



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

2022年句容市城市建设投资有限责任公司公
司债券信用评级报告

目录

评定等级及主要观点

发债情况及发债主体

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

担保分析

偿债能力





信用等级公告

大公报 D【2021】536 号

大公国际资信评估有限公司通过对句容市城市建设投资有限责任公司主体及其拟发行的 2022 年公司债券的信用状况进行分析和评估,确定句容市城市建设投资有限责任公司的主体长期信用等级为 AA+,评级展望为稳定,2022 年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券的信用等级为 AAA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任: 席宁

二〇二一年八月二十七日



评定等级

发债主体：句容市城市建设投资有限责任公司

债项信用等级：AAA

主体信用等级：AA+

评级展望：稳定

债项概况

发债额度：人民币 4.2 亿元

债券期限：5 年

偿还方式：每年付息一次，到期一次还本

发行目的：偿还企业债到期本息

担保方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保

担保单位：中国投融资担保股份有限公司

担保单位信用等级与展望：AAA/稳定

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2021.3	2020	2019	2018
总资产	506.16	441.50	298.65	262.74
所有者权益	203.82	201.31	132.76	133.08
总有息债务	169.50	154.20	122.75	94.03
营业收入	5.54	24.01	13.73	11.11
净利润	2.51	3.83	3.18	3.36
经营性净现金流	3.64	15.88	-9.28	-10.80
毛利率	48.35	21.91	27.43	29.50
总资产报酬率	0.59	1.22	1.09	1.26
资产负债率	59.73	54.40	55.55	49.35
债务资本比率	45.40	43.37	48.04	41.40
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.59	0.58	0.90
经营性净现金流/总负债	1.34	7.82	-6.28	-8.93

注：公司提供了 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月财务报表，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018~2020 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2021 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人：李婷婷

评级小组成员：温彦芳

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

句容市城市建设投资有限责任公司（以下简称“句容城投”或“公司”）作为句容市重要的城市建设投融资主体，主要从事句容市范围内的保障房建设和基础设施建设等业务，在句容市经济发展中具有重要地位。本次评级结果表明，近年来句容市经济和财政实力不断增强，为公司发展提供良好外部环境，公司在句容市具有重要地位，获得句容市人民政府（以下简称“句容市政府”）在资金注入和资产划转等方面的有力支持；但同时，公司无在建及拟建土地整理项目，该业务收入存在不确定性，资产中其他应收款和存货规模较大，存在较大的资金占用压力，公司对外担保规模较大，存在一定的或有风险，面临较大的短期偿债压力。中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 近年来，句容市经济和财政实力不断增强，随着句容市交通条件的不断改善，得益于南京和上海经济辐射作用，句容市经济有望进一步增强，为公司发展提供良好外部环境；
- 公司是句容市重要的城市建设和投融资主体，主要从事句容市内的保障房建设和基础设施建设等业务，在句容市经济发展中具有重要地位，得到句容市政府在资金注入和资产划转等方面的有力支持；
- 2020 年 9 月，句容市政府将句容市新农村发展实业有限公司（以下简称“新农村发展”）100%股权无偿划转至公司，公司业务范围扩大，资产和收入规模大幅提升；
- 中投保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。



主要风险/挑战:

- 公司无在建及拟建土地整理项目，该业务收入存在不确定性；
- 公司资产中其他应收款和存货规模较大，存在较大的资金占用压力；
- 公司对外担保规模较大，被担保企业区域集中度较高，存在一定的或有风险；
- 公司负债规模和有息债务规模持续增加，短期有息债务占比较大，面临较大的短期偿债压力。

展望

预计未来，句容市经济稳定发展，公司作为句容市重要的城市建设和投融资主体，在句容市经济发展中具有重要作用，并继续得到句容市政府的相关支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年句容城投的信用评级展望为稳定。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V.3，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
要素一：偿债环境（48%）	4.76
（一）区域环境	4.76
要素二：财富创造能力（37%）	6.08
（一）市场竞争力	6.05
（二）盈利能力	6.46
要素三：偿债来源与负债平衡（15%）	4.08
（一）债务状况	4.53
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	3.56
调整项	-0.05
模型结果	AA+

注：因 2020 年末，公司对外担保比率为 62.61%，扣减 0.05 分。

大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

评级历史关键信息

主体评级	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	-	2021/03/26	李婷婷、温彦芳	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3）	未查询到相关披露信息
AA+/稳定	-	2020/11/10	李婷婷、温彦芳	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2.1）	未查询到相关披露信息



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因发债主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至本期债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公将根据《跟踪评



级安排》对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

八、本次评级报告及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。



发债情况

（一）本期债券情况

本期债券是句容城投面向机构投资者公开发行的公司债券，发行总额为人民币 4.2 亿元，发行期限为 5 年。本期债券面值 100 元，采用簿记建档、集中配售的方式平价发行。本期债券采用单利按年付息，不计复利，每年付息一次，到期一次性偿还本金，最后一期利息随本金一起支付。

