



2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券2022年跟踪评级报告

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、本评级机构子公司、控股股东及其控制的其他机构与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系或利益冲突。

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。

本评级报告观点为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，仅用于相关决策参考，并非事实陈述、某种决策的结论或购买、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。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用评级的变化情况。

本评级报告及评级结论仅适用于本期证券，不适用于其他证券的发行。

中证鹏元资信评估股份有限公司

评级总监：



2021年湖北省京山市京诚投资开发有限公司公司债券 2022年跟踪评级报告

评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
21 京诚债	AAA	AAA

评级观点

- 中证鹏元维持京山市京诚投资开发有限公司（以下简称“京山京诚”或“公司”）的主体信用等级为 AA，维持评级展望为稳定；维持“21 京诚债”的信用等级为 AAA。
- 该评级结果是考虑到：公司园区营运业务可持续性较好，继续获得的外部支持力度较大，湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的保证担保仍能有效提升“21 京诚债”的信用水平；同时中证鹏元也关注到了公司整体资产流动性较弱，代建业务是否可持续具有不确定性，以及存在较大的建设资金压力、债务压力和较大的或有负债等风险因素。

未来展望

- 预计公司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。

评级日期

2022 年 6 月 22 日

联系方式

项目负责人：游云星
youyx@cspengyuan.com

项目组成员：汪永乐
wangyl@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	170.98	159.92	146.21
所有者权益	80.26	78.10	75.59
总债务	81.51	71.78	61.29
资产负债率	53.06%	51.16%	48.30%
现金短期债务比	1.83	2.31	2.12
营业收入	5.37	9.33	12.35
其他收益	1.54	1.23	1.20
利润总额	1.12	1.04	1.43
销售毛利率	14.56%	13.38%	13.48%
EBITDA	2.05	2.24	2.57
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.63	0.85
经营活动现金流净额	-5.11	-0.02	-0.89
收现比	0.55	0.13	0.92

资料来源：公司 2017-2019 年三年连审审计报告和 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

优势

- **公司为京山市重要的基础设施建设主体，园区营运业务可持续性较好。**公司系京山市重要的基础设施建设、棚户区改造、土地整理和产业空间开发投融资及运营主体，公司自持产业园区内的物业可供出租面积较大。
- **公司在财政补贴方面继续获得较大力度支持。**2021 年公司获得京山市财政局基础设施建设的补贴收入，有效提升了公司的利润水平。
- **湖北担保提供的保证担保仍能有效提升“21 京诚债”的信用水平。**经中证鹏元综合评定，湖北担保主体信用等级为 AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍能有效提升“21 京诚债”的信用水平。

关注

- **公司整体资产流动性较弱。**公司资产以土地使用权、应收款项和工程项目投入成本为主，且部分资产受限。
- **代建业务是否可持续具有不确定性。**截至 2021 年末公司存续的代建业务数量和规模不大，且暂无拟建的代建项目。
- **公司有较大的资金压力。**近年来公司业务回款情况较差，经营活动现金流持续净流出，在建项目尚需投资额较大，较为依赖外部融资。
- **公司总债务增长较快，面临较大的债务压力。**2021 年公司总债务继续增长，EBITDA 利息保障倍数处于较低水平。
- **公司存在关注类担保，面临较大的或有负债风险。**截至 2022 年 5 月 13 日，公司本部对子公司京山京诚城市建设有限公司（以下简称“京山城建”）存在关注类担保记录，关注类担保余额为 3.45 亿元；截至 2022 年 5 月 24 日，京山城建未结清中长期借款共有 3.47 亿元被列入关注。

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_2019V1.0
外部特殊支持评价方法	cspy_ff_2019V1.0

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
业务状况	区域风险状况	较高	财务风险状况	有效净资产规模	5
	GDP 规模	2		资产负债率	4
	GDP 增长率	3		EBITDA 利息保障倍数	4
	地区人均 GDP/全国人均 GDP	3		现金短期债务比	7
	公共财政收入	2		收现比	3
	区域风险状况调整分	0			
	经营状况	强			
	业务竞争力	6			
	业务持续性和稳定性	5			
	业务多样性	2			
业务状况等级		中等	财务风险状况等级		较小
指示性信用评分					aa-
调整因素		无	调整幅度		0
独立信用状况					aa-
外部特殊支持调整					1
公司主体信用等级					AA

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	AAA	2021-6-09	游云星、汪永乐	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)	阅读全文
AA/稳定	AAA	2019-6-21	阮航、梁瓚	城投公司主体长期信用评级方法 (py_ff_2018V1.0)	阅读全文
AA-/稳定	AA+	2016-8-15	杨再昆、董斌	城投公司主体长期信用评级模型 (py_mx_2015V1.0)	阅读全文

本次跟踪债券概况

债券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	上次评级日期	债券到期日期
21 京诚债	1.50	1.50	2021-6-09	2026-7-14

一、跟踪评级原因

根据监管部门规定及中证鹏元对本次跟踪债券的跟踪评级安排，进行本次定期跟踪评级。

二、债券募集资金使用情况

公司于2021年7月14日公开发行5年期1.5亿元公司债券，募集资金计划用于偿还公司2020年内到期的“16京诚债/PR京诚债”企业债券本金及利息。截至2022年5月26日，“21京诚债”募集资金专项账户余额为0。

三、发行主体概况

2021年以来公司控股股东、实际控制人、实收资本和主营业务均未发生变化。截至2022年3月末，公司注册资本和实收资本均为10,000.00万元，控股股东和实际控制人仍为京山市人民政府国有资产监督管理局（以下简称“京山国资局”），持股比例为100%。2021年公司合并范围内新增1家子公司，减少1家子公司，详见表1。

表1 2021年公司合并报表范围变化情况

新纳入公司合并范围的子公司情况

子公司名称	合并方式
京山市京诚文化旅游投资开发有限公司	投资新设

不再纳入公司合并范围的子公司情况

子公司名称	不再纳入的原因
京山惠通投资管理有限公司	注销

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

四、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年稳增长仍是经济工作核心，“宽财政+稳货币”政策延续，预计全年基建投资增速有所回升

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。

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，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，疫情冲击下，外部环境更趋复杂严峻和不确定性，稳增长仍是 2022 年经济工作核心。宏观政策方面，预计 2022 年货币政策稳健偏宽松，总量上合理适度，结构性货币政策仍为主要工具，实行精准调控，不会“大水漫灌”。财政政策加大支出力度，全年财政赤字率预计在 3.0%左右。1.46 万亿元专项债额度已提前下达，在稳增长压力下，随着适度超前开展基础设施投资等政策发力，预计全年基建投资增速有所回升。

