

金华市金东城市建设投资集团有限公司

2021 年度跟踪评级报告

项目负责人：夏 敏 mxia@ccxi.com.cn

项目组成员：杨 成 chyang@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2021 年 6 月 29 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，充分履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本评级报告的评级结论是中诚信国际遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxi.com.cn）公开披露。
- 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维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。
- 本跟踪评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

信用等级通知书

信评委函字 [2021] 跟踪 2298 号

金华市金东城市建设投资集团有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；

维持“21 金东城建 01/21 金东 01”和“21 金东城建 02/21 金东 02”的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年六月二十九日

评级观点：中诚信国际维持金华市金东城市建设投资集团有限公司（以下简称“金东城投”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持浙江省融资担保有限公司（以下简称“浙江省融资担保”）的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“21 金东城建 01/21 金东 01”和“21 金东城建 02/21 金东 02”的债项信用等级为 **AAA**，上述债项级别考虑了浙江省融资担保和中投保提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信国际肯定了良好的区域经济环境、有力的股东支持、担保方实力较强等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司资本支出压力较大、面临一定的短期偿债压力以及资产流动性较弱等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

概况数据

金东城投（合并口径）	2018	2019	2020
总资产（亿元）	91.83	129.97	135.86
所有者权益合计（亿元）	39.60	44.62	54.78
总债务（亿元）	44.34	75.90	76.46
营业总收入（亿元）	4.11	5.16	5.00
净利润（亿元）	1.25	1.22	2.04
EBITDA（亿元）	1.27	1.28	2.35
经营活动净现金流（亿元）	-10.84	-14.80	-12.46
资产负债率(%)	56.88	65.67	59.68
EBITDA 利息倍数(X)	0.46	0.38	0.54
浙江省融资担保	2018	2019	2020
总资产（亿元）	50.02	51.75	53.80
担保损失准备金（亿元）	0.00	0.71	2.21
所有者权益（亿元）	50.01	50.66	50.87
在保责任余额（亿元）	0.00	6.90	40.96
净利润（亿元）	0.01	0.64	0.21
平均资本回报率（%）	--	1.28	0.42
累计代偿率（%）	--	0.00	0.00
中投保（合并口径）	2018	2019	2020
总资产（亿元）	204.53	265.13	258.52
担保损失准备金（亿元）	9.33	8.08	13.88
所有者权益（亿元）	101.27	106.67	116.42
在保余额（亿元）	678.98	501.67	480.03
担保业务收入（亿元）	3.13	1.78	2.16
投资收益（亿元）	22.23	17.50	29.97
净利润（亿元）	18.61	8.31	8.34
累计代偿率（%）	0.06	0.07	0.09

注：中诚信国际根据相关审计报告及财务报表整理。

正面

- **良好的区域经济环境。**金东区位于金华城区和义乌之间，是浙中城市群、金义都市区的核心区，区位优势明显。2020 年金东区地区生产总值（GDP）259.27 亿元，按可比价计算增长 2.9%，金义新区的成立有望促进区域经济实力进一步提升，为公司发展营造了较好的外部条件。
- **有力的股东支持。**公司作为金华市金东区重要的城市建设运营主体，战略地位突出，可以获得一定的政府支持。2020 年公司新增国有资本投入 8.13 亿元，净资产有所增长。
- **担保方实力较强。**浙江省融资担保和中投保作为担保方为“21 金东城建 01/21 金东 01”和“21 金东城建 02/21 金东 02”本息的偿付提供了有力支持。浙江省融资担保作为省级国有担保平台，业务开展立足浙江，定位当地国有企业和龙头民营企业，在当地具有较好的地缘优势，与省内各级政府建立良好的合作关系，且资本实力较强。中投保具有较长的担保业务经营历史，积累了较丰富的经验，在担保行业具有一定的市场地位。

关注

- **资本支出压力较大。**公司土地开发整理、安置房建设和基础设施代建业务，前期建设资金大部分由公司自筹，截至 2020 年末项目尚需投资规模较大，未来面临一定的投资压力。
- **面临一定的短期偿债压力。**2020 年公司总债务规模有所增长，截至 2020 年末，公司总债务 76.46 亿元，其中短期债务 21.30 亿元，面临一定的短期偿债压力。
- **资产流动性较弱。**截至 2020 年末存货占总资产的比重为 81.01%，占比高。存货主要由园区土地开发、委托建设项目和保障房项目开发成本构成，变现能力较弱，影响了整体的资产流动性。

评级展望

中诚信国际认为，金华市金东城市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。**区域经济财政实力显著增强；公司资本实力显著增强，盈利大幅增长且具有可持续性，资产质量显著提升等。
- **可能触发评级下调因素。**公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱等；盈利能力持续减弱；偿债能力弱化，发生重大资产划转等。

同行业比较

2020 年金华市部分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)
金华市金东城市建设投资集团有限公司	135.86	54.78	59.68	5.00	2.04	-12.46
义乌市建设投资集团有限公司	393.92	119.31	69.71	47.33	0.90	-2.26

注：中诚信国际整理

本次跟踪债项情况

债券简称	本次债项信用等级	上次债项信用等级	上次评级时间	发行金额(亿元)	债券余额(亿元)	存续期	特殊条款
21 金东城建 01/21 金东 01	AAA	AAA	2021/4/19	8.00	8.00	2021/04/30~202 8/04/30	提前偿还条款
21 金东城建 02/21 金东 02	AAA	AAA	2021/4/19	7.00	7.00	2021/04/30~202 8/04/30	票面利率选择权,回售 条款,提前偿还条款

跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行定期与不定期跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

募集资金使用情况

2020 年 4 月，公司发行 2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种一)（债券简称“21 金东城建 01/21 金东 01”）和 2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种二)（债券简称“21 金东城建 02/21 金东 02”），发行规模为 15.00 亿元，其中 9 亿元用于金东区潭头滩等社区城中村改造安置房项目，6 亿元用于补充公司营运资金。截至 2021 年 5 月末，募集资金已使用 20,410.14 万元，募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

宏观经济和政策环境

宏观经济：2021 年一季度，受上年同期低基数影响，GDP 同比增速高达 18.3%，剔除基数效应后的两年同比增速也继续向潜在增速回归。但两年复合增速及季调后的 GDP 环比增速均弱于上年三、四季度，或表明经济修复动能边际弱化，后续三个季度 GDP 同比增速或将逐季下调，年末累计同比增速或将大抵回归至潜在增速水平。

从一季度经济运行来看，生产逐步修复至疫情前水平，消费虽有滞后但持续改善，产需修复正向循环叠加输入因素影响下，价格中枢有所抬升。从生产端来看，第二产业及工业的两年复合增速已恢复至疫情前水平，特别是工业两年复合增速已略超疫情前，第三产业的两年复合增速较疫情前虽仍有较大距离，当季同比增速也低于第二产业，但对经济增长的贡献率回升至 50%以上，产业结构扭曲的情况有所改善。从需求端来看，一季度投资、消费两年复合增速尚未恢复至疫情前水平，需求修复总体落后于生产，但季调后的投资及社零额环比增速持续回升，内需修复态势不改，3 月出口增速虽有

回落但仍处高位，短期内中国出口错峰优势仍存，但后续应关注海外供给修复对中国出口份额带来的挤出。从价格水平来看，剔除食品与能源的核心 CPI 略有上涨，大宗商品价格上涨影响下 PPI 出现上扬态势，但 CPI 上行基础总体较弱、PPI 上行压力边际放缓，全年通胀压力整体或依然可控。

宏观风险：2021 年内外经济形势依然复杂。宏观数据高增下部分微观主体困难与局部金融风险犹存，海外经济及政策波动加大外部不确定性与不稳定性。从微观家庭看，消费支出两年复合增速仍低于疫情前，家庭谨慎储蓄水平上升，加之经济修复过程中收入差距或有所扩大，边际消费倾向反弹仍需时间。从企业主体看，投资扩张的意愿依然较低，加之大宗商品价格上涨较快，部分下游企业的利润水平或被挤压，经济内生动能仍待进一步释放。从金融环境看，产出缺口虽逐步缩小但并未完全消失，信用周期边际调整下信用缺口或有所扩大，同时考虑到当前经济运行中投机性及庞氏融资者占比处于较高水平，“双缺口”并存或导致部分领域信用风险加速释放，加剧金融系统脆弱性。从外部环境来看，美国政府更替不改对华遏制及竞争基调，大国博弈持续，同时各国应对疫情的政策效果不同加大了国际资本流动与全球复苏不平衡，需警惕外部环境变化对我国政策正常化及金融市场运行带来的扰动。