本期债券由中投保提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（二）募集资金用途

本期债券拟募集资金 4.2 亿元人民币，拟全部用于偿还“17 句容城投债 01/PR 句容 01”、“17 句容城投债 02/PR 句容 02”两期企业债在 2021 年偿还本金及支付利息部分及“19 句容城投债/19 句容债”在 2021 年支付利息部分。

发债主体

（一）主体概况

公司系根据句容市政府《关于成立句容市城市建设投资有限责任公司的通知》（句政发【2001】62 号文）文件精神，由句容市政府于 2001 年 5 月 9 日成立的国有独资公司，公司初始注册资本 3,000 万元，其中货币出资 544 万元，以土地使用权出资 2,456 万元。期间经过多次增资，2020 年 9 月 19 日，根据《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等 5 家公司国有股权无偿划转的批复》（句政复【2020】60 号），句容市人民政府同意将其持有的句容城投 100% 股权无偿划转至句容市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“句容市国资办”），公司的控股股东变更为句容市国资办，并于 2020 年 12 月完成工商变更。

截至 2021 年 3 月末，公司注册资本 12.00 亿元，实收资本 12.00 亿元，其中货币出资 3.98 亿元，土地使用权出资 8.02 亿元，唯一股东和实际控制人为句容市国资办（见附件 1-1）。

（二）公司治理结构

公司依据《公司法》等相关法律、法规及规章制度的规定制定公司章程，并建立了规范的治理结构和健全的内部管理机构，形成了包括董事会、监事会和经理层的公司治理结构。公司章程对董事会、监事会和经理层的权利和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。公司设立董事会，成员为 3 名，其中 2 人由股东委派和罢免，1 人由公司职工代表大会选举产生，董事会设董事长 1 名，由股东从董事会成员中指定；设监事会，成员 5 人，其中 2 人由股东委派或罢免，3 人由公司职工代表大会选举产生，监事会主席由股东从监事会成员中



指定。同时，公司设立了办公室、开发部、工程部、财务部、法审部、投融资部和资产管理部 7 个部门（见附件 1-1）。截至 2021 年 3 月末，公司纳入合并报表范围的子公司共 9 家（见附件 1-2）。

（三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告，截至 2021 年 5 月 25 日，公司本部未发生不良信贷事件。截至本报告出具日，公司在公开市场发行的债券，已到期债券正常还本，存续债券利息均按期兑付。

偿债环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；城投企业的发展与政策的变化紧密相连，2020 年在疫情背景下，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松，2021 年城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但风险整体可控；句容市经济和财政实力持续增强，为公司业务发展提供了较好的外部环境。

（一）宏观政策环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，经济增速不断放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；2021 年上半年经济持续恢复增长，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

近几年来，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济增速有所放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化。2017~2019 年，我国国内生产总值（以下简称“GDP”）增速分别为 6.9%、6.6%和 6.1%。2020 年，面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，我国经济运行先降后升、稳步复苏，全年经济实现正增长，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国 GDP 达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。从产业结构来看，2020 年，我国三次产业结构为 7.7:37.8:54.5，第三产业占比较上年提高 0.2 个百分点，产业结构更趋优化。

2021 年上半年，我国经济复苏进程整体稳健，GDP 同比增长 12.7%，两年平



均增速 5.3%¹，比一季度加快 0.3 个百分点，显示我国经济持续恢复增长。分产业看，上半年，农业生产总体平稳，农业增加值同比增长 3.6%，两年平均增速 3.7%；工业生产增长较快，规模以上工业增加值同比增长 15.9%，两年平均增速 7.0%，产能利用率水平较高，高技术制造业快速增长；服务业恢复态势稳定向好，服务业增加值同比增长 11.8%，两年平均增速 4.9%，新动能增势显著，“幸福产业”恢复向好。从需求端看，上半年，全国固定资产投资同比增长 12.6%，两年平均增速 4.4%，其中高技术产业和民生领域投资增长较快；社会消费品零售总额同比增长 23.0%，两年平均增速 4.4%，市场销售逐步改善，消费升级类商品快速增长；货物进出口同比增长 27.1%，两年平均增速 10%以上，外贸增势良好同时贸易结构持续优化。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，世界经济正经历百年未有之大变局，我国发展仍处于重要战略机遇期，在此重要时刻，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

（二）行业环境

近年来，随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，城投企业的发展与政策的变化紧密相连；2020 年，在疫情背景下，各部委陆续出台相关政策推动城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松；2021 年以来，中央延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。

近年来，国务院、财政部、国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2014 年，《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）的出台拉开了全国范围整治地方政府性债务的序幕。2015

