计为 14.39 亿元，主要为公路等市政工程。

表 11 2022 年末公司主要拟建委托代建项目情况（单位：万元）

| 项目名称 | 建设期间 | 拟投资额 |
|----------------------|-----------|--------------|
| 夜明珠路二期改造（港虹-马兰路） | 2023~2026 | 3.36 |
| 华祥北路延伸段（体育场路-城东大道）工程 | 2023~2025 | 0.80 |
| 竹涛路（中南路-中南一路） | 2023~2025 | 0.60 |
| 伍夷路（合益路-安琪产业园） | 2023~2025 | 0.91 |
| 竹涛路（中南一路-合东路） | 2023~2025 | 0.52 |
| 江南三路（将军一路-江南二路） | 2023~2026 | 4.56 |
| 双十路（江城大道-南站路） | 2023~2026 | 3.64 |
| 合计 | - | 14.39 |

数据来源：根据公司提供资料整理

2022 年，公司组建了城发建工集团，并由其开展工程施工业务，主要承接外部工程项目。城发建工下设湖北三峡路桥工程有限公司、宜昌建投园林有限公司等主要从事工程施工业务的子公司，均有相应的工程施工资质。在工程施工业务模式下，项目业主进行工程总承包招标或邀标，公司作为具有相应资质的工程总承包商中标后，进行建设。项目完工后，公司将其交付给项目业主。上述工程施工业务主要分为市政公用工程项目、房屋建设工程和园林绿化工程项目三大类。工程施工业务流程为一般先行收取工程业主方一部分预付款，在施工过程中，工程款按进度支付，工程完工且审定完成后收到大部分工程款，剩余的工程款作为保证金，期限通常为 1~2 年，待工程缺陷责任期满后予以退还。2022 年，公司工程施工业务实现收入 4.02 亿元。

（三）地产开发

地产开发板块包含安置房和商业住宅的建设与销售，由于安置房业务量有所收缩，公司安置房业务收入有所减少；截至 2022 年末，公司主要在建商业住宅项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力，同时需关注公司商业住宅项目未来的销售和开发进度情况。

公司安置房业务主要由子公司宜昌市房地产投资开发有限公司负责，主要负责宜昌市城区安置房建设、老城区改造和新城区建设。2022 年，公司安置房业务收入 2.40 亿元，同比减少，主要系安置房业务量有所收缩所致。公司与政府签订年度框架协议《住房保障工作目标责任书》进行安置房建设，并面向特定人群出租、出售，最终通过自身销售实现平衡。截至 2022 年末，公司主要在建安置房项目总投资额为 21.23 亿元，已投资额为 8.72 亿元，未来资本支出金额为 12.52 亿元。截至 2022 年末，公司无拟建安置房项目。

**表 12 截至 2022 年末主要在建安置房项目情况（单位：万元，万平方米，套，年）**

| 项目 | 套数 | 面积 | 总投资额 | 已投资额 | 建设期 |
|-----------|--------------|--------------|-------------------|------------------|-----------|
| 听涛苑（西区） | 1,873 | 25.67 | 125,656.00 | 26,972.17 | 2018~2020 |
| 新街坊（AB 区） | 1,290 | 18.30 | 86,681.00 | 60,187.30 | 2018~2020 |
| 合计 | 3,163 | 43.97 | 212,337.00 | 87,159.47 | - |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司商业住宅业务主要由子公司宜昌城发地产集团有限公司和宜昌城投房地产开发有限公司经营，主要负责房地产开发及配套工程开发、施工和房地产项目营销策划，具有房地产开发一级资质。商业住宅项目由公司自主进行立项、招标、建设和销售。项目土地性质为出让，资金由公司自筹。销售方面，公司参照周边定价确定价格，并对外进行公开销售，达到预售条件且公司办理完预售证后向购买人预售。公司商业住宅项目通常采取自主开发模式，在该模式下，公司通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，自行投资进行开发、建设、销售或出租。2022 年，公司商业住宅业务收入为 12.07 亿元，同比增加。整体来看，截至 2022 年末，公司主要在建商业住宅项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力，同时需关注公司商业住宅项目未来的销售和开发进度情况。

表 13 截至 2022 年末公司已完工商业住宅项目情况（单位：套、万平方米、万元）

| 项目 | 类别 | 套数 | 面积 | 总投资额 | 已销售金额 |
|-----------|-------|--------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 东辰雅园 | 住宅/商业 | 1,617 | 19.50 | 68,148.76 | 76,330.07 |
| 墨池苑 | 住宅/商业 | 377 | 5.21 | 26,826.99 | 32,604.61 |
| 东辰一号峰景 | 住宅/商业 | 1,915 | 28.65 | 84,517.50 | 108,520.64 |
| 智禧湾 | 住宅/商业 | 1,541 | 26.00 | 93,523.00 | 140,987.37 |
| 金缔华城 | 住宅/商业 | 1,257 | 17.65 | 60,558.41 | 72,861.06 |
| 领尚 | 住宅/商业 | 341 | 4.57 | 47,219.00 | 8,473.97 |
| 见山 | 住宅/商业 | 639 | 7.84 | 42,416.51 | 52,848.79 |
| 合计 | - | 7,687 | 109.42 | 423,210.17 | 492,626.51 |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司已完成商业住宅项目包括东辰雅园、墨池苑、东辰一号峰景、智禧湾、金缔华城、领尚和见山等，截至 2022 年末，上述项目已销售 49.26 亿元。截至 2022 年末，公司主要在建商业住宅项目总投资额为 129.91 亿元，已投资额为 52.36 亿元，未来尚需投资金额为 77.55 亿元。

