



内部编号:2023060261

襄阳东津国有资本投资集团有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

分析师: 罗媛媛  lyy@shxsj.com
周晓庆  zxq@shxsj.com

评级总监: 鞠海龙 

联系电话: (021) 63501349
联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层
公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司
Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

评级声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或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。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、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。本评级机构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。

概述

编号:【新世纪跟踪(2023)100235】

评级对象: 襄阳东津国有资本投资集团有限公司及其发行的公开发行债券

	21 东津 01 主体/展望/债项/评级时间	21 东津 02 主体/展望/债项/评级时间	22 东津 02 主体/展望/债项/评级时间
本次跟踪:	AA/稳定/AA/2023年6月21日	AA/稳定/AA/2023年6月21日	AA/稳定/AAA/2023年6月21日
前次跟踪:	AA/稳定/AA/2022年6月29日	AA/稳定/AA/2022年6月29日	AA/稳定/AAA/2022年6月29日
首次评级:	AA/稳定/AA/2021年6月9日	AA/稳定/AA/2021年6月9日	AA/稳定/AAA/2021年12月30日

跟踪评级观点

主要优势:

- 外部环境良好。襄阳市是湖北省省域副中心城市,具备一定的区位及政策优势,区域内工业经济发达。东津新区(经开区)作为湖北省省级战略的城市新区,是襄阳市目前重点发展区域,东津国投面临的外部环境良好。
- 股东支持力度大。东津国投是东津新区(经开区)主要的政府性项目投建主体,在项目获取、资产注入和财政补贴等方面能够得到股东大力支持。跟踪期内,主要因股东实缴部分资本金,公司自有资本持续增强。
- 担保增信。跟踪期内,湖北省担保为22东津02提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保持续有效。

主要风险:

- 投融资压力。跟踪期内,由于项目建设及购置土地资产等资本支出,东津国投非筹资性现金持续流出;且公司未来在建及拟建基础设施项目资金需求仍然较大,面临较大投融资压力。
- 债务负担重。跟踪期内,东津国投负债扩张仍较快,财务杠杆有所上升,目前处于偏高水平;公司负债中刚性债务占比较高,债务负担重。
- 资产流动性欠佳。东津国投资产集中于基础设施建设、土地整理投入成本以及土地使用权资产,资产流动性欠佳。
- 盈利能力欠佳。跟踪期内,东津国投主业盈利空间仍然有限;其他业务盈利空间较好,但收入规模较为有限。
- 资金回收风险。21东津02和22东津02均有部分资金以委托贷款形式发放给经确认的小微企业使用,小微企业经营稳定性一般,可能影响偿债资金后续归集。

未来展望

通过对东津国投及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析,本评级机构决定维持公司AA主体信用等级,评级展望为稳定;认为21东津01和21东津02还本付息安全性很强,并维持上述债券AA信用等级;认为22东津02还本付息安全性极强,并维持上述债券AAA信用等级。

主要财务数据及指标			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
母公司口径数据:			
货币资金[亿元]	9.56	6.83	1.56
刚性债务[亿元]	36.34	36.01	37.54
所有者权益[亿元]	70.95	78.91	82.25
经营性现金净流入量[亿元]	-6.91	6.23	-3.60
合并口径数据及指标:			
总资产[亿元]	182.09	206.96	225.41
总负债[亿元]	104.39	121.04	135.61
刚性债务[亿元]	59.10	61.33	67.32
所有者权益[亿元]	77.70	85.92	89.80
营业收入[亿元]	19.45	18.81	20.60
净利润[亿元]	1.61	1.59	1.33
经营性现金净流入量[亿元]	-14.82	1.18	-11.89
EBITDA[亿元]	2.02	2.22	1.99
资产负债率[%]	57.33	58.49	60.16
长短期债务比[%]	76.40	67.67	200.45
短期刚性债务现金覆盖率[%]	86.95	95.92	43.26
EBITDA/利息支出[倍]	0.67	0.75	0.58
EBITDA/刚性债务[倍]	0.04	0.04	0.03
担保人合并口径数据及指标:			
总资产[亿元]	145.76	150.46	183.19
所有者权益[亿元]	112.63	119.83	133.64
期末直接担保责任余额[亿元]	405.86	397.43	542.51
融资性担保责任放大倍数[倍]	4.65	4.17	4.64
累计担保代偿率[%]	0.43	0.50	0.48
注: 发行人数据根据东津国投经审计的 2020-2022 年度财务数据整理、计算; 担保人数据根据湖北省担保经审计的 2020-2022 年度财务数据整理、计算。			

发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型: 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM-GG001 (2022.12)

评级要素		风险程度
个体信用	业务风险	3
	财务风险	4
	初始信用级别	aa-
	ESG 因素	0
	表外因素	0
	业务持续性	0
	其他因素	0
	调整理由:	
	无	
	个体信用级别	aa-
外部支持	支持因素	+1
	支持理由:	公司作为东津新区(经开区)重要的基础设施建设主体, 可获政府支持。
主体信用级别		AA

同类企业比较表

企业名称（全称）	2022 年/末主要数据					
	总资产 (亿元)	所有者权益 (亿元)	资产负债率 (%)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营性现金净 流入量 (亿元)
苏州市吴中城区建设发展有限公司	132.66	61.24	53.84	5.78	0.54	5.90
台山公用事业集团有限公司	143.30	66.21	53.80	5.16	1.18	-7.95
桐乡市工业发展投资集团有限公司	128.37	59.37	53.75	9.05	1.38	-6.38
襄阳东津国有资本投资集团有限公司	225.41	89.80	60.16	20.60	1.33	-11.89

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照襄阳东津国有资本投资集团有限公司（简称“东津国投”、“该公司”或“公司”）2021年襄阳东津国有资本投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)、2021年襄阳东津国有资本投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)和2022年襄阳东津国有资本投资集团有限公司公司债券(品种二)（分别简称“21东津01”、“21东津02”和“22东津02”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据东津国投提供的经审计的2022年财务报表及相关经营数据，对东津国投的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司向国家发改委申请发行规模为12亿元的普通企业债券，于2020年12月获发改委批复同意（发改企业债券[2020]358号）。公司于2021年6月在额度内发行了规模为1亿元的21东津01和规模为3亿元的21东津02，期限分别为5(3+2)年和3年，发行利率分别为5.50%和6.50%。其中，21东津01附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，募集资金扣除相关费用后全部用于偿还“17襄阳经开债/17襄经债”2020年兑付本金和利息所产生的负债，截至2023年3月末，21东津01募集资金已使用完毕；21东津02募集资金扣除相关费用后1.80亿元由公司委托中国工商银行襄阳分行以委托贷款形式投放于经公司确认的襄阳东津新区（经开区）管委会管辖区域内或经襄阳东津新区（经开区）管委会同意的其他区域的小微企业，1.20亿元用于补充营运资金，截至2023年3月末，21东津02的募集资金已使用完毕。公司于2022年2月在额度内发行了规模为7亿元的22东津02，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，期限3年，发行利率为3.91%，募集资金扣除相关费用后4.20亿元由公司委托中国工商银行襄阳分行以委托贷款形式投放于经公司确认的襄阳东津新区（经开区）管委会管辖区域内或经襄阳东津新区（经开区）管委会同意的其他区域的小微企业，2.80亿元用于补充营运资金；截至2023年3月末，22东津02募集资金已使用完毕，其中4.20亿元用于投放委托贷款，2.80亿元用于补充营运资金。

截至2023年5月10日，该公司共有6期债券处于存续期，待偿还债券本金余额共计26.20亿元，本息兑付情况正常，具体情况如下表所示。

图表1. 公司已发行债券概况

债项名称	发行金额（亿元）	期限（年）	发行利率（%）	发行时间	本息兑付情况
23襄津01	6.70	2	5.28	2023年4月	尚未还本付息
22襄津01	5.30	2	4.00	2022年11月	尚未还本付息
22东津02	7.00	3	3.91	2022年2月	正常付息
21东津02	3.00	5(3+2)	5.5	2021年6月	正常付息
21东津01	1.00	3	6.5	2021年6月	正常付息
17襄阳经开债	8.00	7	6.10	2017年7月	正常付息，已偿还本金4.80亿元