¹ 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。





年，新《预算法》开始实施，财政部对地方政府存量债务进行甄别，存量债务将被分类纳入预算管理。2016 年，《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》公布实施，是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革的文件。中央不断完善地方政府举债融资机制，硬化地方政府预算约束，规范地方投融资平台的举债融资行为；同时为了严控隐性债务扩张风险，财政部已着手摸底全国地方隐性债务情况。2017 年，六部委联合下发了《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50 号），加强了对融资平台公司融资管理，强调地方政府不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得违法违规出具担保函承诺函等。同年，财政部下发《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号文），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为，防范化解财政金融风险。2018 年 2 月，国家发改委、财政部联合下发《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金【2018】194 号文），对申报企业债券的城投公司治理结构、财务信息和资产质量等方面均提出了更加规范的要求。随后，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23 号），以防范和化解地方政府债务风险为出发点，规范金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，剥离传统地方政府信用类项目中的地方政府隐性担保。2018 年 10 月，国务院发布的《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发【2018】101 号）明确允许城投公司的存量隐性债务进行展期，支持转型中及转型后的城投公司依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任，城投公司融资环境得到改善。

2019 年以来，监管政策有所宽松，仍以“防范化解地方政府债务风险，遏制隐性债务增量”为主，地方债务风险管理体系进一步完善。2019 年 2 月，国家发改委发布《关于开展 2019 年度企业债券存续期监督检查和本息兑付风险排查有关工作的通知》（发改办财金【2019】187 号），对已发行的企业债券进行风险排查，并积极引导区域内符合条件的企业发行企业债券融资，对在建项目融资、基础设施补短板等领域加大支持力度。地方融资平台发债条件有所放宽，再融资压力得到明显缓解，一定程度上缓释地方隐性债务风险。2020 年，在新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）的背景下，多个省份的公共预算收入和以土地出让金为主的基金预算收入出现明显下滑，地方财政收入承压，城投企业相关业务进度及资金结算或受到一定程度影响。为应对相关影响，解决城投企业短期资金压力，上半年各部委陆续出台相关政策推动支持地方政府及城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松。下半年随着疫情得到有效控制和我国经济的



稳步恢复，加上信用风险事件的冲击，城投企业面临的融资环境有所收紧。

在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2021 年 4 月，国务院发布的《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发【2021】5 号）（以下简称“国发 5 号文”）明确了要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现了中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

（三）区域环境

镇江市依托优势区位和便利的交通，形成以高端装备制造、新材料等支柱产业，近年来主要经济指标较为稳定，地区经济稳步发展。

镇江市地处江苏省西南部，长江下游南岸，东南接常州市，西邻南京市，北与扬州市隔江相望；位于长三角城市群，处于苏锡常经济圈和南京都市圈的交汇点，所处区域是我国经济最发达的地区之一，具有区位优势；镇江市交通便利，是我国著名的港口城市，具有丰富的长江岸线资源，具有良好的区位优势。依托优势区位和便利的交通，镇江市形成高端装备制造、新材料两大支柱产业特色鲜明，航空航天、智能电气、海工装备等新兴产业发展迅猛。

表 1 2018~2020 年镇江市主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2020年		2019年		2018年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	4,220.09	3.5	4,127.32	5.8	4,050.00	-
人均地区生产总值（元）	-	-	128,979	5.5	126,906	-
一般公共预算收入	311.74	1.6	306.85	1.8	301.50	6.0
全社会固定资产投资	-	3.0	-	2.0	1,980.35	26.5
社会消费品零售总额	1,141.93	-1.4	1,433.72	5.4	1,360.92	-
规模以上工业总产值	961.32	6.3	-	1.3	7,629.20	3.2
三次产业结构	3.5:47.2:49.3		3.4:48.6:48.0		3.4:48.8:47.8	

资料来源：2018~2020 年镇江市国民经济和社会发展统计公报

2018~2020 年，镇江市主要经济指标规模较为稳定，地区经济稳步发展。2020 年，镇江市实现地区生产总值 4,220.09 亿元，同比增长 3.5%；其中，第一产业增加值 149.50 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 1,988.63 亿元，增长 3.6%；第三产业增加值 2,081.96 亿元，增长 3.5%。镇江市三次产业结构由 2018 年的



3.4:48.8:47.8 调整为 2020 年的 3.5:47.2:49.3, 第二产业仍是镇江市经济发展的主要力量, 服务业增加值占 GDP 比重提高 0.7 个百分点。2020 年, 镇江市完成一般公共预算收入 311.74 亿元, 其中税收收入 237.18 亿元; 政府性基金收入 347.27 亿元。