**表 14 截至 2022 年末公司主要在建商业住宅项目情况（单位：套、万平方米、万元）**

| 项目 | 类别 | 面积 | 开工面积 | 总投资额 | 已投资额 |
|--------------------|------|---------------|--------------|---------------------|-------------------|
| 时代印 | 商业住宅 | 21.2 | 3.47 | 651,000.00 | 255,353.58 |
| 樾山 A 地块（五龙 12-1 号） | 商业住宅 | 32.86 | 16.85 | 165,406.00 | 80,676.71 |
| 樾山 C 地块（五龙 23 号） | 商业住宅 | 30.37 | 0.32 | 150,000.00 | 42,126.83 |
| 著山 | 商业住宅 | 14.4 | 5.14 | 82,500.00 | 41,832.10 |
| 三峡游轮中心房地产项目（一期） | 商业住宅 | 25.69 | 3.27 | 170,000.00 | 63,073.41 |
| 首座 | 商业住宅 | 4.9 | 4.9 | 50,000.00 | 20,619.63 |
| 雨山前（五龙 13-2 号地块） | 商业住宅 | 12.87 | 5.02 | 30,192.33 | 19,901.83 |
| 合计 | - | 142.29 | 38.97 | 1,299,098.33 | 523,584.09 |

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年末，公司主要拟建项目为樾山 B 地块项目与金桥地块项目，地块为五龙 12-3 号地块，项目总占地面积约 2.00 万平米，总建筑面积约 6.50 万平米，项目建设周期为 2021~2023 年，项目总投资为 3.18 亿元，已投资金额为 0.72 亿元；金桥地块项目建设周期为 2023~2025 年，项目总投资为 7.38 亿元，已投资金额为 3.36 亿元。

（四）民生服务板块

公司民生服务板块包括城市供水、污水处理、垃圾处理、城市供气、智慧停车、物业服务、劳务服务等业务，公司是宜昌市重要的供水及污水处理主体，具有一定区域专营优势；公司污水处理业务尚未满负荷运行，盈利能力较弱。

公司民生服务板块包括城市供水、污水处理、垃圾处理、城市供气、智慧停车、物业服务、劳务服务等业务。

公司污水处理业务主要由子公司宜昌城发城市运营有限公司（以下简称“城市运营公司”）负责运营，具体为城市运营公司之子公司宜昌建投水务有限公司（以下简称“建投水务”）运营。公司按污水处理总量向宜昌市财政局结算进而确认污水处理收入。建投水务管理猓亭污水处理厂、花艳污水处理厂、平湖污水处理厂、点军第一污水处理厂、点军第二污水处理厂 5 座污水处理厂。其中猓亭污水处理厂主要服务区域为猓亭南部工业区、北部工业区和猓亭中心区，花艳污水处理厂服务范围为花艳片区，平湖污水处理厂主要服务区域为平湖半岛片区，点军第一污水处理厂主要面向点军五龙片区，点军第二污水处理厂主要面向点军桥边和南站片区，由于这些区域目前还处于开发阶段，未达到规划设计的人口密度，因此污水处理量暂未达到设计污水处理能力。根据《宜昌市物价局关于调整城区污水处理费标准的通知》（宜价管〔2016〕65 号），将居民污水处理费征收



标准从 0.8 元/吨上调到 0.95 元/吨,非居民污水处理费征收标准从 0.8 元/吨上调到 1.4 元/吨。公司污水处理业务目前尚未满负荷运行,进而造成该业务处于亏损状态。综合来看,公司是宜昌市重要的供水及污水处理主体,具有一定区域专营优势。

公司城市供水业务主要由子公司城市运营公司负责运营,具体为城市运营公司之子公司建投水务及葛洲坝水务运营。公司城市供水业务收入直接向用户收取,同时建投水务代市财政局收取污水处理费并上缴财政。根据宜价管〔2012〕87 号批文,公司实行城市供水价格具体如下:居民用水 1.44 元/立方米、非居民用水 1.89 元/立方米、特种行业用水 4.10 元/立方米,以上价格均含水资源费;对经民政部门确认的城市低保户享受优惠政策,即每户月用水量在 15 立方米以内的仍按 0.79 元/立方米执行,超过 15 立方米的,超过部分按调整后的价格执行。自 2012 年以来,上述供水价格未发生进一步调整。截至 2022 年末,建投水务综合日供水能力为 10 万吨,全年共完成供水总量 2,213.17 万吨,其中售水总量为 1,730.73 万吨。葛洲坝水务主要承接宜昌市西陵区葛洲坝片区供水职能。2022 年实现营业收入 2,557.35 万元、实现利润总额 323.79 万元,回款率 91.4%;收入来源主要为水费及供水建安工程等传统业务。

