

2021 年舟山海城建设投资集团有限公司公司债券

（第一期）信用评级报告

项目负责人：江林燕 lyjiang@ccxi.com.cn

项目组成员：秦羽璇 yxqin@ccxi.com.cn

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2021 年 3 月 19 日

声 明

■ 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与评级对象构成委托关系外，中诚信国际与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

■ 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由评级对象负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

■ 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

■ 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受评级对象和其他第三方组织或个人的干预和影响。

■ 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

■ 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

■ 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，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将按照《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

信用等级通知书

信评委函字 [2021]0739D 号

舟山海城建设投资集团有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司拟发行的“2021 年舟山海城建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AA⁺**，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 **AA⁺**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年三月十九日

发行要素

发行主体	本期规模	发行期限	偿还方式	发行目的
舟山海城建设投资集团有限公司	发行总额为 13 亿元人民币, 本期发行规模为 6 亿元	本期债券为 7 年期固定利率债券, 同时设置本金提前偿付条款, 即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金	本期债券在存续期限内每年付息一次, 后五期利息随当年本金的兑付一起支付, 每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付	本期债券募集资金 6 亿元人民币, 其中 3.6 亿元用于浦东拆迁安置小区工程 (拟使用债券资金 1.80 亿元) 和新城长峙岛山门拆迁安置小区二期工程 (拟使用债券资金 1.80 亿元), 2.4 亿元用于补充公司营运资金

评级观点: 中诚信国际评定舟山海城建设投资集团有限公司 (以下简称“舟山城投”或“公司”) 主体信用等级为 **AA+**, 评级展望为稳定; 评定“2021 年舟山海城建设投资集团有限公司公司债券 (第一期)”的债项信用等级为 **AA+**。中诚信国际肯定了舟山市良好的区域经济实力、公司地位突出、燃气特许经营等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时, 中诚信国际关注到项目开发回款较慢、资本支出压力较大以及经营性现金流持续为负等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

概况数据

舟山城投 (合并口径)	2017	2018	2019	2020.9
总资产 (亿元)	285.69	353.35	440.75	483.62
所有者权益合计 (亿元)	136.31	148.56	169.85	172.02
总负债 (亿元)	149.37	204.80	270.90	311.60
总债务 (亿元)	82.85	139.09	180.12	184.48
营业总收入 (亿元)	6.17	8.86	12.65	7.20
经营性业务利润 (亿元)	2.06	2.40	2.48	0.82
净利润 (亿元)	1.82	2.41	2.62	0.93
EBITDA (亿元)	2.49	3.16	3.18	-
经营活动净现金流 (亿元)	-18.68	-27.52	-14.35	-22.98
收现比(X)	1.13	1.07	1.01	1.24
营业毛利率(%)	19.55	13.04	15.26	17.33
应收类款项/总资产(%)	6.27	7.04	4.88	3.31
资产负债率(%)	52.29	57.96	61.46	64.43
总资本化比率(%)	37.80	48.35	51.47	51.75
总债务/EBITDA(X)	33.32	43.96	56.67	-
EBITDA 利息倍数(X)	0.45	0.40	0.26	-

注: 1. 中诚信国际根据 2017 年~2019 年审计报告及 2020 年未经审计的三季度财务报表整理; 2. 中诚信国际将长期应付款中的带息部分调入“长期债务”; 3. 由于企业未提供 2020 年三季度报表附注, 有关指标失效。

正面

■ **良好的区域经济实力。** 舟山市是国家发改委批复的第四个国家级新区, 且舟山岛屿海洋资源丰富, 加之自贸区优惠政策等因素, 带动了舟山市经济实力不断提升, 为公司的发展提供了较好的外部环境。2019 年, 舟山市实现地区生产总值 1,371.6 亿元, 同比增长 9.2%。

■ **区域地位突出。** 公司是舟山市内重要的国有资产运营主体, 同时系舟山临城新城区内唯一的保障房建设主体, 承担着舟山

市范围舟山临城新城内大量受托代建工程项目, 战略地位优势明显, 为公司发展提供了良好的保障。

■ **燃气特许经营优势。** 公司系舟山市主城区主要的管道和瓶装液化气的销售主体, 在区域内处于垄断地位, 市场地位稳固, 为公司贡献了较为稳定的收入及现金流, 且随着公司燃气管网的延伸, 公司的燃气业务规模将进一步扩大。

关注

■ **项目开发回款较慢。** 公司基础设施建设和保障房项目受开发周期、政府回款时间的影响, 回款周期较长, 近年来收入波动较大, 需持续关注后续回款到账情况。

■ **资本支出压力不断加大。** 公司作为舟山市重要的保障房和基础设施建设主体, 承接项目规模较大, 随着项目进度的不断推进, 未来或面临一定的资本支出压力。

■ **经营性现金流持续为负。** 近年来, 舟山市基础设施建设快速推进, 公司作为舟山重要的基础设施和保障房投资建设主体, 资金投入规模不断加大, 经营性现金流呈净流出状态。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月, 公司经营活动净现金流分别为 -18.68 亿元、-27.52 亿元、-14.35 亿元和 -22.98 亿元。

评级展望

中诚信国际认为, 舟山海城建设投资集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

■ **可能触发评级上调因素。** 公司资本实力显著增强, 盈利大幅增长且具有可持续性, 或资产质量显著提升。

■ **可能触发评级下调因素。** 地方经济环境恶化, 公司地位下降, 致使股东及相关各方支持能力或支持意愿减弱; 公司财务指标出现明显恶化, 再融资环境恶化等。

同行业比较

2019 年同区域基础设施投融资企业主要指标对比表

公司名称	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)	经营活动净现金流 (亿元)
舟山海城建设投资集团有限公司	440.75	169.85	61.46	12.65	2.62	-14.35
舟山海洋综合开发投资有限公司	362.05	136.87	62.20	44.42	3.72	12.42

资料来源: 中诚信国际整理

发行主体概况

舟山海城建设投资集团有限公司（以下简称“舟山市城投”或“公司”）原名为舟山市新城建设投资经营有限公司，系由舟山市人民政府批复，于2013年7月10日由舟山市新城建设开发服务中心出资组建，初始注册资本为20,000万元。2016年3月2日，经股东会决议，舟山市新城建设开发服务中心将持有公司100%股权无偿划转给舟山市国有资产监督管理委员会（以下简称“舟山市国资委”），同时公司更为现名。2018年，公司以资本公积转增实收资本，增加实收资本48.00亿元。2020年7月29日，根据浙江省及舟山市统筹安排，舟山市国有资产监督管理委员会将其持有的10%股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后舟山市国有资产监督管理委员会持有公司90%股权，浙江省财务开发有限责任公司持有公司10%股权。截至2020年9月末，公司注册资本和实收资本均为50.00亿元，实际控制人为舟山市国资委。

公司系舟山市以及舟山市临城新城重点构建的综合性建设与经营主体，经营范围主要包括：舟山市临城新城范围及周边部分区域的基础设施建设、安置房建设、资产运营以及舟山市全市范围内的燃气销售等业务，舟山市国资委委托舟山群岛新区新城管理委员会（以下简称“新城管委会”）对公司进行管理。截至2020年9月末，公司纳入合并范围的子公司共计32家，其中，一级子公司12家，二级子公司20家。

表 1：公司一级子公司

全称	简称	持股比例(%)
舟山市蓝焰燃气有限公司	蓝焰燃气	49.48
舟山市规划建筑设计研究院有限公司	规划设计院	100
舟山海城建设有限公司	海城建设	100
舟山海城置业有限公司	海城置业	100
舟山市城市建设发展有限公司	城市建设发展	100
浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司	小干岛商务建设	51
舟山海城投资有限公司	海城投资	69.33
舟山教育发展与服务有限公司	教育发展	100
舟山市城市规划设计研究院有	规划设计	100

限公司		
舟山市智慧城市运营有限公司	智慧城市	100
舟山海城房产开发建设有限公司	房产开发	100
舟山市建设工程质量检测有限公司	检测公司	100

本期债券概况

发行条款

本次债券发行规模不超过13亿元人民币，本期发行规模为6亿元。本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

募集资金用途

本期债券募集资金6亿元人民币，其中3.6亿元用于浦东拆迁安置小区工程（拟使用债券资金18,000.00万元）和新城长峙岛山门拆迁安置小区二期工程（拟使用债券资金18,000.00万元），2.4亿元用于补充公司营运资金。

浦东拆迁安置小区工程项目建造安置房726套及配套工程，项目总用地面积45,043平方米，总建筑面积113,985.6平方米。该项目总建设期为3年，即2019年7月初至2022年6月底。截至2021年1月末，浦东拆迁安置小区工程正处于工程建设阶段。同期末，该项目累计已投入资金合计8,294万元，投资完成率为9.56%，尚需进一步投入资金78,428.00万元，该项目拟使用本期债券募集资金18,000.00万元。本项目的资本金为26,190.04万元，已经足额到位。

新城长峙岛山门拆迁安置小区二期工程项目建造安置房767套及配套工程。项目总用地面积44,950.6平方米，总建筑面积121,481平方米。该项目建设期为3年，即从2019年7月初至2022年6月底。截至2021年1月末，新城长峙岛山门拆迁安置小区二期工程正处于工程建设阶段。同期末，该项目累计已投入资金合计9,544万元，投资完成

率为 10.11%，尚需进一步投入资金 84,890.42 万元，该项目拟使用本期债券募集资金 18,000.00 万元。本项目的资本金为 28,519.07 万元，已经足额到位。