2021 年 1~6 月, 镇江市固定资产投资 613.04 亿元, 同比增长 12.9%; 社会消费品零售总额 663.15 亿元, 同比增长 26.3%; 规模以上工业增加值 574.02 亿元, 同比增长 24.0%; 一般公共预算收入 168.55 亿元, 同比增长 6.4%, 其中税收收入 134.83 亿元, 同比增长 10.3%。

句容市地处苏南, 近年来句容市主要经济指标保持增长, 经济实力不断增强, 为公司发展提供了较好的外部环境; 同时, 作为南京“半小时都市圈”的重要节点, 得益于南京和上海经济辐射作用, 句容市经济有望进一步增强。

句容市是江苏省镇江市代管县级市, 地处苏南, 东连镇江, 西接南京, 是南京的东门户、南京“半小时都市圈”的重要节点, 距上海 200 公里, 处于上海经济辐射区内。近年来随着宁镇扬一体化战略的推进, 句容市交通条件得到较大程度的改善, 区位优势得以进一步发挥。目前, 句容市境内有 104 国道、312 国道、沪宁高速、宁杭高速等 12 条高等级公路, 至镇江及南京市中心车程约 1 小时; 沪宁高铁和宁杭轻轨在句容均设有站点, 南京至句容轨道交通预计于 2021 年实现通车, 届时句容至南京的公共交通费时将缩至半小时, 随着宁句城际铁路的落定, 句容市得益于南京和上海的经济辐射作用, 经济有望进一步增强, 同时区域融合发展及枢纽经济效应或将逐步显现。此外, 句容市水资源和土地资源均较丰富, 是江苏省重要的粮食生产基地; 同时, 句容市境内有茅山和宝华山等著名景点, 具有一定的旅游资源。依托于资源优势及产业集聚优势, 近年来句容市重点围绕打造“江苏硅谷”、“生态农业”和“全域旅游”三张名片, 积极培育高新技术产业和新兴业态以提升产业竞争力。截至 2020 年末, 句容全市总面积 1,385 平方公里, 下辖 8 个镇、3 个街道、3 个管委会。根据第七次全国人口普查结果, 2020 年句容市常住人口为 639,266 人。

表 2 2020 年镇江市下辖各市区主要经济指标 (单位: 亿元、%)

城市	地区 GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	增速
镇江市	4,220.09	3.5	311.74	1.6
丹阳市	1,145.36	4.1	64.02	3.2
句容市	675.48	3.6	54.85	2.5
扬中市	489.59	3.8	35.01	2.9
丹徒区	414.03	3.7	23.89	2.1
京口区	449.48	4.0	21.70	1.4
润州区	245.23	3.3	13.94	0.9

数据来源: 根据镇江市及下辖各市区统计局公开数据整理



句容市经济实力在镇江市位于中上游，近年来主要经济指标保持增长，综合实力不断提升，为公司发展提供了较好的外部环境。2018~2020 年，句容市分别实现地区生产总值 571.10 亿元、661.48 亿元和 675.48 亿元，增速分别为 5.5%、6.3%和 3.6%；2020 年，句容市第一、第二和第三产业总值分别为 52.60 亿元、283.44 亿元和 339.43 亿元，同比分别增长 4.0%、2.4%和 4.7%；固定资产投资 247.13 亿元，社会消费品零售总额 152.63 亿元。

2021 年 1~6 月，句容市地区生产总值 370.58 亿元，同比增长 13.2%；固定资产投资 130.46 亿元，同比增长 5.6%；社会消费品零售总额 87.20 亿元，同比增长 22.3%；一般预算收入 31.72 亿元，同比增长 6.2%，其中税收收入 27.35 亿元，同比增长 0.9%。

表 3 2018~2020 年句容市国民经济和社会发展主要经济指标（单位：亿元、%）

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	675.48	3.6	661.48	6.3	571.10	5.5
人均地区生产总值（元）	-	-	105,264	-	91,077	-
一般预算收入	54.9	2.5	53.50	7.0	50.00	13.6
规模以上工业增加值	106.85	6.8	-	-	133.06	4.2
全市固定资产投资	247.13	2.4	251.00	-	241.81	15.2
社会消费品零售总额	152.63	-1.9	178.00	6.3	167.54	6.9
进出口总额（亿美元）	-	-	6.79	-	6.88	31.8
三次产业结构	-		7.3:44.3:48.5		8.1:46.3:45.6	

数据来源：2018~2019 年句容市国民经济和社会发展统计公报及 2021 年句容市政府工作报告

近年来，以土地出让收入为主的政府性基金收入逐年增长，对句容市财政收入的贡献逐年增加，但以土地出让收入为主的政府性基金收入易受宏观经济政策、土地供需及出让进度等因素影响，未来收入规模存在一定不确定性；税收收入在一般预算收入中占比很高，一般预算收入质量较高。