2021 年随着隐性债务风险进一步积累、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，预计 2022 年仍将延续收紧态势

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。年末市场再度传出交易所拟对城投债券进行发行额度管理、借新还旧额度打折等措施，交易商协会出台新政策，对所有红橙色地区（债务率 $\geq 200\%$ ）客户只能借新还旧。

另一方面，化解隐性债务需“有保有压”，不能引发系统性风险。2021 年 12 月，国务院政策例行吹风会明确指出，要建立市场化、法治化的债务违约处置机制，稳妥化解隐性债务存量，依法实现债务人、债权人合理分担风险，防范“处置风险的风险”。

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 年城投融资政策将延续收紧态势。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

京山市经济总量在荆门市区县中等，未来将受益于湖北省县域经济发展战略，具备一定的发展潜力，但近年工业及地方财政受疫情影响较大

区位特征：京山市位于湖北省中部，具备一定区位优势。京山市系荆门市代管县级市，地处大洪山南麓、江汉平原北端，东临安陆市、应城市，西接钟祥市，南连天门市、沙阳县，北倚随州市，新市镇东南距武汉市 150 公里，处于湖北经济最活跃的武汉—宜昌—襄阳大三角中心。京山市境内有长荆铁路横贯东西，设有京山站，江汉平原货运铁路设有曹武站，省道汉（口）宜（昌）、皂（市）当（阳）、应（城）随（州）、安（陆）京（山）公路贯穿全境，武荆、随岳两条高速公路交会过境，距武汉市区仅 94 公里。京山市下辖 12 个镇和 3 个街道，国土面积为 3,520 平方公里，截至 2020 年 11 月 1 日零时，全市常住人口为 49.28 万人，较 2010 年第六次全国人口普查结果下降 13.98%。

经济发展水平：京山市经济总量在荆门市区县中排名中等，固定资产投资对经济拉动作用较大。2021 年京山市经济逐步从疫情影响中快速恢复，固定资产投资成为拉动经济增长的主要动力，开展“旧城更新、新区提能”行动，投资 45.4 亿元实施城建项目 89 个、交通项目 12 个，完成京山河综合治理一期工程项目、京源大道、新市大道南延段、温泉路等 51.3 公里城区道路综合改造。近年京山市人均 GDP 受到疫情影响，出现较大的波动。

表2 2021 年荆门市各区县经济财政指标情况（单位：亿元）

区域名称	GDP	GDP 增速	人均 GDP（元）	一般公共预算收入	政府性基金收入
钟祥市	601.56	13.7%	69,233	17.80	18.31
东宝区	411.53	-	-	-	-



京山市	398.76	5.5%	80,910	15.25	-
沙洋县	347.35	10.1%	-	7.50	5.43
掇刀区	-	-	-	16.95	3.00

注：“-”表示数据未公布。人均GDP以各市第七次全国人口普查统计的常住人口计算。

资料来源：各区县政府工作报告、政府网站等，中证鹏元整理

表3 京山市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	398.76	5.5%	379.62	-4.7%	402.63	8.0%
固定资产投资	-	20.9%	-	-19.9%	-	13.6%
社会消费品零售总额	161.61	15.0%	140.53	-23.8%	173.98	12.3%
进出口总额	13.22	53.3%	8.62	-12.0%	9.79	-10.3%
人均 GDP（元）		80,910		62,170		73,459
人均 GDP/全国人均 GDP		99.92%		85.81%		103.62%

注：京山市2020-2021年人均GDP以第七次全国人口普查统计的常住人口计算，2019年人均GDP以2019年末常住人口计算。

资料来源：京山市2019-2021年国民经济和社会发展统计公报，中证鹏元整理

产业情况：智能制造、绿色食品产业为湖北省县域省级重点产业集群，为京山市经济发展提供较好支撑，但 2020 年以来工业发展受到疫情影响较大。京山市近年坚持招商引资“一号工程”，引进如泰康集团、日本住友、克拉弗特、派德森、雄韬锂电、三雷重工等企业，台州机电产业园、华京智造产业新城等一批重大项目落户京山。此外本地上市公司京山轻机，亦对地方经济贡献较大。近年京山市稳步发展现代农业，粮食种植面积达到 161.6 万亩，稻田综合种养、鱼鳖混养、林下经济等高效产业初具规模，“二品一标”达到 33 个，京和米业被评为农业产业化国家重点龙头企业。但受市场波动和疫情影响，2021 年京山市部分行业恢复较慢，部分企业处于停产或半停产状态，规模以上工业企业增加值下降 10.4%。

发展规划及机遇：根据《湖北省县域经济发展“十四五”规划》，“十四五”期间，湖北省将大力实施县域经济发展“三百”战略，提升“百强进位、百强冲刺、百强储备”梯队县（市）综合实力和竞争力，打造成全域协同发展的重要节点，其中京山市位于“百强冲刺”的 7 个县市名单之列。未来京山市以跻身全国县域经济百强县市作为“十四五”发展目标，推动高端装备制造、新能源新材料、农产品深加工、新型建材、文旅大健康 5 大主导产业优化升级，培育壮大轻工包装机械、农机装备、机电、物流搬运装备、新能源新材料、绿色食品加工、绿色建材等 7 个百亿产业集群，着力培育 5 家“航母型”企业，精心培育 50 家隐形冠军和专精特新“小巨人”企业，推动县域经济特色化、特色经济产业化、产业经济集群化。

财政及债务水平：京山市一般公共预算收入受疫情影响较大，政府性基金收入呈下降趋势。2021 年京山市实现一般公共预算收入 15.25 亿元，尚未恢复至 2019 年水平。主要纳税企业中，京兰水泥集团、京山轻机贡献了地方较多的税收收入。近年京山市财政自给率则处于较低水平，且政府性基金收入呈下降趋势，政府债务余额持续增长。

表4 京山市主要财政指标情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	15.25	12.09	16.75
税收收入占比	71.74%	69.98%	68.36%
财政自给率	30.75%	21.02%	34.34%
政府性基金收入	7.62	8.84	11.69
地方政府债务余额	57.08	54.17	45.70