宏观政策：2021 年政府工作报告再次强调，“要保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性”，政策不会出现急转弯，但如我们之前所预期，随着经济修复，出于防风险的考虑，宏观政策边际调整不可避免。财政政策虽然在 2020 年的基础上边际收紧，但积极力度仍超疫情前，减税降费支持微观主体，财政紧平衡下地方政府专项债作用继续凸显；总体稳杠杆思路下货币政策稳中边际收紧，强调灵活精准、合理适度，在转弯中力求中性，继续强调服务实体经济。值得一提的是，3 月 15 日召开的国务院常务会议明确提出，“要保持宏观杠杆率基本稳定，政府杠杆率要有所降低”，这是在 2018 年 4 月中央财经委员会第一次会议提出“地方政府和企业特别是国

有企业要尽快把杠杆降下来”之后，第二次明确“总体稳杠杆、政府部门去杠杆”的思路，显示了中央对地方政府债务风险的高度重视，相关领域的监管或将有所趋严。

宏观展望：即便内外经济环境复杂、宏观政策边际收紧、信用周期向下，但中国经济总体仍处在持续修复过程中，基数效应扰动下全年GDP季度增速或呈现“前高后低”走势，剔除基数效应后的复合年度增速将回归至潜在增速水平。

中诚信国际认为，2021年中国经济仍将以修复为主线，宏观政策将兼顾风险防范与经济修复，注重对微观主体修复的呵护，并为未来政策相机抉择预留足够空间。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，扩大内需的基础更加广泛，中国经济增长韧性持续存在。

近期关注

2020年金东区经济总量和财政实力稳步增长，金义新区的成立有望促进区域经济实力进一步提升，为公司发展营造了较好的外部条件

金东区成立于2001年，位于金华城区和义乌之间，西接婺城区，东邻义乌市，南连永康、武义，北靠兰溪。2020年5月18日，浙江省政府批复同意设立金华金义新区，6月16日，金义新区授牌成立，是继杭州钱塘新区、湖州南太湖新区、宁波前湾新区、绍兴滨海新区后，浙江设立的第五个省级新区。金义新区规划控制总面积约661.8平方公里，空间范围包括金东区全城，以金东区四至范围为界。截至2020年末，金东区下辖8镇1乡2街道，总面积661.8平方公里，户籍人口34.46万人。

2020年金东区经济保持增长态势，全年实现地区生产总值(GDP)为259.27亿元，按可比价计算，增长2.9%。2020年，第一产业增加值14.9亿元，增长3.0%;第二产业增加值112.61亿元，增长1.6%;第三产业增加值131.75亿元，增长4.1%，第三产业对GDP的贡献率为58.6%。全区户籍人口人均GDP达到75,658元，增长1.8%。三次产业增加值

结构从2019年的5.6:45.4:49.0调整为2020年的5.7:43.5:50.8。

财政收入方面，随着经济的持续发展，2020年金东区财政收入保持增长态势。2020年金东区实现公共财政预算收入23.76亿元，同比增长3.6%，其中税收收入占比为93.35%，财政收入质量较好。2020年政府性基金预算收入为29.97亿元，同比增长32.4%，主要系土地市场行情较好，土地出让规模增加所致。

财政支出方面，2020年公共财政预算支出为32.74亿元，同比增长3.8%。受城乡社区支出增加等因素影响，2020年政府性基金预算支出同比增长176.95%。从收支平衡来看，2020年金东区公共财政平衡率为72.57%，财政自给能力减弱。

表1：2018~2020年金东区财政收支主要指标(亿元)

项目	2018	2019	2020
公共财政预算收入	20.39	22.94	23.76
其中：税收收入	18.49	21.49	22.18
政府性基金预算收入	22.67	19.82	29.97
公共财政预算支出	23.45	27.46	32.74
政府性基金预算支出	13.87	16.83	46.61
公共财政平衡率	86.95%	83.54%	72.57%

注：公共财政预算收支统计口径包含金义都市区；2018年政府性基金收支为区本级数据；2020年数据取自金东区预算执行情况的报告。

资料来源：公司提供及公开资料，中诚信国际整理

2020年公司整理土地出让面积大幅减少，但土地开发整理及配套设施建设收入规模较大，仍是公司最主要收入来源

公司土地开发整理业务主要由公司本部、子公司金华市金东区城镇建设投资有限公司、金华市兴农投资开发有限公司和金华市东顺科技产业开发服务有限公司负责运营。2020年公司实现土地开发整理及配套设施建设收入4.25亿元，同比降低8.56%。

业务模式方面，公司根据与金华市金东新区开发建设中心（以下简称“新区建设中心”）签订的框架协议进行土地一级开发，具体内容包括土地征收（用）、补偿安置、地上物拆除、地下构筑物拆移、

渣土清运、围墙施工、场地平整及所开发地块的配套基础设施建设等业务。具体来看，项目前期由公司负责规划和报批，并筹集项目所需的各项成本和费用，融资产生的成本作为土地整理开发成本。公司开发整理后的土地由新区建设中心组织公开交易，并将所获得的出让收入上缴金华市财政局，在扣除相关规费、契税后，金华市财政局将剩余部分土地出让金返还金东区财政局，并于年末经金东区人民政府核定后，经由新区建设中心以土地开发整理款项等形式支付给公司，具体的金额待每年年末各项目进行正式结算时，由公司与新区建设中心确认。公司在土地出让完成后，按照能够获取的土地开发整理项目款的金额确认土地开发整理及配套设施建设收入。

2020 年公司整理土地通过招拍挂实现出让的面积为 190.36 亩，同比大幅降低 48.06%；2020 年结算地块以商住用地为主，出让价格较高，公司可获取的土地开发整理项目款较多，2020 年公司土地开发整理及配套设施建设收入 4.25 亿元，同比仅降低 8.56%。同期，公司土地开发总成本为 2.04 亿元，平均开发成本为 106.93 万元/亩，较 2019 年有所增

长。回款方面，2020 年公司土地开发整理及配套设施建设收入回款 7.45 亿元，回款情况良好。

表 2：近年来公司土地一级开发业务运营情况（亩、万元/亩）

项目名称	2018	2019	2020
平均开发成本	95.93	96.23	106.93
土地开发总成本	24,059.28	35,271.43	20,355.36
土地出让面积	250.81	366.52	190.36
土地开发整理及配套设施建设收入	35,110.84	46,528.77	42,545.34
土地开发整理及配套设施建设收入回款	0.00	45,110.84	74,534.85

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2020 年末，公司已经整理完成尚未出让的土地 2,257.36 亩。同期末，公司正在进行整理开发的地块主要包括金东新区区块开发项目、东孝区块开发项目、工业园区区块开发项目、麻车塘区块开发项目、东湄区块开发项目和十二里区块开发项目，总面积约 6,700 亩，预计总投资 96.00 亿元，截至 2020 年末已投资 65.40 亿元，尚需投资 30.60 亿元，未来面临较大的资本支出压力。截至 2020 年末，公司无拟建项目计划。

表 3：截至 2020 年末公司主要在整理土地项目情况（亩、亿元）

项目名称	开发总面积	开发起始时间	总投资	已投资	已确认收入	已回款
金东新区区块开发项目	2,500	2014	50.00	44.56	9.35	8.90
东孝区块开发项目	500	2015	6.00	5.22	5.59	5.59
工业园区区块开发项目	1,300	2014	15.00	12.94	9.83	9.83
麻车塘区块开发项目	700	2016		2.55	-	-
东湄区块开发项目	800	2017	25.00	0.05	-	-
十二里区块开发项目	900	2019		0.08	-	-
合计	6,700	-	96.00	65.40	24.77	24.32