2018~2020 年，从地方财政收入结构来看，句容市一般预算收入在地方财政收入²中的占比分别为 40.96%、35.91%和 34.48%，占比逐年下降；同期，税收收入持续增长，且在一般预算收入中的占比分别为 89.40%、90.21%和 88.06%，一般预算收入质量较高。从税种构成上来看，税收收入以增值税、企业所得税、城市维护建设税、土地增值税和契税为主，2020 年上述税种在税收收入中占比为 84.93%。

² 地方财政收入=一般预算收入+政府性基金收入。

**表 4 2018~2020 年句容市主要财政指标（单位：亿元）**

主要指标		2020 年	2019 年	2018 年
财政 收入	一般预算收入	54.85	53.50	50.00
	其中：税收收入	48.30	48.26	44.70
	政府性基金收入	104.25	95.50	72.06
	转移性收入	21.05	24.52	-
财政 支出	一般预算支出	79.00	73.40	69.80
	政府性基金支出	127.00	99.29	75.99

数据来源：根据句容市财政局公开资料整理

政府性基金收入是地方财政收入的重要组成部分，近年来持续增长，政府性基金收入以土地出让收入为主，但以土地出让收入为主的政府性基金收入易受宏观经济政策、土地供需及出让进度等因素影响，未来存在一定不确定性。

近年来，句容市一般预算支出规模持续增长，且在地方财政支出的占比偏低，政府性基金支出较大；句容市地方政府债务余额持续增加，债务压力一般。

近年来，句容市地方财政支出规模持续增长，从支出结构来看，一般预算支出占比偏低，政府性基金支出占比较大。2018~2020 年，句容市一般预算支出规模持续增长，分别为 69.80 亿元、73.40 亿元和 79.00 亿元，在地方财政支出中的占比分别为 47.88%、42.50%和 38.35%。

根据句容市财政局公开资料整理，2018~2020 年末，句容市地方政府债务余额分别为 102.02 亿元、124.00 亿元和 172.13 亿元，句容市地方政府债务余额持续增加，债务压力一般。

财富创造能力

公司是句容市重要的城市建设投融资主体，在句容市经济发展中具有重要地位；土地整理和基础设施建设业务是公司营业收入和利润的主要来源，但土地整理易受句容市政府土地出让进程等因素影响，且近年来公司暂无新增土地整理项目，土地整理业务收入存在不确定性；公司毛利润呈增长趋势，但毛利率逐年下降。

公司是句容市重要的城市建设投融资主体，主要负责句容市范围内的土地整理、基础设施建设、保障房建设和其他业务，在句容市经济发展中具有重要地位。公司营业收入主要来源于土地整理收入和工程代建收入，其他业务收入主要来自物业管理、租赁业务、广告费收入和公墓建设等，2020 年新增建筑施工和公墓建设业务，当年收入分别为 0.47 亿元和 0.02 亿元。

**表5 2018~2020年及2021年1~3月公司营业收入、毛利润及毛利率情况(单位:亿元、%)**

项目	2021年1~3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	5.54	100.00	24.01	100.00	13.73	100.00	11.11	100.00
土地整理	3.63	65.46	3.63	15.11	4.00	29.13	3.60	32.40
工程代建	1.87	33.83	19.59	81.60	9.63	70.12	7.46	67.10
房屋销售	0.02	0.35	0.00 ³	0.01	0.01	0.10	0.01	0.11
其他业务	0.01	0.20	0.79	3.28	0.09	0.65	0.04	0.39
毛利润	2.68	100.00	5.26	100.00	3.77	100.00	3.28	100.00
土地整理	2.48	92.41	2.48	47.08	2.73	72.49	2.46	74.96
工程代建	0.20	7.30	2.53	48.03	1.00	26.67	0.78	23.74
房屋销售	0.02	0.71	0.00 ⁴	0.03	0.01	0.18	-	-
其他业务	-0.02	-0.75	0.26	4.87	0.02	0.66	0.04	1.30
毛利率	48.35		21.91		27.43		29.50	
土地整理	68.25		68.25		68.25		68.25	
工程代建	10.43		12.89		10.43		10.43	
房屋销售	96.40		100.00		51.13		-0.07	
其他业务	-182.69		32.52		27.93		98.04	

数据来源:根据公司提供资料整理

2018~2020年,公司营业收入逐年增加,其中2020年增长74.87%,主要是公司将新农村发展并表所致,新农村发展主要负责句容农村基层设施建设,2020年新增收入主要来自南部新城整体城镇化建设一期项目和华阳街道城北片区城市资源综合利用项目的收入。土地整理收入近年来较为稳定;受新增建筑施工和公墓建设业务影响,2020年其他业务收入增幅较大,但其他业务在公司营业收入中占比仍较小。