公司物业服务业务主要由子公司城市运营公司负责运营,具体为城市运营公司之子公司宜昌城投物业服务有限公司、宜昌佳维物业有限公司、宜昌城发龙湖物业服务有限公司运营。主要业务模式既包含传统的物业服务企业通过向业主提供保洁、秩序维护、绿化以及设备维护保养等基础性服务并进而向业主收取物业费来获取利润,也注重向业主提供特约服务或延伸服务并向被服务业主收费,例如:家政保洁、电器维修、自助洗车等。截至 2023 年 3 月末,公司服务物业小区和单位 90 个,服务对象包括商品房、公租房的业主和住户,企事业单位的办公楼,医院,运动场馆、展览场馆等,服务人数 22.5 万人。

公司劳务服务业务主要由子公司三峡人才公司负责运营。该项业务具体为劳务派遣服务,即公司招聘合适的人员,再把员工派遣到用工企业工作,公司为派遣人员发放工资、代缴个人所得税、办理社保,通过收取用工企业的管理费获取利润。截至 2022 年末,公司与宜昌市邮政管理局、中国邮政集团有限公司宜昌市分公司、安琪酵母股份有限公司、湖北华强科技股份有限公司、长江三峡技术经济发展有限公司建立了劳务外包服务合作关系。



偿债来源与负债平衡

1、盈利能力

2022 年，公司营业收入继续增加，毛利率有所下降；利润对政府补助依赖较大。

2022 年，公司营业收入继续增加，毛利率有所下降。公司期间费用以财务费用和管理费用为主，2022 年管理费用大幅增加，主要是增加了职工薪酬、办公费和中介机构服务费等，期间费用继续增长，对利润形成一定侵蚀。2022 年投资收益同比减少 0.78 亿元，主要系 2022 年处置长期股权投资产生的投资收益减少所致。2022 年，其他收益继续增加，是公司利润的重要来源，主要为项目补助、财政资金等，公司利润对政府补助依赖较大。2022 年，公司资产处置收益同比大幅增加，主要系固定资产和在建工程处置利得增加所致。2022 年，公司营业利润继续增加，利润总额和净利润保持增长；总资产报酬率变动不大，净资产收益率同比上升，均处于较低水平。

2023 年 1~3 月，公司营业收入同比增加 10.93 亿元，净利润同比增加 1.22 亿元。

表 15 2020~2022 年及 2023 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

| 项目 | 2023 年 1~3 月 | 2022 年 | 2021 年 | 2020 年 |
|-----------|--------------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | 42.47 | 128.50 | 70.70 | 57.74 |
| 营业成本 | 40.00 | 115.44 | 60.73 | 49.38 |
| 毛利率 | 5.81 | 10.16 | 14.09 | 14.48 |
| 期间费用 | 1.41 | 10.83 | 5.69 | 5.34 |
| 销售费用 | 0.28 | 1.32 | 0.66 | 0.40 |
| 管理费用 | 1.24 | 6.48 | 2.65 | 2.24 |
| 财务费用 | -0.12 | 2.92 | 2.38 | 2.70 |
| 期间费用/营业收入 | 3.32 | 8.43 | 8.05 | 9.25 |
| 投资收益 | -0.01 | 0.41 | 1.18 | 1.31 |
| 其他收益 | 1.33 | 6.03 | 3.27 | 2.74 |
| 资产处置收益 | 0.98 | 2.11 | 0.19 | 0.12 |
| 营业利润 | 3.12 | 9.69 | 6.95 | 6.63 |
| 利润总额 | 3.16 | 10.01 | 6.95 | 6.78 |
| 净利润 | 2.95 | 7.92 | 5.42 | 5.37 |
| 总资产报酬率 | 0.28 | 1.08 | 1.00 | 1.04 |
| 净资产收益率 | 0.68 | 1.85 | 1.56 | 1.72 |

数据来源：根据公司提供资料整理



2、筹资能力及资产可变现性

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，非标融资为辅，借款期限以长期为主。

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，非标融资为辅，借款期限以长期为主。截至 2022 年末，公司短期借款 19.08 亿元，长期借款 315.87 亿元，一年内到期长期借款为 54.52 亿元。公司与多家金融机构建立了长期的合作关系，截至 2022 年末，发行人在各家银行的授信总额度为 736.47 亿元，未使用授信额度为 287.54 亿元。债券融资方面，截至 2022 年末，公司存续债券包括短期融资券、中期票据、定向工具、企业债、公司债等，应付债券账面余额 242.66 亿元（含债权融资计划 25.88 亿元），一年内到期的应付债券 35.49 亿元。2022 年末，公司非标融资主要包含债权融资计划，以及长期应付款中应付湖北省投资公司的批次棚改贷款和应付平安国际融资租赁（天津）有限公司借款等。