资料来源：东津国投

业务

1. 外部环境

(1) 宏观因素

2023年第一季度，我国经济呈温和复苏态势；在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济基本面长期向好。

2023年第一季度，全球经济景气度在服务业的拉动下有所回升，主要经济体的通胀压力依然很大，美欧经济增长的疲弱预期未发生明显变化，我国经济发展面临的外部环境低迷且不稳。美联储、欧洲央行加息导致银行业风险暴露，政府的快速救助行动虽在一定程度上缓解了市场压力，但金融领域的潜在风险并未完全消除；美欧货币政策紧缩下，美元、欧元的供给持续回落，对全球流动性环境、外债压力大的新兴市场国家带来挑战。大国博弈背景下的贸易限制与保护不利于全球贸易发展，俄乌军事冲突的演变尚不明确，对全球经济发展构成又一重大不确定性。

我国经济总体呈温和复苏态势。就业压力有待进一步缓解，消费者物价指数小幅上涨。工业中采矿业的生产与盈利增长明显放缓；除电气机械及器材、烟草制品等少部分制造业外，大多数制造业生产及经营绩效持续承压，且高技术制造业的表现自有数据以来首次弱于行业平均水平；公用事业中电力行业盈利状况继续改善。消费快速改善，其中餐饮消费显著回暖，除汽车、家电和通讯器材外的商品零售普遍增长；基建和制造业投资延续中高速增长，房地产开发投资降幅在政策扶持下明显收窄；剔除汇率因素后的出口仍偏弱。人民币跨境支付清算取得新的进展，实际有效汇率稳中略升，境外机构对人民币证券资产的持有规模重回增长，人民币的基本面基础较为坚实。

我国持续推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策调控力度仍较大，为推动经济运行整体好转提供支持。我国积极的财政政策加力提效，专项债靠前发行，延续和优化实施部分阶段性税费优惠政策，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控。央行实行精准有力的稳健货币政策，综合运用降准、再贷款再贴现等多种货币政策工具，加大对国内需求和供给体系的支持力度，保持流动性合理充裕，引导金融机构支持小微企业、科技创新和绿色发展。我国金融监管体系大变革，有利于金融业的统一监管及防范化解金融风险长效机制的构建，对金融业的长期健康发展和金融资源有效配置具有重大积极意义。

2023年，随着各类促消费政策和稳地产政策逐步显效，我国经济将恢复性增长：高频小额商品消费以及服务消费将拉动消费进一步恢复；基建投资表现平稳，制造业投资增速有所回落，房地产投资降幅明显收窄；出口在外需放缓影响下呈现疲态，或将对工业生产形成拖累。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

(2) 行业因素

近年来，随着政府隐性债务“控增化存”管理政策常态化，城投企业融资重点受控，区域融资表现持续分化。城投企业有望在区域开发中保持重要作用，中短期内对其的融资监管预计仍将有保有压，自身市场化转型也将加速推进，期间高债务率而化债资源相对有限地区的城投企业债务周转压力值得关注。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施

不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将继续保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于2014年9月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号，简称“43号文”)，明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。

近年来，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境相对较紧。2021年，国发[2021]5号文、沪深交易所公司债发行上市审核指引、银保监发[2021]15号文及补充通知等政策相继发布；2022年5月和7月，财政部先后通报和问责了16个新增隐性债务和隐性债务化解不实的典型案例，再次强调要坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；此外，2022年6月，国务院办公厅下发《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)，要求加强地方政府债务管理，明确坚持省级党委和政府对本地区债务风险负总责。但在“稳增长、防风险”的政策基调下，有效投资仍可受到金融支持。2022年4月，政策层面提出金融机构要合理购买地方政府债券，支持地方政府适度超前开展基础设施投资；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，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。此外，在城投融资“分类管控”、房地产调控政策和土地市场景气度变化等因素综合影响下，区域融资分化加剧。

2023年，稳增长、防风险的政策基调未变。随着地方经济增长的恢复，城投企业所处外部环境有望回稳，但政府隐性债务严监管预计仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整和市场化转型仍是可持续发展的题中之义。中短期内，城投企业融资监管预计仍将有保有压，承担新型城镇化建设等重大项目的城投企业合理融资需求预计仍有一定保障，但高债务率和化债资源相对有限、同时近年土地出让大幅下降地区的城投企业再融资压力可能进一步加大。

(3) 区域因素

襄阳市是湖北省省域副中心城市，在湖北省处于重要战略地位。襄阳市目前已形成了以汽车产业、农产品深加工、装备制造、电子信息、医药化工、新能源新材料等为主导的产业格局。2022年以来襄阳市经济恢复稳定增长态势。

襄阳市位于湖北省西北部，东邻随州市，南界荆门市、宜昌市，西连神农架林区、十堰市，北接河南省南阳市，是湖北省省域副中心城市和汉江流域中心城市。全市总面积1.97万平方公里，下辖3区（襄城区、樊城区、襄州区）、3县（南漳县、谷城县、保康县）以及3个县级市（老河口市、枣阳市、宜城市），拥有襄阳高新技术产业开发区（简称“襄阳高新区”）、襄阳经济技术开发区（简称“襄阳经开区”）两个国家级开发区和省级鱼梁洲经济开发区。2022年末，襄阳市常住人口527.6万人，常住人口城镇化率63.2%。

襄阳市地处汉江中游平原腹地，是汉江流域中心城市，区位优势较好。航空运输方面，襄阳机场已开通至北京、上海、广州、深圳、重庆等全国重要城市近20条航线。铁路方面，襄阳是全国第四大铁路编组站，焦枝、汉渝、汉丹复线在此交汇，2019年底襄阳东站综合交通枢纽正式运营，浩吉铁路、汉十高铁、郑渝高铁等陆续建成通车，襄荆高铁襄阳东站引入工程建设有序推进，合襄高铁纳入国家“十四五”铁路发展规划。水路方面，汉江中下游已达到三级航道标准，襄阳港是国家“西煤东调、北煤南运”的主要中转港口，也是汉江流域港口服务武汉长江中游航运中心的核心组成部分。公路运输方面，襄阳市是湖北省的高速公路网络中心之一，襄十、襄荆、孝襄和阳魏高速公路通过境内，可直达

孝感、十堰、荆州、魏集，并与京珠、黄武等全国高速路网相连。

2022年，襄阳市实现地区生产总值5827.81亿元，经济总量仍稳居湖北省第二位，按可比价计算增长5.4%。当年襄阳市人均生产总值为11.10万元，为同期全国平均水平的1.30倍。襄阳市工业支柱地位较为突出，2022年全市第一、二、三产业增加值分别为605.61亿元、2734.56亿元和2487.64亿元，增速分别为4.4%、9.5%和1.7%，三次产业结构为10.4:46.9:42.7。

图表2. 襄阳市主要经济数据

	2020年		2021年		2022年		2023年第一季度	
	金额	增速(%)	金额	增速(%)	金额	增速(%)	金额	增速(%)
地区生产总值(亿元)	4601.97	-5.3	5309.43	14.7	5827.81	5.4	1224.25	5.9
人均地区生产总值(万元)	8.75	--	10.08	--	11.10	--	--	--
人均地区生产总值倍数(倍)	1.21	--	1.24	--	1.30	--	--	--
规上工业增加值(亿元)	--	-6.1	--	20.3	--	12.1	--	6.6
全社会固定资产投资(亿元)	--	-20.6	--	27.0	--	19.1	--	0.2
社会消费品零售总额(亿元)	1567.30	-19.8	1966.13	25.5	2032.20	3.4	509.18	7.9
进出口总额(亿元)	218.10	-6.5	283.10	29.5	371.50	31.2	116.20	64.6

