



# 黄石磁湖高新技术发展有限公司2022年主体信用评级报告

---

CSCI Pengyuan Credit Rating Report



中证鹏元资信评估股份有限公司  
CSCI Pengyuan Credit Rating Co.,Ltd.

让评级彰显价值



## 信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业人员与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组织或个人的影响。

本评级报告观点仅为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，并非事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

本次评级结果有效期为自本评级报告所注明日期起一年，本评级机构有权在本次评级结果有效期间变更信用评级。

中证鹏元资信评估股份有限公司



# 黄石磁湖高新科技发展有限公司 2022年主体信用评级报告

## 评级结果

主体信用等级	AA
评级展望	稳定
评级日期	2022-09-27

## 评级观点

- 中证鹏元评定黄石磁湖高新科技发展有限公司（以下简称“磁湖高新”或“公司”）的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了公司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。

上述等级的评定是考虑到公司业务可持续性较强，获得的外部支持力度较大，同时，中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，面临较大的建设资金压力和债务压力，以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

## 未来展望

- 预计公司业务持续性较好，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

## 公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2022.6	2021	2020	2019
总资产	360.96	350.99	321.59	299.42
所有者权益	129.75	129.81	128.21	131.43
总债务	--	183.43	165.75	158.96
资产负债率	64.06%	63.01%	60.13%	56.10%
现金短期债务比	--	0.39	0.31	1.70
营业收入	4.67	9.37	9.26	9.98
营业外收入	0.01	0.02	0.02	0.30
利润总额	0.87	2.14	1.36	2.49
销售毛利率	22.41%	23.45%	21.71%	22.77%
EBITDA	--	2.39	1.90	2.59
EBITDA 利息保障倍数	--	0.17	0.20	0.27
经营活动现金流净额	9.87	27.80	8.78	7.66

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

## 联系方式

项目负责人：董斌  
dongb@cspengyuan.com

项目组成员：刘惠琼  
liuhq@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

## 优势

- **黄石市积极推进产业转型升级，经济和财政保持较快增长。**黄石市系武汉城市圈副中心城市，具有一定区位优势；近年来产业转型升级加速推进，传统支柱产业向新材料等方向升级，电子信息等新兴产业快速发展，黄石市经济和公共财政均恢复良好。
- **公司业务可持续性较强。**截至 2022 年 3 月末公司主要在建基础设施建设项目总投资规模较大，且与黄石市经济技术开发区财政局、黄石市经济技术开发区管理委员会和黄石市人民政府等单位签订了代建协议。
- **获得的外部支持力度较大。**近年来公司获得黄石市经济技术开发区管理委员陆续注入的资本金、土地、子公司股权等资产较多，增强了公司资本实力；政府补助也一定程度上提升了公司的利润水平。

## 关注

- **整体资产流动性较弱。**截至 2022 年 6 月末，公司资产中的应收款项、存货以及在建工程占比较高，其中存货以土地使用权及工程代建项目为主；应收款项回收时间不确定，对资金形成占用；且公司部分资产使用受限。
- **面临较大的建设资金压力。**截至 2022 年 3 月末，公司在建的主要代建工程以及自营的工业园区开发项目合计投资规模较大，随着项目建设持续推进，公司面临较大的建设资金压力。
- **公司面临较大的债务压力。**近年公司总债务规模呈持续提升态势，EBITDA 利息保障倍数、现金短期债务比呈总体下降趋势且处于较低水平，整体偿债压力较大。
- **公司存在一定的或有负债风险。**截至 2022 年 3 月末，公司对外担保金额为 19.20 亿元，对外担保对象均为黄石市国有企业，担保金额规模较大。

## 同业比较（单位：亿元）

公司名称	职能定位及业务	总资产	所有者权益	营业收入
黄石城发	黄石市最大的城市综合运营主体	1,175.67	483.75	57.83
黄石城投	城市基础设施建设及公用事业运营等	818.15	337.03	30.67
黄石国资	国有资产管理，产业投资和资本营运等	322.19	141.75	65.12
黄石众邦	棚改项目和保障性住房建设投融资等	428.34	137.35	17.73
磁湖高新	黄石经济技术开发区基础设施建设、棚改项目等	350.99	129.81	9.37

注：（1）“黄石城发”为黄石市城市发展投资集团有限公司的简称、“黄石城投”为黄石市城市建设投资开发有限责任公司的简称、“黄石众邦”为黄石市众邦城市住房投资有限公司的简称、“黄石国资”为黄石市国有资产经营有限公司的简称；（2）以上各指标均为 2021 年数据。  
资料来源：wind，中证鹏元整理

## 本次评级适用评级方法和模型

评级方法/模型名称	版本号
城投公司信用评级方法和模型	cspy_ffmx_2022V1.0
外部特殊支持评价方法	cspy_ffmx_2022V1.0

注：上述评级方法和模型已披露于中证鹏元官方网站

## 本次评级模型打分表及结果

评分要素	评分指标	指标评分	评分要素	评分指标	指标评分
区域状况	区域状况评分	6/7	城投经营&	经营状况	5/7

	区域状况初始评分	6/7	财务状况	财务状况	4/7
	行政层级	3/5			
调整因素	ESG 因素				0
	审计报告质量				0
	不良信用记录				0
	补充调整				0
<b>个体信用状况</b>					<b>aa-</b>
<b>外部特殊支持</b>					<b>1</b>
<b>主体信用等级</b>					<b>AA</b>

### 个体信用状况

- 根据中证鹏元的评级模型，公司个体信用状况为 aa-，反映了在不考虑外部特殊支持的情况下，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。

### 外部特殊支持

- 公司是黄石经济技术开发区重要的基础设施建设平台，中证鹏元认为在公司面临债务困难时，黄石市政府提供特殊支持的意愿非常强，主要体现在公司对黄石市政府非常重要。同时，中证鹏元认为黄石市政府提供支持的能力较强，主要体现在较强的经济实力、财政实力和偿债能力。

### 历史评级关键信息

主体评级	债项评级	评级日期	项目组成员	适用评级方法和模型	评级报告
AA/稳定	AA+	2022-6-28	董斌、刘惠琼	<a href="#">城投公司信用评级方法和模型 (cspy_ffmx_2019V1.0) 外部特殊支持评价方法 (cspy_ff_2019V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AA/稳定	AA	2014-6-24	陈浩宇、王一峰	<a href="#">城投公司评级方法 (py_ff_2012V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AA-/稳定	AA	2013-11-25	王洪超、姚煜	<a href="#">城投公司评级方法 (py_ff_2012V1.0)</a>	<a href="#">阅读全文</a>

## 一、主体概况

公司（原名：黄石磁湖高新科技发展公司）是由黄石市经济技术开发区管理委员会（以下简称“黄石经开区管委会”）于2000年7月出资组建的国有独资企业，设立时注册资本为1亿元。2003年9月22日，根据黄石经开区管委会出具的《关于增加磁湖高新科技发展公司注册资本和经营范围的批复》（黄开发[2003]13号），黄石市经济技术开发区财政局（以下简称“黄石经开区财政局”）以3.38亿元的房产等实物资产和3.79亿元的土地使用权向公司增资，其中7亿元作为注册资本，超出部分作为公司资本公积，公司注册资本增至8亿元。2006年12月27日，根据黄石经开区管委会出具的《关于黄石磁湖高新科技发展有限公司减少注册资金和增加经营范围的批复》（黄开发[2006]13号），同意公司将价值3.79亿元的土地使用权调出注册资本，公司注册资本减少为4.21亿元。2009年5月，根据黄石市人民政府关于《市城市建设投资开发公司重组方案》（黄政办发[2006]63号）和黄石市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“黄石市国资委”）《关于同意黄石磁湖高科技发展公司等4家单位国有资产无偿划转到市城投公司的批复》（黄国资产权[2006]20号），公司股东变更为黄石市城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“黄石城投”）。2020年12月，公司名称由黄石磁湖高新科技发展公司变更为现名。