2022 年末，公司资产规模继续增长，主要获益于子公司划入；资产结构以流动资产为主；存货及其他应收款规模很大，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

2022 年末，公司资产规模继续增长，主要获益于子公司划入，公司并表范围增加；资产结构以流动资产为主。

表 16 2020~2022 年末及 2023 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

| 项目 | 2023 年 3 月末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 1,085.18 | 76.34 | 1,024.55 | 75.93 | 852.88 | 78.53 | 775.39 | 78.82 |
| 货币资金 | 155.18 | 10.92 | 114.29 | 8.47 | 82.71 | 7.62 | 65.86 | 6.70 |
| 其他应收款 | 194.52 | 13.68 | 189.67 | 14.06 | 186.93 | 17.21 | 179.82 | 18.28 |
| 存货 | 654.34 | 46.03 | 646.63 | 47.92 | 518.65 | 47.76 | 479.06 | 48.70 |
| 非流动资产合计 | 366.40 | 23.66 | 324.71 | 24.07 | 233.13 | 21.47 | 208.30 | 21.18 |
| 固定资产 | 71.00 | 4.99 | 71.73 | 5.32 | 40.81 | 3.76 | 42.51 | 4.32 |
| 在建工程 | 169.82 | 11.95 | 156.66 | 11.61 | 131.03 | 12.07 | 116.35 | 11.83 |
| 无形资产 | 36.67 | 2.58 | 38.22 | 2.83 | 28.26 | 2.60 | 27.82 | 2.83 |
| 资产总计 | 1,421.59 | 100.00 | 1,349.26 | 100.00 | 1,086.01 | 100.00 | 983.69 | 100.00 |

数据来源：根据公司提供资料整理

流动资产主要由货币资金、其他应收款及存货构成。2022 年末，公司货币资金继续增加，受限货币资金 3.82 亿元。公司其他应收款主要包括公司与政府相关的工程款、借款、往来款等。2022 年末，其他应收款规模继续增加，前五名分别为应收宜昌市西陵区住房保障服务中心 39.78 亿元、伍家岗区房屋征收与补偿办公室 36.32 亿元、宜昌市城建项目管理中心 17.54 亿元、宜昌市城市园林绿化管理局 13.99 亿元、宜昌市住房和城乡建设委员会 10.60 亿元，合计占其他应收



款总额的比重为 62.46%。公司存货规模很大，以开发成本和合同履约成本为主。2022 年末，公司存货为 646.63 亿元，同比增加，主要包括合同履约成本 277.74 亿元、开发成本 319.47 亿元等。整体来看，公司资产负债中存货和其他应收款规模很大，存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

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。2022 年末，固定资产同比增加 30.92 亿元，主要系公司房屋及建筑物和运输工具增加所致。公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和运输工具，2022 年末账面价值分别为 57.03 亿元、3.80 亿元和 5.81 亿元。公司在建工程主要包括公司经营性项目、港口运输工程、环保项目、场馆建设等，2022 年同比增加，主要系新增在建工程滨江公园贯通工程、宜昌国投航空大酒店项目、西坝夜市、猗亭服务区建设等。公司无形资产主要为土地使用权，2022 年末，无形资产同比增加 9.96 亿元，主要系土地使用权增加所致。

截至 2022 年末，公司受限资产账面价值 24.23 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 1.80%和 5.66%，受限资产包括存货抵押受限 6.47 亿元、固定资产抵押贷款受限 6.02 亿元、在建工程抵押贷款受限 5.37 亿元、货币资金保证金受限 3.82 亿元、无形资产抵押贷款受限 1.40 亿元和投资性房地产抵押贷款受限 1.17 亿元。同期，除上述披露的受限资产外，公司存在未来收益权质押融资的情况。

2023 年 3 月末，公司资产规模增长至 1,421.59 亿元，其中货币资金较 2022 年末增加较多，固定资产和无形资产略有下降，其他主要资产科目有所增加。

（二）债务及资本结构

2022 年末，公司负债规模继续扩大，资产负债率略有上升，处于较高水平。

2022 年末，公司负债规模继续扩大，资产负债率略有上升，处于较高水平，限制公司进一步融资空间，负债结构以非流动负债为主。

公司流动负债以短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。2022 年末，公司短期借款同比增加，由抵押借款 0.57 亿元、保证借款 3.59 亿元和信用借款 14.92 亿元构成。2022 年末，合同负债规模变动不大。公司其他应付款包括往来款、代垫款项、代收款等，2022 年末同比增长主要系新增同宜昌高铁生态城建设有限责任公司等单位往来款所致。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债同比减少 25.30 亿元，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