注：部分合计数差异系项目投资数四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2020 年保障房建设业务尚未确认收入，在建和拟建项目未来投资规模较大，公司面临一定的投资压力

公司系金华市金东区重要的保障房开发主体，业务运营主要由公司本部及下属子公司金华市金东区城镇建设投资有限公司负责。目前公司保障房业务无已完工确认收入的项目。

业务模式方面，公司负责安置房建设、销售及

期间的维护运营，项目的建设成本及运营期内的销售维护成本均由公司承担，在项目建设完毕并完成竣工验收后，由相关部门批准将所建设的安置房向对应区块或城中村已拆迁待安置人口定向销售，配套建设的住宅底层商铺及地下车位面向市场公开销售，所产生收入归公司所有。保障房建设所需土地通过划拨或者出让方式获得。资金平衡方面，前期建设资金主要由公司筹集，项目资本金占比约

30%；后期主要通过安置房、配建底层商铺、剩余安置房的市场化销售及地下车位销售实现资金回流。

在建项目方面，截至 2020 年末，公司在建项目主要系泉源社区安置房项目、上古井社区安置房项

目一期和潭头滩等社区城中村改造安置房项目。公司在建项目计划总投资 43.08 亿元，已投资 15.93 亿元，尚需投资 27.15 亿元。同期末，公司拟建项目主要为上古井社区安置房二期项目，规划总投资 13.81 亿元。公司在建及拟建安置房项目未来尚需投资合计 40.96 亿元，面临较大的资本支出压力。

表 4：截至 2020 年末公司主要在建保障房项目情况（亿元）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
泉源社区安置房项目	2015-2021	12.92	7.43
上古井等社区安置房项目一期	2019-2022	12.72	4.99
潭头滩等社区城中村改造安置房项目	2020-2023	17.44	3.51
合计	-	43.08	15.93

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2020 年公司基础设施代建业务稳步推进，但由于公司需要垫付项目建设资金，在建项目后续面临一定的资本支出压力

公司基础设施代建业务主要由公司本部负责，公司按照金东区的城市基础设施建设规划，作为市政工程项目的建设管理方，组织开展项目施工管理等工作。2020 年公司实现工程建设管理及维护收入为 2,748.87 万元，同比增长 25.85%。

业务模式方面，公司根据与新区建设中心签订的框架协议，按照金东区的城市基础设施建设规划，对市政工程项目进行建设管理。公司作为基建项目的建设管理方，负责项目前期筹划、资金筹集、组织招标、施工管理和组织项目的验收与移交等工作，前期建设资金主要由公司垫付，金东区财政局也会给予一定资金支持。每年年末，公司汇总达到验收交付条件的项目，并提出落实代建管理费的申

请。新区建设中心以文件形式对建设管理费进行确认，具体金额以批复为准，一般为核定造价的 7.5% 左右，公司在收到批复后，将批复文件约定的建设管理费净额确认为收入，同时结转成本。

账务处理方面，项目建设所需资金原则上由公司代委托方先行垫付，并计入存货，待公司完成工程财务竣工结算并提交委托方审核，委托方对建设成本进行确认后转入其他应收款，相关款项收回时冲抵其他应收款，回款一般在一年内完成。

已完工项目方面，截至 2020 年末，公司主要的已完工基础设施代建项目有 7 个，主要为园区内横一路等框架道路建设、建筑艺术公园、艾青公园提档改造和金华市农产品市场提升改造工程等，总投资为 11.89 亿元，确认收入 0.96 亿元，已全部实现回款。

表 5：截至 2020 年公司主要的已完工基础设施项目情况（亿元）

项目名称	建设期间	总投资金额	预期收益	已确认收入	回款情况
园区内横一路等框架道路建设	2014-2016	8.66	0.69	0.69	0.69
建筑艺术公园	2014-2016	0.68	0.06	0.06	0.06
艾青公园提档改造	2014-2016	0.08	0.01	0.01	0.01
义乌江两岸游步道改造工程	2014-2016	0.07	0.01	0.01	0.01
东关口改造工程	2015-2017	0.44	0.04	0.04	0.04
环城东路拓宽改造	2015-2017	0.30	0.02	0.02	0.02
金华市农产品市场提升改造工程	2017-2018	1.66	0.13	0.13	0.13
合计	-	11.89	0.96	0.96	0.96

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

在建项目方面，截至 2020 年末，公司主要在建基础设施代建项目为小城镇环境综合整治工程、江东-岭下集镇污水收集管网工程、多湖工业区综合改造提升工程及多湖区块城中村改造工程等 19 个项

目，计划总投资合计为 51.44 亿元，已投资 39.79 亿元，后续尚需投资 11.65 亿元，已确认收入 1.82 亿元。

表 6：截至 2020 年末公司主要的在建基础设施项目情况（万元）

项目名称	建设周期	投资总额	已投资	已确认收入
小城镇环境综合整治工程	2017.01-2022.12	106,000.00	97,087.62	7,281.88
江东一岭下集镇污水收集管网工程	2015.01-2021.02	52,150.37	52,150.37	4,465.79
多湖工业区综合改造提升工程	2017.01-2022.06	80,000.00	32,952.91	-
“独流入海”专项工程	2015.01-2020.12	24,011.46	24,011.46	1,842.39
多湖区块城中村改造工程	2017.01-2021.06	30,000.00	17,343.48	-
金瓯路工程	2016.01-2021.12	30,000.00	15,675.19	1,175.93
纵三路义乌江大桥工程	2014.07-2020.12	11,514.74	11,514.74	898.19
纵三路（康济街）工程	2014.09-2020.12	9,368.20	9,368.20	752.61
城市防洪建设工程	2017-2021	6,900.00	6,891.64	603.14
宾虹路跨义乌江大桥工程	2014.12-2020.10	6,135.50	6,135.50	499.01
金华人才公园工程	2016.01-2020.12	6,000.00	5,621.85	421.64
秋滨污水管网工程	2016.01-2020.06	6,150.00	2,898.17	268.38
金东新区河道整治工程	2017.01-2022.12	2,000.00	1,780.00	-
新农村建设工程	2020.01-2021.04	75,140.00	72,361.40	-
全区道路绿化改造工程	2020.01-2021.04	39,840.00	28,790.40	-
东湄公园工程	2020.06-2020.12	13,500.00	4,763.82	-
浙中（金东）创新城改造工程	2020.08-2021.04	6,600.00	3,742.09	-
金义南线（东二环-澧浦）污水干管工程	2020.09-2021.05	4,608.70	2,565.00	-
金东区中央景观桥工程	2020.05-2021.01	4,503.95	2,256.79	-
合计		514,422.92	397,910.63	18,208.96

注：项目建设周期为计划建设周期，后期可能存在调整；部分项目已完工，但未完成竣工结算。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

财务分析

以下分析基于公司提供的经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2018~2020年三年连审审计报告。公司各期财务报表均按照新会计准则编制，2018~2020年数据均为审计报告期末数。

2020 年公司营业收入规模略有减少，收入结构保持稳定，仍主要来源于土地开发整理及配套设施建设业务。受益于 2020 年土地市场行情较好，带动公司营业毛利率整体有所提高

2020 年公司营业总收入为 5.00 亿元，呈现一定波动，同比降低 3.09%。具体来看，2020 年土地开发整理及配套设施建设收入为 4.25 亿元，仍然为

公司最主要的收入来源；公司工程建设管理及维护收入 0.58 亿元，主要通过收取项目管理费获得，2020 年有所增长主要系公司基础设施项目建设进度加快和新区建设中心竣工验收速度提高所致。

毛利率方面，2020 年公司营业毛利率为 43.56%，同比增加 17.18 个百分点，主要系收入占比高的土地开发整理及配套设施建设业务毛利率大幅提高所致。2020 年结算地块以商住用地为主，出让价格较高，因此土地开发整理及配套设施建设业务毛利率增幅较大，较 2019 年增加 27.97 的百分点。2020 年工程建设管理及维护业务毛利率为 2.50%，较 2019 年降低 41.82 个百分点，主要系工程管理及道路环卫保洁中产生的人工成本及物料成本增加所致。