截至2022年6月末，公司注册资本及实收资本均为4.21亿元，控股股东为黄石城投，实际控制人为黄石市国资委。公司股权结构图如附录二。

公司为黄石重要的基础设施建设主体和融资平台，主要从事黄石经济技术开发区（以下简称“黄石经开区”）城市基础设施建设、土地整理等业务。截至2021年末，纳入公司合并范围的子公司共4家，详见表1。其中黄石市益民投资有限公司（以下简称“益民投资”），主要负责黄石经开区范围内的棚户区建设工程等，湖北黄金山科技园投资有限公司（以下简称“黄金山科技园”）主要负责黄石经开区范围内工业园建设与运营。

**表1 2021年末纳入公司合并报表范围的子公司情况（单位：万元）**

子公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
黄石市益民投资有限公司	10,000	100%	对城市及乡镇基础设施建设进行投资和管理，房地产开发，物业服务
湖北黄金山科技园投资有限公司	10,000	100%	科技园基础设施建设项目招商、投资、营运管理
黄石市金禾城市交通集团有限公司	3,000	100%	城市公共交通运输
黄石智慧激光产业园有限公司	3,000	100%	商务服务业

资料来源：公司2021年审计报告、国家企业信用信息公示系统、公司提供，中证鹏元整理

## 二、运营环境

### 宏观经济和政策环境

2021年我国经济呈现稳健复苏态势，2022年以来国内疫情反弹等因素使得经济下行压力加大，稳

## 增长仍是经济工作核心，“宽财政+稳货币”政策延续，基建投资是稳增长的重要抓手

2021年，随着新冠疫苗接种的持续推进以及货币宽松政策的实施，全球经济持续复苏，世界主要经济体呈现经济增速提高、供需矛盾加剧、通胀压力加大、宽松货币政策温和收紧的格局。我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹发展和安全，继续做好“六稳”、“六保”工作，加快构建双循环新发展格局，国内经济呈现稳健复苏态势。2021年，我国实现国内生产总值（GDP）114.37万亿元，同比增长8.1%，两年平均增长5.1%，国民经济持续恢复。分季度来看，一至四季度分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%，GDP增速逐季度放缓。

从经济发展的“三驾马车”来看，整体呈现外需强、内需弱的特征，出口和制造业投资托底经济。固定资产投资方面，2021年全国固定资产投资同比增长4.9%，两年平均增长3.9%，其中制造业投资表现亮眼，基建投资和房地产投资维持低位，严重拖累固定资产投资增长。消费逐步恢复，但总体表现乏力，全年社会消费品零售总额同比增长12.5%，两年平均增长3.9%，疫情对消费抑制明显。对外贸易方面，在全球疫情反复情况下，海外市场需求强劲，我国防疫措施与产业链稳定性的优势持续凸显，出口贸易高速增长，全年进出口总额创历史新高，同比增长21.4%，其中出口增长21.2%，对经济的拉动作用较为显著。

积极的财政政策和稳健的货币政策是近年宏观调控政策主基调。2021年以来，央行稳健的货币政策灵活精准、合理适度，综合运用多种货币政策工具，保持流动性总量合理充裕、长中短期供求平衡。积极的财政政策精准实施，减税降费、专项债券、直达资金等形成“组合拳”，从严遏制新增隐性债务，开展全域无隐性债务试点，促进经济运行在合理区间和推动高质量发展。得益于经济恢复性增长等因素拉动，2021年财政在落实减税降费的基础上实现了一定超收，全国一般公共预算收入20.25万亿元，同比增长10.7%；财政支出保持较高强度，基层“三保”等重点领域支出得到有力保障，全国一般公共预算支出24.63万亿元，同比增长0.3%。

2021年，基建投资因资金来源整体偏紧、地方项目储备少、资金落地效率低等因素持续低迷，全年基建投资同比增速降至0.4%，两年平均增速为0.3%。其中基建投资资金偏紧主要体现为公共预算投资基建领域的比例明显下降，专项债发行偏晚、偏慢且投向基建比重下滑，以及在地方政府债务风险约束下，隐性债务监管趋严、非标融资继续压降等。

2022年上半年，我国经济发展的内外部环境更趋复杂严峻，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力持续显现，国内疫情反弹、俄乌冲突等超预期因素冲击影响陡然增加，经济下行压力进一步加大，上半年GDP同比增长2.5%。生产端工业生产和服务业由底部逐渐实现企稳回升，需求端出口显现强大韧性，制造业投资和基建投资较快增长，房地产投资底部徘徊，消费市场承压。宏观政策方面，货币政策稳健宽松，流动性合理充裕，信贷结构持续优化；积极的财政政策靠前发力，实施大规模增值税留抵退税，加快专项债发行和使用进度。受疫情、退税减税降费、土地出让金大幅下滑等因素影响，财政收支平衡压力加大，上半年全国一般公共预算收入10.52万亿元，扣除留抵退税因素后增长3.3%，按自然口径计算下降10.2%；同期全国一般公共预算支出12.89万亿元，同比增长5.9%。

下半年，我国坚持稳中求进工作总基调，稳增长政策保持连续性，货币政策仍稳健偏宽松，财政政策依旧积极，经济有望回升向好，保持在合理区间。结构上看，基建投资是经济增长的重要抓手，下半年继续提速；制造业投资和出口仍具韧性，消费和地产投资缓慢修复。同时仍需注意，全球经济增长放缓，地缘政治冲突持续；国内三重压力犹在，疫情影响还未消除，地产回暖压力大，消费复苏存在不确定性，经济运行仍然面临较大不确定性和不稳定性。

**2019-2020 年，城投公司融资环境相对宽松；2021 年随着经济增长压力减轻，政策重心转向控制地方政府隐性债务风险，城投融资政策进入周期收紧阶段；2022 年经济下行压力加大，上半年城投融资监管有保有压，政策整体呈现小幅放松趋势**

2019 年，在控制隐性债务风险前提下，城投公司合理融资需求得到保障，整体融资环境有所改善。2019 年 5 月，《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》（国办函[2019]40 号）下发地方，以指导地方政府、金融机构开展隐性债务置换。6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布《关于做好地方政府专项债发行及项目配套融资工作的通知》，指出要合理保障必要在建项目后续融资。

2020 年，为了缓解疫情带来的经济下行压力，通过基建投资带动国内经济循环发展的需求大幅提高，城投公司作为地方基础设施建设主体，融资环境较为宽松。具体来看，自 2 月起，发改委、沪深交易所等债券市场各监管部门均陆续出台相关政策支持债券市场正常运转以及相关主体的融资安排，开辟债券发行“绿色通道”。7 月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23 号），提到支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

2021 年，由于城投债大量发行使得隐性债务风险进一步积累，而随着经济形势好转，稳增长压力减轻，政策重心转向控制地方政府隐性债务风险，城投融资政策进入周期收紧阶段。年初交易所、交易商协会对城投债进行分档审理，对不同风险等级的城投公司募集资金用途作出不同限制。3 月，国资委印发《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》（国资发财评规[2021]18 号），要求各地方国资委加强国有企业债务风险管控，有效防范化解企业重大债务风险。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），重申坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。7 月，银保监会发布《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》（银保监发[2021]15 号），要求对承担地方隐性债务的客户，银行保险机构不得提供流动资金贷款或流动性贷款性质的融资。