宏观经济和政策环境

宏观经济：2020 年，中国经济经历了因疫情冲击大幅下滑并逐步修复的过程，GDP 同比增长 2.3%，是大疫之年全球唯一实现正增长的主要经济体。受低基数影响，2021 年经济增长中枢将显著高于 2020 年，全年走势前高后低。

2020 年经济运行基本遵循了“疫情冲击一疫后修复”的逻辑，疫情冲击下一季度 GDP 同比大幅下滑，二季度以来随着疫情得到控制和稳增长政策效果的显现逐步修复。从生产侧来看，工业生产反弹迅速且在反弹后维持了较高增速，服务业生产修复相对较为缓慢。从需求侧来看，政策性因素先复苏、市场性因素后复苏是其典型特征。这一特征在投资方面表现得尤为明显：基建投资、房地产投资率先复苏，市场化程度较高的制造业投资恢复较为缓慢；国有投资恢复较快，民间投资恢复相对较慢。此外，居民消费等受市场因素制约较大的变量改善有限。出口的错峰增长是需求侧最为超预期的变量，中国在全球率先复工复产为出口赢得了错峰增长的机会，使出口在下半年出现高速增长。从价格水平来看，“猪周期”走弱背景下 CPI 回落，需求疲弱 PPI 低位运行，通胀通缩压力均可控。但值得关注的是，虽然经济延续修复，但季调后的 GDP 环比增速逐季回落，经济修复动能边际趋弱。

宏观风险：尽管经济持续修复，但 2021 年经济运行仍面临内外多重挑战。从外部环境看，新冠疫情发展的不确定性依然存在，疫情对逆全球化的影响短期内仍不会消除，大国博弈风险仍需担忧，外部不确定性、不稳定性持续存在。从国内因素看，经济修复仍然面临多重挑战。首先，国内经济复苏并不平衡，存在结构分化，这将影响经济修复的可持续性和质量。其次，应对疫情的稳增长政策导致非金融部门债务增长加快，宏观杠杆率上扬，还本付息压力突出，需警惕债务风险超预期释放引发系

统性风险。再次，2020 年信用风险呈现先抑后扬走势，一些体制性、周期性、行为性信用事件强烈冲击资本市场，2021 年随着政策调整以及债务到期压力加大，信用风险释放或将加速，尤其需要警惕国企信用风险频发导致信用体系重构，加剧市场波动。第四，2020 年以来政府部门显性及隐性债务压力均有所加大，2021 年随着对地方政府债务管理的加强，地方政府债务风险或将在部分高风险区域有所暴露，在适当推动债务市场化处置的同时，仍需防范区域风险暴露对金融市场带来的冲击。

宏观政策：2020 年 12 月中央经济工作会议明确提出，“宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性”，这意味着宏观政策将不会出现“急转弯”，但随着经济修复，宏观政策边际调整不可避免。财政政策将在 2020 年超常规发力的基础上边际收紧，但大幅收缩概率较低；货币政策将继续向常态化回归，坚持稳健灵活，保持流动性合理充裕，继续积极引导资金精准投向实体经济。值得一提的是，在着力构建以内循环为主体的新发展格局背景下，国内产业链、供应链堵点有望进一步打通，为短期经济复苏和中长期经济增长提供新动力。

宏观展望：疫后修复仍然是 2021 年经济运行的主旋律。从全年经济运行的走势来看，受基数效应的影响，2021 年中国经济增长中枢将显著高于 2020 年，甚至高于新常态以来的历年平均水平。基数效应导致的高增长将突出表现在第一季度，后续将逐步回落，全年呈现“前高后低”走势。但值得关注的是，宏观经济数据同比高位运行与微观主体感受分化较大，宏观经济分析需高度关注微观主体运行所面临的实际困难及经济数据的环比变化。

中诚信国际认为，虽然 2021 年政策性因素对经济的支撑将有所弱化，但随着市场性因素的逐步发力，经济修复趋势将持续，但仍需警惕疫情反复可能导致的“黑天鹅”事件。从中长期来看，中国市场潜力巨大，畅通内循环将带动国内供应链、产业链运行更为顺畅，中国经济中长期增长韧性持续存在。

区域经济

舟山市是我国第一个以群岛建制的地级市，近年来随着区域开发力度加强、当地旅游业大力发展和国家政策支持，舟山市经济实力和财政实力均实现稳步增长

舟山位于长江口以南、杭州湾以东的浙江省北部海域，是浙江省下辖的一个岛屿地级市，下设两个市辖区（定海区、普陀区），2个县（岱山县、嵊泗县）。舟山区域总面积 2.22 万公顷，其中陆地面积 12,410 公顷，大小岛屿 1,339 个，岛屿数量占全国海岛数量的五分之一。

2011 年 6 月 30 日，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，新区范围与舟山市行政区域一致。2017 年 4 月 1 日，作为对接“一带一路”和长江经济带的重大战略，浙江自贸试验区正式挂牌成立。浙江自贸试验区的实施范围 119.95 平方公里，由陆地和相关海洋锚地组成，涵盖三个片区：舟山离岛片区 78.98 平方公里（含舟山港综合保税区区块二 3.02 平方公里），舟山岛北部片区 15.62 平方公里（含舟山港综合保税区区块一 2.83 平方公里），舟山岛南部片区 25.35 平方公里，基本覆盖了整个舟山市的范围。整体来看，舟山市拥有独特的区位优势与岸线资源、良好的大宗商品产业发展基础、便利的综合交通运输体系以及优越的自然生态及人居环境，具备“一带一路”、“长江经济带”、“浙江舟山群岛新区”、“舟山江海联运服务中心”、“自由贸易试验区”等多重国家战略的叠加效应。

近年来，舟山市经济运行呈现稳中有升的态势。2019 年，舟山市地区生产总值 1,371.6 亿元，按可比价格计算（下同），比上年增长 9.2%。其中，第一产业增加值 146.4 亿元，增长 1.3%；第二产业增加值 475.5 亿元，增长 17.6%；第三产业增加值 749.7 亿元，增长 5.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值 11.7 万元。2020 年，舟山市地区生产总值比上年增长 12.0%，增速居全省各市首位。

财政实力方面，随着舟山市经济稳定运行，财

政收入持续增长，整体财政实力较强。2019 年，舟山市实现一般公共预算收入 154.86 亿元，同比增长 6.1%；其中，实现税收收入 107.06 亿元，增长 5.1%；同期，一般公共预算支出为 323.36 亿元，增长 23.2%。随着土地市场行情的回暖，2019 年，舟山市实现政府性基金预算收入 224.50 亿元，同比增长 5.4%，其中国有土地使用权出让收入 206.68 亿元，同比增长 7.7%；同期，舟山市政府性基金预算支出 223.87 亿元，同比增长 5.6%。2019 年，舟山市公共财政平衡率为 47.89%，财政自给能力较弱。

2020 年，舟山市一般公共预算收入为 159.2 亿元，一般公共预算支出为 312.7 亿元，舟山市公共财政平衡率为 50.91%，同期，政府性基金预算收入为 105.36 亿元，政府性基金预算支出为 169.09 亿元。

表 2：2017~2019 年舟山市财政收支情况（亿元）

项目	2017	2018	2019	2020
一般公共预算收入	125.76	146.02	154.86	159.2
一般公共预算支出	258.60	308.49	323.36	312.7
公共财政平衡率	48.63%	47.33%	47.89%	50.91%
政府性基金预算收入	129.44	212.95	224.50	105.36
政府性基金预算支出	141.19	212.06	223.87	169.09

资料来源：舟山市财政局，中诚信国际整理

业务运营

公司是舟山市重要的城市基础设施及保障房投资建设主体，同时承担部分公共服务职能，负责舟山市的燃气供应业务。2019 年公司实现营业收入 12.65 亿元，较上年同比增长 42.89%，主要系公司当年确认了代建管理费收入、建材销售收入和燃气业务收入增幅较大所致。2019 年，公司委托代建、燃气、保障房销售、土地出让以及建材销售业务收入分别为 1.02 亿元、4.14 亿元、1.78 亿元、1.51 亿元和 1.50 亿元，分别占当年营业收入的比重为 8.03%、32.75%、14.09%、11.90% 和 11.85%。2020 年 1~9 月，公司实现营业收入 7.20 亿元。

表 3：公司营业收入结构及占比（亿元、%）

收入	2017	2018	2019	2020.1~9
燃气	2.60	3.06	4.14	2.29
保障房销售	-	1.96	1.78	-

土地出让	-	1.23	1.51	0.82
建材销售(贸易)	-	0.84	1.50	1.76
受托代建	2.5	-	1.02	-
租金	0.19	0.33	0.54	0.59
建筑设计	0.61	0.59	0.52	0.33
工程施工	-	0.07	0.46	0.08
处置投资性房地产	-	-	0.44	-
物业管理	-	0.26	0.34	0.23
管道安装	0.2	0.31	-	0.36
咨询	0.08	-	-	0.30
其他	-	0.21	0.41	0.44
合计	6.17	8.86	12.65	7.20
占比	2017	2018	2019	2020.1-9
燃气	42.08	34.53	32.75	31.77
保障房销售	0	22.12	14.09	-
土地出让	0	13.9	11.9	11.42
建材销售(贸易)	0	9.52	11.85	24.46
受托代建	40.43	-	8.03	-
租金	3.07	3.68	4.29	8.25
建筑设计	9.88	6.68	4.09	4.54
工程施工	0	0.78	3.63	1.12
处置投资性房地产	-	-	3.48	-
物业管理	-	2.93	2.66	3.25
管道安装	3.26	3.52	-	4.96
咨询	1.28	-	-	4.12
其他	-	2.34	3.23	6.13
合计	100	100	100	100