资料来源：2020-2022年襄阳市国民经济和社会发展统计公报及襄阳市政府网站

襄阳市工业经济基础良好，在“一个龙头、六大支柱”产业体系的决策部署下，襄阳市形成了以汽车产业为龙头，以农产品深加工、装备制造、电子信息、医药化工、新能源汽车、新能源新材料为支柱的产业体系。2022年全市规模以上工业增加值同比增长12.1%，增速较上年下降8.2个百分点。2022年全市规模以上工业企业实现营业收入7519.41亿元，增长14.0%；实现利润总额446.16亿元，增长9.7%。汽车产业方面，2022年襄阳市汽车产量33.2万辆（含风神襄阳汽车有限公司在襄阳生产车辆产量），同比下降16.5%，其中新能源汽车2.3万辆，增长59.2%。此外，襄阳市高新技术产业仍保持稳步发展，2022年全市实现高新技术产业增加值1359.5亿元。其中，规模以上高新技术产业增加值1355.5亿元，增长9.7%。

固定资产投资方面，2022年襄阳市固定资产投资增速为19.1%，增速较上年下降7.9个百分点。从投资领域看，2022年襄阳市工业投资增长25.5%，基础设施投资增长27.1%；房地产投资方面，受当地房地产市场景气度影响，当年全市房地产投资同比仅增长2.6%。房屋建设及销售方面，2022年全市商品房销售面积521.7万平方米，下降19.9%；同年全市商品房销售额为374.80亿元，下降20.6%。

图表3. 2020年以来襄阳市房屋建设、销售情况

	2020年		2021年		2022年	
	数据	增速(%)	数据	增速(%)	数据	增速(%)
房地产开发投资(亿元)	--	7.7	--	32.2	--	2.6
房屋施工面积(万平方米)	2571.00	3.9	2831.90	10.2	--	--
商品房销售面积(万平方米)	499.00	-25.0	651.70	30.7	521.70	-19.9
商品房销售额(亿元)	361.90	-17.1	471.90	30.4	374.80	-20.6

资料来源：2020-2022年襄阳市国民经济和社会发展统计公报及襄阳市政府网站

土地市场方面，近年来受宏观环境及房地产市场行情影响，襄阳市土地成交总价继续回落。2022年全市土地成交总价93.09亿元，同比下降40.79%。从出让均价来看，2022年全市综合土地出让均价为1092.53元/平方米，其中2022年有所下滑主要系单价较低的工业用地成交规模上升；具体看，2022年住宅用地成交均价由2021年的4255.00元/平方米增长61.34%至6865.00元/平方米，工业用地均价基本稳定，商办用地均价较上年增长22.40%至2044.00元/平方米。2023年第一季度，襄阳市实现土地出让总价26.53亿元，较上年同期增长109.03%。

图表 4. 2020 年以来襄阳市土地市场交易情况

指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
土地出让总面积 (万平方米)	1397.89	923.73	852.09	171.22
其中：住宅用地	395.43	200.86	93.90	19.20
综合用地（含住宅）	—	94.42	42.71	9.57
商业/办公用地	80.56	138.81	22.22	6.04
工业用地	724.81	466.95	679.66	131.33
其他用地	197.09	22.7	13.60	5.08
土地出让总价 (亿元)	211.53	157.21	93.09	26.53
其中：住宅用地	155.75	85.48	64.46	10.39
综合用地（含住宅）	—	34.16	8.63	9.55
商业/办公用地	22.43	23.18	4.54	3.58
工业用地	17.15	11.04	14.75	2.81
其他用地	16.2	3.36	0.72	0.19
土地出让均价 (元/平方米)	1705.89	1702.00	1092.53	1549.66
其中：住宅用地	3938.82	4255.00	6865.00	5411.00
综合用地（含住宅）	—	3618.00	2020.00	9988.00
商业/办公用地	2784.24	1670.00	2044.00	5930.00
工业用地	236.59	236.00	217.00	214.00
其他用地	822.13	1480.00	529.00	379.00

资料来源：中指数据库

2022 年，襄阳市实现一般公共预算收入 220.93 亿元，同比增长 4.54%¹，其中税收收入占比 75.88%，财政收入质量尚可。财政支出方面，2022 年襄阳市一般公共预算支出为 630.48 亿元，其中刚性支出²占比为 48.85%。当年一般公共预算自给率为 35.04%，处于偏低水平，对上级转移支付收入有较大依赖。同年，襄阳市政府性基金预算收入为 145.83 亿元，主要来源为国有土地出让金收入，受当年土地市场行情影响大幅下降；政府性基金预算支出为 283.61 亿元，政府性基金预算自给率为 51.42%。政府债务方面，截至 2022 年末，全市地方政府债务余额为 1024.10 亿元，同比增长 19.14%。

图表 5. 襄阳市主要财政数据（单位：亿元）

	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
一般公共预算收入	160.00	211.34	220.93
其中：税收收入	124.25	164.71	167.65
一般公共预算支出	667.45	605.16	630.48
政府性基金预算收入	255.13	268.55	145.83
其中：国有土地使用权出让收入	236.63	251.01	137.06
政府性基金预算支出	296.63	332.78	283.61
政府债务余额	731.59	859.60	1024.10

资料来源：襄阳市财政局

东津新区（经开区）作为湖北省省级战略的城市新区，是襄阳市重点建设区域。目前，东津新区（经开区）起步区基础设施建设趋于完善，但产业和人口导入效果一般，且东津新区（经开区）未来仍

¹ 剔除增值税留抵退税因素，同比增长 13.2%。

² 刚性支出=一般公共服务支出+教育支出+社会保障和就业支出+医疗卫生与计划生育支出+公共安全支出。

有较大投入和发展需求。

襄阳经开区前身为襄樊汽车产业工业园，2010年经国务院批准升级为国家级开发区，规划面积为14.7平方公里。东津新区系2012年由湖北省政府批准建设的城市功能新区，辖东津镇、六两河办事处和市畜牧场，共52个行政村，6个社区。2012年8月，根据襄办文[2012]84号，襄阳市政府对襄阳经开区及东津新区机构及人员设置进行调整，襄阳经开区管委会及东津新区管委会合署办公，为市政府派出机构，两区实行“两块牌子一套班子”管理，两区管理单位为东津新区（经开区）管委会。管理机构合合并后，原襄阳经开区区划范围移交襄阳高新区管辖，襄阳经开区和东津新区区划范围统一为北起唐白河，南倚鹿门山风景区，东接襄阳城市东外环，西毗汉江区域，规划总用地321平方公里，规划人口规模达167万人。东津新区（经开区）位于襄阳市东部，紧邻襄阳机场，襄阳城市内环线、南线快速通道穿区而过，2016年郑渝高铁、西武高铁和襄武十城际铁路在新区内并轨建设襄阳东高铁站，2019年12月已投入使用。

东津新区成立后，得到了上级政府较大支持。根据2012年5月湖北省政府批复的《襄阳东津新区建设总体方案》，东津新区作为襄阳市“两个中心、四个襄阳”建设的重要载体，战略定位为“围绕建设具有国际化水准、现代城市功能、承担汉江流域中心城市辐射带动作用的新中心，把东津新区建设成为新的行政服务中心、区域性金融中心、科技中心、文化中心、会展中心、医疗中心等”。2012年8月，东津新区建设上升为省级战略。2014年5月，《湖北省推进实施一元多层次战略体系重点工作安排》（鄂办发[2014]26号）中明确提出：“支持襄阳市加快东津新区建设步伐，努力建设文化旅游名城、国家可持续发展试验区”。2017年市委市政府明确东津新区“加快推进产城融合，打造汉江流域未来之城”。2023年4月，襄阳市出台《关于推进东津城市新中心高质量发展的实施意见》按照“一愿景、两高地、三区、四中心”³的发展思路，进一步筑牢科技支撑打造“两个集群”、“三个新城”，高标准规划建设东津新区努力打造城市新中心。

根据“统一规划、分片建设、集中重点、全力突破”的建设原则，东津新区（经开区）先期开发区域为面积约80平方公里的起步区（建成区约30平方公里），起步区内主次干道路网基本建成，城市功能日益完善并初具规模，目前起步区常住人口约30万人。除起步区之外，东津新区（经开区）剩余241平方公里区域主要分为3大部分，一部分为内环南线、中环线、汉江、唐白河合围区域中未开发部分，该部分与核心起步区接壤或混合，为后续主力待开发区域，主要是围绕市政府新办公大楼打造CBD中心区、围绕华侨城旅游城和汉江观光带配套住宅及商业开发、继续深化扩大各大特色产业园。第二部分是中环线以东，第三部分是内环南线以南，该两大区域除少部分规划为配套的华侨城项目外，其余部分仍在规划中。