2022 年上半年，经济下行压力加大，稳增长背景下城投融资监管有保有压。4 月，央行 23 条提出“要在风险可控、依法合规的前提下，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求”，正式标志着今年城投融资政策的边际转松。5 月，财政部发布《关于地方政府隐性债务问责典型案例的通报》，要求守住不发生系统性风险的底线，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。6 月，国务院办公厅发布《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），要求加强地



方政府债务管理，明确将防范化解地方政府债务风险的财政事权划归省级，降低市县偿债负担，有利于降低区域整体信用风险。

目前国内外经济形势仍较为复杂，后续政策重心仍是稳杠杆，取得防风险与稳增长的再平衡，预计2022年下半年城投融资监管保持合理适度，政策整体呈现小幅放松趋势。同时，在有效防控地方政府债务风险、坚决遏制隐性债务增量的大背景下，部分地区城投公司非标违约等风险事件增加，城投区域分化加剧，且2022年下半年城投债偿付规模较大，需关注非标融资占比较高、弱区域、弱资质城投公司的流动性压力及信用风险演变。

## 区域经济环境

**黄石市近年来积极推进产业转型并取得一定成效，传统支柱产业向新材料等方向升级、电子信息等新兴产业加速发展，公共财政收入恢复良好，经济总量位居湖北非省会地级市中游**

**区位特征：**黄石市作为武汉城市圈副中心城市，具有一定区位优势。黄石市为湖北省下辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，紧邻武汉和鄂州，高铁半小时即可直达武汉市区，拥有长江中游重要的内河港口，被列为长江经济带重点建设的内河航运港口城市。全市现辖1市（大冶市）1县（阳新县）4城区（西塞山区、下陆区、铁山区、黄石港区）和1个黄石经济开发区（亦被称为“黄石高新技术产业园区”），属于国家级开发区，与铁山区合署办公，简称“开铁区”；辖区总面积4583平方公里。根据2020年第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，全市常住人口为246.91万人，较2010年第六次全国人口普查结果微增1.64%，城镇化率65.96%、居全省第三。黄石市矿产资源丰富，素有“百里黄金地，江南聚宝盆”的美誉，在历史上为我国重要的冶炼基地，曾在重工业带动下形成了冶炼、建材等传统支柱产业，拥有全国十大特种钢企业之一的湖北新冶钢，全国六大铜矿之一的大冶有色，全国十大铁矿之一的大冶铁矿，全国三大水泥集团之一的华新水泥等一批龙头企业。

**经济发展水平：**近年黄石市转型升级加速推进，电子信息等产业加速发展，总量位居湖北非省会地级市中游。黄石市自2012年列入全国重点支持的资源枯竭型城市以来，已经历数年持续转型，产业结构逐步优化，传统支柱产业重点推进转向特种冶钢、铜铝冶炼及深加工、新型建材、机电等具有工业基础和发展潜力的接续产业；与此同时电子信息、汽车制造、生物医药等新兴产业加速发展，2020年高新技术产业增加值占GDP比重达到22.6%，居全省第二。磁湖高新区作为全市主要经济增长引擎，已逐步发展为全国重要的电子信息产业制造基地之一，已进驻闻泰科技、沪电股份、欣兴电子、定颖电子等为代表的知名电子企业。近年黄石市经济在产业转型升级中取得较快发展，2021年地区生产总值同比增长13%，增速略高于全省平均水平，较2019年增长8%，经济总量在湖北省下辖非省会地级市中居于中游，人均GDP接近全国平均水平。

**表2 2021年湖北省下辖部分地级市主要经济财政指标（单位：亿元）**

区域名称	GDP	GDP 增速	人均 GDP (万元)	一般公共预算收入	政府性基金收入
襄阳市	5,309.43	14.7%	10.09	211.34	268.55
黄冈市	2,541.31	13.8%	4.32	141.01	-
荆州市	2,715.52	12.0%	5.19	136.76	190.48
<b>黄石市</b>	<b>1,910.00</b>	<b>13%</b>	<b>7.74</b>	<b>125.6</b>	<b>--</b>
十堰市	2,163.98	11.5%	6.74	115.62	143.95
荆门市	2,120.86	10.8%	8.17	103.17	76.4
咸宁市	1,751.82	12.8%	6.59	94.09	82.04
鄂州市	1,162.3	12.9%	10.77	68.88	141.27
随州市	1,241.45	12.0%	6.06	50.38	27.84

注：人均 GDP 指标除襄阳直接来源统计公报外，其余地级市数据为根据 2021 年末常住人口或七普人口数据计算得出。

“-”表示数据尚未公布。

资料来源：各地级市国民经济和社会发展统计公报及官方，中证鹏元整理

**表3 黄石市主要经济指标及增速情况（单位：亿元）**

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长
地区生产总值（GDP）	1,910	13%	1,641.32	-5.9%	1,767.19	8.2%
固定资产投资（不含农户）	-	25.4%	-	-18.4%	-	12.6%
社会消费品零售总额	966.96	27.4%	758.81	-26.1%	1,026.38	11.4%
进出口总额	327.9	33.3%	-	-	40.50 亿美元	7.2%
人均 GDP（元）		77,357		66,475		71,511
人均 GDP/全国人均 GDP		95.53%		91.76%		100.87%

注：“-”数据未公告；2020 年、2021 年人均 GDP=当年地区生产总值/全国第七次人口普查结果。

资料来源：2019-2020 年黄石市国民经济与社会发展统计公报、政府网站，中证鹏元整理

**发展规划及机遇：**根据黄石市十四五规划，十四五期间黄石市在空间布局上将以环大冶湖发展为核心，推进黄石经济技术开发区·铁山区、大冶城区、新港园区“一湖两岸三中心”一体化发展；在产业规划方面，拟打造1个过3,000亿级（新材料），3个过500亿级（电子信息、生命健康、高端装备），3个过100亿级（新能源汽车、节能环保、纺织服装）的产业集群，其中推动传统优势产业改造升级过程中，将重点实施新冶钢系列环保技改、宝钢黄石新港（物流）工业园项目二期工程、阳新弘盛铜业有限公司40万吨高纯阴极铜清洁生产、华新（阳新）亿吨机制砂石等项目。此外，拟全面推进“黄石临空经济区-大冶湖国家高新技术产业开发区-黄石经开区·铁山区-新港（物流）工业园区-阳新经济开发区”的电子信息产业带建设。未来黄石市工业发展有望在上述战略规划中迎来良好机遇，为全市经济增长注入新动能。

**图 1 黄石市区位图**


资料来源：黄石市创新发展中心编制的《黄石市“光芯板屏端网”电子信息产业链“十四五”发展规划》

**财政及债务：黄石市公共财政收入恢复良好，债务负担较重。**2021 年黄石市一般公共预算收入快速反弹，当期 125.6 亿元，已超 2019 年水平。收入结构看，税收收入贡献较大，2019-2020 年占比均超过 70%。黄石市债务压力较大，地方政府债务及平台有息债务近年持续大幅增加，截至 2021 年末黄石市政府债务余额 340 亿元，达到湖北省财政厅核定债务限额的 89.5%；为加大区域债务管理，黄石市财政局已牵头设立投融资委员会以统筹区域内平台投融资工作，并设立风险基金防范流动性风险。