注：计算四舍五入存在尾数差

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司作为舟山市最重要的城市建设主体，承担了舟山市范围内大量基础设施建设工程，业务具有较强的区域专营性；但公司的基础设施业务正处于加大投资阶段，面临一定的投融资压力，同时受项目建设周期影响，代建收入波动较大

公司目前的基础设施建设业务范围集中在新城區，由下属子公司舟山海城建设有限公司（以下简称“海城建设”）负责运营。

开发模式方面，基础设施代建业务的委托方分为新城管委会和招商引资入驻新城的大型国有企业。其中，新城管委会作为委托方时，新城區的基础设施由舟山市政府整体规划后下达给新城管委会负责实施，新城管委会再将相关建设任务直接委

托给公司，并与公司签订《基础设施工程采用受托代建模式建设协议》（以下简称“代建协议”）。公司根据规划和代建协议的要求进行建设，新城管委会对项目建设过程中的工程质量、进度进行阶段性的监控和管理，工程竣工验收后，由公司交由新城管委会投入使用。

资金来源方面，项目建设投入资金主要由公司通过市场化方式进行融资，融资费用计入项目建设投资成本，部分项目有财政配套资金。

资金结算方面，新城管委会向公司支付代建资金，代建资金包括工程概算的工程成本、工程管理费 and 建设期利息。其中，工程管理费加成比例一般在 5%-10% 之间。工程竣工验收后，委托方向公司支付代建资金，公司每年年末确认收入。

除了承接新城管委会的委托外，公司代建业务的委托方还包括招商引资入驻新城的大型国有企业。具体的开发及结算、回款模式与管委会委托的项目基本相同，管理费的标准亦不固定，由双方在项目前期协商确定。

2017 年，公司已完工并完成竣工决算项目主要为中化兴源成品油罐工程、后半浦拆迁安置小区工程和中湾村老年过渡用房工程，该批项目实现代建收入 2.50 亿元，并已全部到账。2018 年无竣工结算的代建项目，故未实现受托代建项目收入。2019 年，公司已完工的项目主要系新后岸村项目、新后岸村松山岛开发项目、长峙岛东南岸线岛体修复与整治工程项目，当年确认代建收入 1.02 亿元。

截至 2020 年 9 月末，公司主要在建基础设施建设项目包括小干岛整体开发项目、万丈塘提升改造工程、新城儿童乐园工程及海洋文化艺术中心（二期）等，公司主要在建基础设施建设项目总投资 112.20 亿元，已投资 66.78 亿元，尚需投资 45.42 亿元，未来存在一定的资本支出压力。

表 4：截至 2020 年 9 月末公司主要在建基础设施建设项目情况（万元）

项目名称	规划建设期间	规划总投资	已投资	预计项目总收入
小干岛整体开发项目	2017-2022	300,000.00	149,239.91	323,206.95

万丈塘提升改造工程	2017-2022	56,391.00	33,466.87	61,407.39
新城儿童乐园工程	2017-2021	71,598.00	63,832.61	78,301.72
海洋文化艺术中心（二期）	2016-2021	38,770.00	27,859.60	44,524.58
新城大道（富丽岛路-小干大桥接线道路）	2019-2021	35,410.00	30,789.87	39,415.44
临长路（海天大道-沈白线）提升改造工程	2018-2021	47,000.00	9,805.14	51,362.53
海天大道新城段提升改造工程	2019-2022	45,000.00	19,858.11	50,380.38
富丽岛路（新城大道—沈白线）	2018-2020	32,500.00	21,181.74	37,054.27
舟山第二初级中学	2018-2020	24,000.00	21,216.99	26,728.96
舟山科创公园项目（桥畔公园）	2018-2022	18,404.00	2,755.50	20,450.35
新城核心区亮化工程	2018-2020	10,000.00	6,018.88	11,131.44
新城万丈唐（中段）提升改造工程	2020-2022	55,000.00	4,635.68	63,250.00
中央公园工程	2019-2022	34,951.00	20,909.16	40,193.65
团鸡山垃圾场等 22 处	2019-2022	140,000.00	133,591.60	141,607.09
城北路	2019-2022	44,000.00	29,214.94	61,407.39
海天大道	2019-2022	45,000.00	22,174.22	50,380.38
新城体育馆	2019-2022	30,000.00	22,000.00	31,800.00
海景公园	2019-2022	20,000.00	14,515.07	21,200.00
千岛路	2019-2022	25,000.00	11,873.38	27,300.00
舟山第五小学工程	2019-2022	30,000.00	11,656.15	31,800.00
港岛路南侧延伸段(海天大道-海景道)	2019-2022	19,000.00	11,192.71	20,140.00
合计		1,122,024.00	667,788.13	1,233,042.52

资料来源：公司提供

拟建项目方面，截至 2020 年 9 月末，公司主要拟建基础设施建设项目包括建筑垃圾装修垃圾及污泥资源化利用项目、新城万丈塘生态岸线整治

与修复工程、千岛国家海洋湿地公园——海景道提升改造工程等，预计总投资 25.33 亿元。

表 5：截至 2020 年 9 月末公司主要拟建基础设施建设项目情况（亿元）

拟建项目名称	总投资	建设周期
建筑垃圾装修垃圾及污泥资源化利用项目	3.55	2 年
千岛路（海景道-定沈快速通道）	2.5	1 年
新城万丈塘生态岸线整治与修复工程	2.3	3 年
千岛国家海洋湿地公园——海景道提升改造工程	2.2	2 年
中梁地块配套道路	1.34	3 年
舟山市危险废物填埋场项目	2	2 年
茶山浦水街环境整治工程	9.44	4 年
千岛路(海景道-定沈快速通道)提升改造工程（二期）	2	2 年
合计	25.33	-

资料来源：公司提供

公司系根据政府规划对新城片区的土地进行开发整理，该业务的自主性较弱，受政策安排因素影响大，公司该业务未来收入具有一定不稳定性

土地整理业务由公司下属子公司舟山海城投资有限公司（以下简称“海城投资”）负责运营，2016 年，海城投资与新城管委会签订《合作土地开发协议》，约定由海城投资对舟山群岛新区新城片区约 133,200 亩土地一级开发，包括农转用、征

用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。业务模式方面，前期土地开发相关支出由公司自筹，当期全部工程经验收合格后，以招拍挂的方式出让，在每期土地完成交易并收齐全部地价款后，由新城管委会指定部门向海城投资支付土地一级开发费用，费用金额为项目成本加成一定比例，比例为 5% 左右，公司在收到回款后确认收入并结转成本。

往年进行平整开发的土地于 2018 年逐渐达到了出让标准。2018 年~2019 年及 2020 年 1~9 月，分别出让土地 123.13 亩、103.67 亩和 85.21 亩，收

到新城管委会支付土地一级开发费用 1.23 亿元、1.51 亿元和 0.82 元，并分别确认土地出让收入 1.23 亿元、1.51 亿元和 0.82 亿元。

表 6：截至 2020 年 9 月末公司已开发并出让土地情况（亩、万元）

项目名称	已出让面积	实际总投资	确认收入	实际到账金额
2018 年	123.13	11,697.35	12,313.00	12,313.00
2019 年	103.67	14,337.92	15,054.81	15,054.81
2020 年 1 月~9 月	85.21	7,833.07	8,224.73	8,224.73
合计	312.01	33,868.34	35,592.54	35,592.54

资料来源：公司提供

截至 2020 年 9 月末，公司在整理土地项目共 14 个，总面积为 13,897.35 亩，投资总额为 175.53 亿元，已投资额为 153.07 亿元。

表 7：截至 2020 年 9 月末在整理土地情况（亩、亿元）

地块名称	投资总额	已投资额	面积
惠民桥区块土地开发项目	7.79	6.51	693.28
临城工业园区土地开发项目	4.73	4.43	481.10
长峙区块土地开发项目	2.11	1.86	17.02
甬东区块土地开发项目	4.46	3.72	330.19
其他-龙舟石化土地开发项目	0.61	0.38	26.10
其他-中心渔港土地开发项目	0.20	0.035	2.27
其他-华康建设土地开发项目	0.54	0.4	28.37
其他-定海安厦土地开发项目	0.67	0.55	39.71
新城区地块土地开发项目	150.00	131.87	11,945.71
千岛街道地块土地开发项目	0.50	0.06	2.27
城北城隍头地块土地开发项目	2.50	1.95	198.57
双阳地块土地开发项目	1.21	1.23	113.47
城西区块土地开发项目	0.10	0.08	9.08
金岛路区块	0.11	0.0004	10.21
合计	175.53	153.074	13,897.35

资料来源：公司提供

公司系舟山临城新城区内唯一的保障房建设主体，公司在建保障房项目较多，投资规模较大，具有一定的资本支出压力；且销售收入易受项目实际情况以及政府定价的影响

公司系舟山临城新城区内唯一的保障房建设主体，该项业务主要由下属子公司舟山海城置业有限公司（以下简称“海城置业”）负责实施。

公司保障房项目业务有两种模式，分别为政府委托代建模式和以政府指导价定向销售模式。

公司早期的保障房建设项目多采用政府委托代建模式。保障房由公司代政府建设，竣工验收后移交给政府进行安置，政府按照代建协议支付相关费用，由于该业务模式为代建模式，因此 2018 年之前保障房建设业务收入计入受托代建项目收入中，账务处理方面，保障房建设资金均由公司先行垫付，公司将当年实际投资金额计入存货。在项目移交后，公司根据委托代建协议确认收入，计入“受托代建收入”科目，同时转结相应的成本。