根据襄阳市产业综合布局及东津新区（经开区）战略定位，东津新区未来产业布局将以光电通信、电子信息、智能装备、新能源汽车及零部件、新能源新材料、现代旅游业为主。基于上述定位及市委市政府发展实施意见，东津新区（经开区）主要打造先进制造业和现代服务业两个产业集群，建设现代化总部新城、现代化高铁新城、现代化文旅新城等三个新城。

先进制造业产业集群以特色产业园区为主阵地，规划建成光电通信、电子信息、智能装备、新能源汽车及零部件、新能源新材料等5个百亿级产业园。光电通信产业园以长飞光纤为核心企业，计划吸引一批上下游产业链企业入驻，如速特激光等，目前正处洽谈阶段。电子信息产业园主要围绕方寸触控、中胜汇显、鹏展科技、永得辉电子等一批优秀电子信息类企业的投产，力争引领东津新区电子产业发展。智能装备产业园主要通过卓茂科技、云沃智能、臻芯传感器等一批智能装备企业带动新区智能装备产业持续发展。新能源汽车及零部件主要依赖东风电驱动、腾龙汽车、程力汽车、国太阳等一批新能源汽车产业的陆续投产以及即将进入东津新区的赣锋锂业、贝特瑞等头部新能源企业。新能源新材料产业园希望通过正威集团打造的5G新材料产业园项目的初步投产，吸引更多配套新材料企业入驻。

现代服务业产业集群以华为、中国联通大数据中心为依托，以东津云谷为平台，围绕人工智能、大

³ “一愿景”，是将新区定位为“汉江新都会、襄阳新中心”；“两高地”，是打造中西部战略性新兴产业高地、中西部数字融合发展高地；“三区”，是建设全国交产城融合发发展示范区、汉江流域高质量发展引领区、中国式现代化幸福城市样板区；“四中心”，就是打造汉江流域的金融商务中心、科技创新中心、教育医疗中心、文旅会展中心。

数据、区块链、云计算等数字产业，培育壮大新经济新业态。目前华为数据中心已进入运营，联通大数据中心在建，云谷孵化中心部分已建成，若干数据产业企业拟入驻。同时襄阳全民体育运动中心即将建成开馆，届时拟发展多元体育业态，打造路跑运动、水上运动、冰雪运动、跳伞运动、区域体育联赛等品牌赛事，促进体育观赛、体育旅游等体育消费业态的发展。襄阳国际会展中心拟于 2023 年开工建设，建成后可拓展创意会展、高端商务等现代服务业态，促进策展布展、会议商务、酒店行业突破发展，提升襄阳会展会议功能能级。

三个新城建设有序推进，其中现代化总部新城旨在高标准规划建设中央商务区并配套完善功能设施，建设集总部办公、金融服务、高端商务、会议服务、文化创意等功能于一体的总部新城。目前六化建总部、省交投鄂西北总部已投入使用；襄阳市科技馆、图书馆、规划展览馆、城建档案馆等公共场馆均已投入运营；同济医院襄阳分院已开工扩建，建成后可使东津新区成为区域医疗中心；区内武汉理工研究生院及华中农业大学已开学招生，襄阳职业技术学院本科部拟今年开工建设，将使东津新区成为区域教育中心。现代化高铁新城按照“站产城人文”融合发展要求，目标把高铁新城建成襄阳的“城市新门户”。现代化高铁新城集聚发展综合交通、特色商贸、现代物流、科创研发、高等教育、电竞创意、娱乐休闲等多种业态，力争建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区，同时优化医疗、教育、文体、购物、公园等 15 分钟生活圈服务。当前居民社区已陆续建设投入使用，居民及配套商业已陆续入驻，大型区域配套商业项目及地标建筑襄阳之门正在规划设计阶段。现代化文旅新城指以华侨城、汉江生态城为核心现代旅游服务业。其中华侨城水上公园、奇幻谷、奇趣童年乐园已开园，云海酒店、亲子酒店两个五星级酒店已营业。东津华侨城项目已陆续吸引武汉、南阳、十堰、荆门等周边城市游客陆续前来旅游。省交投主导的汉江生态城已开工建设，涉及汉江生态城滨江景观带、汉江之眼（摩天轮）、蓝色星球、星级酒店等，建成后可与华侨城形成联动互补。

随着东津新区（经开区）基础设施及商务环境持续改善，招商引资工作不断加强，近年来东津新区主导产业逐步集聚并快速发展，2020-2022 年全区实现地区生产总值分别为 161.82 亿元、179.57 亿元和 195.2 亿元⁴。2022 年，东津新区招商引资持续推进，当年新签约正式合同项目 69 个，投资总额 638.45 亿元；引进亿元以上工业项目 55 个，其中 5 亿以上工业项目 17 个；引进世界 500 强、中国 500 强及上市公司投资项目 5 个，引进投资亿元以上战略性新兴产业项目 32 个。截至 2022 年末，东津新区入驻代表性企业主要有中化六建、正威集团、华为、雅居乐、华侨城、碧桂园、绿地集团等，此外还有东风电驱动系统有限公司、湖北安畅星科技有限公司、湖北卓茂智能科技有限公司、襄阳腾龙汽车有限公司、湖北新富车身股份有限公司等专精特新企业。

2. 业务运营

跟踪期内，该公司仍是东津新区（经开区）主要的政府性项目投建主体，主要承担了东津新区（经开区）范围内基础设施建设和土地开发整理等业务。2022 年公司基础设施项目结算有所加快，但未有土地开发整理收入实现，公司虽持续拓展经营性项目及业务，但业务规模均较小，对公司营业收入贡献有限。目前，公司在建及拟建项目资金需求仍较大，未来将面临较大的资金平衡及投融资压力。

跟踪期内，该公司承担职能及业务结构未有显著变更。公司仍是东津新区（经开区）主要的政府性项目投建主体，主要承担了东津新区（经开区）范围内基础设施建设和土地开发整理等业务。公司积极拓展经营性业务，范围涉及混凝土加工销售、弃土消纳管理、招标代理、出租及物业管理、工程施工和房屋租赁等，但业务规模均较小，对公司营业收入贡献有限。

2022 年，该公司实现营业收入 20.60 亿元，其中基础设施建设业务收入仍为公司营业收入的第一大来源，占当年营业收入的比重为 94.86%，随着公司项目结算进度加快，当年该项业务收入同比增长 7.72% 至 19.54 亿元；同年，公司未确认土地开发整理业务收入；其他业务收入 1.06 亿元，增长主要系工程施工及出租业务收入提升。毛利率方面，2022 年公司综合毛利率为 8.31%，变动主要受结算项目

⁴ 该公司提供的数据，统计口径涵盖总部位于东津新区（经开区）的企业，包括了部分在经济统计口径中被划分到市本级的企业。

差异影响。

图表 6. 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元，%）

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	19.45	100.00	18.81	100.00	20.60	100.00
基础设施建设	13.08	67.27	18.14	96.45	19.54	94.86
土地开发整理	6.16	31.70	--	--	--	--
其他	0.20	1.04	0.67	3.55	1.06	5.14
毛利率		9.53		10.92		8.31
基础设施建设		10.71		9.44		6.70
土地开发整理		7.41		--		--
其他		-2.54		51.26		37.97

资料来源：东津国投

（1） 主业运营状况/竞争地位

A. 基础设施建设

跟踪期内，该公司仍主要负责东津新区（经开区）范围内的道路、桥梁、公园绿地、安置房、水系河道、学校、社区服务中心等基础设施建设业务，涉及的运营主体有公司本部、子公司襄阳新津城乡开发建设有限公司（简称“新津城乡开发”）、襄阳汉江欣城生态环境有限公司（简称“生态环境公司”）、襄阳汉江欣城云谷科技实业有限公司和襄阳汉江欣城体育产业有限公司。