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

资料来源：京山市 2019-2020 年财政决算报告、政府网站，中证鹏元整理

投融资平台：截至 2021 年末，京山市京诚投资开发集团有限公司系京山市唯一发债平台。

五、经营与竞争

公司系京山市重要的基础设施建设、棚户区改造、土地整理和产业园区开发投融资及运营主体，收入主要来源于基础设施建设业务。2021 年受基础设施建设项目开展规模较少影响，公司营业收入为同比下降 42.26%。其他业务收入主要源于园区租赁业务、车辆检测、砂石销售等，规模较小。2021 年公司销售毛利率变动不大。

表5 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
基础设施建设业务	5.11	13.04%	9.30	13.28%
其他业务	0.26	44.74%	0.03	47.37%
合计	5.37	14.56%	9.33	13.38%

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

2021 年公司基础设施建设业务收入规模有所下降，在建代建项目数量较少及规模较小，且无拟建项目，未来基础设施建设业务能否持续存在不确定性

公司是京山市重要的基础设施建设、棚户区改造和土地整理主体，业务模式为公司与京山市人民政府（以下简称“京山政府”）签订《京山市综合开发建设协议》（以下简称“《协议》”），通过自有资金、外部融资和预支资金对项目进行投资建设，包括基础设施建设、土地整理开发和产业园建设，相关项目按照完工进度结算或竣工后一次结算的模式确认工程代建收入，按照项目建设成本加成 15.00% 进行收入确认。

公司基础设施建设业务收入主要源于棚户区改造、产业园建设项目、土地整理等项目。受基础设施建设项目开展规模较少影响，2021 年基础设施建设业务收入同比有所下滑是因为公司代建项目实际并未按约定及时结转，2021 年末公司存货-开发成本待结转规模 26.46 亿元，且实际回款情况较差，2021 年末应收代建项目款账面余额 49.84 亿元，账龄超过 1 年以上占比达 42.88%，回款规模易受政府资金安排影响



而存在一定波动性。

表6 2020-2021 年末公司基础设施建设收入和成本情况（单位：亿元）

年份	项目名称	确认收入	确认成本
2021 年	种畜场 3 个棚户区项目	1.69	1.47
	南方农机装备产业园	1.16	1.01
	易地扶贫搬迁	0.71	0.62
	京山自来水升级改造工程	0.52	0.45
	京山县永兴棚户区改造	0.36	0.31
	土地整理	0.22	0.19
	文峰棚户区建设	0.22	0.19
	其他	0.23	0.20
	合计	5.11	4.44
2020 年	南方农机装备产业园	5.84	5.08
	土地整理收回补偿	1.19	1.03
	文峰棚户区建设费用	0.63	0.55
	京山自来水升级改造工程	0.55	0.48
	易地扶贫搬迁	0.53	0.46
	种畜场 3 个棚户区项目	0.33	0.28
	其他	0.23	0.18
	合计	9.30	8.06

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

截至2021年末，公司主要在建的代建项目共有3个，计划总投资11.14亿元，累计已投资4.92亿元，尚需投资6.22亿元，项目数量较少且规模不大，公司暂无拟建项目，未来代建业务能否持续存在不确定性。

表7 截至 2021 年末公司主要在建代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资额	已投资额	尚需投资
汤堰孔湾棚改项目	5.73	4.74	0.99
旱改水项目建设	1.40	0.16	1.24
京山国际旅游度假区项目	4.01	0.02	3.99
代建项目合计	11.14	4.92	6.22

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

公司承担京山市范围内三大产业园区的开发、建设、管理任务，园区营运业务可持续性较好，但园区企业缴税过低未达免租条件，拖欠租金现象普遍；在建项目资金需求较大，存在较大的资金压力

公司承担京山市范围内产业空间的开发、建设、管理任务，园区管理业务以租为主、以售为辅，主要由公司本部负责营运，可供租售的物业主要为厂房、宿舍、食堂、办公楼等。物业出租定价模式采取以政府指导价为基础，同时结合厂房的设施状况和租赁需求采取市场化定价。根据京山县人民政府办公

室 2017 年出具的《京山县国有重资产管理办法（试行）的通知》（以下简称“《通知》”），重资产项目集聚区（以下简称“重资产园区”）包括南方农机装备产业园、智能产业园、华中汽车产业园，由公司作为投资主体，负责组织项目施工建设，达到入驻项目的生产、经营或生活条件，并纳入资产管理；入驻企业若达到《通知》规定的产出强度和税收强度，可享受 24 个月免收租金等政策支持，免租期满后按同期市场平均价收取租金。实际上，大部分企业缴税过低未达免租条件，拖欠租金现象普遍。

截至 2021 年末，公司负责运营的南方农机装备产业园、智能产业园、华中汽车产业园可供出租面积合计 75.75 万平方米，业务可持续性较好。截至 2022 年 4 月 23 日，三大产业园入驻企业 62 家，签订《厂房租赁协议》47 家（其中合同到期续签 18 家），未签合同 15 家，应收总租金 22,171.74 万元，政策性免租 6,915.74 万元，实收租金 1,121.58 万元，欠收租金 13,410.41 万元。

截至 2021 年末，公司主要在建项目尚需投资 23.74 亿元，项目建设资金需要公司自筹，存在较大的资金压力。

表8 截至 2020 年末公司主要在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资额	已投资额	尚需投资	项目类型
智能产业园	11.84	9.56	2.28	园区管理
华中汽车产业园	12.06	5.58	6.48	园区管理
园区管理小计	23.90	15.14	8.76	
京诚美嘉*	2.50	1.38	1.12	市场自营化
京诚雅苑*	2.00	0.31	1.69	市场自营化
市场自营化项目小计	4.50	1.69	2.81	-
代建项目小计	11.14	4.92	6.22	-
惠亭灌区京山河流域工程*	9.63	3.68	5.95	水环境治理
合计	49.17	25.43	23.74	-

注：京诚美嘉项目系商品房开发项目，市场化销售，京诚美嘉 1、2、3、5、6、8、9 号楼已取得预售许可证，计划销售面积 83,841.70 平方米，截至 2021 年末，项目已售 215 套、2.58 万平方米，预收购房款 1.03 亿元；京诚雅苑项目收益实现方式待定，尚未签订协议，尚未取得预售许可证；惠亭灌区京山河流域工程项目公益属性较强，收益方式暂不明确。