2018 年起，公司新承接的保障房建设项目以政府指导价定向销售模式为主。公司首先通过政府划拨或通过招拍挂获得项目用地，再通过公开招标，将工程分包给具有相关施工资质的专业建筑施工单位。项目建设期间，公司负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目完工验收合格后，由公司按照政府指导价向拆迁户进行定向销售，目前舟山的保障房销售指导价由政府价格行政主管部门根据项目的实际情况进行核定，根据区域位置不同有所差异，新城区内保障房的销售均价约 8,000-10,000 元/平方米。为平衡保障房建设资金，政府允许公司将保障房项目中的配套车库及商铺直接按照市场价格进行销售取得销售收入。

2018~2019 年，公司完成的安置房项目主要系高云佳苑和新城长峙岛山门拆迁安置小区（一期），其中，高云佳苑项目采用政府委托代建和定向销售两种模式，新城长峙岛山门拆迁安置小区（一期）采取定向销售模式。高云佳苑项目占地面积 97.1

亩，建筑面积 13.43 万平方米，包括安置房 278 套、人才公寓 632 套、公租房 1,012 套，总投资为 6.11 亿元。其中 200 套安置房由政府购买，未来移交公安、消防等机构。其他 78 套安置房采用定向销售模式，已全部安置完成。2018 年累计账面销售收入 0.91 亿元，并于当年确认销售收入，2019 年该项目未确认收入。

新城长峙岛山门拆迁安置小区（一期）已于 2017 年 1 月竣工验收，由公司定向销售给拆迁安置户，新城长峙岛山门拆迁安置小区（一期）共计 1,476 套安置房源，总建筑面积 14.61 万平方米，总投资 8.98 亿元，截至 2019 年末，累计销售额为 2.83 亿

元，累计销售 13.10 万平方米，账面累计确认收入为 2.83 亿元，其中 2018 年确认 1.05 亿元，2019 年确认 1.78 亿元。

在建安置房项目方面，截至 2020 年 9 月末，公司主要在建的安置房项目主要包括新城长峙岛山门拆迁安置小区（二期）和浦东拆迁安置小区项目以及杜家岭安置小区七期等项目，项目总建筑面积 82.79 万平方米，总投资 105.48 亿元，已投资 66.33 亿元，计划于 1-2 年内完工，短期内公司将面临较大的资金需求。公司主要拟建安置房项目为城北安置房和荷花安置小区等项目，计划总投资 41.55 亿元。

表 8：截至 2020 年 9 月末公司主要在建、拟建保障房项目情况（亿元、万平方米、套）

在建状态	项目名称	业务模式	规划总投资	已投资	占地面积	规划建筑面积	安置房源	建设周期	2020.10-12月计划投资额	2021年计划投资	2022年计划投资
在建项目	杜家岭安置小区七期（南区、北区）	定向销售	22.98	14.92	19.41	36.06	2,517	2017-2022	1.612	4.03	2.418
	惠民公寓二期	定向销售	7.03	6.57	7.34	15.74	1,038	2017-2022	0.092	0.23	0.138
	金鸡山安置小区（二期）	定向销售	4.35	3.31	3.66	7.44	526	2017-2021	0.208	0.52	0.312
	浦东拆迁安置小区项目	定向销售	8.67	0.12	4.5	11.4	726	2019-2022	1.71	4.275	2.565
	新城长峙岛山门拆迁安置小区（二期）	定向销售	9.44	0.16	4.5	12.15	767	2019-2022	1.856	4.64	2.784
	红茅山安置小区北区	定向销售	8.09	7.25	-	-	-	2019-2022	0.168	0.42	0.252
	红茅山安置小区南区	定向销售	7.97	6.18	-	-	-	2019-2022	0.358	0.895	0.537
	马鞍安置小区	定向销售	7.59	5.63	-	-	-	2019-2022	0.392	0.98	0.588
	万阳花园拆迁安置小区北区	定向销售	5.04	5.04	-	-	-	2019-2020	-	-	-
	万阳花园拆迁安置小区南区	定向销售	5.63	5.07	-	-	-	2019-2022	0.112	0.28	0.168
	金鸡山拆迁安置小区	定向销售	5.34	3.33	-	-	-	2019-2022	0.402	1.005	0.603
	胜山三期 B 区北区	定向销售	4.08	2.96	-	-	-	2019-2022	0.224	0.56	0.336
	长峙岛山门村、马鞍村、岙山村、前农村征迁项目	定向销售	5.5	4.37	-	-	-	2019-2022	0.226	0.565	0.339
	胜山三期 B 区南区	定向销售	3.77	1.42	-	-	-	2019-2022	0.47	1.175	0.705
	小计	-	105.48	66.33	39.41	82.79	5,574	-	7.83	19.575	11.745
拟建项目	城北安置房	定向销售	16	0	8.55	-	1,950	2020-2023	-	0.1	3.7
	荷花安置小区	定向销售	9.12	0	6.87	-	1,140	2020-2023	-	0.1	2.4
	老碛安置房	定向销售	8.93	0	3.7			2020-2023			
	东荡田安置房	定向销售	7.5	0	3.78			2020-2023			
	小计	-	41.55	0	22.9	-	3,090	-	-	0.2	6.1
	合计	-	147.03	66.33	62.31	82.79	8,664	-	7.83	19.775	17.845

资料来源：公司提供

公司燃气供应业务具有很强的区域专营性，公司客

户主要系居民和商业用户，需求刚性较强，2019

年，公司管道天然气供气客户中新增一家大工业公司，新增用气量大幅增长，带动当年的管道天然气业务收入大幅增长，而瓶装液化气受销售价格的影响，近年来收入稍有波动

公司燃气供应业务主要由下属子公司舟山市蓝焰燃气有限公司（以下简称“蓝焰燃气”）负责。2017~2019年及2020年1~9月，公司燃气收入分别为2.60亿元、3.06亿元、4.14亿元和2.29亿元，呈现逐年增长趋势。

公司天然气供应包括管道天然气和瓶装液化气供应两类。

（1）管道天然气

2018年7月，蓝焰燃气和舟山市政府签订《舟山市管道燃气特许经营协议》，协议约定特许经营权的期限为30年，特许经营范围为舟山市主城区（定海、普陀）及相邻岛屿（朱家尖、鲁家峙、长峙岛、金塘）及日后经蓝焰燃气申请、舟山市政府批准的其他区域。特许经营业务包括，在特许经营权地域范围内投资、建设、运营管道燃气的输配管网及相关设施；采购、储存、生产、运输和加工管道燃气，并以管道输送形式向用户供应和销售（包括分销）燃气等。

公司系舟山市唯一的管道燃气供应商，截至2020年9月末，公司燃气管网长度为1,140公里，日供应能力增为40万立方米/天。定价方面，舟山市管道燃气价格系由政府制定，2017年3月前，居民生活用管道天然气价格系2010年1月1日批复实施，为4.10元/立方米。2017年3月起燃气价格采用阶梯收费，即300立方米（含）以下，销售价格为3.60元/立方米；300~456立方米（含）之间，销售价格为4.32元/立方米；456立方米以上的销售价格为5.40元/立方米；执行居民价格的非民用户（学校、社会福利场所等）燃气价格为3.96元/立方米；非居民用户燃气单价为4.20~5.30元/立方米。2019年1月1日起，舟山市居民生活用管道天然气价格梯度区间有所调整，324立方米（含）以下，

销售价格为2.95元/立方米，324~1,800立方米之间，销售价格为3.5元/立方米，1,800立方米以上，销售价格为4.5元/立方米。执行居民气价的非民用户管道天然气价格位3.25元/立方米。

燃气采购方面，公司管道天然气供应商主要为新奥能源贸易有限公司、浙江博臣能源股份有限公司、浙江蓝乾能源科技有限公司、宁波九霄能源有限公司和舟山划时代科技气体有限公司等。2017~2019年及2020年1~9月，采购量分别为2.45万吨、3.43万吨、4.62万吨和3.47万吨；原料采购价格按市场定价，2017~2019年及2020年1~9月，公司液化天然气平均采购价格分别为0.41万元/吨、0.44万元/吨、0.39万元/吨及0.34万元/吨。

销售情况，公司管道燃气销售以居民和商业为主。随着老城区天然气改造工程的积极推进，公司近几年的管道燃气的用户数量和售气量稳步增长。2017~2019年及2020年1~9月，公司管道燃气用户数量分别为21.82万户、23.16万户、25.00万户和26.33万户。售气量方面，2017~2019年及2020年1~9月，售气量分别为0.35亿立方米、0.42亿立方米、0.66亿立方米和0.50亿立方米。2019年公司供气客户中新增一家大工业公司，加之其他工业项目用气量有所增长，使得2019年公司售气量较2018年大幅增加。2017~2019年及2020年1~9月，销售收入分别为1.47亿元、1.72亿元、2.22亿元和1.45亿元，随着销售量增长而逐年上升。

表9：近年来公司管道天然气业务经营情况

项目名称	2017	2018	2019	2020.1~9
天然气采购量（万吨）	2.45	3.43	4.62	3.47
天然气采购均价（万元/吨）	0.41	0.44	0.39	0.34
天然气销售量（亿立方米）	0.35	0.42	0.66	0.50
其中：居民	0.17	0.20	0.21	0.19
非居民	0.18	0.22	0.45	0.31
天然气销售均价（元/立方米）	4.25	4.09	3.36	3.13
其中：居民	3.72	3.67	3.03	2.98
非居民	4.75	4.47	3.52	3.22
供应户数（万户）	21.82	23.16	25.00	26.33