2022 年该公司完成基础设施项目建设投入 21.28 亿元；公司收入确认易受项目建设及结算进度影响，当年实现基础设施建设收入 19.54 亿元，同比增长 7.72%，当年回笼资金 13.53 亿元，截至 2022 年末，公司账面仍有 11.66 亿元代建项目成本待结算。公司目前主要在建基础设施项目包括新市民公寓（三期及四期）、东津新镇和产城融合起步区（一期）等项目。截至 2022 年末，公司在建项目计划总投资 138.88 亿元，已完成投资 76.14 亿元，未来仍有 62.74 亿元待投资。此外，公司还有拟建项目汉江流域现代农业贸易中心等项目，拟投资规模总计 18.95 亿元。整体来看，公司在建及拟建基础设施项目资金需求仍然较大，多数项目计划于未来 1-3 年内建设完工，中短期内公司面临的投融资压力大。

图表 7. 截至 2022 年末公司在建及拟建基础设施项目一览表（单位：亿元）

项目名称	项目性质	建设周期	计划总投资	累计投资	资金平衡方式
高铁周边生态环境工程	基础设施	2019-2023	4.30	2.08	委托代建
东风电驱动项目	智能化厂房	2020-2023	5.20	3.15	委托代建
浩然河景观绿化工程	基础设施	2020-2023	4.40	2.89	委托代建
新市民公寓三、四期 ⁵	安置房	2016-2023	18.50	18.50	自建自营
东津新镇(一期)	安置房及附属设施	2020-2024	26.09	13.07	自建自营
产城融合起步区（一期）	标准化厂房、公寓及其他公共设施	2020-2023	18.96	18.16	自建自营
东津云谷孵化中心	创业产业园	2020-2023	12.53	7.28	自建自营
襄阳全民运动中心	公共设施	2020-2023	12.56	6.44	自建自营
襄阳东津新镇安置房及周边基础设施建设项目	安置房及周边基础设施	2022-2024	29.24	2.46	自建自营
津投奥体华府	房地产	2022-2024	7.10	2.11	自建自营
在建项目小计	--	--	138.88	76.14	
汉江流域现代农业贸易中心	贸易设施	2023-2024	18.95	-	自建自营
拟建项目小计	--	--	18.95	--	

资料来源：东津国投

⁵ 该项目已完工，但尚未进行竣工验收。

B. 土地开发整理

受东津新区（经开区）管委会委托，该公司在东津新区（经开区）范围内从事土地开发整理业务。跟踪期内，公司土地整理业务模式未发生变化。公司土地整理业务收入确认仍按《襄阳市土地储备一级开发暂行办法》实施，以土地整理业务实际发生成本的8%计算利润率确认土地整理收入，在执行过程公司按已完成整理并于当年移交的土地成本核算相关收入。2022年公司完成土地整理业务投入为0.70亿元；主要因地方房地产及土地市场行情欠佳，2022年公司已完工地块未有出让，当年未确认土地整理业务收入，同时未有资金回笼。

跟踪期内，该公司主要对原有地块进行持续开发，截至2022年末，公司主要在整理地块仍为襄阳东津高铁站棚户区改造片区（二、三期），开发面积共计1713.44亩，其中可用于出让的商住用地面积为1079.47亩，计划总投资3.78亿元，截至2022年末，累计已投资2.50亿元；同期末，公司已完工开发待出让及在整理的土地累计投资约10.64亿元。除上述开发地块以外，公司暂无待开发土地。

C. 其他

近年来，该公司积极拓展经营性业务，目前已开展业务包括电力管道租赁、代理收入、弃土消纳管理、招标代理、混凝土加工销售、出租及物业管理、工程施工等业务等。2022年，公司实现其他业务收入1.06亿元，较上年增长65.63%，主要系工程施工及出租等业务均有不同程度提升，该两项当年实现收入分别为0.14亿元和0.27亿元。整体看，公司虽拓展多种经营性业务，但单项业务规模较小，对公司营业贡献仍有限。

（2）运营规划/经营战略

该公司未来将继续把东津新区（经开区）建设作为工作重点，加快全区基础设施建设，全力助攻东津新区（经开区）管委会在转型背景下的“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展思路，继续承担东津新区（经开区）的基础设施建设和路桥工程，同时积极配合区东津新区（经开区）管委会招商引资工作，对重点招商引资企业提供资金支持及资金监管服务。

管理

跟踪期内，该公司控股股东仍为东津新区（经开区）国资委，由于增资款项到位，公司资本实力进一步增厚；跟踪期内，公司管理人员及机构设置发生调整，此外，公司法人治理结构和管理制度等方面未有重大变更。

跟踪期内，该公司仍为国有独资公司，控股股东为东津新区（经开区）国资委，实际控制人为东津新区（经开区）管委会。随着认缴资本的陆续到位，截至2022年末，公司实收资本由2021年末的31.50亿元增至34.30亿元，资本实力进一步增厚。2023年3月，根据东津新区（经开区）国资委出具的股东决定，免去浦全源法定代表人身份，同意董事会成员变更为李丹、刘平安、浦全源，委派李丹为董事长，并担任公司法定代表人。李丹女士，历任东津新区（经开区）东津镇副镇长、东津新区（经开区）土储中心副主任、东津新区（经开区）财政局副局长、东津新区（经开区）土储中心主任，现任公司董事长、法定代表人。跟踪期内，公司对部门设置进行调整，截至本报告日，公司共有8个职能部门，公司组织架构详见附录二。此外，公司治理结构和管理制度等方面未发生重大变化。

根据该公司本部、子公司新津城乡开发、生态环境公司、襄阳汉江欣城建材经营有限公司2023年5月8日的《企业信用报告》，上述企业无银行信贷违约记录。

根据2023年5月9日的国家工商总局、国家税务总局、人民法院等信用信息公开平台信息查询结果，该公司本部及子公司新津城乡开发不存在重大异常情况。

财务

跟踪期内，随着股东部分资本金实缴到位，该公司权益资本进一步增厚，但由于公司主要通过外部融资支持项目开发建设，同期负债规模保持快速增长，资产负债率仍略有上升。公司已积累较大规模的刚性债务，债务负担较重，且中短期内存在一定的债务偿付压力。公司资产主要沉淀于基建项目、土地整理投入及土地使用权，资产流动性欠佳。

1. 数据与调整

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司的 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。公司执行企业会计准则及其补充规定。2022 年，公司未有会计政策和会计估计变更。

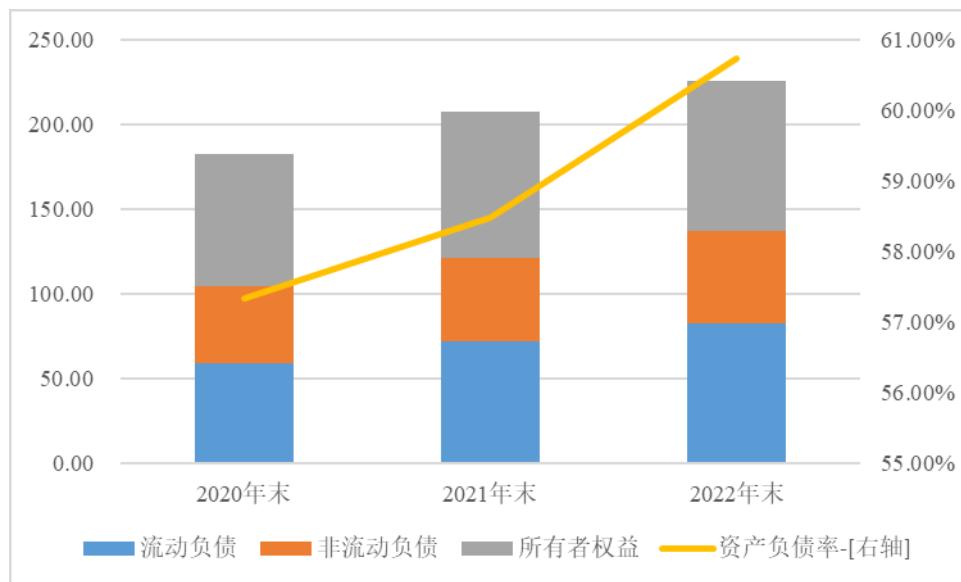
跟踪期内，该公司合并范围新增全资子公司襄阳津投教育咨询有限公司（简称“津投教育咨询”）。津投教育咨询注册资本 500.00 万元，截至 2022 年末资产总额为 0.00 万元，尚未开展业务。截至 2022 年末，公司合并范围子公司共计 20 家。