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

公司在财政补贴方面继续获得较大支持

公司作为京山市重要的基础设施建设投融资主体，根据《关于京诚公司申请财政补贴的批复》，2021 年京山市财政局拨款公司 1.54 亿元作为从事基础设施建设的补贴收入，其中 1.07 万元作为政府资本性投入计入到资本公积核算，有效提升了公司利润水平。

六、财务分析

财务分析基础说明



以下分析是基于公司提供的经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2020审计报告和经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2021年审计报告，均按新会计准则进行编制。2021年公司合并范围内新增1家子公司，减少1家子公司，详见表1，截至2021年末纳入公司合并范围内子公司共10家，详见附录四。

资产结构与质量

2021年公司资产规模有所增长，公司资产以土地使用权、应收款项和工程项目投入成本为主，整体资产流动性较弱

随着公司融资规模的扩大，公司资产规模有所增长，公司资产仍以流动性资产为主。

2021年末公司货币资金11.22亿元，主要为银行存款，无所有权或使用权受到限制的情况。公司应收账款主要是应收京山市人民政府和京山京投城镇化建设有限公司¹（以下简称“京山京投”）的工程代建款，随公司业务增长而大幅增长，2021年末公司应收账款账面价值49.84亿元，账龄超过1年以上的应收账款余额占比达42.88%，对公司资金形成较大占用。其他应收款主要系应收京山市人民政府、京山河流域水生态修复综合治理项目建设指挥部、京山市诚信担保有限公司（关联方）、京山市财政局、宋河镇人民政府等地方国有企业或政府单位往来款。2021年末公司其他应收款账面价值同比增长75.37%，主要系往来款规模增大所致；其中账龄在一年以上的其他应收款余额占比达47.02%，对公司资金形成较大占用。

随着工程项目投入和土地资产的增加，2021年末存货账面价值有所增长，其中开发土地50.21亿元、开发成本26.46亿元、开发产品1.09亿元。存货中土地共144宗²，面积为654.00万平方米（不含未办理土地使用权证），主要用途为商业、住宅和工业等；16宗土地尚未办理土地使用权证，账面价值为3.39亿元；土地资产中27.84%的土地已抵押，账面价值合计13.98亿元。2022年3月末存货中土地较2020年减少10宗，增加6宗，减少10宗土地均系京山市自然资源和规划局（以下简称“京山自然规划局”）收回国有建设用地使用权所致，根据相关协议约定，京山自然规划局应退还上述10宗土地使用权土地出让金合计3.04亿元；开发成本主要系智能产业园、汤堰孔湾棚改项目、华中汽车产业园、京山县2015年两村

¹ 根据2021年12月31日京山市人民政府出具的《关于京诚公司转让债权的批复》，由于公司代建项目文峰棚户区、汪林岗棚户区、南方农机装备产业园等项目已确认代建费收入22.90亿元（含税），鉴于上述项目已移交给京山京投城镇化建设有限公司（以下简称“京山京投”）经营，京山市人民政府同意将公司上述22.90亿元债权转移至京山京投公司名下。

² 根据公司提供2022年3月末存货开发土地明细，较2020年末减少10宗土地使用权，增加6宗土地使用权。减少9宗土地使用权均系京山市自然资源和规划局（以下简称“京山自然规划局”）收回国有建设用地使用权所致，截至报告出具日，公司已提供上述10宗土地使用权的《收回国有建设用地使用权协议书》，根据协议约定，京山自然规划局应退还上述10宗土地使用权土地出让金合计3.04亿元。

两片区棚户区改造等项目投资成本；开发产品均为房产，用途分为商业服务和商业，总面积14,258.86平方米，均为政府资本性注入，通过评估法入账。

2021年末公司将可供出售金融资产重分类至债权投资和其他权益工具投资核算，债权投资主要为账面价值的0.50亿元湖北京山轻工机械股份有限公司（以下简称“京山轻机”、股票代码“000821.SZ”）可交债和0.60亿元湖北省京山天菇食品有限公司（以下简称“天菇食品”）债权构成，截至2022年4月末，公司已将京山轻机可交债全部出售。其他权益工具投资主要由京山市城市建设投资开发有限公司（以下简称“京山城投”）、京山轻机、京山公共汽车有限公司（以下简称“京山公车”）等公司股权构成，公司不参与上述公司财务和经营政策。2021年末公司持有京山轻机8,435,858股，占总股本1.30%，账面价值1.16亿元，由于2021年度股价有所回升，当期共确认计入其他综合收益的公允价值变动0.29亿元，但由于股价波动较大，截至2021年末累计确认计入其他综合收益的公允价值变动金额为0.06亿元。公司在建工程系惠亭灌区京山河流域工程项目，目前投资进度38.20%，公益性质较强，收益方式暂不明确。

表9 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	11.22	6.56%	12.97	8.11%
应收账款	49.84	29.15%	46.67	29.18%
其他应收款	13.10	7.66%	7.47	4.67%
存货	77.75	45.48%	70.08	43.82%
流动资产合计	153.20	89.60%	138.46	86.58%
可供出售金融资产	0.00	0.00%	10.03	6.27%
其他权益工具投资	10.18	5.95%	0.00	0.00%
长期股权投资	0.00	0.00%	6.77	4.23%
在建工程	3.68	2.15%	2.39	1.49%
非流动资产合计	17.78	10.40%	21.46	13.42%
资产总计	170.98	100.00%	159.92	100.00%

资料来源：公司2020-2021年审计报告，中证鹏元整理

截至2021年末，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值15.15亿元，为已抵押土地和京山轻机股票，占总资产比例为8.86%。公司资产以土地使用权、应收款项和工程项目投入成本为主，其中工程项目变现能力差，应收款项规模较大，对公司资金形成较大占用，部分土地资产已抵押，公司整体资产流动性较弱。

收入质量与盈利能力

2021年公司营业收入大幅下降，且项目回款情况较差，未来代建业务是否可持续具有不确定性，政府补助仍有效提升了公司利润水平

2021年公司营业收入规模受代建业务开展规模较小影响而有所下降。公司获现能力表现较差，近两年平均收现比仅0.34，公司经营活动现金流仍持续净流出，对筹资活动的依赖将持续。毛利率方面，公司销售毛利率变动不大。2021年公司获得财政补贴1.54亿元，占公司利润总额的137.50%，有效提升了公司的利润水平。截至2021年末，公司主要在建代建项目尚需投资6.22亿元，数量较少且规模不大，且公司暂无拟建项目，未来代建业务能否持续存在不确定性。