**表 17 2020~2022 年末及 2023 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）**

| 项目 | 2023 年 3 月末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | | 2020 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 25.69 | 2.60 | 19.08 | 2.07 | 1.30 | 0.18 | 0.80 | 0.12 |
| 应付账款 | 17.57 | 1.77 | 17.61 | 1.91 | 16.17 | 2.19 | 13.36 | 1.99 |
| 合同负债 | 22.65 | 2.29 | 20.46 | 2.22 | 23.51 | 3.18 | - | - |
| 其他应付款 | 32.10 | 3.24 | 34.95 | 3.79 | 26.78 | 3.63 | 30.70 | 4.57 |
| 一年内到期的非流动负债 | 71.71 | 7.24 | 93.11 | 10.11 | 118.41 | 16.03 | 54.26 | 8.09 |
| 流动负债合计 | 184.67 | 18.66 | 198.77 | 21.58 | 193.40 | 26.18 | 126.13 | 18.80 |
| 长期借款 | 360.28 | 36.40 | 315.87 | 34.29 | 245.12 | 33.18 | 244.23 | 36.40 |
| 应付债券 | 282.63 | 28.55 | 242.66 | 26.34 | 169.18 | 22.90 | 167.00 | 24.89 |
| 长期应付款 | 157.08 | 15.87 | 158.73 | 17.23 | 129.69 | 17.55 | 133.09 | 19.83 |
| 非流动负债合计 | 805.22 | 81.34 | 722.44 | 78.42 | 545.38 | 73.82 | 544.88 | 81.20 |
| 负债总额 | 989.89 | 100.00 | 921.21 | 100.00 | 738.78 | 100.00 | 671.01 | 100.00 |
| 短期有息债务 | 97.37 | 9.84 | 112.11 | 12.17 | 122.21 | 16.54 | 56.58 | 8.43 |
| 长期有息债务 | 684.05 | 69.10 | 601.03 | 65.24 | 445.72 | 60.33 | 443.32 | 66.07 |
| 总有息债务 | 781.42 | 78.94 | 713.14 | 77.41 | 567.94 | 76.87 | 499.90 | 74.50 |
| 资产负债率 | | 69.63 | | 68.28 | | 68.03 | | 68.21 |

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要以长期借款、应付债券和长期应付款为主。2022 年末公司长期借款同比大幅增加，主要系保证借款和信用借款的增加；2022 年末，应付债券同比未增加 73.48 亿元至 242.66 亿元，新增债券“22 宜昌债”、“22 宜昌城发 MTN001”、“22 宜昌城发 MTN002”、“22 宜昌城发 CP001”等，另外，一年内到期应付债券 35.49 亿元；2022 年末，公司长期应付款增加 29.04 亿元至 158.73 亿元，由专项应付款 80.20 亿元和长期应付款 78.53 亿元构成；长期应付款主要为非银行机构的债务，包括湖北省投资公司的批次棚改贷款以及平安国际融资租赁（天津）有限公司等单位借款等。

截至 2023 年 3 月末，公司负债总额较 2022 年末继续增长，主要为短期借款、合同负债、长期借款和应付债券增长，2022 年 1~3 月，公司新发行债券包括“23 宜昌城发 CP001”、“23 宜昌城控 MTN001”“23 宜昌城发 CP002”，合计发行规模 40.00 亿元。

2023 年 3 月末，公司总有息债务继续增长，规模较大，占总负债比重较高。

2022 年末，公司总有息债务规模同比增长，规模较大，占总负债比重较高。2022 年末，公司总有息债务合计 713.14 亿元，同比大幅增长，占总负债的比重较大，为 77.41%。其中，短期有息债务 112.11 亿元，占总有的息债务的比重为 15.72%。2023 年 3 月末，公司总有息债务合计 781.42 亿元，规模较大，较上年末继续增长，占总负债的比重为 78.94%。其中，短期有息债务 97.37 亿元，占总有的息债务的比重为 12.46%；同期，公司非受限货币资金 154.40 亿元，对短期有



息债务覆盖程度较好。截至本报告出具日，公司尚未提供有息债务期限结构。

公司对外担保规模较小，被担保对象集中。

截至 2022 年末，公司对外担保余额 15.00 亿元，担保比率 3.50%，规模较小，被担保对象集中，被担保对象宜都市国通投资开发有限责任公司（以下简称“宜都国通”）为当地国有企业，担保类型为保证担保；担保期限为 2020 年 12 月 9 日至 2027 年 12 月 9 日。2023 年 3 月末，公司对外担保未发生变化。

被担保对象宜都国通成立于 2003 年 5 月 8 日，注册资本 74,100 万元，其控股股东为宜都市国有资产经营投资公司，实际控制人为湖北省宜昌市宜都市国有资产监督管理局，主要经营城市道路、桥梁、园林绿化、供水、排水、污水处理、港口、公路、停车场等基础设施的投资建设与经营管理等。截至 2022 年末，宜都国通总资产 446.31 亿元，净资产 195.30 亿元；2022 年，宜都国通实现营业收入 32.89 亿元，净利润 3.03 亿元。