**表4 黄石市财政收入及政府债务情况（单位：亿元）**

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	125.6	88.23	119.55
税收收入占比	-	71.2%	70.2%
财政自给率	47.76%	30.81%	-
政府性基金收入	-	-	62.57
地方政府债务余额	340	296.47	246.86

注：“-”数据尚未公布。

资料来源：黄石市政府网、黄石市财政局、中国地方政府债券信息公开平台，中证鹏元整理

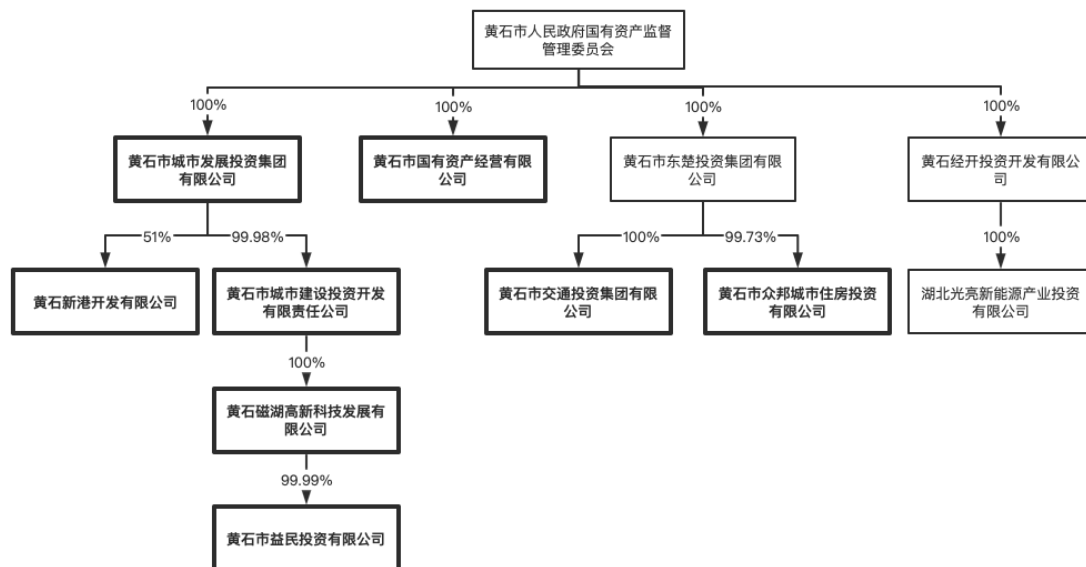
**投融资平台：**黄石市级平台数量众多，现有一级平台 4 家，发债主体 8 家，以黄石市城市发展投资集团有限公司（以下简称“黄石城发”）及其重要子公司黄石城投、公司、以及黄石市众邦城市住房投资有限公司（简称“众邦住投”）、黄石市国有资产经营有限公司（简称“黄石国资”）为主。近年黄石市主要发债平台的有息债务规模持续增长，新增债务集中在黄石城发本部及下属子公司，其他平台债务增量相对较小。截至 2022 年 3 月末，黄石市级平台存量城投债余额 500 余亿元，预计未来 1-3 年为偿债高峰，存在较大债务压力。

**表5 截至 2022 年 6 月末黄石市级主要发债平台情况（单位：亿元）**

公司名称	股权层级	净资产	资产负债率	营业收入	总债务	职能定位
黄石城发	一级	483.75	58.85%	57.83	572.65	最大的市级核心平台，集团控股型，旗下拥有重要子公司黄石城投
众邦住投	二级	137.35	67.94%	17.73	257.30	黄石市棚改项目和保障性住房建设投融资，大量债务为棚改贷款，期限长
黄石国资	一级	141.75	56.01%	65.12	133.25	国有资产管理，产业投资和资本营运等
黄石城投	二级	337.03	58.81%	30.67	346.10	老牌城投，黄石市重要的城市基础设施建设及公用事业运营主体
黄石新港开发有限公司	二级	117.35	50.25%	13.24	108.33	主要负责黄石新港（物流）工业园区内的基础设施建设
黄石市交通投资集团有限公司	二级	75.47	66.30%	15.94	118.81	主要负责黄石市重大交通基础设施的投融资和建设等业务
磁湖高新	三级	129.81	63.01%	9.37	183.43	主要从事黄石经开区内的基础设施建设、棚户区改造等业务
黄石市益民投资有限公司	四级	84.59	55.35%	6.99	77.88	主要从事黄石经开区棚户区改造业务

注：净资产、资产负债率、营业收入、总债务均为截止 2021 年末数据。

资料来源：Wind、公开资料、公开披露的各公司信用评级报告，中证鹏元整理

**图 2 截至 2022 年 6 月末黄石市主要融资平台股权关系图**


资料来源：Wind，中证鹏元整理

**黄石经开区概况：**黄石经开区为国家级经济技术开发区，2019年4月黄石经开区与铁山区实施一体化发展改革，现辖6个镇（街），面积470平方公里，总人口23万人，是国家新型工业化示范基地、国家太阳能光伏发电集中应用示范区，2020年在全国国家级经开区中位列第65位，2021年排名跃升至第49位。经过多年发展，黄石经济技术开发区·铁山区基本形成电子信息、智能制造、生命健康、新材料四大主

导产业集群，拥有闻泰科技、联新显示、沪士电子、欣兴电子等一大批全国知名企业。2021年，黄石经开区内华正新材、宝科智能装备、台光电子项目按约开建，宏和电子玻纤布、定颖电子高阶线路板、智慧激光产业园等项目加快建设，广合科技、LVG晶圆再生、联创5G中大显示屏、宁兴精光板等项目建成投产。2021年黄石经开区规模以上工业生产总值同比增长51.98%，地方公共预算收入同比增长36.4%。

### 三、公司治理与管理

根据《公司法》及有关法律、法规规定，公司制定了公司章程，并按照现代企业制度建立了法人治理结构和内部控制制度。

根据公司章程，公司不设股东会。公司设董事会，成员为5人，其中职工董事1名，由公司职工代表大会选举产生，非职工董事由股东（黄石城投）委派或更换。董事会设董事长1名，由股东提名推荐、董事会成员选举产生。公司设监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名，职工监事由公司职工代表大会选举产生，非职工监事由股东（黄石城投）委派。监事会设监事会主席1名，由股东提名推荐，监事会成员过半数选举产生。公司设副总经理3名、总会计师1名，高级管理人员由董事会聘任或解聘，对董事会负责。

此外，公司建立了一系列内部控制制度，对公司的日常经营进行了具体规范。为保证公司的正常运作，公司下设6个主要部门，截至2022年3月末，组织架构如附录三所示。

### 四、经营与竞争

公司为黄石市重要的基础设施建设主体和融资平台，主要从事黄石经开区城市基础设施建设、土地整理等业务，近年收入规模存在一定波动。2019-2021年及2022年1-6月，公司工程委托代建业务占营业收入的比重均超过95%，系公司收入的最主要来源，土地整理业务自2019年起作为工程总包项目收入统筹以工程委托代建收入入账。此外公司还有工业园出租、物业管理及公共交通、房屋出售等业务收入，总体规模尚小。