表10 公司主要盈利指标（单位：亿元）

指标名称	2021 年	2020 年
收现比	0.55	0.13
营业收入	5.37	9.33
营业利润	1.13	1.09
其他收益	1.54	1.23
利润总额	1.12	1.04
销售毛利率	14.56%	13.38%

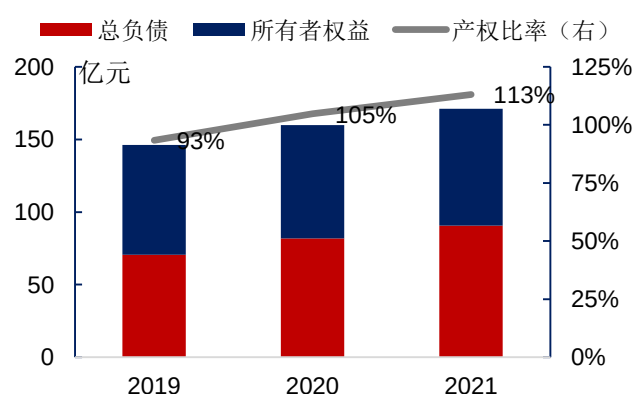
资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

资本结构与偿债能力

公司总债务规模持续增长，面临较大的债务压力

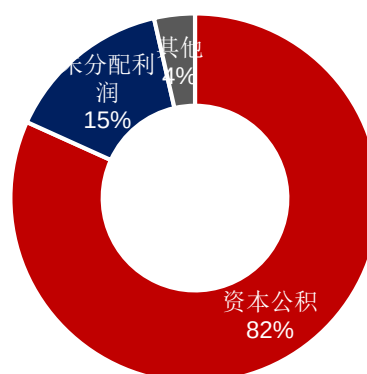
随着公司融资规模扩大，2021年末公司负债总额90.72亿元，同比增长10.89%。受未分配利润和其他综合收益增加的影响，2021年末公司所有者权益小幅增至80.26亿元，产权比率上升至113%，净资产对负债的保障程度有所下降。

图 1 公司资本结构



资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

图 2 2021 年末公司所有者权益构成



资料来源：公司 2021 年审计报告，中证鹏元整理

公司负债以非流动负债为主，具体负债构成来看，2021年末公司其他应付款2.62亿元，主要为应付京山京投城镇化建设有限公司和京山温泉新区（体育场）的借款。2021年末一年内到期的非流动负债系一年内到期的长期借款和应付债券。2021年末公司长期借款增至60.17亿元，主要为抵押、质押和保证借款，仍为公司主要的外部融资渠道。2021年末公司应付债券9.14亿元，包括“16京诚债/PR京诚债”、

“18京诚债”和“21京诚债”。2021年末公司长期应付款6.07亿元，主要系湖北省扶贫投资开发有限公司和中国农发重点建设基金有限公司借款，均为有息债务。

表11 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款	2.62	2.89%	4.33	5.29%
一年内到期的非流动负债	6.13	6.76%	5.62	6.87%
流动负债合计	15.34	16.91%	15.65	19.13%
长期借款	60.17	66.32%	49.66	60.70%
应付债券	9.14	10.08%	10.16	12.42%
长期应付款（合计）	6.07	6.69%	6.33	7.74%
非流动负债合计	75.38	83.09%	66.16	80.87%
负债合计	90.72	100.00%	81.81	100.00%

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

2021年末总债务规模81.51亿元，占负债规模的89.84%，短期债务进一步增长，偿债压力将持续存在。

图 3 公司债务占负债比重

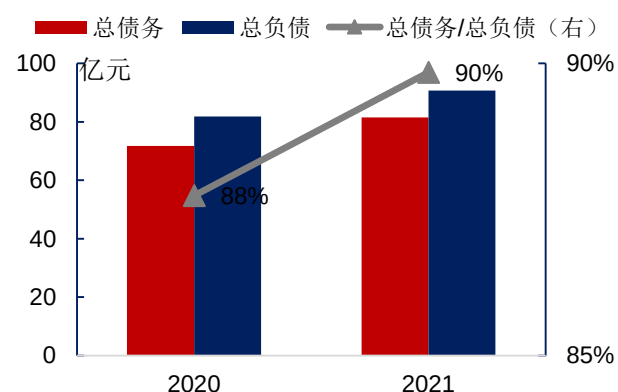
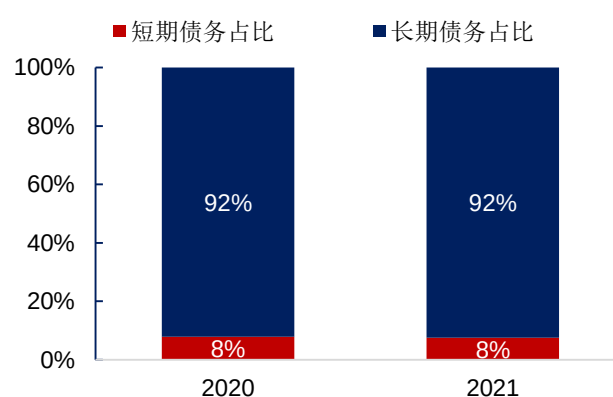


图 4 公司长短期债务结构



资料来源：公司 2020-2021 年审计报告财务报表

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告财务报表

2021年末公司资产负债率升至53.06%，EBITDA利息保障倍数下滑至更低水平。公司总债务规模较大，面临较大的债务压力。

表12 公司偿债能力指标

指标名称	2021 年	2020 年
资产负债率	53.06%	51.16%
现金短期债务比	1.83	2.31
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.63

资料来源：公司 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理



七、其他事项分析

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5月13日），公司本部对子公司京山城建存在关注类担保记录，根据中国工商银行股份有限公司京山支行银行提供的说明，由于京山城建的借款系政府购买服务类贷款，还本付息资金来源于财政资金，由于财政资金拨付不及时，导致该笔款项纳入关注贷款管理，关注类担保余额为3.45亿元；根据京山城建2022年5月24日征信报告，京山城建未结清中长期借款共有3.47亿元被列入关注。

除此之外，公司本部、京山城建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；公开债券均按时偿付利息，无到期未偿付或逾期偿付情况。