其中：居民	21.7	22.99	24.85	26.18
非居民	0.12	0.17	0.15	0.15

注：以上价格均为不含税价，业务数据与财务数据存在口径差异
资料来源：公司提供

（2）瓶装液化气

公司瓶装液化气的业务范围和管道天然气的范围一致。因舟山市岛屿众多，部分区域燃气管道的铺设受限，故公司的瓶装液化气市场占有率相对较高。

瓶装液化石油气主要供应商为中海石油舟山石化有限公司，公司按照销售情况确定采购量，2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司瓶装液化石油气采购量分别为 2.69 万吨、2.83 万吨、2.89 万吨和 2.02 万吨。采购单价为合同价，合同价参照宁波明港液化气有限公司报价进行动态加权平均结算，每月结算一次，2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，平均采购价为 0.36 万元/吨、0.45 万元/吨、0.39 万元/吨和 0.33 万元/吨。

销售方面，公司瓶装液化石油气销售分为零售和批发销售，以批发销售为主，销售价由市场价确定。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，瓶装液化气销售收入 1.23 亿元、1.44 亿元、1.37 亿元和 0.90 亿元。近年来受销售单价的影响，公司瓶装液化石油气销售收入稍有波动。

表 10：近年来公司瓶装液化石油气业务经营情况（万吨、万元/吨、亿元）

项目名称	2017	2018	2019	2020.1~9
采购数量	2.69	2.83	2.89	2.02
平均采购价	0.36	0.45	0.39	0.33
零售销售数量	1.14	1.18	1.25	0.86
零售平均销售价格	0.55	0.62	0.65	0.65
批发销售数量	1.59	1.65	1.63	1.14
批发平均销售价格	0.38	0.43	0.42	0.36
销售收入	1.23	1.44	1.37	0.90

注：以上价格均为不含税价，业务数据与财务数据存在口径差异。
资料来源：公司提供

随着公司大部分的租赁商铺免租期到期，公司租金收入大幅增长。其他业务稳步增长，对公司的营业收入形成了一定的补充

租赁业务主要由下属子公司舟山海城置业有限公司负责。公司租赁资产主要为保障房配套的人才公寓、公租房、商铺和城投大楼等，其中，城投大楼为公司办公所在地，空余楼层可对外出租。其他资产系由政府无偿划拨给公司，公司向特定的客户出租，租金亦由政府制定，目前毛坯房租金为 10 元/平/月，精装房为 12 元/平/月，政府定期会根据市场行情对公租房的租金标准进行调整，截至 2019 年末，公租房出租率约为 75%。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司分别实现租赁收入 0.19 亿元、0.33 亿元、0.54 亿元和 0.59 亿元，随着租金单价的提升，公司该项业务收入逐年上涨，其中 2019 年大幅增长主要系 2019 年公司大部分租赁商铺免租期到期，另外，2020 年以来疫情对公司的租金收入略有影响。

公司其他业务板块主要包括建筑设计、管道安装业务以及咨询业务等。公司建筑设计业务经营主体为舟山市规划建筑设计研究院（以下简称“舟山建筑设计院”），舟山建筑设计院成立于 1991 年 4 月 29 日，注册资本金 650 万元，目前主要从事建筑设计及咨询服务。舟山建筑设计院具有建筑行业（建筑工程）甲级、城乡规划编制乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、风景园林工程专项乙级、建筑智能化系统设计专项乙级、市政行业专业乙级、工程咨询丙级资质。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司分别实现建筑设计收入为 0.61 亿元、0.59 亿元、0.52 亿元和 0.33 亿元，整体较为稳定。

管道安装业务主要系天然气管道等配套设施安装业务，经营主体为蓝焰燃气，业务范围主要在定海区 and 普陀区。2017 年之前管道燃气配套设施安装费收入遵循会计核算配比原则，按照 25 年期限分摊计入主营业务收入；2017 年起，管道安装收入改为一次性确认，不再按年份分摊。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月公司管道安装收入分别为 0.20 亿元、0.31 亿元、0.76 亿元和 0.36 亿元，其中，2019 年及 2020 年 1~9 月的管道安装收入并入了燃气业务收入中。

此外，2018 年公司新增贸易收入，经营主体为新设子公司舟山市城联实业有限公司，主要经营水泥、钢筋和石材等建材的贸易业务，客户较为分散。2018~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司分别实现贸易收入 0.84 亿元、1.50 亿元和 1.76 亿元。

战略规划及管理

公司未来主要围绕“海上花园城”建设的部署要求，进一步完善城市建设/体系，推动国有资产布局优化升级，搭建治理结构更加完善、资源配置更加合理、运行机制更加高效的城市建设综合平台

根据公司未来发展规划，未来业务发展方向主要体现在城市建设、能源、环境、规划设计、资产运营、城市服务等六大业务板块。

公司的城市建设板块是核心板块，致力于打造以土地一级开发、城市基础设施建设等为主的公益性资产建设，同时兼顾开展 EPC 等竞争性经营项目承接。

公司的能源板块以蓝焰燃气公司作为运营主体，专门从事舟山市本岛的管道燃气生产经营和液化气经营业务。“十四五”期间综合功能服务站的经营由能源销售公司负责。

公司的环境板块系舟山市城投集团新布局的业务板块，旨在成为区域污水、污泥处理领域服务商，完成生态环境治理的民生任务。城投投资公司下属的城投环保公司作为舟山市城投集团环境板块的运营主体，从事舟山市城市污泥、污水等综合处理利用等环保业务。

公司的规划设计板块的运营主体为舟山建筑设计院。舟山建筑设计院现阶段承接的土建、市政及园林设计项目超半数仍属于政府性项目。下一阶段的目标将是利用好甲级勘察资质，打造城投品牌，培育成综合型设计院，积极进行市场开拓，业务范围立足新城区，跨出舟山，走向周边其他区域。

城投置业公司作为舟山市城投集团资产运营板块的经营主体，“十四五”时期城投置业公司将分

为资产管理公司和资产运营公司，由资产管理公司、资产运营公司共同承担集团公司资产运营板块业务，分别负责集团公司经营性资产和非经营性资产的日常管理工作，以及商业房地产经营、经营性资产租赁、新城安置小区的日常管理服务和品质提升、公租房配租工作及合同管理、开发拓建新资源，扩大资产保有量等业务。

公司的城市服务板块是“城市综合运营平台”的核心组成部分，属于既服务于民计民生，又可市场化运作的经营类业务板块。城投智慧公司致力于服务智慧城市建设。园林绿化公司负责市政、园林绿化的养护业务。城投置业公司控股子公司城投物业负责新城安置小区、经营性商铺的日常管理服务和品质提升、公租房配租工作及合同管理工作。

公司治理结构健全，符合公司制法人治理要求，内部控制较为完善、合理，能够为公司正常运营提供有效保障

公司系根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《舟山市市属国有企业公司章程制订管理办法》、国家有关法律法规及舟山市人民政府有关规定成立的有限公司。

公司设立股东会，舟山市国资委作为出资人，行使股东会职权。公司设董事会，由 5 名董事成员组成，其中职工董事 1 名。董事会成员除职工董事外，由公司自行指定中层干部产生，并上报国资委审批。公司董事会每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。董事长为公司的法定代表人。董事会对舟山市国资委负责，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。

公司根据业务发展需求，在财务管理、投资管理、融资管理、工程建设、项目开发、资产管理等方面建立了一套较为完善的管理制度。

财务管理方面，为加强公司财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，公司制定了《舟山海城建设投资集团有限公司财务管理制

度》及《舟山海城建设投资集团有限公司资金竞争性存放管理实施办法》，对公司的会计机构设置、财务核算、财务管理流程及资金存放等做了详尽的规定。

投资发展方面，公司制定了《舟山海城建设投资集团有限公司投资项目管理实施办法》、《舟山海城建设投资集团有限公司对外投资管理办法》及《舟山海城建设投资集团有限公司招商引资管理办法》，公司设立投资评审委员会，投资项目实行年度计划管理，通过对投资项目实施规范化、流程化、信息化管理，合理配置企业资源，促进要素优化组合，创造良好经济效益；公司对外投资实行专业化管理和逐级审批制度，总经理办公会议和公司董事会是各类投资活动的决策机构，子公司对外投资需报集团审批；为加强招商引资工作的组织和领导，公司设立招商引资工作领导小组，领导小组设在公司投资发展部，具体负责公司招商引资工作。

财务分析

以下分析基于公司提供的经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）¹审计并出具标准无保留意见的2017~2019年审计报告以及公司提供的未经审计的2020年三季度财务报表。公司各期数据均为期末数，数据均为合并口径。

盈利能力

公司业务较为多元化，近年来受项目结算进度及业务扩张等多方面的影响，公司营业收入结构变化较大，但整体呈逐年增长的趋势，但各项业务整体盈利能力一般，公司利润主要依赖于政府补助

2017~2019年及2020年1~9月，公司营业总收入分别为6.17亿元、8.86亿元、12.65亿元和7.20亿元，呈现逐年上升的趋势，但近年来公司业务收入结构及各项业务收入占比变化较大。2017年，公司收入主要来自燃气销售业务和受托代建业务。自2018年起，公司将房产销售收入单独列示，不再合