毛利率方面，工程委托代建业务毛利率近年有微幅增长，受其他业务毛利率波动影响，公司综合毛利率呈现小幅波动。

**表6 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）**

项目	2022年 1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程委托代建	44,678.32	24.00%	90,368.30	24.00%	90,127.32	22.39%	95,601.60	22.35%
工业园出租	1,933.96	-0.73%	3,131.56	24.53%	1,989.32	13.82%	1,967.08	39.22%
物业管理	0.00	0.00%	0.00	0.00%	442.38	62.50%	599.86	44.70%

公共交通收入	110.80	-214.02%	235.05	-202.14%	56.03	-1117.58%	2.22	-3956.37%
其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,668.19	25.37%
<b>合计</b>	<b>46,723.08</b>	<b>22.41%</b>	<b>93,734.91</b>	<b>23.45%</b>	<b>92,615.05</b>	<b>21.71%</b>	<b>99,838.95</b>	<b>22.77%</b>

注 1：2019 年其他收入为房屋出售收入。

资料来源：公司 2019-2021 审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理。

### 公司承建的基础设施建设项目较多，未来业务持续性较好，但在建项目存在较大的资金压力

作为黄石市重要的基础设施建设主体，公司承担了开发区内大量基础设施建设任务。基础设施项目的实施主体为公司本部或益民投资，公司在建基础设施项目均与黄石经济技术开发区财政局、黄石经开区管委会或黄石市人民政府等单位签订了回购协议或政府购买服务协议，协议约定，政府对项目进行分期购买，购买标准在总投资上加成一定财务费用和服务费（在5%-30%不等），具体以黄石市财政局财政评审中心确定的数据为准，不同项目购买服务支付计划期限在5-20年不等，公司每年末根据购买计划确认收入并结转成本。

2019年起土地整理业务作为工程总包项目收入统筹为工程委托代建收入入账。自2017年6月30日起，公司本部不再承担土地储备职能。依据2017年黄石经开区管委会发布的《关于黄石磁湖高新科技发展公司土地储备职能整改的通知》，公司作为黄石经济技术开发区内土地储备的前期开发及基础设施建设的承接主体，由益民投资与土储中心签订工程总包合同，按照合同约定方式进行施工，土地整理纳入工程总包项目中，由政府对项目进行统一结算，计入工程代建业务成本和收入核算。

目前公司在建工程绝大部分为新区还建点工程，项目分阶段建设，建设周期较长。2019年政府将代建项目作为工程总包，在结算时将土地整理部分统筹纳入核算，当年度实现工程委托代建收入9.56亿元，同比大幅上涨；2020-2021年受当期结算额影响，收入规模较2019年小幅下降，结算项目主要包括新区还建点工程、安置房工程（含百花东片A、B、C）、开发区道路等工程。

截至2022年3月末，公司主要在建项目预计总投资100.44亿元，已投资81.78亿元，尚需投资18.66亿元，未来工程代建业务持续性较好，但资金缺口较大，面临较大的资金压力。

**表7 截至 2022 年 3 月末公司主要在建代建工程情况（单位：亿元）**

项目名称	预计总投资	累计已投资	协议收购价款	是否签订代建协议	实施主体	委托方
四棵和王太还建小区还建楼及配套工程和金山大道市政工程	12.60	11.17	16.54	是	公司本部	黄石经济技术开发区财政局
百花片区城市棚户区改造项目等项目	29.66	20.31	20.34	是	公司本部	黄石市人民政府
倚湖园棚户区项目改造项目	10.00	6.88	13.21	是	益民投资	黄石经开区管委会

箭楼下片区城市棚户区改造项目等项目	1.77	1.63	2.30	是	益民投资	黄石市人民政府
百花东片 A、B、C 城区市棚户区改造项目	19.50	15.91	25.35	是	公司本部	黄石经开区管委会
黄金山工业新区金山还建点、四棵还建点、王太还建点、百花还建点、王贵还建小区	26.91	25.88	32.29	是	益民投资	黄石经济技术开发区财政局
<b>合计</b>	<b>100.44</b>	<b>81.78</b>	<b>110.03</b>	-	-	-

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

**公司房屋出售业务存在不确定性；房屋租赁和物业管理收入规模较小，在建及拟建工业园项目投资规模较大，面临较大的资金压力**

公司房屋出售业务主要由子公司黄金山科技园开展。2019年公司出售房屋主要是黄金山科技园一期项目的厂房、门面等，实现房屋出售收入0.17亿元。2020-2021年公司未实现房屋出售收入，主要系受疫情、房地产市场行情等因素影响，近两年黄金山科技园一期未进行销售，黄金山科技园二期处于筹建阶段，尚未开始出售。

黄金山高科技产业园项目为“22磁湖高新债/22磁湖债”的募投项目，目前正在建设中，截至2022年3月末该项目累计已投资金额5.3亿元。黄金山科技园园区项目分为两期进行建设；其中一期于2019年末基本建成，截至2022年3月末累计已投资额6.32亿元，总物业面积为25万平方米；二期总投资约15亿元，建成后可实现可租售面积合计约为15万平方米。另外，四连山工业平台项目预计总投资37.70亿元，截至2021年末累计已投资0.44亿元，截至2022年3月末，由于新冠疫情等因素等影响，该项目处于暂停状态。

截至2022年3月末，公司主要在建工业园项目预计总投资25.87亿元，已投资12.38亿元，拟建工业园项目预计总投资26.50亿元，在建及拟建工业园项目尚需投资39.99亿元，工业园建成后将采取房屋出售及工业园出租的形式取得收益，未来房屋出售业务可售房源较多，具有一定的可持续性，但销售情况受市场行情影响存在不确定性，同时资金缺口较大，面临较大的资金压力。

**表8 截至 2022 年 3 月末公司主要在建和拟建工业园项目情况（单位：亿元）**

项目名称	预计总投资	累计已投资	开发周期
在建项目：	-	-	-
黄金山高科技产业园*	11.50	5.30	2020-2022 年
黄金山科技园园区项目	8.37	6.32	2020-2023 年
智慧激光产业园	6.00	0.76	2022-2024 年
<b>在建项目小计</b>	<b>25.87</b>	<b>12.38</b>	-

拟建项目:	-	-	-
黄金山科技园二期	15.00	-	2022-2026年
黄金山仓储物流园	8.00	-	2022-2026年
高科产业园三期	3.50	-	2022-2024年
<b>拟建项目小计</b>	<b>26.50</b>	-	-
<b>合计</b>	<b>52.37</b>	<b>12.38</b>	-

注：标“\*”为“22磁湖高新债/22磁湖债”募投项目  
 资料来源：公司提供，中证鹏元整理

此外公司还有工业园出租业务、物业管理业务及公共交通运输业务等，规模尚较小，对公司收入形成一定补充。近年来公司工业园出租收入保持增长，2021年工业园出租业务收入增至0.31亿元，主要为黄金山科技园一期项目等厂房的出租收入。

截至2022年3月末，公司尚可对外出租或出售的住宅、厂房和办公楼约1.25万平方米，入住企业共计280家，企业履约合同期一般每年签订。未来随着各工业园区的陆续建成，后续房屋出售和租金收入仍有一定保障。但同时也注意到，房屋出售业务受房地产景气度和房产政策的影响较大，未来房屋出售收入存在一定不确定性。

#### 近年来公司获得了较大力度的外部支持

公司近年来获得了当地政府的资产注入和政府补贴等外部支持。2018年，黄石经开区管委会向公司注入资本金4.60亿元计入资本公积；2021年黄石经开区管委会向公司拨入资本补充金500万元，并向子公司益民投资拨入部分还建小区地下停车库价值5.43亿元；2022年一季度黄石经开区管委会向子公司益民投资拨入金山廉租房价值2.60亿元，截至2022年6月末地下停车库和金山廉租房尚未办妥产权证书。