表 7：近年来公司营业总收入构成及毛利率情况（万元、%）

项目名称	2018		2019		2020	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地开发整理及配套设施建设	35,110.84	31.48	46,528.77	24.19	42,545.34	52.16
工程建设管理及维护	5,917.73	24.59	4,591.34	44.32	5,778.35	2.50
其他	32.07	100.00	490.80	66.01	1,691.55	-32.34
合计/综合	41,060.64	30.54	51,610.90	26.38	50,015.23	43.56

资料来源：公司财务报告、中诚信国际整理

2020 年公司期间费用合计 0.33 亿元，同比增长 312.50%，主要系财务费用增加所致。随着债务规模的增长，2020 年公司财务费用 0.24 亿元，较 2019 年大幅增长，但因公司融资全部用于项目建设，故借款利息大部分资本化，财务费用规模较小。同期，公司期间费用收入占比为 6.61%，较 2019 年提高 5.09 个百分点。

利润总额方面，2020 年公司利润总额为 2.04 亿元，较 2019 年增长 61.90%，主要来自经营性业务利润。2020 年公司经营性业务利润仍主要来源于自身营收，对政府补助依赖性较小，受益于土地开发整理及配套设施建设业务毛利率提高，公司经营性业务利润较 2019 年增长 45.31%。

表 8：近年来公司盈利能力相关指标

项目名称	2018	2019	2020
销售费用（亿元）	-	-	-
管理费用（亿元）	0.10	0.08	0.09
研发费用（亿元）	-	-	-
财务费用（亿元）	-0.00	0.00	0.24
期间费用合计（亿元）	0.10	0.08	0.33
营业收入（亿元）	4.11	5.16	5.00
期间费用收入占比(%)	2.37	1.52	6.61
利润总额（亿元）	1.27	1.26	2.04
经营性业务利润（亿元）	1.28	1.28	1.86
其中：其他收益（万元）	1,582.39	5.74	270.76

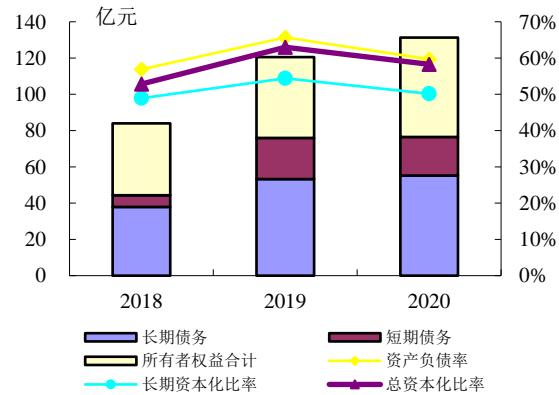
资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

2020 年随着项目投入增加，公司资产规模有所增长，但负债规模减少，同时受益于股东支持，公司自有资本实力增强，财务杠杆降低。公司资产仍以存货和应收类款项为主，资产流动性一般

随着业务的不断拓展，2020 年末公司总资产规模 135.86 亿元，同比增长 4.53%。同期末，公司总负债为 81.08 亿元，同比降低 5.00%，主要系往来

款及短期借款减少所致。所有者权益方面，2020 年末公司所有者权益为 54.78 亿元，同比增长 22.78%，主要系公司收到政府无偿划入的经营性停车位和广告位等政府公共资源 20 年特许经营权、公司前期收到的土地储备专项债券资金和棚改政府专项债券资金转为资本公积、金东区财政局对公司转入隐性债务化债资金等原因所致。

受益于净资产的增加，2020 年公司财务杠杆有所降低。截至 2020 年末，公司资产负债率为 59.68%，同比降低 5.99 个百分点；同期总资本化比率 58.26%，同比降低 4.72 个百分点。

图 1：近年来公司资本结构情况


数据来源：公司财务报告，中诚信国际整理

从资产结构看，公司资产以流动资产为主，截至 2020 年末，流动资产占总资产的比例为 91.17%，主要由货币资金、其他应收款和存货组成。具体来看，截至 2020 年末，公司货币资金 6.43 亿元，较 2019 年末大幅减少，主要系公司业务扩张带来资本支出增加所致；其中货币资金受限金额为 0.80 亿元，主要系借款保证金；公司其他应收款 6.79 亿元，主要系往来款，较 2019 年末降低 50.83%，主要系与

金华市金东新区开发建设中心回款所致。截至 2020 年末，公司前五大其他应收款合计 5.64 亿元，占其他应收款总额的 81.85%，集中度较高；公司存货 110.06 亿元，同比增长 29.73%，主要系公司业务扩张，项目投入增加所致。公司存货主要由园区土地开发、委托建设项目和保障房项目开发成本构成，变现能力较弱，截至 2020 年末分别为 48.15 亿元、40.50 亿元和 12.55 亿元。同期末存货占总资产的比重为 81.01%，影响了整体的资产流动性。

表 9：近年来公司主要资产情况（亿元）

项目名称	2018	2019	2020
货币资金	8.76	23.54	6.43
其他应收款	9.66	13.81	6.79
存货	69.96	84.84	110.06
流动资产合计	88.39	122.23	123.86
可供出售金融资产	3.25	6.50	6.52
投资性房地产	-	1.20	1.14
无形资产	0.00	0.00	4.13
非流动资产合计	3.44	7.74	12.00
总资产	91.83	129.97	135.86

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

表 10：截至 2020 年末公司其他应收款前五名情况（亿元、%）

单位名称	期末余额	占比
金华市金东国有资产经营有限公司	3.00	43.53
金华市金东新城区多湖区块城中村改造征迁指挥部	1.10	15.96
多湖街道泉源社区	0.71	10.32
金华市东正资产管理有限公司	0.53	7.69
金华市孝顺建设投资有限公司	0.30	4.35
合计	5.64	81.85

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

负债结构方面，公司负债以非流动负债为主。截至 2020 年末，公司非流动负债 57.67 亿元，占总负债的比重为 71.13%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。具体科目来看，截至 2020 年末，公司长期借款 39.29 亿元，同比增长 1.13%，其中保证借款 23.64 亿元；公司应付债券 14.42 亿元，主要系 2019 年发行的“19 金东债”，期限为 5 年，票面利率 5.96%；公司长期应付款 3.96 亿元，主要由应付融资租赁款项 1.45 亿元和由万亩良田政策

处理款、安置房项目拨款等组成的专项应付款构成。2020 年其他应付款同比降低 26.26%，主要系应收金华市金东国有资产经营有限公司往来款减少所致。流动负债方面，截至 2020 年末，公司流动负债 23.41 亿元，主要系短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。具体科目来看，截至 2020 年末，公司短期借款 7.50 亿元，全部为保证借款；公司其他应付款 1.66 亿元，主要系与金东区国有企业及政府单位的往来款，前五大应付对象为金华市金东区江东区块低丘缓坡综合开发利用工作指挥部、金华市金东区财政局、金华市金东区中心粮库、中铁置业集团有限公司和金华中山宾馆，其中应付金华中山宾馆 500 万元，主要系投标保证金。截至 2020 年末其他应付款前五名金额占比为 66.17%；公司一年内到期的非流动负债 12.80 亿元，主要为一年内到期的长期借款。

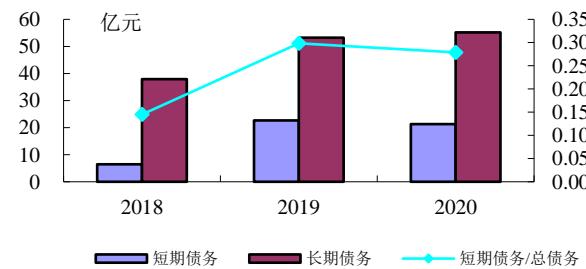
表 11：近年来公司主要负债情况（亿元）

项目名称	2018	2019	2020
短期借款	2.82	8.97	7.50
其他应付款	3.77	3.72	1.66
一年内到期的非流动负债	3.61	11.73	12.80
流动负债	10.33	26.72	23.41
长期借款	37.92	38.85	39.29
应付债券	-	14.41	14.42
长期应付款	3.99	5.37	3.96
非流动负债	41.91	58.62	57.67
负债合计	52.24	85.35	81.08