2. 资本结构

（1）财务杠杆

得益于资本金到位及经营积累，2022 年末，该公司所有者权益同比增长 4.51% 至 89.80 亿元。从构成来看，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，随着股东认缴的资本金陆续到位，实收资本由上年末的 31.50 亿元增至 2022 年末的 34.30 亿元；同期末资本公积 39.43 亿元，与上年末持平，主要包括货币资金 34.33 亿元和土地使用权 4.79 亿元。随着基础设施项目投建的持续推进，2022 年末，公司负债总额 135.61 亿元，较上年末增长 12.04%，同期末资产负债率为 60.16%，较上年提升 1.67 个百分点，财务杠杆仍偏高。跟踪期内，公司债务期限结构明显改善，长短期债务比从 2021 年末的 67.67% 调整为 2022 年末的 200.45%，主要因原计入其他应付款中的政府专项债资金经审计调整至专项应付款核算。

图表 8. 公司近年来财务杠杆水平变化趋势（单位：亿元）



资料来源：东津国投

(2) 债务结构

该公司负债主要由刚性债务、其他应付款（不含带息债务部分）和专项应付款构成，2022年末占公司负债总额的比重分别为49.64%、20.46%和25.60%。其中，2022年末公司刚性债务余额为67.32亿元，随着金融机构及债券等融资款项的陆续到位，较上年末增长9.76%；其他应付款（不含有息债务）主要系公司与东津新区（经开区）财政金融局的往来款，为支持公司项目建设及偿还到期债务，东津新区（经开区）财政金融局2022年向公司拨付资金21.53亿元，但因将原计入其他应付款的财政拨款调至专项应付款科目，2022年末其他应付款（不含有息债务）较上年末下降51.43%至27.75亿元，同年末公司新增专项应付款34.71亿元。此外，由于收到购房意向款，2022年末公司预收款项较上年末增至1.00亿元。

该公司刚性债务主要由银行借款、融资租赁款、应付债券以及第三方转贷款项等构成，2022年末，公司刚性债务余额为67.32亿元，占同期末负债总额的比重为49.65%。从债务偿付压力来看，根据公司反馈，2023-2025年，公司需偿还的到期债务金额分别约为9.29亿元、11.28亿元和7.61亿元，公司中短期内到期债务规模均较大，存在一定的债务偿付压力。

截至2022年末，该公司银行借款余额为32.60亿元，占期末刚性债务余额的比重为48.42%，包括短期借款0.08亿元、一年内到期的长期借款3.10亿元和长期借款29.42亿元；从借款主体看，公司借款集中在公司本部和子公司新津城乡开发。公司还通过融资租赁取得借款（计入“长期应付款”），期末余额为3.33亿元（含一年内到期的长期应付款），其中2022年公司本部及子公司欣津工程分别新增1亿元和1.40亿元，期限均为5年，利率均为5.00%。从借款方式看，公司主要以保证借款及质押借款为主，保证借款主要为公司本部及子公司东津城乡之间相互保证，抵押物主要为土地使用权，质押物为政府购买服务合同。此外，公司通过市房投获得借款（计入“其他应付款”），该笔借款系公司委托市房投向国家开发银行湖北省分行申请的“襄阳市2014年第三批城市棚户区改造项目”贷款，贷款授信总额5.00亿元，期限25年，2022年末借款余额为2.47亿元，利率4.5%。

综合来看，该公司债务期限结构合理，具有一定的直接融资能力及未使用银行授信额度，融资渠道较为通畅。

3. 现金流量

该公司经营性现金流主要反映了公司基础设施建设和土地开发整理业务收支。2022年，公司基础设施建设业务资金回笼情况欠佳，当年公司营业收入现金率为68.53%，较上年回落1.48个百分点，同期公司销售商品、提供劳务收到的现金为14.12亿元。而公司基础设施项目投入仍较大，且持续购置土地资产，2022年购买商品、接受劳务支付的现金为26.48亿元。综合作用下，同期公司经营活动现金流量净额为-11.89亿元。

2022年该公司投资活动现金流入主要为投资收益，规模仅为0.08亿元，现金流出主要为在建工程支出及购买环卫设备车辆等，当年投资活动现金流量净额为-1.89亿元。筹资活动方面，公司非筹资性资金缺口主要通过股东注资、银行借款及发行债券等外部融资方式进行补足。2022年股东部分认缴注资到位，同时收到东津新区（经开区）财政金融局拨付资金21.53亿元，但受当年债券市场行情趋紧及公司有意压缩非标融资的影响，外部净融资规模持续放缓，当年公司筹资活动产生的现金流量净额为7.24亿元。

4. 资产质量

随着项目建设持续推进，2022年末该公司资产总额225.41亿元，同比增长8.91%。公司资产中流动资产195.58亿元，同年末占资产总额的比重为86.77%，以货币资金、应收账款和存货为主。2022年末货币资金5.44亿元，主要系银行存款，年末无受限资金。应收账款主要为代建业务应收款项，年末余额12.67亿元，主要为应收东津新区（经开区）财政金融局代建款项12.33亿元。存货以工程施工成本、土地整理成本和土地使用权为主，年末余额174.66亿元，主要包括工程施工成本132.30亿元、土

地整理成本 12.80 亿元及土地使用权 29.52 亿元。

该公司非流动资产规模较小, 2022 年末为 29.83 亿元, 主要分布于投资性房地产、在建工程、无形资产和长期应收款。其中, 年末投资性房地产余额 5.79 亿元, 主要系标准化厂房一期、二期等租赁资产; 在建工程余额 12.13 亿元, 因襄阳全民体育运动中心、襄阳东津云谷孵化中心等项目的持续投入, 较上年末增长 25.34%; 无形资产余额 5.81 亿元, 主要系购置的土地使用权; 长期应收款余额 3.10 亿元, 因收回借给襄阳腾龙汽车有限公司(简称“腾龙汽车”) 1.50 亿元较上年末减少 32.61%, 期末包括拆借腾龙汽车 1.60 亿元⁶和拆借湖北巨鑫汽车部件有限公司⁷1.50 亿元。

5. 盈利能力

2022 年, 该公司综合毛利率为 8.31%, 较上年下降 2.61 个百分点; 同期公司营业毛利为 1.71 亿元, 较上年减少 0.34 亿元, 主要因基建业务项目类型及结算方式变动的影响而有所下降。公司期间费用以管理费用为主, 2022 年公司管理费用为 2959.65 万元, 较上年增长 2.80%, 主要由人员工资薪酬及中介费用构成; 公司利息支出全部资本化处理, 财务费用主要体现为银行存款利息收入, 2022 年为 1896.51 万元; 同期公司期间费用为 1095.72 万元, 期间费用率 0.53%, 对利润侵蚀较小。当年公司获得计入其他收益的政府补助 0.36 亿元; 因权益法核算的长期股权投资取得投资收益及其他权益工具投资实现股利收入, 公司当年实现投资收益 1414.84 万元; 但因应收账款及其他应收款按账龄计提减值, 发生信用减值损失 1008.46 万元。当年公司净利润为 1.33 亿元, 相较于资产规模, 公司资产获利能力较弱, 2022 年公司总资产报酬率和净资产收益率分别为 0.85% 和 1.51%。

6. 偿债能力与流动性

2022 年, 该公司 EBITDA 为 1.99 亿元, 以利润总额为主。由于公司刚性债务规模较大, EBITDA 对利息支出及刚性债务覆盖程度仍处于较低水平。主要受往来款项影响, 公司经营性净现金流存在一定波动, 加之投资性现金持续净流出, 非筹资性净现金流对债务的保障程度欠佳。