**表9 公司获得的主要资产注入情况（单位：亿元）**

年份	金额	入账科目	资产内容
2014年	14.21	增加资本公积	注入项目资本金
2017年	7.39	增加资本公积	注入土地使用权
2018年	4.60	增加资本公积	注入资本金
2021年	5.43	增加资本公积	拨入地下停车库
2022年1-6月	2.60	增加资本公积	拨入金山廉租房

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

此外，公司获得了黄石经开区管委会给予的财政补贴，2019-2021年累计获得0.37亿元，计入营业外收入和其他收益科目，一定程度上提升了公司的利润水平。

## 五、财务分析

### 财务分析基础说明



以下分析基于公司提供的经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2019-2021年审计报告及公司未经审计的2022年1-6月财务报表，报告均采用新会计准则编制。截至2021年末，纳入公司合并范围的一级子公司共4家，详见表1。近年公司合并范围变化情况如下表所示。

**表10 2019-2021 年公司合并范围变化情况**

变动时间	子公司名称	持股比例	变动原因
2019 年	黄石市金禾城市交通集团有限公司	100.00%	投资设立
	黄石智慧激光产业园有限公司	100.00%	投资设立
2020 年	湖北光亮新能源产业投资有限公司	100.00%	股权划出
	黄石高新物业管理有限公司	100.00%	股权划出
2021 年	无变化		

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及公司提供，中证鹏元整理

## 资产结构与质量

**公司资产主要以应收款项、土地使用权及工程代建项目以及在建工程构成，存在一定程度的资产受限，资产整体流动性较弱**

近年资产规模持续提升。货币资金主要为银行存款，2021年末货币资金余额同比增长55.01%，其中受限货币资金6.72亿元，其中6.42亿元用于质押借款及作为银行承兑汇票押金，0.30亿元为定期存款。

公司应收账款主要包括应收代建及土地整理工程款等，2019-2021年末规模持续增加，2021年末对黄石经开管委会应收账款余额为22.10亿元，占应收账款期末余额合计数比例为46.32%，其次为应收湖北光亮新能源产业投资有限公司16.33亿元、应收黄石经开投资开发有限公司9.00亿元。公司应收账款余额前三名合计占应收账款期末余额合计数比例为99.42%，账龄主要为1-2年，对公司资金形成一定占用。

其他应收款主要为与政府单位的代支代垫款、拆借款及押金保证金等，近年呈波动增长趋势。公司其他应收款的应收对象相对集中，截至2021年末前三名分别为黄石经开区管委会（10.17亿元）、黄石经开投资开发有限公司（7.70亿元）、黄石经济技术开发区拆迁环建办公室（1.83亿元），合计占其他应收账款期末余额合计数比例为91.72%。公司其他应收款规模较大，应收对象主要为政府部门、国有企业，部分款项账龄偏长，2021年末其他应收款余额中账龄3年以上的款项占比为48.44%，对公司资金形成占用。

近年公司存货规模较大且逐年增长，截至2021年末公司存货由土地使用权71.88亿元及工程代建项目等68.89亿元构成。2022年3月末存货土地使用权中已办理土地使用权证的土地共30项，性质主要为出让取得的批发零售城市住宅、商住、工业用地，已用于抵押部分的土地账面价值合计26.15亿元。工程代建项目主要包括百花安置房工程、王太片区等还建点工程、开发区道路建设工程等。

公司投资性房地产主要为百花等片区还建点商铺及地下停车库，截至2021年末账面价值13.04亿元，均未办妥产权证书。

公司在建工程主要由高新债券工程、大棋路工程和金山及汪仁片区拆迁及平整工程等项目构成，2021年末1.60亿元在建工程因办理银行贷款抵押受限。

整体看公司资产规模有所提升，以应收款项、存货及在建工程为主，存在一定的资产受限，2021年末，公司受限资产规模为46.68亿元，占同期末资产的13.30%，主要包括存货26.15亿元及应收账款11.95亿元，资产流动性较弱。

**表11 公司主要资产构成情况（单位：亿元）**

项目	2022年6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5.62	1.56%	19.64	5.60%	12.67	3.94%	26.55	8.87%
应收账款	55.05	15.25%	47.51	13.54%	39.70	12.34%	13.29	4.44%
其他应收款	24.86	6.89%	21.36	6.08%	23.82	7.41%	16.69	5.57%
存货	142.75	39.55%	140.76	40.10%	134.38	41.79%	114.64	38.29%
<b>流动资产合计</b>	<b>230.17</b>	<b>63.77%</b>	<b>231.84</b>	<b>66.05%</b>	<b>213.41</b>	<b>66.36%</b>	<b>173.74</b>	<b>58.03%</b>
投资性房地产	15.64	4.33%	13.04	3.72%	7.62	2.37%	7.62	2.55%
在建工程	104.68	29.00%	95.68	27.26%	91.69	28.51%	102.85	34.35%
<b>非流动资产合计</b>	<b>130.79</b>	<b>36.23%</b>	<b>119.15</b>	<b>33.95%</b>	<b>108.18</b>	<b>33.64%</b>	<b>125.68</b>	<b>41.97%</b>
<b>资产总计</b>	<b>360.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>350.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>321.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>299.42</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

## 收入质量与盈利能力

### 近年公司营业收入规模存在一定波动，代建业务毛利率保持在较好水平

近年公司营业收入存在一定波动。营业收入主要来源于工程委托代建业务，毛利率稳定且保持较好水平。

截至2022年3月末，公司在建工程项目充足，未来公司主营业务收入较有保障。截至2022年3月末，公司主要在建项目尚需较大投资，面临较大的资金缺口，未来外部融资规模或将进一步上升。

公司政府补助主要计入营业外收入科目，2021年部分计入其他收益科目，2019-2021年公司收到黄石经开区管委会给予的补助分别为0.30亿元、0.01亿元和0.05亿元，占当期利润总额的比例分别为12.07%、0.95%和2.46%。

**表12 公司主要盈利指标（单位：亿元）**

指标名称	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
营业收入	4.67	9.37	9.26	9.98
营业利润	0.87	2.12	1.36	2.19
营业外收入	0.01	0.02	0.02	0.30
利润总额	0.87	2.14	1.36	2.49

销售毛利率	22.41%	23.45%	21.71%	22.77%
-------	--------	--------	--------	--------

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

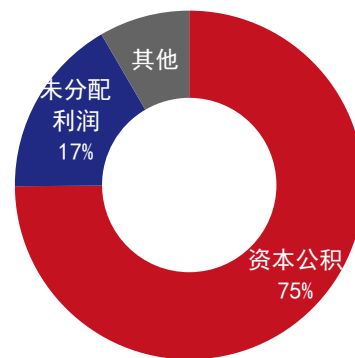
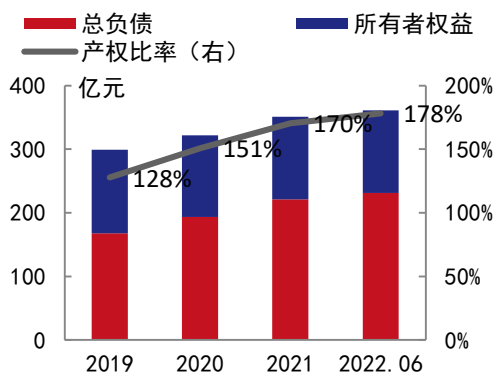
### 资本结构与偿债能力