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

债务结构方面，截至 2020 年末，公司总债务为 76.46 亿元，同比增长 0.74%。公司债务仍以长期债务为主，短期债务占总债务的比重为 27.86%，同期末短期债务为 21.30 亿元，同比降低 5.94%。

图 2：近年来公司债务结构分析



资料来源：公司财务报告、中诚信国际整理

公司经营活动净现金流持续为负，债务规模增长较快，EBITDA 对债务本息覆盖能力较弱

受土地开发、工程建设及安置房建设项目资金投入大、建设和回款周期长等因素影响，2020 年公司经营活动净现金流仍然为负，无法对债务本息形成有效覆盖。此外，2020 年公司筹资活动产生现金净流量-2.25 亿元，同比降低 34.26 亿元，主要系公司控制债务规模，导致取得借款所收到的现金降幅较大。

获现能力方面，2020 年公司 EBITDA 为 2.35 亿元，同比增长 83.59%，主要系利润总额增加所致，2020 年利润总额 2.04 亿元，占 EBITDA 的 86.80%。2020 年利润总额较 2019 年增长 61.09%，主要系土地行情较好，业务毛利率增加所致。2020 年虽然公司获现能力提高，但 EBITDA 对债务本息的覆盖能力依然较弱。

表 12：近年来公司偿债能力分析（亿元、倍）

指标	2018	2019	2020
短期债务	6.43	22.65	21.30
长期债务	37.92	53.25	55.16
总债务	44.34	75.90	76.46
货币资金/短期债务	1.36	1.04	0.30
EBITDA/短期债务	0.20	0.06	0.11
经营活动净现金流	-10.84	-14.80	-12.46
经营活动净现金/总债务	-0.24	-0.19	-0.16
经营活动净现金流利息覆盖倍数	-3.89	-4.33	-2.85
EBITDA	1.27	1.28	2.35
总债务/EBITDA	34.83	57.61	32.58
EBITDA 利息倍数	0.47	0.38	0.54

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

截至 2020 年末公司总债务为 76.46 亿元，一年内期债务规模为 21.30 亿元，存在一定短期偿债压力。公司拟用自有资金、借新还旧及经营回款等途径偿还到期债务，中诚信国际对公司未来的偿债资金安排表示关注。

表 13：截至 2020 年末公司未来到期债务分布（亿元）

到期年份	1年内到期	1~2年内到期	2~3年内到期	3年及以上
到期金额	21.30	5.95	11.36	37.84

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2020 年末，公司获得的银行授信总额为 103.90 亿元，其中，未使用授信额度为 29.62 亿元，具有一定财务弹性。

受限资产方面，截至 2020 年末，公司受限资产账面价值合计 5.27 亿元，占同期末总资产的 3.88%，主要包括因借款抵押受限的存货 4.08 亿元以及受限货币资金 0.80 亿元。

对外担保方面，截至 2020 年末，公司对外担保余额 2.64 亿元，占同期末净资产的 4.82%，被担保方为金华市金东旅游投资发展有限公司和金华市东正资产管理有限公司，均为金东区国有企业。

过往债务履约情况：根据公司提供的中国人民银行出具的《企业信用报告》，截至 2021 年 1 月 25 日，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

外部支持

作为金华市金东区重要的开发建设主体，2020 年公司继续在资本投入及财政补贴等方面获得当地政府的支持

公司作为金东区最重要的城市建设运营主体，战略地位突出，公司在资本投入和政府补贴等方面可以获得股东和相关部门的支持。

资本投入方面，2020 年，根据金东区政府相关文件，公司获得金东新城区范围内经营性车位、广告位等政府公共资源 20 年特许经营权，其中 6,097 个经营性停车位评估价值 4.13 亿元，作为金东区财政局对公司的资本投入；公司于 2018 年收到的金东区财政局转入土地储备专项债券资金 3.00 亿元、于 2019 年收到的金东区财政局转入的小城镇环境治理项目 0.70 亿元和于 2019 年收到的金东区财政局通过金华市金东区农转居多层公寓建设管理中心拨付的 3.00 亿元棚改专项债券资金作为金东区财政局对公司的资本投入；2020 年公司收到金东区财政局转入隐性债务化债资金 1.00 亿元。此外，公司可以获得一定的政府补贴，2020 年公司获得计入

其他收益的政府补助 270.76 万元。

偿债保证措施

浙江省融资担保有限公司为“21 金东城建 01/21 金东 01”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

浙江省融资担保有限公司（本节简称“浙江省融资担保”或“公司”）成立于 2018 年 12 月，初始注册资本为 50.00 亿元。截至 2020 年末，注册资本仍为 50.00 亿元，浙江省担保集团有限公司（以下简称“浙江省担保集团”）持有浙江省融资担保 100.00% 的股份。由于浙江省担保集团有限公司由浙江省财政厅间接全资持股，故浙江省财政厅为浙江省融资担保的实际控制人。

浙江省融资担保成立以来，坚持为国有企业服务，帮助地方政府防范化解债务风险，服务龙头骨干类民企，缓解其融资难的问题。浙江省融资担保主营融资性担保业务以及非融资性担保业务。截至 2020 年末，浙江省融资担保总资产为 53.80 亿元，净资产为 50.87 亿元；2020 年浙江省融资担保实现担保费收入 0.23 亿元和利息收入 1.68 亿元，实现净利润 0.21 亿元。

主营业务方面，浙江省融资担保目前主要专注于三大业务。一是服务于浙江省全省的地方国有企业，主动对接各市县政府，完善和地方政府业务合作运作模式。按照浙江省政府有关地方政策性融资担保机构建设的有关要求，主动对接相关机构，积极给予帮助和指导，努力推动各市县政府与融资担保公司的业务合作，建立顺畅的融资渠道。二是积极助推为民营企业提供增信服务的政策性融资担保机构建设，进一步推动全省融资担保体系建设，帮助龙头骨干民营企业融资。三是着力满足小微企业和“三农”发展的融资需求，改善小微企业和“三农”的金融服务，缓解其融资难融资贵问题。

浙江省融资担保成立时间较短，2020 年以来积极展业，业务规模实现大幅增长，年内新增担保

38.91 亿元，同比增加 425.88%，截至 2020 年末，在保责任余额 40.96 亿元，同比增加 493.66%，全部为融资担保责任余额，其中直接融资担保余额 33.50 亿元，间接融资担保余额 7.46 亿元。

浙江省融资担保是浙江省担保集团控股、浙江省财政厅实际控制的重要子公司，在省内具有重要的战略地位和明确的市场定位，浙江省担保集团在组织架构、制度建设、人才队伍搭建、业务开展等各方面均给予浙江省融资担保较大支持。中诚信国际认为，基于浙江省融资担保在浙江省经济金融体系中的重要战略地位，浙江省政府对其具有较强的支持意愿和支持能力。中诚信国际将此支持因素纳入此次评级考量。

综上，中诚信国际维持浙江省融资担保有限公司的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。中诚信国际认为浙江省融资担保有限公司具备极强的综合竞争实力及财务实力，能够为“21 金东城建 01/21 金东 01”的按期偿还提供有力的保障。

中国投融资担保股份有限公司为“21 金东城建 02/21 金东 02”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

中国投融资担保股份有限公司（本节简称“中投保”或“公司”）前身为 1993 年 12 月成立的中国经济技术投资担保公司，由财政部和原国家经贸委共同发起组建，初始注册资本 5.00 亿元，为中国人民银行监管下的非银行金融机构。1999 年公司与财政部脱钩，移交中央大型企业工委管理，同时脱离中国人民银行的监管。2003 年公司划归国务院国资委管理，2006 年 9 月更名为“中国投资担保有限公司”并整体并入国投集团。2006 年 12 月国投集团向中投保增资 23.355 亿元，中投保注册资本增为 30.00 亿元，国投集团为全资股东。2010 年 9 月，在大股东国家开发投资公司的支持下，公司通过引进建银国际金鼎投资（天津）有限公司等六家新股东，从国有法人独资的一人有限公司变更为中外合资的有限责任公司，注册资本变更为 35.21 亿元。