图表 9. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2020 年(末)	2021 年(末)	2022 年(末)
EBITDA/利息支出(倍)	0.67	0.75	0.58
EBITDA/刚性债务(倍)	0.04	0.04	0.03
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	-24.86	1.80	-20.26
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	-27.50	1.97	-18.48
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-25.06	-9.48	-23.49
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-27.73	-10.34	-21.42
流动比率(%)	295.77	248.13	433.31
现金比率(%)	20.41	16.60	12.06
短期刚性债务现金覆盖率(%)	86.95	95.92	43.26

资料来源: 东津国投

该公司资产主要集中于流动资产, 流动性相关指标表现较好, 但公司流动资产主要沉淀于以往往来款项为主的其他应收款和以基建项目、土地整理及土地使用权成本为主的存货, 相关资产实际流动性弱于账面显示。公司在持货币资金对流动负债的覆盖有限, 2022 年末现金比率为 12.06%, 处于较低水平, 同期末短期刚性债务现金覆盖率为 43.26%, 年末货币资金对短期刚性债务的保障能力有限。

截至 2022 年末, 该公司受限资产合计 7.39 亿元, 全部系土地使用权抵押, 占总资产比例为 3.28%。

⁶ 腾龙汽车原名襄阳九州汽车股份有限公司, 股权结构为启航汽车有限公司持股 68%、汉江投资控股有限公司持股 20% 和襄阳汇众联盟新能源技术有限公司持股 12%。根据公司反馈, 预计于两年内分批回款。

⁷ 巨鑫汽车系民营企业, 控股股东为浙江吉利投资有限公司。根据与巨鑫汽车签订的借款协议, 借款金额共 1.90 亿元, 分期发放, 期限 10 年, 利率为中国人民银行同期同档贷款基准利率。

此外，子公司欣津工程有 0.12 亿元合同收款权因借款存在权利质押。

7. 表外事项

截至 2022 年末，该公司无对外担保。

外部支持

该公司承担了东津新区（经开区）范围内大部分的基础设施建设和土地开发整理业务，业务具有一定的区域专营优势，目前公司项目储备较充足。作为东津新区（经开区）主要的政府性项目投建主体，公司可获得股东及区财政一定支持，近年来由于股东增资款陆续到位，公司实收资本由 2021 年末的 31.50 亿元增长至 2022 年末的 34.30 亿元。

该公司与多家银行保持了合作关系，截至 2023 年 3 月末，公司获得银行综合授信总额 59.64 亿元，其中已使用额度 40.19 亿元。

附带特定条款的债项跟踪分析

1.22 东津 02：外部担保

22 东津 02 由湖北省融资担保集团有限责任公司（原名湖北省担保集团有限责任公司、湖北中企投资担保有限公司，以下简称“湖北省担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湖北省担保成立于 2005 年 2 月，初始注册资本 7100 万元，是由湖北联投资本投资发展有限公司⁸（以下简称“湖北联投资本”）和湖北融汇投资担保集团有限公司（以下简称“融汇担保”）共同设立的国有省级担保机构，其出资比例分别为 98.59% 和 1.41%。后经多次增资及股权变更，2016 年末湖北省担保注册资本增至 50 亿元，湖北联投资本和融汇担保的持股比例分别为 99.98% 和 0.02%。2019 年，湖北省担保引入战略投资者中国农发重点建设基金有限公司⁹（以下简称“农发基金”），注册资本增至 75 亿元，同时融汇担保将其所持湖北省担保 0.02% 股份转让给湖北联投资本，湖北联投资本和农发基金分别持股 66.67% 和 33.33%。截至 2022 年末，湖北省担保的注册资本及股权结构未再变更，其最终控制方仍为湖北联投资本有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2022 年末，湖北省担保经审计的合并口径总资产为 183.19 亿元，股东权益为 133.64 亿元，其中归属于母公司股东权益为 130.85 亿元；当年实现营业收入 12.50 亿元，净利润 7.82 亿元，其中归属于母公司股东的净利润为 7.66 亿元。

湖北省担保主要从事债券担保、贷款担保等融资担保业务，履约担保等非融资担保业务，委托贷款和信托计划等债权投资以及融资租赁业务等。其中服务中小微企业的政策性担保业务目前主要由子公司湖北省中小微企业融资担保有限公司（以下简称“中小微担保”）负责，债权投资和融资租赁业务系分别由子公司湖北省中经贸易有限公司和湖北省融资租赁有限责任公司开展。近年来，湖北省担保作为国有省级担保机构逐步调整经营思路，债券担保仍为核心业务，同时着力发展新型政银担机制下的中小微企业担保，并试水非融保函业务；资金运用方面向债券投资倾斜，压缩委托贷款、信托计划等非标债权投资。间接融资担保业务在子公司中小微担保设立后已由其负责，早期业务发展较快，但“风险-收益”水平尚待检验。总体来看，湖北省担保目前担保放大倍数较低，但在保行业及区域集中度均较高。湖北省担保通过子公司开展非标类债权投资业务，近两年非标投资规模持续压降，本部债券投

⁸原名湖北中经中小企业投资有限公司，后于 2016 年更名为湖北中经资本投资发展有限公司，又于 2020 年更为现名。

⁹农发基金成立于 2015 年，注册资本 500 亿元，系中国农业发展银行旗下，经国家发改委审批的重点领域建设基金。该基金按照“保本经营”原则合理确定具体项目的投资收益率，为重点项目提供低成本、中长期的资本金支持。

资规模持续上升，但随着本轮房地产企业债务危机爆发，存量投资资产信用风险上升。

整体来看，湖北省担保提供的担保增强了 22 东津 02 本息偿付的安全性。

跟踪评级结论

襄阳市是湖北省省域副中心城市，在湖北省处于重要战略地位。襄阳市目前已形成了以汽车产业、农产品深加工、装备制造、电子信息、医药化工、新能源新材料等为主导的产业格局。2022 年以来襄阳市经济恢复稳定增长态势。东津新区（经开区）作为湖北省省级战略的城市新区，是襄阳市重点建设区域。目前，东津新区（经开区）起步区基础设施建设趋于完善，但产业和人口导入效果一般，且东津新区（经开区）未来仍有较大投入和发展需求。

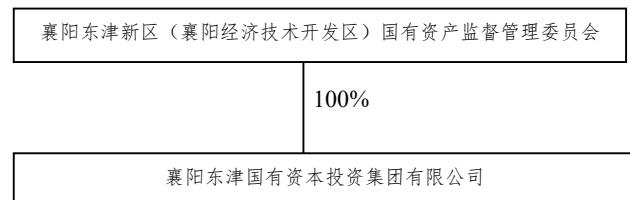
跟踪期内，该公司仍是东津新区（经开区）主要的政府性项目投建主体，主要承担了东津新区（经开区）范围内基础设施建设和土地开发整理等业务。2022 年公司基础设施项目结算有所加快，但未有土地开发整理收入实现，公司虽持续拓展经营性项目及业务，但业务规模均较小，对公司营业收入贡献有限。目前，公司在建及拟建项目资金需求仍较大，未来将面临较大的资金平衡及投融资压力。

跟踪期内，随着股东部分资本金实缴到位，该公司权益资本进一步增厚，但由于公司主要通过外部融资及往来款项支持项目开发建设，同期负债规模保持快速增长，资产负债率仍略有上升。公司已积累较大规模的刚性债务，债务负担较重，且中短期内存在一定的债务偿付压力。公司资产主要沉淀于基建项目、土地整理投入及土地使用权，资产流动性欠佳。

同时，我们仍将持续关注：(1) 襄阳市经济发展状况；(2) 东津新区（经开区）招商引资情况；(3) 东津新区（经开区）管委会拨付项目款的及时性；(4) 该公司基础设施建设及土地整理项目的投融资压力；(5) 公司到期债务偿还安排；(6) 发放小微企业委托贷款的资金回收情况；(7) 22 东津 02 债担保方湖北省担保信用质量变化情况。