2022 年末，公司所有者权益保持增长，资本实力继续增强。

2022 年末，公司所有者权益保持增长，为 428.05 亿元，资本实力继续增强；2022 年末，公司实收资本 200.00 亿元，同比增加 169.04 亿元，主要系资本公积转增实收资本所致；其他权益工具同比减少 6.92 亿元，主要为永续债的减少；资本公积同比减少 128.34 亿元，主要系转增实收资本所致；未分配利润同比增加 7.40 亿元。

2023 年 3 月末，所有者权益 431.69 亿元，较上年末增加 3.64 亿元，其中资本公积同比增加 0.62 亿元，未分配利润同比增加 2.38 亿元。

公司盈利对利息的保障能力继续增强，存货、其他应收款规模很大，对存量债务覆盖程度较好，但同时存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

2022 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.86 倍，盈利对利息的保障能力继续增强。

公司债务收入来源于银行借款、发行债券等，流动性偿债来源以非受限货币资金和债务收入为主。2022 年末，公司流动比率为 5.15 倍，速动比率为 1.90 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。公司资产中存货、其他应收款规模很大，对存量债务覆盖程度较好，但同时存在一定资金占用压力，对资产流动性产生一定影响。

（三）现金流

2022 年，公司经营性现金流净流出规模有所扩大，对利息和债务的保障能力较弱；投资性净现金流保持净流出状态；筹资性现金流净流入规模同比大幅增加。

2022 年，公司经营性现金流净流出规模有所扩大，经营性现金流中收到的



其他与经营活动有关的现金主要为项目款等财政资金及存款利息收入等，经营性净现金流对利息和负债的覆盖能力较弱。公司投资性净现金流保持净流出状态，2022 年净流出规模进一步扩大。2022 年，公司筹资性现金净流入规模同比大幅增加，主要系借款所收到的现金同比增加 148.92 亿元。

2023 年 1~3 月，公司经营性现金流同比转为净流入状态，净流入规模为 0.20 亿元；投资性现金流同比转为净流出状态，净流出规模为 18.21 亿元；筹资性现金流净流入规模同比大幅增加至 59.13 亿元。

表 18 2020~2022 年及 2023 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、%）

| 项目 | 2023 年 1~3 月 | 2022 年 | 2021 年 | 200 年 |
|------------------|--------------|--------|--------|--------|
| 经营性净现金流 | 0.20 | -14.69 | -13.55 | 8.32 |
| 投资性净现金流 | -18.21 | -39.33 | -19.16 | -13.40 |
| 筹资性净现金流（亿元） | 59.13 | 84.47 | 47.45 | -11.07 |
| 经营性净现金流利息保障倍数（倍） | 0.02 | -0.52 | -0.55 | 0.33 |
| 经营性净现金流/流动负债 | 0.10 | -7.49 | -8.48 | 6.29 |
| 经营性净现金流/总负债 | 0.02 | -1.77 | -1.92 | 1.24 |

数据来源：根据公司提供资料整理

外部支持

2022 年，公司继续得到政府在财政补贴及资产划拨等方面的支持；2022 年 1 月，公司无偿受让多个股权资产，业务范围进一步扩大，资产规模和所有者权益有所增长。

截至 2022 年末，宜昌市主要投融资企业分别为宜昌城发、公司子公司宜昌交旅和宜昌城投、宜昌高新投资开发有限公司（以下简称“宜昌高新投”）和宜昌国有资本投资控股集团有限公司（以下简称“宜昌国投”），控股股东均为宜昌市国资委。其中，公司为资产规模最大的宜昌市市属投融资企业，主要承担宜昌市基础设施建设、保障性住房建设等重要职责，同时承担部分区域供水与污水处理、车辆通行等职能。宜昌高新投资开发有限公司主要负责对宜昌市高新区中小科技型企业进行投资、基础设施建设、土地开发整理等。宜昌交旅于 2022 年 1 月由宜昌市国资委无偿划转至公司，主要负责三峡旅游新区基础设施建设投资与经营、旅游资源开发及经营等。2022 年 3 月，宜昌国投控股股东由宜昌市国资委变更为宜昌产投控股集团有限公司，宜昌国投主要负责产业扶持、国有资本管理运营、对外投资以及其他市场化业务等。

作为宜昌市重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，公司承担宜昌市基础设施、保障性住房建设等重要职责，同时承担部分区域供水与污水处理、车辆通行等职能，2022 年，公司继续得到宜昌市人民政府在财政补贴等方面的支持，获得政府补贴 6.21 亿元，主要为项目补助、项目建设补助款和