2012年9月，公司通过资本公积金转增股本的形式，实收资本增加到45.00亿元。2013年10月22日，公司全称由“中国投资担保有限公司”变更为“中国投融资担保有限公司”，经营范围不变。2015年8月，公司完成股份制改造并更名为“中国投融资担保股份有限公司”。2015年12月，公司采取发起设立方式在新三板挂牌。截至2020年末，公司注册资本仍为45.00亿元，其中国投集团持股48.93%，为公司控股股东。

截至2020年末，中投保总部位于北京，设立了华东、上海、大连、天津四家分公司，拥有天津中保财信资产管理有限公司、中保商贸无锡有限公司、上海经投资产管理有限公司、中投保信裕资产管理（北京）有限公司（以下简称“信裕资产”）、北京快融保金融信息服务股份有限公司（以下简称“快融保”）、中投保科技融资担保有限公司（以下简称“科技担保”）6家控股子公司；同时，重要参股公司3家，分别是中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）、上海东保金资产管理有限公司以及浙江互联网金融资产交易中心股份有限公司（以下简称“网金社”）。

中投保经过长期的发展和业务实践，已积累了丰富的业务运营经验和良好的业务创新能力。近年来，公司紧密结合国家战略和政策导向，积极推进业务、产品和领域创新，逐步形成了“担保增信、资管投资、金融科技”一体两翼的业务架构。公司协同发展的业务布局，旨在为客户提供综合金融服务方案。2020年公司积极推进担保业务市场拓展，年内新增担保业务规模增长显著，但受公共融资类等担保业务陆续到期的影响，在保余额仍呈现小幅收缩；存量业务以金融产品担保为主，同时大力开展履约类担保业务。截至2020年末，公司担保业务余额为480.03亿元，同比下降4.31%。2020年公司积极推进担保业务市场拓展、创新研发及业务储备，新增担保业务规模显著上升，实现担保业务收入2.16亿元，同比增长21.04%。

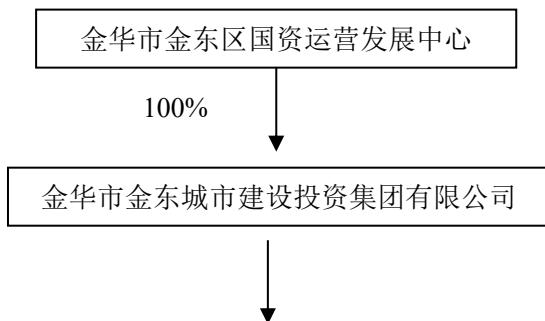
截至2020年末，公司大股东国投集团持有中投保48.93%的股权。根据国投集团公布的审计数据，截至2020年末，国投集团注册资本338.47亿元，资产总额6,822.70亿元。2020年国投集团实现合并收入1,530.79亿元，实现净利润176.90亿元。2006年起中投保被纳入国投集团全资子公司管理体系，成为国投集团重点发展的金融服务业中的重要组成部分，具有较高的战略重要性。中投保于2010年9月引入了六家新的境内外投资者后，国投集团仍为最大股东。2009年6月国投集团以书面批复形式承诺给予中投保流动性支持。国投集团于2013年10月出具支持函，承诺会根据中投保经营发展需要，在公司面临流动性困难时，在国家法律和政策允许范围内给予必要的注资或提供流动性支持，以支持其业务发展，同时表示充分认可中投保经营业绩及发展潜力，将长期维持控股股东地位，并对中投保未来经营发展给予充分的、持续的支持。因此，中诚信国际认为中投保在今后一定时期的发展中仍将得到国投集团的有力支持，并将此因素纳入此次主体评级考虑。

综上，中诚信国际维持中国投融资担保股份有限公司的主体信用等级为**AAA**，评级展望为稳定；中诚信国际认为中国投融资担保股份有限公司具备极强的综合竞争实力及财务实力，能够为“21金东城建02/21金东02”的按期偿还提供有力的保障。

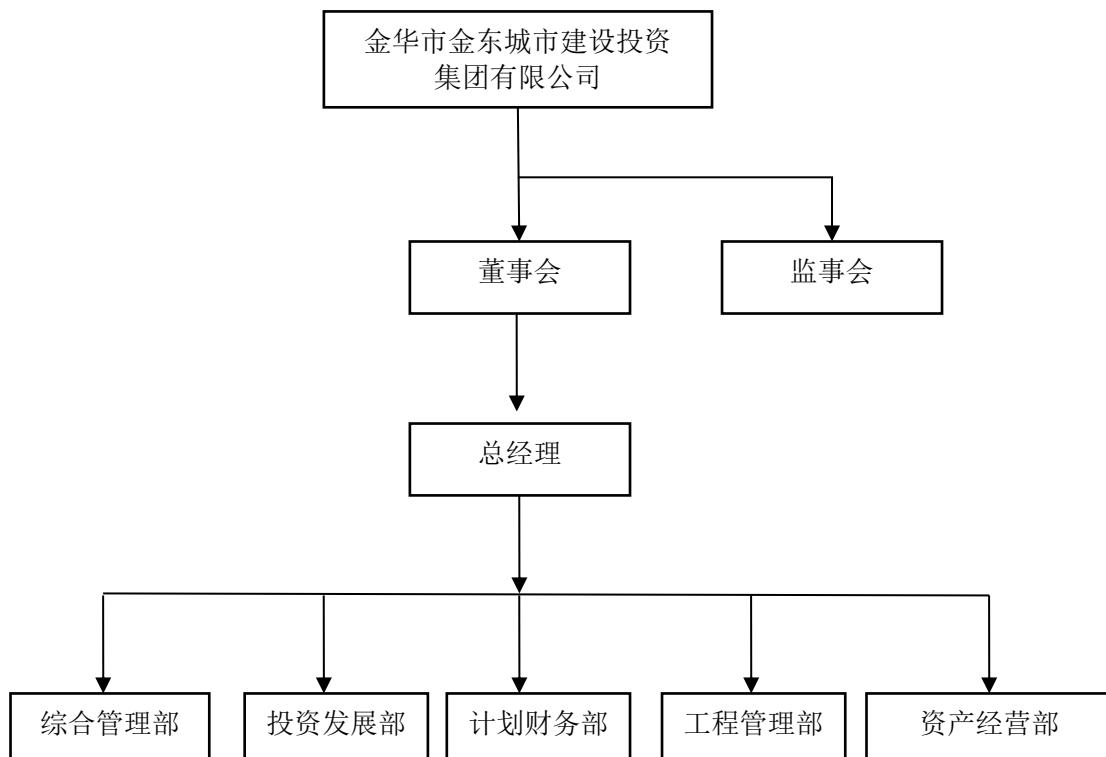
评级结论

综上所述，中诚信国际维持金华市金东城市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；维持“21金东城建01/21金东01”和“21金东城建02/21金东02”的债项信用等级为**AAA**。

附一：金华市金东城市建设投资集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至2020年末）

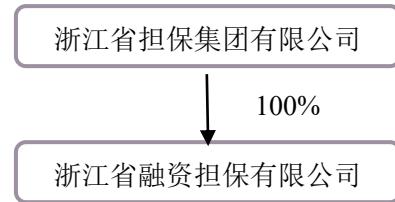


子公司名称	持股比例 (%)
金华市精诚投资控股有限公司	100.00
金华市新城资产经营管理有限公司	100.00
金华市兴农投资开发有限公司	100.00
金华市东顺科技产业开发服务有限公司	100.00
金华市金东区城镇建设投资有限公司	71.43
金华市锦塘农业开发有限公司	100.00
金华市和新物业服务有限公司	100.00
金华市金东新城建设工程有限公司	100.00