毛利润方面,公司的毛利润主要来自土地整理和基础设施建设业务,近年来持续增长。公司综合毛利率逐年下降,主要是因为近年来毛利率较高的土地整理业务收入占比减小,而基础设施建设业务占比逐年提高,从而拉低了毛利率水平;土地整理及基础设施建设业务毛利率均较为稳定;房屋销售业务受所售保障房地块及市场化销售比例差异的影响,毛利率大幅增长。

2021年1~3月,公司营业收入为5.54亿元,主要来源于土地整理和基础设施建设业务,同比增幅较大,主要是系新农村发展并表所致。

(一) 土地整理

公司负责句容市范围内的土地整理业务,业务具有较强的区域专营性;截至2021年3月末,公司无在建及拟建土地整理项目,该业务易受句容市政府土地出让进程等因素影响,存在不确定性。

³ 实际为13.17万元。⁴ 实际为0.0013%。



公司是句容市重要的城市建设投融资主体，具备土地开发整理的资质，负责句容市范围内的土地整理业务，业务具有较强的区域专营性，该业务由公司本部负责。公司土地整理前期资金由其自筹，开发整理的土地经句容市土地储备中心通过招、拍、挂的流程出让，土地拍卖后所得土地出让收入在扣除相关费用后的净收益由市财政拨付至公司。

2018~2020 年，公司分别实现土地整理收入 3.60 亿元、4.00 亿元和 3.63 亿元，主要来自凤凰城际赤岗村地块、老东门汽车站地块、城南（义台街）和天王镇等地块，2020 年公司确认的主要为天王镇的土地整理项目。截至本报告出具日，公司未提供已完工尚未确认收入的土地整理规模。

截至 2021 年 3 月末，公司无在建和拟建土地整理项目。土地整理业务易受句容市政府土地出让进程等因素影响，收入存在不确定性。

表 6 2018~2020 年公司土地整理项目情况（单位：亩、万元）

项目	2020 年	2019 年	2018 年
整理开发成本	11,517.72	12,700.53	11,430.69
确认收入	36,280.82	40,006.67	36,006.67
实际收到的出让金返还	36,280.82	40,006.67	36,006.67

数据来源：根据公司提供资料整理

（二）工程代建

公司主要负责句容市范围内的基础设施投融资和建设，该业务由公司本部负责；在建基础设施建设项目尚需投资规模不大，同时拟建项目具有一定投资规模，但部分项目尚未立项，未来建设存在一定不确定性。

公司是句容市重要的基础设施建设投融资主体，负责句容市范围内的基础设施建设，该业务由公司本部负责，按照句容市政府的年度计划，承接句容市重大基础设施建设项目。基础设施建设采取代建模式，公司与市政府或住建局签订《委托代建协议》，根据委托代建协议，公司通过自有资金及外部融资进行基础设施项目的投资和建设，按照代建项目进度情况，委托方每年与公司根据完成的工程签署结算确认书，具体支付期限和方式届时另行商定，代建费用收入按工程投资的 15%计提。

截至 2021 年 3 月末，公司未提供已完工尚未结算的项目回款金额；公司主要在建基础设施项目为赤山湖滞洪排涝项目、句容市人民医院建设工程等项目，项目总投资 62.10 亿元，已投资 62.79 亿元。同期，公司拟建项目主要为句容高级中学异地新建项目、江苏南沿江城际铁路句容站枢纽配套工程和城市综合展馆项目，项目总投资 14.89 亿元。

综合来看，公司在建基础设施项目尚需投入规模不大，拟建项目具有一定投资需求，但部分项目尚未立项，未来建设存在一定不确定性。

**表 7 截至 2021 年 3 月末公司主要在建及拟建基础设施项目情况（单位：亿元）**

在建项目	总投资额	已投资额	尚需投资	建设期限 ⁵
赤山湖滞洪排涝项目	10.01	12.10	0.00	2013.03~2018.06
老城南土地综合改造改造项目	36.00	37.08	0.00	2014.08~2019.02
句容市人民医院建设工程	14.20	11.85	2.35	2015.11~2020.04
妇幼保健院新建项目	1.89	1.76	0.13	2015.02~2021.03
合计	62.10	62.79	2.48	-
拟建项目	项目总投资		资金来源	建设期限
江苏省句容高级中学异地新建项目	10.00		自筹	2021~2023 年
江苏南沿江城际铁路句容站枢纽配套工程 ⁶	3.63		自筹	2021~2023 年
城市综合展馆项目	1.26		自筹	2021~2022 年
合计	14.89		-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

（三）保障房建设和房屋销售

公司的房屋销售业务主要为保障房的销售,销售方式多为定向安置销售,少量为市场化销售;截至2021年3月末,公司已完工保障房项目尚需回款规模较大,在建保障房存在一定投资压力,暂无拟建保障房项目。