并计入受托代建收入。2018年公司收入主要来源为燃气销售、保障房销售和土地出让，此外，2018年开始公司新增了贸易、物流管理以及工程施工等业务收入。具体来看，2017~2019年及2020年1~9月，公司燃气销售业务收入分别为2.60亿元、3.06亿元、4.14亿元和2.29亿元，逐年增长，主要系燃气需求量上升及新供气门站投入运营所致，其中2019年开始公司将燃气管道安装业务收入并入燃气业务收入中。受托代建收入方面，受项目结算周期以及将房产销售收入单独列示的影响，近年来受托代建业务收入波动较大，2017~2019年及2020年1~9月，公司受托代建业务收入分别为2.50亿元、0.00亿元、1.02亿元和0.00亿元。保障房销售方面，公司前期完工的安置房项目，陆续于2018年开始达到确认收入的条件，2018年和2019年公司分别确认保障房销售收入1.96亿元和1.78亿元，2020年1~9月公司尚未确认保障房销售收入。贸易收入主要来源于新设立子公司产生的建材销售业务。2018~2019年及2020年1~9月公司实现贸易收入0.84亿元、1.50亿元和1.76亿元。公司土地出让收入随着土地市场行情和政府规划影响具有不确定性，2018年~2019年及2020年1~9月分别实现土地出让收入1.23亿元、1.51亿元和0.82亿元。同时，公司每年还有一定金额的建筑设计收入、租金收入和物业管理收入。近年随着保障房、公租房及商铺出租数量增加，公司租金逐年上升。

毛利率方面，2017~2019年及2020年1~9月，公司营业毛利率分别为19.55%、13.04%、15.26%和17.33%。其中，2018年毛利率下降明显，主要系燃气业务毛利率下降、新增的保障房销售（主要系公益性较强的安置房项目）毛利率较低所致。2017~2019年及2020年1~9月，公司燃气销售业务毛利率分别为24.27%、19.92%、19.96%和20.16%，主要受采购成本上升和销售均价变化的综合影响有所波动；保障房销售收入受确认收入的项目情况不同影响，毛利率波动较大，且因该业务具有较强的公益性影响，整体毛利率处于较低的水平。

¹曾用名：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙），2019年5月30日更为现名。

2018~2019年，公司保障房销售毛利率分别为1.49% 和2.78%。

表 11：近年来公司营业收入构成及毛利率情况（亿元、%）

项目名称	2017		2018		2019		2020.1~9	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
燃气	2.60	24.27	3.06	19.92	4.14	19.96	2.29	20.16
保障房销售	-	-	1.96	1.49	1.78	2.78	-	-
土地出让	-	-	1.23	5.00	1.51	4.76	0.82	4.76
建材销售（贸易）	-	-	0.84	0.87	1.50	2.29	1.76	-1.95
受托代建	2.50	13.67	-	-	1.02	6.00	-	-
租金	0.19	37.30	0.33	64.43	0.54	72.89	0.59	72.82
建筑设计	0.61	20.18	0.59	15.95	0.52	21.97	0.33	-0.89
工程施工	-	-	0.07	6.44	0.46	0.81	0.08	33.63
处置投资性房地产	-	-	-	-	0.44	50.43	-	-
物业管理	-	-	0.26	7.42	0.34	-3.01	0.23	10.59
管道安装	0.20	-4.09	0.31	27.41	-	-	0.36	33.54
咨询	0.08	62.71	-	-	-	-	0.30	33.35
其他	-	-	0.21	16.58	0.41	39.57	0.44	18.50
合计	6.17	19.55	8.86	13.04	12.65	15.26	7.20	17.33

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

期间费用方面，2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司期间费用分别为 1.38 亿元、1.57 亿元、1.39 亿元和 1.22 亿元，期间费用收入占比分别为 22.37%、17.73%、11.01%和 16.99%，处于较高水平。公司期间费用主要由销售费用及管理费用构成，以管理费用为主。公司大部分利息支出资本化处理，且每年盈余资金会产生一定的利息收入，故财务费用处于较低水平甚至为负值。

表 12：近年来公司盈利能力相关指标（亿元）

	2017	2018	2019	2020.9
期间费用合计	1.38	1.57	1.39	1.22
期间费用率(%)	22.37	17.73	11.01	16.99
经营性业务利润	2.06	2.40	2.48	0.82
其中：其他收益	2.40	3.42	2.19	0.89
资产减值损失	-0.01	0.13	-0.05	0.0006
公允价值变动收益	0.03	0.08	0.11	-
营业外损益	0.02	0.03	0.07	0.26
利润总额	2.11	2.53	2.72	1.08
总资产收益率(%)	0.91	0.78	0.69	-

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司利润总额分别为 2.11 亿元、2.53 亿元、2.72 亿元和 1.08 亿元，主要来自于经营性业务利润。由于公司业务盈利较弱，加之期间费用的侵蚀，公司经营性业务利

润主要依赖于政府补助。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司经营性业务利润分别为 2.06 亿元、2.40 亿元、2.48 亿元和 0.82 亿元，同期计入其他收益的政府补助分别为 2.40 亿元、3.42 亿元、2.19 亿元和 0.89 亿元。

资本结构

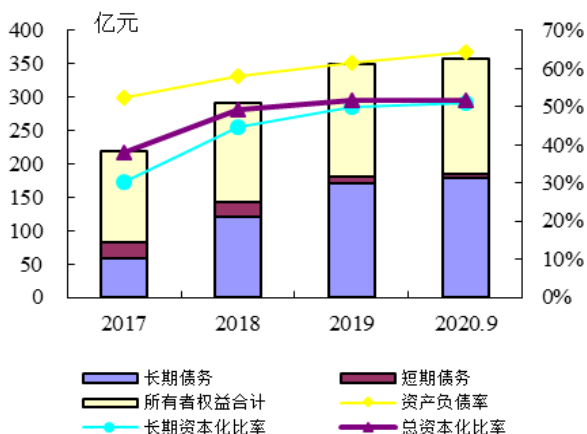
随着公司在建项目的推进以及股东方资金和资产注入，公司资产和资本实力持续增强，但资金需求增加亦造成债务规模增长，需关注公司的债务上行压力

近年来，公司业务逐步展开，项目建设投入大幅增加，公司资产总额快速增长，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司总资产分别为 285.69 亿元、353.35 亿元、440.75 亿元和 483.62 亿元。与此同时，在快速发展的过程中，公司对外融资加大，近年来公司的总负债规模亦不断增长。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司总负债分别为 149.37 亿元、204.80 亿元、270.90 亿元和 311.60 亿元。所有者权益方面，公司整合过程中得到了股东方的大力支持，使得公司资本实力不断增强。2017~2019 年末

及 2020 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 136.31 亿元、148.56 亿元、169.85 亿元和 172.02 亿元。

杠杆比例方面，随着项目投资的逐步增加，公司资金需求不断加大，使得公司近年来的资产负债率逐步提升。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 52.29%、57.96%、61.46% 和 64.43%；总资本化比率分别为 37.80%、48.35%、51.47% 和 51.75%。

图 1：近年来公司资本结构分析



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

从资产结构方面来看，公司资产主要由流动资产构成。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 227.32 亿元、293.73 亿元、375.16 亿元和 416.00 亿元，分别占同期末总资产的 79.57%、83.13%、85.12% 和 86.02%。公司的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。分科目来看，货币资金主要系银行存款，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的货币资金分别为 16.31 亿元、33.81 亿元、22.95 亿元和 21.55 亿元，截至 2020 年 9 月末公司货币资金无受限。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款分别为 17.36 亿元、23.86 亿元、18.45 亿元和 13.18 亿元，主要系公司与政府及当地国有企业的往来款，截至 2020 年 9 月末按欠款方归集的期末余额前六名分别为浙江舟山群岛新区新城管理委员会（329 国道项目）5.66 亿元、307 管道（新城段）项目指挥部 3.97 亿元、新奥集

团股份有限公司 2.00 亿元、舟山市教育建设开发公司 0.3 亿元、舟山中学 0.3 亿元和舟山海洋开发建设投资公司 0.3 亿元。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货分别为 192.62 亿元、232.61 亿元、328.60 亿元和 373.80 亿元，主要由开发成本、开发产品、受托代建项目和土地资产构成。截至 2020 年 9 月末，开发成本为 167.99 亿元，主要包括公司在整理土地成本；受托代建项目 181.28 亿元，主要为公司受托代建项目的投入成本；无偿划拨的土地资产账面价值为 17.37 亿元，总面积 80.25 万平方米，主要系批发零售用地和商业用房，均缴纳了土地出让金。

2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动资产分别为 58.37 亿元、59.62 亿元、65.59 亿元和 67.61 亿元，主要由长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。

2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期股权投资均为 6.01 亿元，主要系公司通过控股子公司浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司对中交舟山千岛中央商务区开发有限公司（以下简称“千岛中央商务区开发公司”）股权投资 6.00 亿元。千岛中央商务区开发公司系公司控股子公司浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司与中交疏浚（集团）股份有限公司合作组建的项目公司，主要负责小干岛范围内的土地整理开发业务，截至 2020 年 9 月末，浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司对千岛中央商务区开发公司的持股比例为 30%。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 44.18 亿元、44.82 亿元、48.64 亿元和 50.80 亿元，均以公允价值计量入账，主要系舟山市国资委无偿划入的公租房、商铺以及公司办公大楼，均用于租赁，产生租赁业务收入。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司固定资产分别为 6.55 亿元、6.68 亿元、8.02 亿元和 7.09 亿元，主要系专用设备、房屋及建筑物，其中房屋及建筑物主要系蓝焰公司的厂房、管道和设备等。