资料来源：公司提供

附二：浙江省融资担保有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2020 年末）

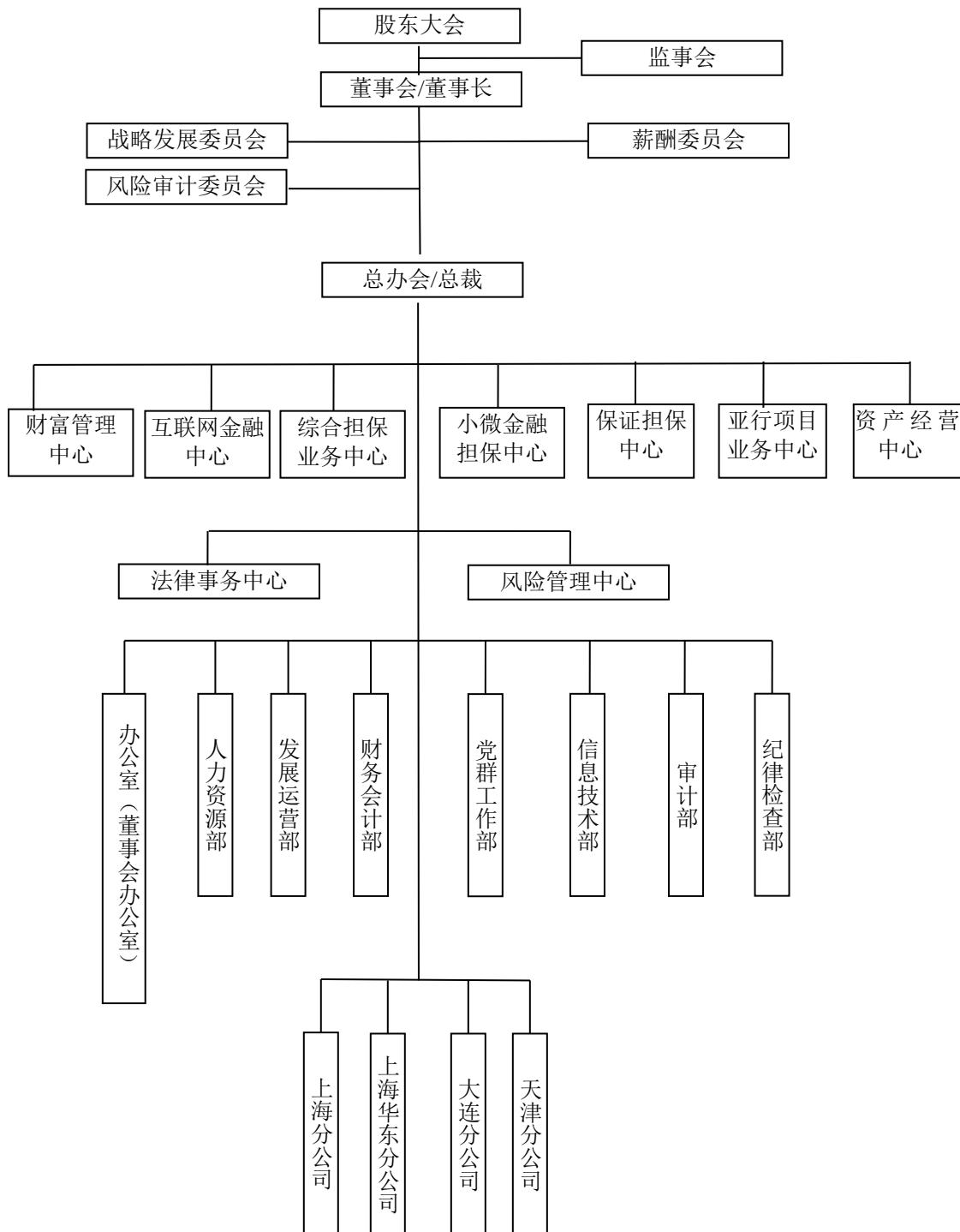


资料来源：浙江省融资担保提供

附三：中国投融资担保股份有限公司前十大股东股权结构及组织结构图（截至2020年末）

中投保前十大股东	持股数量（万股）	持股比例（%）
国家开发投资集团有限公司	220,168.80	48.93
中信资本担保投资有限公司	50,130.00	11.14
建银国际金鼎投资（天津）有限公司	49,730.65	11.05
鼎晖嘉德（中国）有限公司	44,999.95	10.00
Tetrad Ventures Pte Ltd	34,269.20	7.62
中信证券投资有限公司	19,045.80	4.23
孙晨	4,477.60	1.00
宁波华舆股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	0.89
上海义信投资管理有限公司	3,906.90	0.87
曾慧芳	2,370.00	0.53
合计	433,098.90	96.26

中投保主要控股子公司	持股比例（%）
天津中保财信资产管理有限公司	100
中保商贸无锡有限公司	100
上海经投资产管理有限公司	100
中投保信裕资产管理（北京）有限公司	100
北京快融保金融信息服务股份有限公司	100
中投保科技融资担保有限公司	100



资料来源：中投保提供

附四：金华市金东城市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)	2018	2019	2020
货币资金	87,581.62	235,416.69	64,264.07
应收账款	0.00	18.03	1,055.65
其他应收款	96,646.39	138,101.01	67,895.93
存货	699,642.37	848,394.75	1,100,616.83
长期投资	32,520.00	65,000.00	65,249.87
在建工程	0.00	0.00	1,149.96
无形资产	0.00	0.48	41,297.56
总资产	918,311.72	1,299,655.77	1,358,594.65
其他应付款	37,665.36	37,233.01	16,641.22
短期债务	64,288.00	226,475.85	213,019.91
长期债务	379,150.00	532,518.49	551,585.98
总债务	443,438.00	758,994.33	764,605.89
总负债	522,352.42	853,450.47	810,758.50
费用化利息支出	0.00	0.00	2,426.91
资本化利息支出	27,870.95	34,185.20	41,367.90
实收资本	12,000.00	13,000.00	13,000.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	395,959.31	446,205.30	547,836.15
营业收入	41,060.64	51,610.90	50,015.23
经营性业务利润	12,756.73	12,784.05	18,621.03
投资收益	--	--	2,143.31
净利润	12,540.09	12,245.99	20,370.26
EBIT	12,690.64	12,645.48	22,797.20
EBITDA	12,732.04	12,836.25	23,468.65
销售商品、提供劳务收到的现金	126.81	65,187.95	92,542.88
收到其他与经营活动有关的现金	74,000.46	96,058.96	331,609.48
购买商品、接受劳务支付的现金	129,499.40	162,450.71	335,143.23
支付其他与经营活动有关的现金	49,463.55	145,610.30	212,320.93
吸收投资收到的现金	--	1,000.00	0.00
资本支出	66.54	3,263.48	1,202.10
经营活动产生现金净流量	-108,357.13	-147,987.92	-124,649.63
投资活动产生现金净流量	-22,586.51	-34,250.73	-13,997.81
筹资活动产生现金净流量	111,377.41	320,073.72	-22,505.21
财务指标	2018	2019	2020
营业毛利率(%)	30.54	26.38	43.56
期间费用率(%)	2.37	1.52	6.61
应收类款项/总资产(%)	10.52	10.63	5.08
收现比(X)	0.00	1.26	1.85
总资产收益率(%)	1.53	1.14	1.72
资产负债率(%)	56.88	65.67	59.68
总资本化比率(%)	52.83	62.98	58.26
短期债务/总债务(%)	14.50	29.84	27.86
FFO/总债务(X)	0.03	0.02	0.03
FFO 利息倍数(X)	0.45	0.37	0.44
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-3.89	-4.33	-2.85
总债务/EBITDA(X)	34.83	59.13	32.58
EBITDA/短期债务(X)	0.20	0.06	0.11
货币资金/短期债务(X)	1.36	1.04	0.30
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	0.46	0.38	0.54

注：1、中诚信国际根据 2018~2020 年三年连审审计报告整理；2、所有者权益包含少数股东权益，净利润包含少数股东损益；3、总债务包括其他流动负债和长期应付款中带息债务部分。