政府对公司下达最低保障性安居工程任务,对于超过保障性安居工程任务的房屋以及配套商业部分,公司具有经营及处置权,承建的项目包括安置房、经济适用房、公租房及配套商业房产等,项目建设资金主要通过公司自筹的方式解决。房屋销售业务由公司和子公司句容弘业房地产开发有限公司(以下简称“弘业房地产”)负责,子公司弘业房地产具备房地产二级开发资质,房屋销售业务根据回款方式可分为两种模式:一是工程代建方式,即按照项目投入成本加成一定比例于每年年末确认收入,款项具体支付期限和方式另行商定,该部分记入工程代建板块;二是为直接对外销售,包括大部分定向销售和少量市场化销售,定向销售对象主要为拆迁安置户,该部分收入记入房产销售板块。2013 年以来公司保障房主要以定向销售模式实现项目资金平衡,预计未来仍将以定向销售模式为主。

⁵ 均为在建项目,公司尚未对在建项目建设期限进行调整,已投资额大于总投资额系项目建设期间规划调整,但未对总投资额进行调整。

⁶ 未提供立项文件。

**表 8 截至 2021 年 3 月末公司已完工保障房项目情况（单位：亿元、%）**

项目	计划总投资额	已投资额	拟回款额	已回款额	销售进度
南风苑	0.47	0.37	0.57	0.57	100.00
崇华苑	0.97	0.98	1.16	1.16	100.00
福地花园	1.61	0.96	1.74	1.74	100.00
赤岗小区	2.00	1.56	4.08	1.03	100.00
思源公寓	1.80	2.09	2.90	0.92	31.72
甲城片区项目	6.75	7.29	9.19	3.63	39.50
南大街片区	7.86	8.49	11.28	1.53	13.56
合计	21.46	21.74	30.92	10.58	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 3 月末，公司已完工保障房项目总投资 21.46 亿元，拟回款 30.92 亿元，已回款 10.58 亿元，尚未回款 20.34 亿元。

表 9 截至 2021 年 3 月末公司主要在建保障房项目情况（单位：亿元、年）

在建项目	总投资额	已投资额	尚需投资	计划建设期限 ⁷
上路片区	8.50	5.60	2.90	2017.10~2020.01
下甸村拆迁安置及村庄整理工程项目	3.30	2.07	1.23	2014.02~2016.01
杨塘岗拆迁安置	9.70	1.57	8.13	2015.10~2018.05
上路社区安置工程	8.50	6.39	2.11	2015.12~2018.06
合计	30.00	15.63	14.37	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 3 月末，公司在建保障房项目为上路片区等项目，总投资额 30.00 亿元，已投资 15.63 亿元，尚需投资 14.37 亿元。同期，公司暂无拟建保障房项目。综合来看，公司房屋销售业务已完工项目尚有较大规模未回款，在建项目存在一定投资压力，暂无拟建保障房项目，公司未来 1~2 年房屋销售收入将继续依赖于历史完工项目的回款。

（四）其他业务

公司其他业务主要为物业管理和建筑施工，公墓建设为公司 2020 年新增业务，其他业务收入近年来呈增长趋势，但对公司营业收入的贡献较小。

公司的其他业务主要为物业管理、租赁业务、广告费收入、建筑施工和公墓等，公司其他业务收入较少，对营业收入的贡献较小。其中，物业管理和建筑施工业务是主要的收入来源。

物业管理板块由公司全资子公司句容市尚弘物业管理服务有限公司负责，主要业务模式为对公司已完工的安置房小区及常熟农商行句容支行、南京银行句容

⁷ 在建保障房项目受建设规划影响，建设进度有所调整，但建设期限尚未调整，目前尚未完工。





支行、江苏句容投资集团有限公司、亚夫展示馆 4 处商业物业提供物业管理服务，收取物业服务费，2020 年公司物业管理收入为 2,234.75 万元。

建筑施工板块目前主要由控股子公司句容容华建设有限公司负责，目前业务模式是以直接发包方式承接母公司项目为主，以招标方式承接外部项目为辅，开展工程建设施工业务，以工程建设收入为主，2020 年公司建筑施工业务收入为 4,704.28 万元。

公墓建设板块目前主要由控股子公司句容市弘润殡葬服务有限公司负责，目前业务模式是对句容长龙山公墓进行改扩建和提升，并对墓地享有自主经营权。公司其他业务板块收入中还包含广告费收入，占总收入比例较小，该板块由公司所承建项目周边广告牌对外出租，收取广告费。

近年来，随着公司增加了建筑施工和公墓建设业务，以及对外出租和物业管理范围的扩大，公司其他业务收入逐年增长，但总体规模仍相对较小，对营业收入的贡献较小。

偿债来源与负债平衡

近年来，公司营业收入逐年增加，经营性净现金流有所波动，对债务和利息的保障能力不稳定；公司获得政府在政府补贴和资金注入等方面的支持；公司债务偿还主要依赖债务收入，但清偿性偿债来源对公司整体债务偿还形成一定保障；公司负债规模持续增加，非流动负债占比持续减小，资产负债率有所波动。