公司负债以非流动负债为主，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动负债分别为 69.51 亿元、132.41 亿元、185.50 亿元和 217.35 亿元，占总负债的比重分别为 46.53%、64.66%、68.48% 和 69.75%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期借款分别为 56.68 亿元、64.40 亿元、68.50 亿元和 67.65 亿元，主要系质押借款及保证、质押借款。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付债券分别为 0、30.69 亿元、55.60 亿元和 65.44 亿元，主要系公司 2018 年发行的 10 亿元“18 舟城投债 01/18 舟城 01”、9 亿元“18 舟城投债 02/18 舟城 02”、5

亿元“18 海城建设 PPN001”及 1 亿美元境外债；2019 年公司新发行 10 亿元“19 舟城 01”、15 亿元“19 舟城 02”；2020 年公司新发行“20 海城建设 PPN001”、“20 海城建设 PPN002”及“20 舟城投债 01”。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期应付款（包含专项应付款）分别为 8.79 亿元、33.47 亿元、57.73 亿元和 80.71 亿元，其中 2018 年、2019 年增长主要系公司新增应付浙江建融投资发展有限公司款项 18.71 亿元和 40.70 亿元，为有息借款，借款期限 25 年，利率为 4.445%；2020 年 9 月末增长主要系财政拨款大幅增加带来专项应付款增长所致。

表 13：截至 2019 年末公司应付债券情况（亿元、%）

债券名称	发行规模	发行期间	发行利率
18 海城建设 PPN001	5.00	2018-04-19~2021-4-19	5.64
18 舟城 01/18 舟城投债 01	10.00	2018-04-04~2025-04-04	6.33
18 舟城 02/18 舟城投债 02	9.00	2018-10-22~2025-10-22	5.94
19 舟城 01	10.00	2019-03-08~2024-03-08	4.52
19 舟城 02	15.00	2019-09-04~2024-09-04	4.40
舟山海城美元债	6.86 (1.00USD)	2018-12-18~2021-12-18	5.90
20 海城建设 PPN001	10	2020-01-08~2023-01-09	4.18
20 海城建设 PPN002	5	2020-10-21~2023-10-23	4.37
20 舟城投债 01	7	2020-10-22~2027-10-23	4.68

资料来源：公司审计报告及财务报表，中诚信国际整理

公司流动负债主要由其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款分别为 53.70 亿元、47.37 亿元、69.90 亿元和 81.83 亿元，主要系往来款项。截至 2020 年 9 月末，公司其他应付款账龄以 1 至 2 年为主，主要系与新城管委会、舟山市小干岛商务区开发建设指挥部及舟山市财政局、等往来款项。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 20.79 亿元、19.48 亿元、9.80 亿元和 5.73 亿元，主要为 1 年内到期的长期借款。

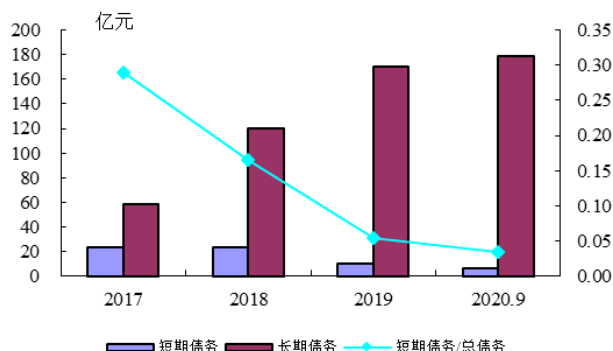
近年来，随着公司经营成果积累及政府投入资本大幅增加，公司资本实力不断夯实。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 136.31 亿元、148.56 亿元、169.85 亿元和 172.02

亿元。其中，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司实收资本分别为 2.00 亿元、50.00 亿元、50.00 亿元和 50.00 亿元，2018 年末实收资本大幅增长主要系资本公积转增实收资本所致。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资本公积分别为 120.52 亿元、78.89 亿元、97.42 亿元和 97.46 亿元，系其他资本公积及资本溢价，2018 年末资本公积同比减少 41.63 亿元，除转增实收资本 48.00 亿元外，新奥集团股份有限公司对子公司增加投资使得公司享有子公司净资产份额增加，相应增加资本溢价 1.51 亿元，同时公司各下属子公司获得无偿划入的运输工具和土地资产，获得财政资金及历年财政资金转为国有资本投入等共计增加其他资本公积 4.85 亿元；2019 年末资本公积增加主要系国资委当年划入的子公司股权，其中，国资委将舟山市城市建设发展

有限公司 100%股权无偿划转给公司，划入时点为 2019 年 12 月 31 日，划入时净资产为 15.09 亿元，公司资本公积增加相同数额。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司未分配利润分别为 7.08 亿元、9.31 亿元、11.62 亿元和 12.44 亿元。

债务方面，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司总债务分别为 82.85 亿元、139.09 亿元、180.12 亿元和 184.48 亿元，随着项目建设投入的增加债务融资规模逐渐增大。2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的长短期债务比（短期债务/长期债务）分别为 0.41 倍、0.16 倍、0.06 倍和 0.03 倍，公司总债务以长期债务为主，符合公司项目投资周期较长的特点。

图 2：近年来公司债务结构分析



资料来源：公司审计报告及财务报表，中诚信国际整理

现金流及偿债能力

项目投入持续增大使得公司经营活动净现金流呈现流出状态，且随着债务规模的扩大，公司各项偿债指标持续弱化

经营活动现金流方面，2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司经营活动净现金流分别为 -18.68 亿元、-27.52 亿元、-14.35 亿元和 -22.98 亿元，呈现净流出状态，且 2018 年现金流缺口进一步扩大，主要系公司承接保障房和基础设施建设项目不断推进，资金投入规模加大所致。公司经营活动净现金流无法对公司债务本息形成覆盖。

获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额构成，2017~2019 年，公司 EBITDA 分别为 2.49 亿

元、3.16 亿元和 3.18 亿元。偿债指标方面，受近年来融资规模增幅较大的影响，公司 EBITDA 对债务本息的覆盖能力有所减弱，2017~2019 年，公司 EBITDA 利息保障系数分别 0.45 倍、0.40 倍和 0.26 倍；总债务/EBITDA 分别为 33.32 倍、43.96 倍和 56.67 倍。

表 14：公司现金流及偿债指标情况

项目名称	2017	2018	2019	2020.9
短期债务（亿元）	23.99	19.48	9.90	6.23
长期债务（亿元）	58.87	119.61	170.22	178.25
总债务（亿元）	82.85	139.09	180.12	184.48
货币资金/短期债务（X）	0.68	1.74	2.32	3.46
经营活动净现金流（亿元）	-18.68	-27.52	-14.35	-22.98
经营活动净现金/利息支出（X）	-3.38	-3.47	-1.17	-
EBITDA（亿元）	2.49	3.16	3.18	-
总债务/EBITDA（X）	33.32	43.96	56.67	-
EBITDA 利息倍数（X）	0.45	0.40	0.26	-

资料来源：公司审计报告及财务报表，中诚信国际整理

债务到期方面，公司 2020 年 10~12 月、2021 年和 2022 年到期债务规模分别为 5.75 亿元、26.93 亿元和 41.88 亿元，短期内存在一定偿债压力，中诚信国际将持续关注公司的偿债安排。

表 15：截至 2019 年末公司债务到期分布情况（亿元）

项目名称	2020.10~12	2021	2022
到期债务	5.75	26.93	41.88

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

银行授信方面，截至 2020 年 12 月末，公司获得银行授信额度 127.54 亿元，已使用银行授信 87.44 亿元、未使用额度为 40.10 亿元。

对外担保方面，截至 2020 年 9 月末，公司对外担保金额为 1.00 亿元，占当期末净资产的比例为 0.58%。被担保公司为舟山市水务集团有限公司，为国有企业，担保期限为 2017 年 12 月 23 日至 2023 年 12 月 23 日。

截至 2020 年 9 月末，公司杜家岭安置小区七期和舟山市小干二桥工程项目政府购买合同项下享有的全部权益和收益权用于银行贷款质押，贷款余额合计 21.17 亿元。

过往债务履约情况：根据公司提供的由中国人

民银行出具的《企业信用报告》，截至 2020 年 12 月 24 日，公司无未结清不良信贷信息记录。

司公司债券（第一期）”的债项信用等级为 **AA⁺**。

外部支持

作为舟山市城市基础设施建设主体和公用事业投资建设运营主体，公司的地位重要，且能得到舟山市和新城管委会的大力支持

公司作为舟山市城市基础设施建设主体和公用事业投资建设运营主体，目前业务集中在新城区内，未来公司的业务将会拓展到全市，承担了新城区内绝大部分基础设施建设以及舟山市全市的供气业务，公司对舟山市及舟山新城区的建设和发展起到了重要作用。公司在发展中也得到了舟山市政府和新城管委会在资金补助、项目承接政策等多方面的大力支持，为公司营造了良好的发展环境。

资产及股权划入方面，2017 年末资本公积增加 50.02 亿元，主要系新城区域内的土地征迁成本无偿划入公司增加资本公积 49.82 亿元；2018 年新奥集团股份有限公司对子公司增加投资使得公司享有子公司净资产份额增加，相应增加资本溢价 1.51 亿元，同时公司各下属子公司获得无偿划入的运输工具和土地资产，获得财政资金及历年财政资金转为国有资本投入等共计增加其他资本公积 4.85 亿元；2019 年末舟山市国资委陆续划入舟山市城市建设发展有限公司、舟山教育发展与服务有限公司、舟山市城市规划设计研究院有限公司等股权，合计增加资本公积 22.12 亿元。

财政补贴方面，2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司分别收到财政补贴 2.40 亿元、3.42 亿元、2.19 亿元和 0.89 亿元，一定程度上提升了公司盈利水平。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定舟山海城建设投资集团有限公司的主体信用等级为 **AA⁺**，评级展望为稳定；评定“2021 年舟山海城建设投资集团有限公