附五：浙江省融资担保有限公司主要财务数据及担保组合数据

财务数据 (金额单位: 百万元)	2018	2019	2020
资产			
货币资金	5,000.73	3,539.48	3,630.62
存出担保保证金	0.00	0.00	0.00
交易类金融资产	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
资产合计	5,001.64	5,175.04	5,380.38
负债及所有者权益			
担保损失准备金合计	0.00	71.35	221.24
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
所有者权益合计	5,001.16	5,065.52	5,086.98
利润表摘要			
担保业务收入	0.00	4.70	23.37
担保赔偿准备金支出	0.00	(69.00)	(140.56)
提取未到期责任准备	0.00	(2.35)	(9.33)
利息净收入	1.64	165.40	167.61
投资收益	0.00	0.00	0.00
业务及管理费用	(0.09)	(11.30)	(11.46)
税金及附加	0.00	(1.61)	(0.33)
税前利润	1.55	85.81	28.90
净利润	1.16	64.36	21.46
担保组合			
在保余额	0.00	690.00	4,096.28
在保责任余额	0.00	690.00	4,096.28
融资性担保责任余额	0.00	690.00	4,015.99
财务指标	2018	2019	2020
年增长率(%)			
总资产	--	3.47	3.97
担保损失准备金	--	--	210.08
所有者权益	--	1.29	0.42
担保业务收入	--	--	396.86
业务及管理费用	--	--	1.42
税前利润	--	--	(66.33)
净利润	--	--	(66.66)
在保余额	--	--	493.66
盈利能力(%)			
平均资产回报率	--	1.26	0.41
平均资本回报率	--	1.28	0.42
担保项目质量(%)			
累计代偿率	--	0.00	0.00
担保损失准备金/在保责任余额	--	--	5.40
最大单一客户在保责任余额/核心资本	--	7.79	15.07
最大十家客户在保责任余额/核心资本	--	13.43	69.76
资本充足性			
净资产(百万元)	5,001.16	5,065.52	5,086.98
核心资本(百万元)	5,001.16	5,136.87	5,308.22
净资产放大倍数(X)	0.00	0.14	0.81
核心资本放大倍数(X)	0.00	0.13	0.77
融资性担保放大倍数(X)	0.00	0.14	0.79
流动性(%)			
高流动性资产/总资产	99.98	68.40	67.48
高流动性资产/在保责任余额	--	512.97	88.63

附六：中国投融资担保股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

(金额单位：百万元)	2018	2019	2020
资产			
货币资金及定期存款	725.52	7,874.22	8,825.06
存出担保保证金	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	924.27	--	--
可供出售金融资产	10,346.36	--	--
买入返售金融资产	237.78	10.99	32.41
持有至到期投资	0.00	--	--
交易性金融资产	--	8,771.76	8,347.66
债权投资	--	3,264.27	1,980.29
其他债权投资	--	2,238.62	2,419.68
其他权益工具投资	--	0.00	0.00
长期股权投资	2,057.28	3,014.18	1,943.86
现金及投资资产合计	19,539.29	25,797.12	23,979.60
应收账款净额	39.67	0.25	0.25
固定资产	304.21	296.98	1,302.90
无形资产	7.01	14.22	11.79
其它资产	562.65	404.54	557.31
资产合计	20,452.83	26,513.10	25,851.84
负债及所有者权益			
短期借款	0.00	1,420.86	3,115.27
未到期责任准备金	627.26	448.96	370.56
担保赔偿准备金	305.83	358.65	1,017.12
担保损失准备金合计	933.09	807.60	1,387.68
预收保费	5.01	4.42	18.68
交易性金融负债	--	4,201.12	--
存入担保保证金	46.42	61.49	44.78
其它负债	1,674.17	1,055.50	770.49
负债合计	10,325.81	15,845.82	14,210.00
股本	4,500.00	4,500.00	4,500.00
所有者权益合计	10,127.03	10,667.28	11,641.84
利润表摘要			
担保业务收入	312.70	178.40	215.94
担保赔偿准备金支出	90.88	(96.33)	(666.66)
提取未到期责任准备	261.78	178.30	78.40
担保业务净收入	659.60	253.81	(378.13)
利息净收入	(331.71)	(373.15)	(321.74)
投资收益	2,222.76	1,750.12	2,996.70
其它业务净收入	118.19	93.23	107.77
营业费用	(443.36)	(472.02)	(625.27)
税金及附加	(12.51)	(7.98)	(24.24)
营业利润	2,097.34	970.24	1,251.76
营业外收支净额	(2.01)	0.18	(1.99)
税前利润	2,095.33	970.42	1,249.77
所得税费用	(234.69)	(139.61)	(415.70)
净利润	1,860.64	830.81	834.07
综合收益总额	520.35	902.57	1,283.77
担保组合			
在保余额	67,898.46	50,167.25	48,002.70
年新增担保额	14,618.96	8,769.63	19,203.34
在保责任余额	65,359.66	48,944.93	46,952.69
融资性担保责任余额	41,911.44	33,629.36	36,898.14

	2018	2019	2020
年增长率 (%)			
现金及投资资产	6.21	32.03	(7.05)
总资产	6.72	29.63	(2.49)
担保损失准备金	(26.07)	(13.45)	71.83
所有者权益	0.98	5.33	9.14
担保业务收入	(42.89)	(42.95)	21.04
担保业务成本	--	--	--
担保业务净收入	9.05	(61.52)	(248.98)
投资收益	129.35	(21.26)	71.23
业务及管理费用	12.39	6.46	32.47
营业利润	135.20	(53.74)	29.02
净利润	171.79	(55.35)	0.39
年新增担保额	(13.14)	(40.01)	118.98
在保余额	(46.28)	(26.11)	(4.31)
盈利能力 (%)			
营业费用率	16.61	27.38	26.00
投资回报率	9.97	6.07	10.75
平均资产回报率	9.39	3.54	3.19
平均资本回报率 (%) (年报口径)	22.92	8.95	3.82
平均资本回报率	18.46	7.99	7.48
担保组合质量 (%)			
应收代偿款 (百万元)	4.83	0.25	0.25
年内代偿率	0.00	0.28	0.15
累计代偿率*	0.06	0.07	0.09
累计回收率*	274.72	145.04	104.34
担保损失准备金/在保责任余额	1.43	1.65	2.96
担保业务集中度 (%)			
最大单一客户集中度	3.56	4.19	3.75
最大十家客户集中度	28.55	32.54	30.32
资本充足性			
净资产 (百万元)	10,127.03	10,667.28	11,641.84
核心资本 (百万元)	9,002.84	8,460.70	11,085.65
净资产放大倍数 (X) *	6.45	4.59	4.03
核心资本放大倍数 (X) *	7.26	5.78	4.24
融资性担保业务放大倍数 (X)	4.25	3.24	3.67
流动性 (%)			
高流动性资产/总资产	32.94	62.78	66.43
高流动性资产/在保责任余额	10.31	34.01	36.57

注：累计代偿额、累计代偿率、累计回收率为三年累计数据。

附七：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
盈利能力	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
	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
	EBITDA 利润率 = EBITDA / 当年营业总收入
现金流	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
	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
偿债能力	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”。

附八：浙江省融资担保有限公司及中国投融资担保股份有限公司基本财务指标计算公式

	指标	计算公式
盈利能力	业务及管理费用	销售费用+管理费用
	平均资本回报率	净利润/[(当期末所有者权益总额+上期末所有者权益总额)/2]
资产质量	平均资产回报率	净利润/[(当期末资产总额+上期末资产总额)/2]
	累计代偿率	累计代偿额/累计解除担保额
流动性	担保损失准备金	未到期责任准备金+担保赔偿准备金
	高流动性资产	货币资金+交易性金融资产中的高流动性部分+以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产中高流动性部分
资本充足性	核心资本	所有者权益+担保损失准备金-长期股权投资-按成本计量的可供出售权益工具
	核心资本担保放大倍数	在保责任余额/核心资本

附九：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。

担保公司	含义
AAA	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较大
B	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力对良好经济环境的依赖程度较高，违约风险很大
CCC	受评担保公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极大
CC	受评担保公司在破产或重组时获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评对象不能履行代偿义务及偿还其他债务

注：[1]除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每个信用等级可用“+”、“-”号进行微调。

[2]此评级符号与中诚信国际授予其他固定收益证券发行主体的评级符号一致，具有可比性。