财政资金，对公司偿债来源形成有效补充。

2022 年 1 月，根据《关于宜昌城市发展投资集团有限公司股权划转相关事项的通知》（宜市国资【2022】1 号）文件，宜昌市国资委作出如下决定：将宜昌交旅 100% 股权、宜昌物资集团 100% 股权、三峡设计 100% 股权、宜昌港务集团资产管理有限公司³100% 股权、武汉银海合盛置业有限公司 100% 股权、宜昌国投农业科技开发有限公司 100% 股权、宜昌国兴房地产投资有限公司 100% 股权、宜昌国投龙盘湖置业有限公司 100% 股权、宜昌桃花岭饭店股份有限公司 99.2% 股权、宜昌宜能水电有限责任公司 100% 股权、宜昌市宜通汽车驾驶员培训学校 100% 股权无偿划转至宜昌城发。公司已完成上述公司的工商登记变更手续，上述股权划转后，公司将对上述公司具备实际控制权，并将其纳入合并报表范围。上述资产无偿划入后，宜昌城发业务范围进一步扩大，资产规模和所有者权益有所增长。

评级结论

2022 年，宜昌市经济财政总量位于湖北省前列，经济财政实力继续增强，公司外部环境良好，继续得到政府在财政补贴及资产划转等方面的支持；但同时，截至 2022 年末，公司主要在建商业住宅项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力，存货和其他应收款规模很大，对资产流动性产生一定影响，公司有息债务规模较大，且资产负债率处于较高水平。

综合分析，大公维持宜昌城发信用等级为 AA+，评级展望维持稳定。“19 宜昌城控 MTN002”、“19 宜昌城控 MTN003”、“21 宜控绿色债/G21 宜控 1”、“22 宜昌城控 MTN001”、“22 宜昌城发 MTN002”信用等级维持 AA+。

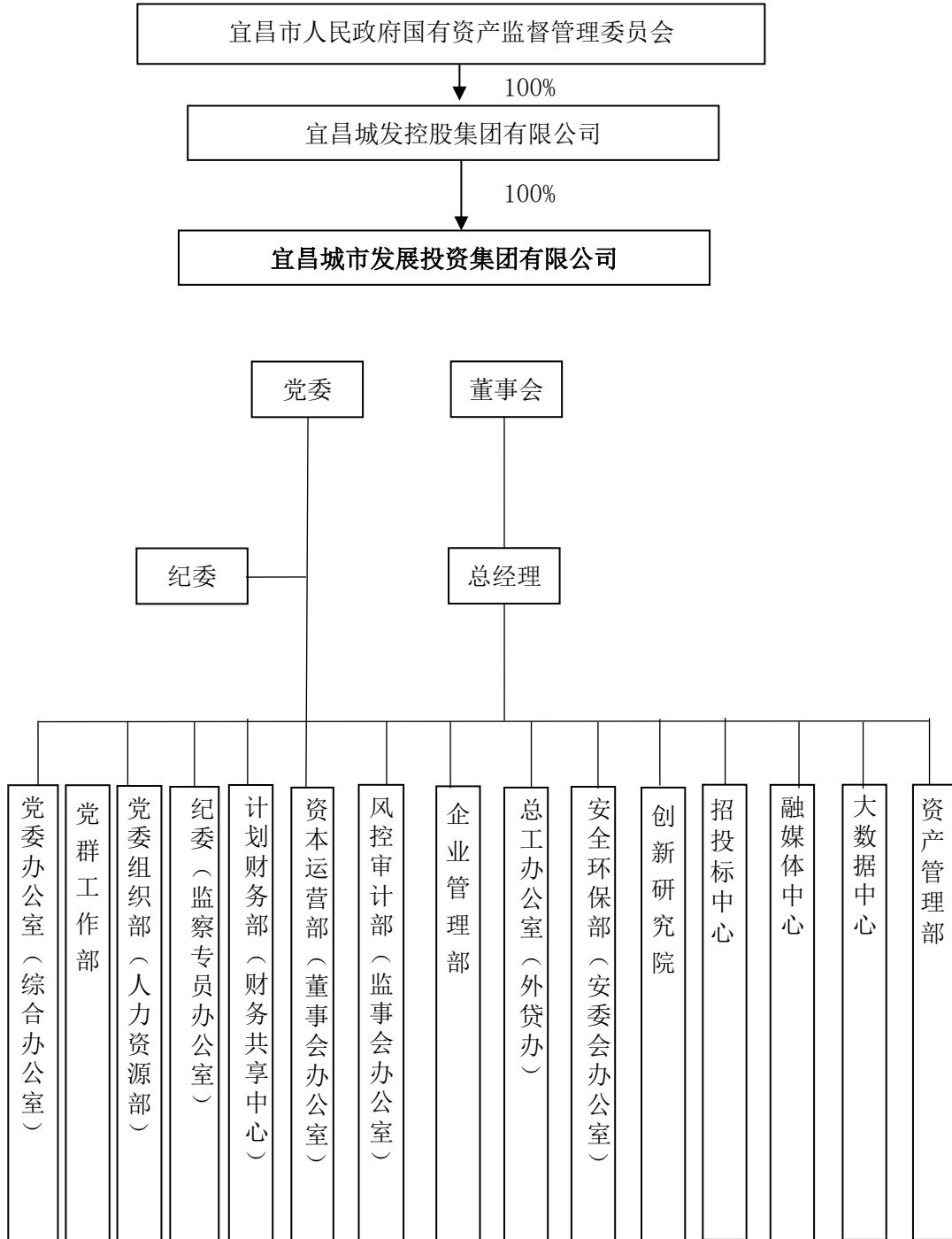
³ 2022 年 3 月，宜昌港务集团资产管理有限公司名称变更为宜昌城发资产管理有限公司。