中诚信国际关于 2021 年舟山海城建设投资集团有限公司 公司债券（第一期）的跟踪评级安排

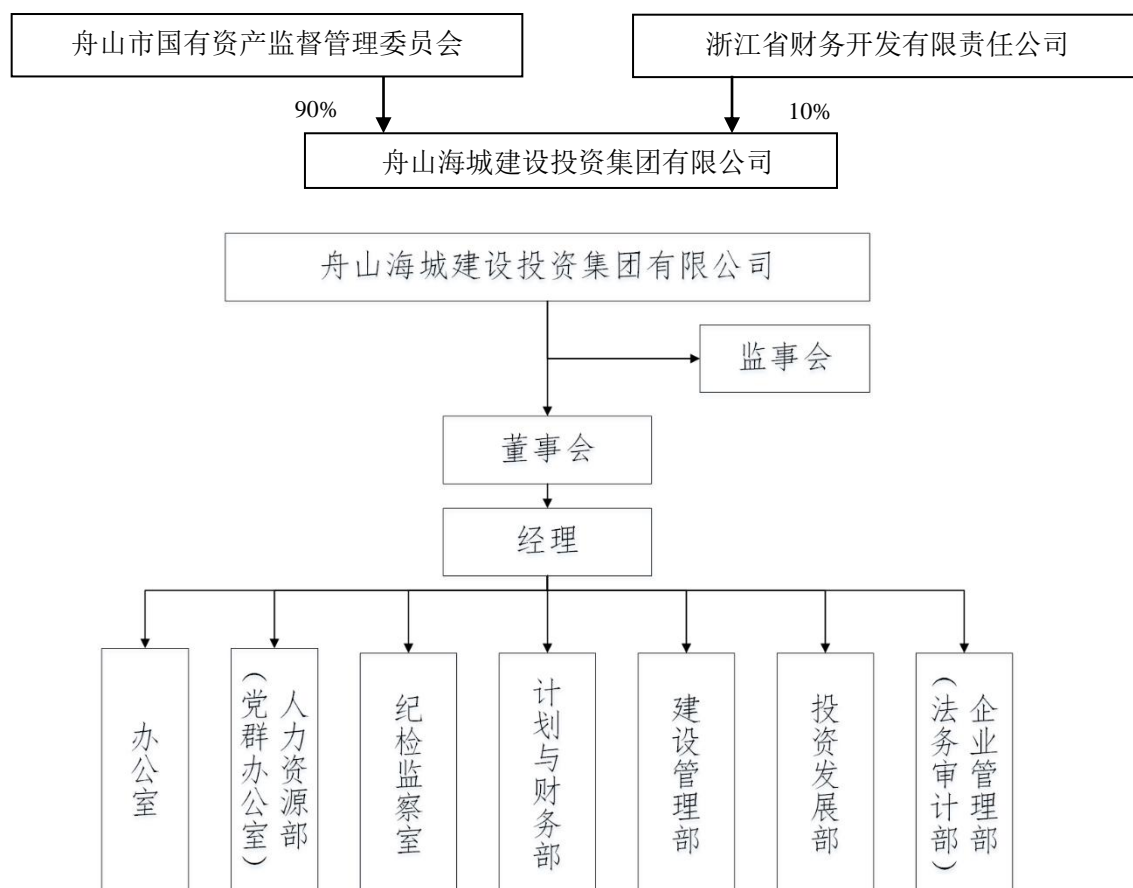
根据国际惯例和主管部门的要求，我公司将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

我公司将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级等重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021 年 3 月 19 日

附一：舟山海城建设投资集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2020 年 9 月末）



资料来源：公司提供

附二：舟山海城建设投资集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2017	2018	2019	2020.9
货币资金	163,109.79	338,132.88	229,474.49	215,490.03
应收账款	4,429.39	9,437.28	18,722.83	19,618.64
其他应收款	173,649.51	238,562.44	184,539.75	131,820.10
存货	1,926,177.87	2,326,061.57	3,286,016.11	3,738,023.64
长期投资	61,903.80	61,959.14	62,141.67	62,177.55
在建工程	6,521.97	11,585.11	6,328.16	7,380.72
无形资产	4,393.35	4,494.81	4,830.55	17,626.41
总资产	2,856,851.69	3,533,529.24	4,407,514.50	4,836,153.96
其他应付款	537,020.42	473,652.65	714,705.82	830,687.51
短期债务	239,850.00	194,800.00	98,982.00	62,344.00
长期债务	588,688.67	1,196,053.29	1,702,187.94	1,782,492.70
总债务	828,538.67	1,390,853.29	1,801,169.94	1,844,836.70
总负债	1,493,712.24	2,047,963.91	2,708,969.28	3,115,953.33
费用化利息支出	37.12	2,116.55	0.23	-
资本化利息支出	55,290.25	77,193.09	123,137.80	-
实收资本	20,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
少数股东权益	26,212.70	61,100.61	62,624.17	66,232.77
所有者权益合计	1,363,139.45	1,485,565.33	1,698,545.21	1,720,200.62
营业总收入	61,741.30	88,553.32	126,530.18	72,042.01
经营性业务利润	20,581.60	23,979.22	24,815.62	8,227.27
投资收益	28.36	10.60	45.86	60.88
净利润	18,164.60	24,090.42	26,231.61	9,290.24
EBIT	21,163.86	27,444.76	27,207.94	-
EBITDA	24,864.76	31,635.67	31,781.33	-
销售商品、提供劳务收到的现金	69,902.33	95,138.48	128,408.53	89,347.02
收到其他与经营活动有关的现金	281,864.71	172,101.31	386,130.25	208,321.72
购买商品、接受劳务支付的现金	378,085.00	411,464.46	464,009.60	411,611.83
支付其他与经营活动有关的现金	144,441.31	104,950.85	171,733.71	102,358.87
吸收投资收到的现金	0.00	49,792.73	50.00	3,580.00
资本支出	9,430.73	11,040.03	6,954.54	16,287.20
经营活动产生现金净流量	-186,834.44	-275,184.54	-143,519.19	-229,795.34
投资活动产生现金净流量	-8,476.01	-9,423.02	-41,237.08	-17,891.12
筹资活动产生现金净流量	138,478.89	466,630.64	76,097.88	233,702.00
财务指标	2017	2018	2019	2020.9
营业毛利率(%)	19.55	13.04	15.26	17.33
期间费用率(%)	22.37	17.73	11.01	16.99
应收类款项/总资产(%)	6.27	7.04	4.88	3.31
收现比(%)	1.13	1.07	1.01	1.24
总资产收益率(%)	0.91	0.86	0.69	-
资产负债率(%)	52.29	57.96	61.46	64.43
总资本化比率(%)	37.80	48.35	51.47	51.75
短期债务/总债务(%)	0.29	0.14	0.05	0.03
FFO/总债务(X)	0.03	0.02	0.02	-0.17
FFO 利息倍数(X)	0.43	0.37	0.26	-
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-3.38	-3.47	-1.17	-
总债务/EBITDA(X)	33.32	43.96	56.67	-
EBITDA/短期债务(X)	0.10	0.16	0.32	-
货币资金/短期债务(X)	0.68	1.74	2.32	3.46
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	0.45	0.40	0.26	-

注：1. 中诚信国际根据 2017 年~2019 年审计报告及 2020 年三季度未经审计的财务报表整理；2. 中诚信国际将长期应付款中的带息部分调入“长期债务”。

附三：基本财务指标的计算公式

指标	计算公式
资本结构	短期债务 = 短期借款 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债 + 其他债务调整项
	长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 其他债务调整项
	总债务 = 长期债务 + 短期债务
	资产负债率 = 负债总额 / 资产总额
	总资本化比率 = 总债务 / (总债务 + 所有者权益合计)
	长期投资 = 可供出售金融资产 + 持有至到期投资 + 长期股权投资
	应收类款项/总资产 = (应收账款 + 其他应收款 + 长期应收款) / 总资产
盈利能力	营业成本合计 = 营业成本 + 利息支出 + 手续费及佣金成本 + 退保金 + 赔付支出净额 + 提取保险合同准备金净额 + 保单红利支出 + 分保费用
	营业毛利率 = (营业总收入 - 营业成本合计) / 营业总收入
	期间费用合计 = 财务费用 + 管理费用 + 销售费用 + 研发费用
	期间费用率 = (销售费用 + 管理费用 + 研发费用 + 财务费用) / 营业总收入
	经营性业务利润 = 营业总收入 - 营业成本合计 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用 + 其他收益
	EBIT (息税前盈余) = 利润总额 + 费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余) = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
	总资产收益率 = EBIT / 总资产平均余额
	EBIT 利润率 = EBIT / 当年营业总收入
现金流	EBITDA 利润率 = EBITDA / 当年营业总收入
	FFO (营运现金流) = 经营活动净现金流 - 营运资本的减少 (存货的减少 + 经营性应收项目的减少 + 经营性应付项目的增加)
	收现比 = 销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入
偿债能力	资本支出 = 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
	EBITDA 利息覆盖倍数 = EBITDA / (费用化利息支出 + 资本化利息支出)
	FFO 利息覆盖倍数 = FFO / (费用化利息支出 + 资本化利息支出)
	经营活动净现金流利息覆盖倍数 = 经营活动净现金流 / (费用化利息支出 + 资本化利息支出)

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，对于已执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资”。

附四：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象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	受评对象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	受评对象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	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

中长期债券等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。