或有事项分析

截至2021年末，公司对外担保余额合计3.04亿元，占2021年末公司净资产的3.79%，无反担保措施，存在较大的或有负债风险。

表13 截至2021年末公司对外担保情况（单位：亿元）

被担保方	担保余额	担保到期日
京山京投城镇化建设有限公司	0.49	2023/12
京山京投城镇化建设有限公司	2.55	2032/6
合计	3.04	-

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

八、抗风险能力分析

京山市智能制造、绿色食品产业为湖北省县域省级重点产业集群，为经济发展提供较好支撑。2021年末公司自持三大产业园物业可供出租面积较大，园区营运业务可持续性较好。2021年公司获得京山市财政局基础设施建设的补贴收入，获得支持力度较大。

我们也关注到，公司资产以土地使用权、应收款项和工程项目投入成本为主，且部分资产受限，整体资产流动性较弱。截至2021年末公司存续的代建业务数量和规模较小，且暂无拟建的代建项目，代建业务是否可持续具有不确定性。公司总债务增长较快，债务压力较大。

考虑到公司作为京山市重要的基础设施建设主体之一，园区营运业务可持续性较好，能持续获得较大的外部支持，整体来看，公司抗风险能力较强。

九、债券偿还保障分析

湖北担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升“21京诚债”的信用水平

湖北担保为“21京诚债”出具了担保函，根据《担保函》相关规定，湖北担保承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证责任，提供保证担保的范围包括“21京诚债”的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。“21京诚债”存续期间和到期时，若公司未能兑付“21京诚债”利息和/或本金，湖北担保应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。承担保证责任的期限为债券存续期及债券到期之日起两年。

湖北担保是湖北省省级担保机构，原名为湖北中企投资担保有限公司，设立于2005年2月，初始注册资本为7,100万元，设立时股东为湖北中经中小企业投资有限公司（后更名为“湖北联投资本投资发展有限公司”，以下简称“联投资本”）和湖北融汇投资担保有限公司，出资比例分别为98.59%和1.41%。此后，历经多次增资及股权变更。2019年，湖北担保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，联投资本和中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）分别持股66.67%和33.33%。截至2021年末，湖北担保注册资本和实收资本均为75亿元，控股股东为联投资本，持股比例为66.67%，间接控股股东为湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联投集团”）；实际控制人为湖北省国资委，具体股权结构如下图所示。

图 5 截至 2021 年末湖北担保股权结构图



资料来源：公开资料

湖北担保主要经营直接融资担保、间接融资担保等融资性担保业务及投资业务，受各项业务规模变动的影响，近年湖北担保营业收入整体大幅增长。2020年以来，湖北担保担保业务收入同比显著增长，主要原因是湖北担保新增大量的担保项目，尤其是部分债券担保项目一次性收取并确认全部存续期的保费，2020年湖北担保债券担保业务规模快速增长，同时叠加收入确认方式影响，导致当年担保费收入同

比显著增长。2020年湖北担保实现担保费收入8.83亿元，相当于2019年的4.82倍。2021年，湖北担保实现担保费收入8.41亿元，较2020年略有下降。湖北担保其他业务收入主要为融资租赁服务收入，近年业务规模整体增长较快。湖北担保投资收益主要来自债券投资收益、理财收益、信托计划投资收益，近年规模持续下降。

湖北担保自成立以来，秉承“支持实体企业发展，促进地方经济建设”发展思路，与全国部分中资银行以及主流券商、基金公司、信托公司、资产管理公司等建立了合作关系，在湖北省担保行业内建立了较为突出的行业地位。近年湖北担保加快产品创新，积极推动银担合作，全力推进债券担保业务，2019-2021年当期担保发生额分别为173.81亿元、404.29亿元和242.71亿元。

表14 湖北担保担保业务开展情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
当期担保发生额	242.71	404.29	173.81
担保余额	471.71	525.95	299.43
其中：融资担保余额	468.21	525.85	299.33
间接融资担保余额	49.86	41.40	24.72
直接融资担保余额	418.35	484.45	274.61
非融资担保余额	3.50	0.10	0.10
融资担保责任余额	393.93	405.76	240.36
融资担保责任余额放大倍数	4.21	4.65	2.57
当期担保代偿率	0.65%	0.00%	1.60%
累计担保代偿率	0.74%	0.78%	1.01%
累计代偿回收率	39.96%	48.62%	35.99%

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

目前湖北担保直接融资担保业务主要为债券担保业务，截至2021年末，湖北担保担保业务已分布于全国17个省份。债券担保业务主要分布于湖北省内以及浙江、江西、福建等经济发达地区，客户集中于城投类企业，且集中在湖北省，行业和区域集中度较高，不利于分散业务风险。湖北担保债券担保业务主要为城投类企业发行的企业债和公司债。债券担保业务来源主要为证券公司推荐以及业务人员自主拓展，自湖北担保展业以来，伴随湖北担保市场影响力的逐步提升以及债券市场担保需求的增长，近年债券担保业务规模快速增加。截至2021年末，湖北担保债券担保余额418.35亿元，占湖北担保担保余额的88.69%。此外，湖北担保与某非持牌消费金融类企业合作信托计划担保，底层资产为消费贷款，收费标准为0.3%/年，截至2020年末在保余额为207.00亿元，2021年无新增，导致当期担保发生额同比大幅下降，截至2021年末湖北担保信托计划担保已全部解保。

湖北担保间接融资担保业务主要为新型政银担和贷款担保，主要客户为中小微民营企业和地方国企。近年湖北担保积极推动银担合作，与武汉市财政局、地方金融工作局、再担保集团及8家合作银行签订《湖北省新型政银担合作协议》、与再担保集团及6家合作银行签订《银担“总对总”批量担保业务合



同》，在落地湖北银行“再担助力贷”批量业务、抗疫专项贷批量项目、平安税金贷批量项目、浙江网商银行“网商助力贷”批量业务、创业贷批量项目、建设银行总对总批量项目等政银担创新业务的基础上持续发力，不断扩大业务规模。截至2021年末，湖北担保间接融资担保余额为49.86亿元。

湖北担保非融资担保业务规模小，主要为履约保函业务，随着湖北省政府招投标项目信息化推进，湖北担保非融资担保业务规模将有所增加。2021年湖北担保设立保函业务部发展非融资担保业务，主要开展工程保函担保业务，包括电子投标保函、履约保函等业务。目前湖北担保项目来源主要为业务人员自主拓展，后续计划采取与工程咨询公司合作设立代理制度进行项目拓展。截至2021年末，湖北担保非融资担保余额为3.50亿元。