附件 1 公司治理

1-1 截至本报告出具日宜昌城市发展投资集团有限公司

股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2022 年末宜昌城市发展投资集团有限公司二级子公司情况

(单位：亿元、%)

| 序号 | 子公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 子公司类型 |
|----|-----------------------------|-------|--------|-------|
| 1 | 宜昌交通旅游产业发展集团有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 2 | 宜昌城发投资集团有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 3 | 宜昌城发地产集团有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 4 | 宜昌城发建工集团有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 5 | 宜昌城发城市运营有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 6 | 宜昌城发资本控股有限公司 | 10.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 7 | 湖北三峡设计咨询集团有限公司 | 1.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 8 | 宜昌公交集团有限责任公司 | 1.16 | 84.13 | 国有控股 |
| 9 | 湖北三峡人才集团有限公司 | 2.00 | 100.00 | 国有全资 |
| 10 | 宜昌上港国际集装箱码头有限公司 | 0.30 | 51.00 | 国有控股 |
| 11 | 宜昌建投融资租赁有限公司 | 3.00 | 65.00 | 国有控股 |
| 12 | 宜昌市宜通汽车驾驶员培训学校 ⁴ | 0.00 | 100.00 | 国有全资 |

数据来源：根据公司提供资料整理

⁴ 2023 年 5 月，更名为宜昌市宜通驾驶员培训有限责任公司。



附件 2 宜昌城市发展投资集团有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

| 项目 | 2023 年 1~3 月 | 2022 年 | 2021 年 | 2020 年 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | (未经审计) | | | |
| 货币资金 | 1,551,776 | 1,142,928 | 827,096 | 658,636 |
| 其他应收款 | 1,945,234 | 1,896,689 | 1,869,347 | 1,798,191 |
| 存货 | 6,543,352 | 6,466,264 | 5,186,522 | 4,790,638 |
| 固定资产 | 710,046 | 717,278 | 408,098 | 425,125 |
| 总资产 | 14,215,864 | 13,492,573 | 10,860,103 | 9,836,901 |
| 短期借款 | 256,898 | 190,798 | 13,000 | 8,011 |
| 其他应付款 | 321,020 | 349,483 | 267,819 | 306,952 |
| 流动负债合计 | 1,846,735 | 1,987,715 | 1,933,965 | 1,261,300 |
| 长期借款 | 3,602,796 | 3,158,744 | 2,451,209 | 2,442,261 |
| 应付债券 | 2,826,264 | 2,426,606 | 1,691,788 | 1,670,003 |
| 非流动负债合计 | 8,052,207 | 7,224,357 | 5,453,848 | 5,448,764 |
| 负债合计 | 9,898,941 | 9,212,072 | 7,387,813 | 6,710,064 |
| 实收资本(股本) | 2,000,000 | 2,000,000 | 309,579 | 300,000 |
| 资本公积 | 1,415,617 | 1,409,372 | 2,692,819 | 2,409,505 |
| 所有者权益 | 4,316,922 | 4,280,501 | 3,472,290 | 3,126,837 |
| 营业收入 | 424,686 | 1,285,028 | 706,980 | 577,383 |
| 利润总额 | 31,636 | 100,096 | 69,482 | 67,762 |
| 净利润 | 29,499 | 79,233 | 54,242 | 53,694 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,967 | -146,893 | -135,548 | 83,188 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -182,075 | -393,253 | -191,632 | -134,010 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 591,259 | 844,744 | 474,524 | -110,655 |
| EBIT | 39,808 | 145,077 | 108,717 | 102,420 |
| EBITDA | - | 240,976 | 137,948 | 126,924 |
| EBITDA 利息保障倍数(倍) | - | 0.86 | 0.56 | 0.51 |
| 总有息债务 | 7,814,185 | 7,131,405 | 5,679,352 | 4,998,976 |
| 毛利率(%) | 5.81 | 10.16 | 14.09 | 14.48 |
| 总资产报酬率(%) | 0.28 | 1.08 | 1.00 | 1.04 |
| 净资产收益率(%) | 0.68 | 1.85 | 1.56 | 1.72 |
| 资产负债率(%) | 69.63 | 68.28 | 68.03 | 68.21 |
| 应收账款周转天数(天) | 26.09 | 39.00 | 60.61 | 37.82 |
| 经营现金流利息保障倍数(倍) | 0.02 | -0.52 | -0.55 | 0.33 |
| 担保比率(%) | 3.47 | 3.50 | 4.32 | 6.25 |



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 ⁵ | 360 / (营业成本 / 年初末平均存货) |
| 应收账款周转天数 ⁶ | 360 / (营业收入 / 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) |

⁵ 一季度取 90 天。⁶ 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。