公司债务规模持续增加，负债规模较大，非标债务规模较大，面临较大的债务压力

近年公司负债规模持续增长，期末所有者权益变动较小。综合影响下，2022年6月末产权比率持续提升至178%，所有者权益对总负债的覆盖程度有所下降。

图 3 公司资本结构

图 4 2022 年 6 月末公司所有者权益构成



资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

资料来源：公司 2022 年 1-6 月未经审计财务报表，中证鹏元整理

公司短期借款主要包括质押借款、保证借款及信用借款等，近年波动较大。近年其他应付款规模大幅提升，主要包括拨入工程款、代收代垫款等，应付对象主要为黄石经开区管委会、黄石经开区土地收购储备中心等。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款 7.24 亿元、一年内到期的应付债券 14.99 亿元及一年内到期的长期应付款 18.75 亿元。

长期借款主要由质押借款及保证借款等构成；主要通过应收帐款质押、土地和在建工程抵押、提供连带责任保证等方式取得借款。公司应付债券规模较大，且近年增长较快，2021 年末应付债券为公司发行的两期 16 磁湖高新债、19 磁湖高新 MTN002、20 磁湖高新 PPN001、20 益民 01 及 20 益民 02 等，2021 年公司本部新发行三期定向工具、三期中期票据，子公司益民投资新发行一期私募债；2022 年新发行 10 亿元的“22 磁湖高新债/22 磁湖债”。公司长期应付款主要为融资租赁款及信托款、政府专项债转贷资金等；公司非标债务规模较大，截至 2021 年末长期应付款为 32.66 亿元，其中融资租赁及信托款 20.75 亿元，借款人主要为子公司益民投资；2021 年末长期应付款规模同比小幅提升，主要系新增 8.94 亿元的政府专项债转贷资金。

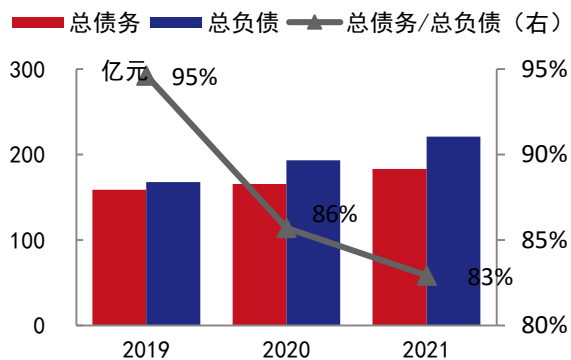
表 13 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年 6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	5.20	2.25%	8.30	3.75%	5.49	2.84%	15.60	9.29%
其他应付款（合计）	42.69	18.46%	31.26	14.14%	22.23	11.49%	11.52	6.86%
一年内到期的非流动负债	58.28	25.21%	40.98	18.53%	34.75	17.97%	0.00	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>111.47</b>	<b>48.21%</b>	<b>86.36</b>	<b>39.05%</b>	<b>65.99</b>	<b>34.12%</b>	<b>30.23</b>	<b>17.99%</b>
长期借款	37.40	16.18%	32.69	14.78%	38.01	19.66%	32.14	19.13%
应付债券	56.28	24.34%	67.91	30.70%	60.22	31.14%	38.68	23.03%
长期应付款（合计）	24.51	10.60%	32.66	14.77%	27.61	14.28%	65.39	38.92%
<b>非流动负债合计</b>	<b>119.74</b>	<b>51.79%</b>	<b>134.81</b>	<b>60.95%</b>	<b>127.39</b>	<b>65.88%</b>	<b>137.75</b>	<b>82.01%</b>
<b>负债合计</b>	<b>231.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>221.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>193.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>167.98</b>	<b>100.00%</b>

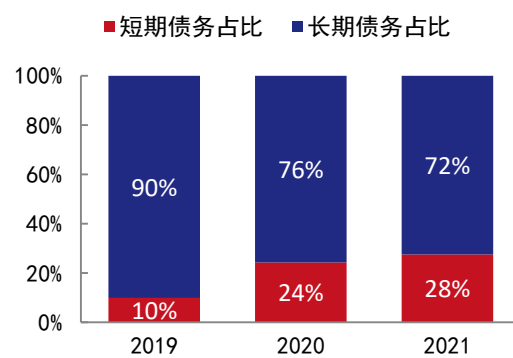
资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

图 5 公司债务占负债比重



资料来源：公司 2019-2021 年审计报告，中证鹏元整理

图 6 公司长短期债务结构



资料来源：公司 2019-2021 年审计报告，中证鹏元整理

截至 2021 年末，公司总债务<sup>1</sup>达到 183.43 亿元，以长期债务为主，债务期限结构较合理。公司现金短期债务比 2019 年以来下降明显，至 2022 年 3 月末为 0.25，短期偿债压力加大。2019-2021 年 EBITDA 利息保障倍数处于较低水平且仍在降低，公司偿债压力较大。

表 14 公司偿债能力指标

指标名称	2022 年 6 月	2021 年	2020 年	2019 年
资产负债率	64.06%	63.01%	60.13%	56.10%
现金短期债务比	0.09	0.39	0.31	1.70
EBITDA 利息保障倍数	--	0.17	0.20	0.27

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

## 六、其他事项分析

<sup>1</sup> 公司 2021 年末总债务由公司 2021 年审计报告短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款中的融资租赁及信托款、城投转贷、政府专项转贷资金构成。

## 过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告，从2019年1月1日至报告查询日（2022年8月3日），公司本部和益民投资不存在未结清不良类信贷记录，已结清信贷信息无不良类账户；公司本部及子公司益民投资在公开债券市场发行的各类债务融资工具均已按期兑付本息，无逾期未偿付或逾期偿付情况。

## 或有事项分析

截至2022年3月末，公司及子公司合计对外担保金额为19.20亿元，占2022年3月末净资产的比重为14.82%；担保对象均为黄石市国有企业，但担保金额规模较大，公司存在一定或有负债风险。

**表15 截至 2022 年 3 月末公司对外担保明细（单位：亿元）**

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日
黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市交通投资集团有限公司	8.00	2024/7/15
黄石市益民投资有限公司	黄石市众邦基业开发建设有限公司	6.90	2034/7/17
黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石港通物流发展有限公司	2.00	2032/9/27
黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石新港开发有限公司	1.50	2026/3/2
黄石磁湖高新科技发展有限公司	湖北鄂东矿业投资集团有限公司	0.50	2022/12/5
黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市汉冶萍建设工程有限公司	0.15	2024/4/29
黄石磁湖高新科技发展有限公司	黄石市铁山投资发展有限公司	0.15	2024/3/30
<b>合计</b>		<b>19.20</b>	<b>-</b>

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

## 七、外部特殊支持分析

公司是黄石市政府下属重要企业，黄石市国资委为公司实际控制人；中证鹏元认为在公司面临债务困难时，黄石市政府提供特殊支持的意愿非常强，主要体现在以下方面：

（1）公司与黄石市政府的联系紧密度为中等。黄石市政府未直接持有公司股权，但通过黄石城发间接持有公司100%的股权，且对公司经营战略和业务运营有着强大的影响力；公司实际业务发生在黄石市经济技术开发区，公司收入中超过90%来源于工程委托代建收入且近年黄石经济技术开发区管委会给予公司较大力度的支持。