湖北担保代偿项目早期主要为贷款担保项目，目前主要为面向中小微民营企业的批量化贷款担保产品，2019-2021年当期担保代偿率分别为1.60%、0.00%和1.92%，其中2020年当期担保代偿率为0.00%，主要系2020年湖北省贷款延期还本付息政策执行等因素所致。湖北担保主要通过催收、诉讼、债权转让、处置抵押物等方式进行追偿，截至2021年末，湖北担保累计代偿回收率为39.96%，整体回收情况一般。在疫情加大宏观经济下行压力的背景下，中小企业经营压力上升，需持续关注湖北担保在保项目的风险情况和代偿回收情况。

受益于对外融资规模增加和经营积累影响，近年湖北担保总资产规模有所增加，截至2021年末湖北担保总资产规模为150.46亿元，较2019年末增加12.05%。湖北担保资产主要由货币资金、委托贷款、其他应收款、可供出售金融资产和长期应收款构成。截至2021年末，湖北担保货币资金规模为43.16亿元，其中受限资金9.27亿元，为存出保证金6.11亿元和3.16亿元不可转让大额存单。截至2021年末湖北担保委托贷款账面价值为10.82亿元，其中前五名单位账面余额合计10.22亿元，集中度高，需持续关注湖北担保委贷风险控制情况。其他应收款主要为湖北担保应收代偿款和联投集团往来款，账龄主要在1年以内，截至2021年末为11.08亿元，其中2020年大幅增加主要系公司并表子公司湖北省融资租赁有限责任公司（以下简称“湖北租赁公司”）期末资金归集至联投集团所致，2021年末联投集团合并范围内应收款项大幅减少，同期末其他应收款规模随之下降。

湖北担保债权投资主要由债券投资、理财产品和信托计划产品构成，近年随之投资规模增加整体上升，截至2021年末湖北担保债权投资余额为60.56亿元，累计计提减值准备1.20亿元；其中债券投资、理财产品和信托计划产品分别为29.74亿元、17.43亿元和13.39亿元。湖北担保的长期应收款为湖北租赁公司的应收融资租赁款，截至2021年末账面价值为23.15亿元；因2020年湖北租赁公司ABS成功发行，部分租赁资产出表导致湖北担保2020年末长期应收款规模有所下降；2021年末增加主要系当年租赁投放规模较大所致。

湖北担保近年来负债规模逐年增加，主要由担保业务的各项准备金、其他应付款及应付债券构成，



截至2021年末，湖北担保负债合计为30.63亿元。湖北担保其他应付款主要为资金往来和代收代付款项，近年随着资金往来规模减少，其他应付款规模逐渐减少，截至2021年末账面价值为4.22亿元。随着湖北担保担保业务规模的扩大，近年湖北担保未到期责任准备金和担保赔偿准备金规模大幅增加，截至2021年末账面价值分别为4.21亿元和3.94亿元。湖北担保应付债券为2020年湖北租赁公司发行的14.00亿元私募债券，截至2021年末余额为13.98亿元。

受益于经营利润积累，近年湖北担保资本实力有所增强，截至2021年末，湖北担保所有者权益合计119.83亿元，较2019年末增加14.64%；其中实收资本（或股本）75.00亿元，未分配利润33.26亿元。截至2021年末，湖北担保融资担保放大倍数为4.21，放大倍数相对较低，整体看，湖北担保现阶段代偿能力极强。

湖北担保盈利主要来源于担保业务、自有资金投资业务以及融资租赁业务等其他业务收入，其中投资业务收入计入投资收益科目。受益于担保业务和融资租赁业务规模大幅扩张，近年湖北担保营业总收入规模大幅增加，2019-2021年分别为3.90亿元、8.26亿元和11.29亿元。投资业务方面，近年湖北担保投资收益对利润的贡献程度较高，2019-2021年湖北担保分别实现投资收益5.12亿元、4.82亿元和4.38亿元，主要为债权投资利息收入。湖北担保营业总成本主要由提取赔偿准备金、管理费用、财务费用和信用减值损失构成。随着新增担保业务规模的明显提升，湖北担保提取的担保赔偿准备金随之上升，2021年提取赔偿准备金1.36亿元。近年湖北担保财务费用规模持续增加，其中2020年起大幅增长主要系湖北租赁公司成功发行14.00亿元私募债券所致。近年湖北担保管理费用规模整体较为稳定。此外，湖北担保2021年对债券投资计提信用减值损失1.18亿元，对盈利形成一定侵蚀。

从盈利指标来看，2020年随着担保业务和投资业务的扩张，湖北担保净利润大幅增加，但受部分债券投资计提信用减值损失影响，2021年净利润规模有所下滑。近年湖北担保盈利水平有所波动，2019-2021年湖北担保净资产收益率分别为6.16%、7.37%和6.22%。

表15 湖北担保主要盈利指标情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	11.29	8.26	3.90
担保费收入	8.41	8.83	1.83
委贷利息收入	0.34	0.68	0.83
咨询费收入	0.20	0.13	0.28
其他业务收入	2.13	2.13	1.23
营业总成本	3.96	3.41	1.93
营业成本	0.05	0.62	0.24
提取赔偿准备金	1.36	0.46	0.15
财务费用	2.43	1.64	0.53
管理费用	1.38	1.06	1.11



投资收益	4.38	4.82	5.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	0.19	-0.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.18	0.00	0.00
营业利润	9.22	10.08	7.19
利润总额	9.54	10.81	7.25
净利润	7.23	8.00	5.44
净资产收益率	6.22%	7.37%	6.16%

资料来源：湖北担保 2019-2021 年审计报告，中证鹏元整理

湖北担保是湖北省省级担保机构，间接控股股东为联投集团，实际控制人为湖北省国资委，湖北担保股东背景强，可在资金、业务开展等方面为湖北担保提供有力支持。联投集团成立于2008年7月，注册资本为43.28亿元。联投集团是经湖北省委、省政府批准成立并服务于武汉城市圈“两型”社会综合配套改革试验区的大型国有控股企业，业务涉及工程建设、高速公路投资与运营、房地产开发、科技园区开发、城市基础建设及土地代征、商品销售、矿业、环保科技等多项业务，拥有高速公路、股权资产、土地等大量的优质资源。截至2021年末，联投集团资产总额为2,236.54亿元，所有者权益为569.02亿元；2021年实现营业总收入371.54亿元，净利润14.71亿元。