附录一：

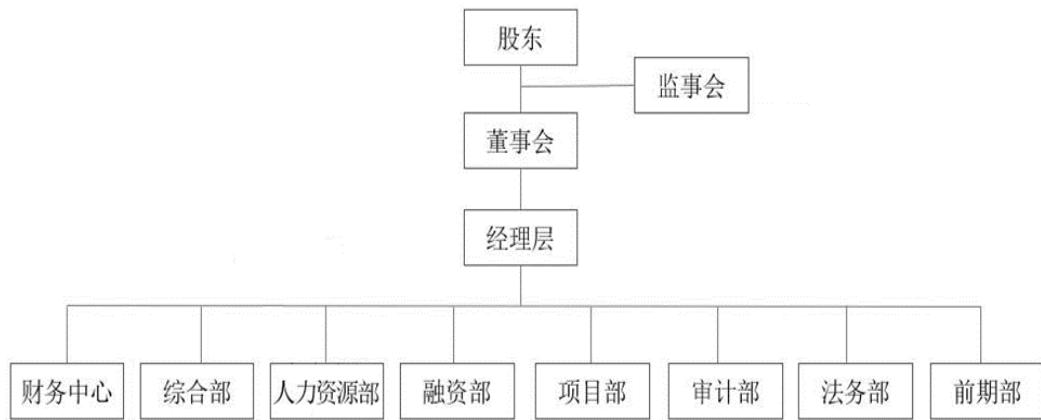
公司股权结构图



注：根据东津国投提供的资料绘制（截至 2022 年末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据东津国投提供的资料绘制（截至 2022 年末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2022年(末)主要财务数据(亿元)					备注
				刚性债务余额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营环节现金净流入量 (亿元)	
襄阳东津国有资本投资集团有限公司	东津国投	-	基础设施建设、土地整理	37.54	82.25	11.25	0.96	-3.60	公司本部
襄阳新津城乡开发建设有限公司	新津城乡开发	100.00	基础设施建设、土地整理	18.85	15.55	6.14	0.29	-1.48	
襄阳汉江欣城建材经营有限公司	汉江欣城建材	100.00	批发	-	1.05	-	-0.02	0.34	

注：根据东津国投 2022 年度审计报告附注及所提供的其他资料整理

附录四：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额[亿元]	182.09	206.96	225.41
货币资金[亿元]	12.08	11.98	5.44
刚性债务[亿元]	59.10	61.33	67.32
所有者权益[亿元]	77.70	85.92	89.80
营业收入[亿元]	19.45	18.81	20.60
净利润[亿元]	1.61	1.59	1.33
EBITDA[亿元]	2.02	2.22	1.99
经营性现金净流入量[亿元]	-14.82	1.18	-11.89
投资性现金净流入量[亿元]	-0.12	-7.41	-1.89
资产负债率[%]	57.33	58.49	60.16
长短期债务比[%]	76.40	67.67	200.45
权益资本与刚性债务比率[%]	131.46	140.08	133.39
流动比率[%]	295.77	248.13	433.31
速动比率[%]	31.94	25.73	46.28
现金比率[%]	20.41	16.60	12.06
短期刚性债务现金覆盖率[%]	86.95	95.92	43.26
利息保障倍数[倍]	0.66	0.73	0.54
有形净值债务率[%]	134.37	149.69	161.47
担保比率[%]	—	—	—
毛利率[%]	9.53	10.92	8.31
营业利润率[%]	10.16	11.35	8.92
总资产报酬率[%]	1.19	1.11	0.85
净资产收益率[%]	2.31	1.94	1.51
净资产收益率*[%]	2.33	1.94	1.51
营业收入现金率[%]	101.93	70.01	68.53
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-24.86	1.80	-20.26
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-27.50	1.97	-18.48
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-25.06	-9.48	-23.49
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-27.73	-10.34	-21.42
EBITDA/利息支出[倍]	0.67	0.75	0.58
EBITDA/刚性债务[倍]	0.04	0.04	0.03

注：表中数据依据东津国投经审计的 2020~2022 年度财务数据整理、计算。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计)×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动

指标名称	计算公式
	负债合计×100%
短期刚性债务现金覆盖率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末短期刚性债务余额×100%
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额)×100%
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
毛利率(%)	1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录五：

担保方主要财务数据及指标

主要财务数据与指标	2020 年	2021 年	2022 年
实收资本（亿元）	75.00	75.00	75.00
股东权益（亿元）	112.63	119.83	133.64
总资产（亿元）	145.76	150.46	183.19
货币资金（亿元）	36.82	43.16	35.91
风险准备金（亿元）	8.71	10.36	13.43
营业收入（亿元）	8.26	11.29	12.50
担保业务收入（亿元）	5.33	8.62	9.10
营业利润（亿元）	10.08	9.22	10.24
净利润（亿元）	8.00	7.23	7.82
平均资本回报率（%）	7.37	6.22	6.17
风险准备金充足率（%）	2.16	2.61	2.48
融资性担保责任放大倍数（倍）	4.65	4.17	4.64
直接担保发生额（亿元）	404.29	256.89	303.80
期末直接担保责任余额（亿元）	405.86	397.43	542.51
累计担保代偿率（%）	0.43	0.50	0.48
累计代偿回收率（%）	102.49	44.12	43.45
累计代偿损失率（%）	-	-	-

注 1：表中数据根据湖北省担保经审计的 2020-2022 年财务数据以及相关期间业务数据整理计算；

注 2：融资性担保责任放大倍数=期末融资担保责任余额/期末股东权益，由湖北省担保提供。

指标计算公式

指标名称	计算公式
担保放大倍数[倍]	期末担保余额/期末净资产
融资性担保责任放大倍数[倍]	融资性担保责任余额/调整后净资产
净资产收益率（%）	净利润/[(上期末净资产+本期末净资产)/2] ×100%
风险准备金充足率（%）	担保风险准备余额/期末担保责任余额×100%
代偿保障率（%）	(货币资金+短期投资+存出保证金-存入保证金)/单户最大担保余额×100%
I 级资产[亿元]	现金+银行存款+存出保证金+货币市场基金+国债、金融债券+可随时赎回或三个月内到期的商业银行理财产品+债券信用评级 AAA 级的债券+其他货币资金
I 级资产比例（%）	I 级资产/（总资产-应收代偿款）×100%
III 级资产比例（%）	III 级资产/（总资产-应收代偿款）×100%
当期担保代偿率（%）	当期担保代偿金额/当期累计解除担保金额×100%
累计担保代偿率（%）	近三年累计代偿金额/近三年累计解除担保金额×100%
累计代偿回收率（%）	近三年累计代偿回收金额/近三年累计代偿金额×100%
累计代偿损失率（%）	近三年累计代偿损失金额/近三年累计代偿金额×100%

注：上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

附录六：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人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 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，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。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，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。

本评级机构短期债券信用等级分为四等六级，即：A-1、A-2、A-3、B、C、D。

等 级		含 义
A 等	A-1	最高级短期债券，其还本付息能力最强，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 等	B	还本付息能力较低，有一定违约风险。
C 等	C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 等	D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

附录七：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告(公告)链接
主体评级	历史首次评级	2021年6月9日	AA/稳定	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	前次评级	2022年6月29日	AA/稳定	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月21日	AA/稳定	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2022) 公共融资评级方法与模型(城市基础设施投资企业)FM-GG001(2022.12)	-
债项评级 (21东津01)	历史首次评级	2021年6月9日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	前次评级	2022年6月29日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月21日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2022) 公共融资评级方法与模型(城市基础设施投资企业)FM-GG001(2022.12)	-
债项评级 (21东津02)	历史首次评级	2021年6月9日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	前次评级	2022年6月29日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论(2012) 城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接

	本次评级	2023年6月21日	AA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）
	历史首次评级	2021年12月30日	AAA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001 (2019.8) 报告链接
债项评级 (22东津02)	首次评级	2022年6月29日	AAA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001 (2019.8) 报告链接
	本次评级	2023年6月21日	AAA	罗媛媛、周晓庆	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）

注1：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅。

注2：上述历史评级信息不包括其他评级机构对发行人进行的评级。