（2）公司对黄石市政府非常重要。公司系黄石市城市基础设施重要的建设和投融资主体之一，业务区域集中在黄石经济技术开发区，在基础设施建设方面，对政府贡献大。并且公司发过债，如果违约对当地金融生态环境会产生影响。

## 八、抗风险能力分析

黄石市系武汉城市圈副中心城市，具有一定区位优势，近年来传统支柱产业向新材料等方向升级、

电子信息等新兴产业加速发展，疫情后经济和公共财政均恢复良好；黄石经开区基本形成电子信息、智能制造、生命健康、新材料四大主导产业集群，拥有一批全国知名企业。公司作为黄石市重要的基础设施建设主体和融资平台，承担了黄石经开区范围内大量的基础设施建设项目，虽然公司资产以应收款项、土地使用权及工程代建项目以及在建工程为主，整体流动性较弱，遇到极端情况资产集中变现存在一定难度，削弱了对流动负债的保障能力；且公司总债务规模较大，未来在建项目资金支出面临较大压力，预计未来总债务仍将保持一定规模，面临较大的资金压力和债务压力。但另一方面，考虑到公司在建项目规模较大，其业务持续性较好，此外，近年公司获得黄石经开区管委会在资金注入、资产划拨等方面的支持较多，未来公司有望继续获得当地政府的支持。总体来看，基于对公司外部运营环境和经营竞争力等的综合判断，公司抗风险能力尚可。

## 九、结论

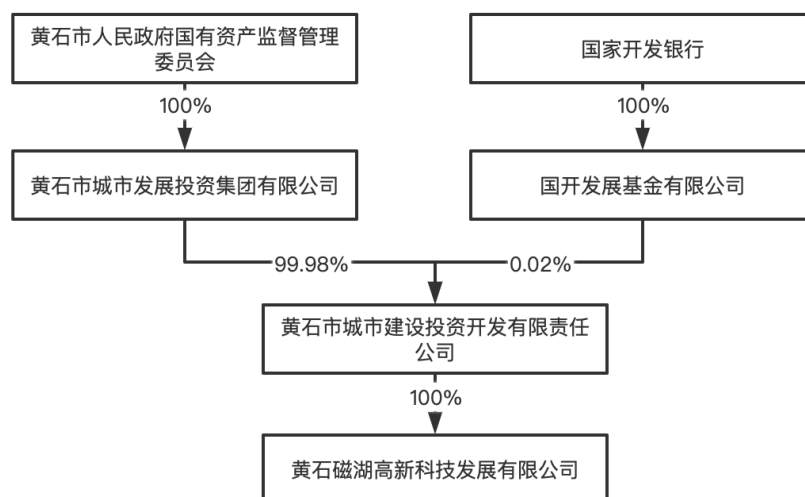
综上，中证鹏元评定黄石磁湖高新科技发展有限公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

## 附录一 公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2022年6月	2021年	2020年	2019年
货币资金	5.62	19.64	12.67	26.55
应收账款	55.05	47.51	39.70	13.29
其他应收款	24.86	21.36	23.82	16.69
存货	142.75	140.76	134.38	114.64
流动资产合计	230.17	231.84	213.41	173.74
投资性房地产	15.64	13.04	7.62	7.62
在建工程	104.68	95.68	91.69	102.85
非流动资产合计	130.79	119.15	108.18	125.68
资产总计	360.96	350.99	321.59	299.42
短期借款	5.20	8.30	5.49	15.60
其他应付款（合计）	42.69	31.26	22.23	11.52
一年内到期的非流动负债	58.28	40.98	34.75	0.00
流动负债合计	111.47	86.36	65.99	30.23
长期借款	37.40	32.69	38.01	32.14
应付债券	56.28	67.91	60.22	38.68
长期应付款（合计）	24.51	32.66	27.61	65.39
非流动负债合计	119.74	134.81	127.39	137.75
负债合计	231.21	221.18	193.38	167.98
总债务	--	183.43	165.75	158.96
所有者权益	129.75	129.81	128.21	131.43
营业收入	4.67	9.37	9.26	9.98
营业利润	0.87	2.12	1.36	2.19
其他收益	0.00	0.04	0.00	0.00
利润总额	0.87	2.14	1.36	2.49
经营活动产生的现金流量净额	9.87	27.80	8.78	7.66
投资活动产生的现金流量净额	-9.27	-9.52	-13.87	-22.26
财务指标	2022年6月	2021年	2020年	2019年
销售毛利率	22.41%	23.45%	21.71%	22.77%
资产负债率	64.06%	63.01%	60.13%	56.10%
现金短期债务比	--	0.39	0.31	1.70
EBITDA（亿元）	--	2.39	1.90	2.59
EBITDA 利息保障倍数	--	0.17	0.20	0.27

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告及未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表，中证鹏元整理

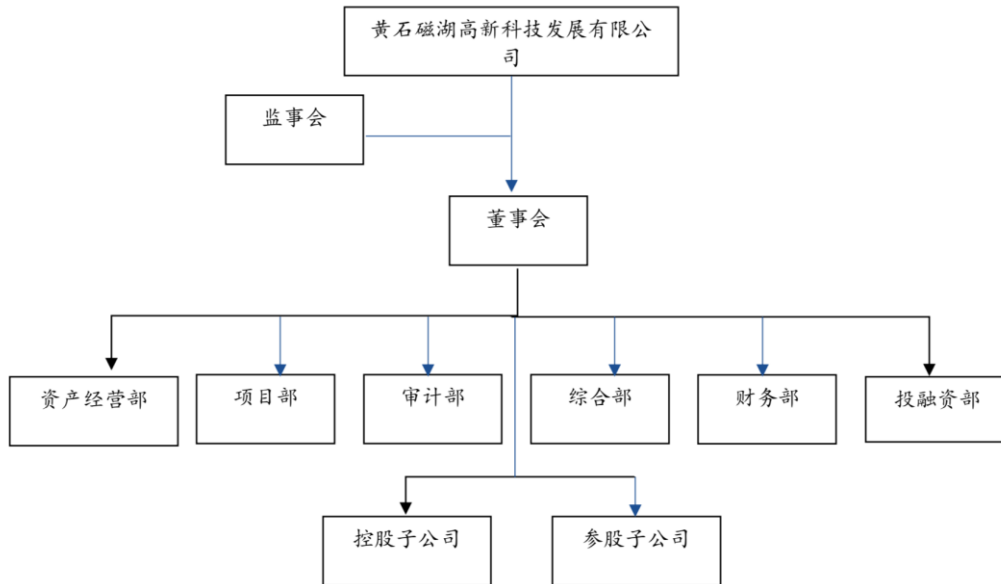
## 附录二 公司股权结构图（截至 2022 年 3 月末）



资料来源：公司提供，中证鹏元整理



### 附录三 公司组织结构图（截至 2022 年 3 月末）



资料来源：公司提供，中证鹏元整理

## 附录四 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
销售毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
现金短期债务比	$\text{现金类资产} / \text{短期有息债务}$
现金类资产	$\text{货币资金} + \text{交易性金融资产} + \text{应收票据} + \text{其他现金类资产调整项}$
EBITDA	$\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付票据} + \text{1年内到期的非流动负债} + \text{其他短期债务调整项}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券} + \text{其他长期债务调整项}$
总债务	$\text{短期债务} + \text{长期债务}$

## 附录五 信用等级符号及定义

### 一、债务人主体信用等级符号及定义

符号	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，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

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。

### 二、债务人个体信用状况符号及定义

符号	定义
aaa	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
b	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，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。

### 三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。