此外，根据中证鹏元于2022年6月21日在中国执行信息公开网查询结果，湖北担保存在一条被执行人记录，案号（2022）鄂01执1077号，执行标的3,500.00万元。

综上，湖北担保为湖北省省级担保机构，资本实力强，整体资产流动性较好，融资担保放大倍数相对较低，尚未使用的银行担保授信额度较多，业务发展空间较大；同时中证鹏元也关注到了湖北担保2021年担保业务规模下降、债券担保业务行业和区域集中度较高、投资的信托计划和发放的委托贷款规模较大且客户集中度较高、累计代偿回收情况一般等风险因素。经中证鹏元综合评定，湖北担保主体信用等级为AAA，评级展望稳定，其提供的无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升“21京诚债”的安全性。

十、结论

综上，中证鹏元维持公司主体信用等级为AA，维持评级展望为稳定，维持“21京诚债”信用等级为AAA。



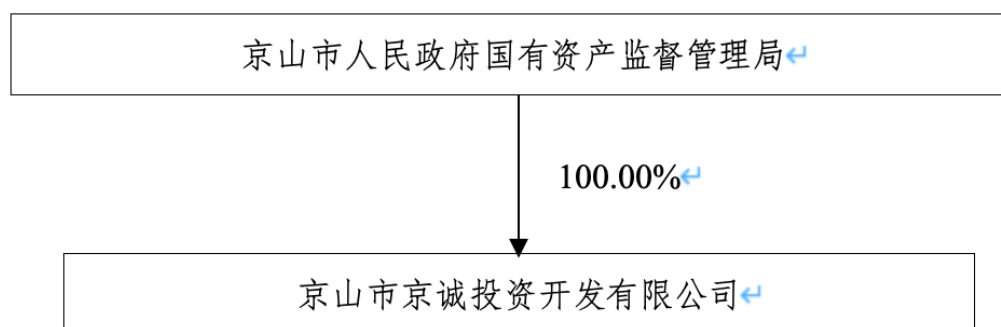
附录一 公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2021 年	2020 年	2019 年
货币资金	11.22	12.97	11.54
应收账款	49.84	46.67	37.44
存货	77.75	70.08	66.70
流动资产合计	153.20	138.46	126.97
非流动资产合计	17.78	21.46	19.24
资产总计	170.98	159.92	146.21
短期借款	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6.13	5.62	5.05
流动负债合计	15.34	15.65	14.77
长期借款	60.17	49.66	36.20
应付债券	9.14	10.16	13.32
长期应付款	6.07	6.33	6.33
非流动负债合计	75.38	66.16	55.85
负债合计	90.72	81.81	70.62
总债务	81.51	71.78	61.29
营业收入	5.37	9.33	12.35
所有者权益	80.26	78.10	75.59
营业利润	1.13	1.09	1.43
其他收益	1.54	1.23	1.20
利润总额	1.12	1.04	1.43
经营活动产生的现金流量净额	-5.11	-0.02	-0.89
投资活动产生的现金流量净额	-2.49	-2.94	-0.84
筹资活动产生的现金流量净额	5.84	4.40	-1.63
财务指标	2021 年	2020 年	2019 年
销售毛利率	14.56%	13.38%	13.48%
收现比	0.55	0.13	0.92
资产负债率	53.06%	51.16%	48.30%
现金短期债务比	1.83	2.31	2.12
EBITDA（亿元）	2.05	2.24	2.57
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.63	0.85

资料来源：公司 2017-2019 年三年连审审计报告和 2020-2021 年审计报告，中证鹏元整理

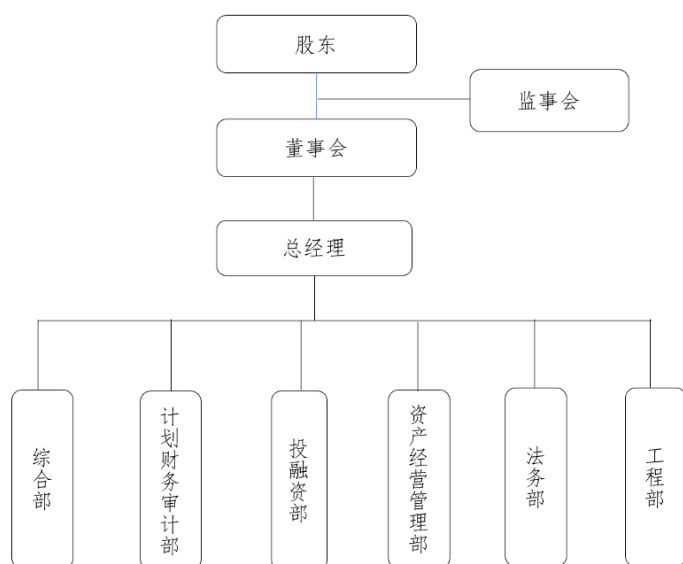


附录二 公司股权结构图（截至 2021 年末）



资料来源：公司提供

附录三 公司组织结构图（截至 2021 年末）



资料来源：公司提供



附录四 2021 年末纳入公司合并报表范围的子公司情况（单位：万元）

公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
京山市京诚文化旅游投资开发有限公司	16,240	100.00%	旅游业务
京山京诚资产经营有限公司	14,000	71.43%	资产经营管理
京山京诚置业有限公司	34,000	67.65%	房地产开发销售
京山京诚城市建设有限公司	10,000	100.00%	城镇化建设项目投资与建设
京山易地置业有限公司	13,600	73.52%	房地产开发经营
京山京诚水利投资有限公司	19,000	52.63%	水利设施建设
京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司	40	100.00%	车辆检验
京山京诚产业化投资有限公司	39,200	74.49%	城乡基础设施建设
京山京诚建设工程有限公司	3,000	100.00%	工程建设
京山京诚广告传媒有限公司	200	100.00%	广告媒介出租、广告经营

注：公司持有京山京诚资产经营有限公司、京山京诚置业有限公司、京山易地置业有限公司和京山京诚水利投资有限公司股权比例分别为 71.43%、67.65%、73.52%和 52.63%，表决权比例均为 100%，系上述公司另一股东中国农发重点建设基金有限公司实际不向上述公司派驻董事、不参与经营决策，每年享有 1.2%的固定回报。

资料来源：2021 年审计报告，中证鹏元整理

附录五 主要财务指标计算公式

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

附录六 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

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。

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。