（一）偿债来源

1、盈利

近年来，公司营业收入呈稳定增长趋势；期间费用规模及占比较小；公司收到的政府补助较小，利润主要来源于土地整理和基础设施建设业务。

2018~2020 年，公司营业收入逐年增长，其中 2020 年增幅较大主要系新农村发展的划入，工程代建收入增加所致；同期，公司营业利润有所波动，但毛利率受土地整理业务占比下降影响，逐年下降。公司期间费用主要来自管理费用，管理费用主要为职工薪酬，财务费用因利息收入较大，近年来一直为负值，2020 年因财务费用利息收入的增加大于费用支出，期间费用转为负值。近年来，公司收到的政府补助规模较小，利润主要来源于土地整理和基础设施建设业务，净利润近年来保持较大规模。

**表 10 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	5.54	24.01	13.73	11.11
营业成本	2.86	18.75	9.97	7.84
毛利率	48.35	21.91	27.43	29.50
期间费用	0.11	-0.16	0.13	0.15
管理费用	0.04	0.13	0.14	0.17
财务费用	0.07	-0.29	-0.02	-0.02
期间费用/营业收入	2.06	-0.65	0.87	1.32
其他收益	-	0.50	-	-
营业利润	2.55	4.15	3.26	3.33
营业外收入 ⁸	-	0.03	-	-
利润总额	2.54	4.14	3.26	3.32
净利润	2.51	3.83	3.18	3.36
净资产收益率	1.23	1.90	2.40	2.52
总资产报酬率	0.59	1.22	1.09	1.26

数据来源：根据公司提供资料整理

公司的财政补贴款计入营业外收入和其他收益科目，2020 年公司收到政府补助 0.53 亿元。

2021 年 1~3 月，公司营业收入为 5.54 亿元；期间费用 0.11 亿元，同比有所增长，主要是由财务费用增加所致。同期，公司实现利润总额和净利润分别为 2.54 亿元和 2.51 亿元。

2、现金流

近年来，公司经营性净现金流有所波动，对债务和利息的保障能力不稳定；投资性净现金流持续为净流出，但规模较小；公司在建及拟建项目仍具一定投资规模，未来面临一定的资金支出压力。

公司经营性现金流主要来自基础设施建设、土地整理等业务的现金收支以及政府补助、往来款收支等，业务回款主要依赖于政府及业务委托方回购款的拨付情况。2018~2020 年，随着项目的持续推进，公司尚需建设资金仍保持在一定规模，经营性净现金流有所波动，对债务和利息的保障能力不稳定；2020 年，公司经营性净现金流转为净流入，主要系公司城市基础设施和保障房等项目投资规模大，而支付与回款中间存在时间差及往来款增加所致。

投资性现金流主要为公司向其他企业提供的有息借款，近年来规模不大，但持续为净流出，其中 2020 年与 2019 年相比净流出规模增幅较大，主要为新设立句容弘迅房地产开发有限公司及其他营业单位支付的投资款增加所致。

⁸ 2021 年 1~3 月、2020 年和 2019 年公司营业外收入分别为 11,109.45 元、2,570,956.01 元 83,337.09 元。



2021 年 1~3 月，公司经营性净现金流为 3.64 亿元，为净流入状态，投资性现金流仍为净流出状态。

表 11 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营性净现金流	3.64	15.88	-9.28	-10.80
投资性净现金流	-2.70	-0.83	-0.14	0.00 ⁹
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-	1.68	-1.64	-2.93
经营性净现金流/流动负债	2.21	14.99	-15.59	-22.27
经营性净现金流/总负债	1.34	7.82	-6.28	-8.93

数据来源：根据公司提供资料整理

3、债务收入

近年来，公司融资渠道以银行借款和债券融资为主，融资租赁为辅；债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大，是主要的偿债来源。

公司融资渠道以银行借款和债券融资为主，融资租赁等非标融资为辅，借款期限结构以长期为主。银行借款方面，公司与国内银行如江苏银行、南京银行、中信银行等保持较好的长期合作关系，截至 2021 年 3 月末，公司合并范围内银行授信总额 137.97 亿元，未使用授信额度 35.26 亿元。同期，公司的非标融资规模合计 14.41 亿元，借款成本在 4.75~7.50%。

表 12 截至 2021 年 3 月末公司主要债务融资渠道分析（单位：亿元）

融资方式	项目	余额	利率成本
银行借款	短期借款	8.62	-
	长期借款	68.26	-
债券融资	应付债券	30.50	4.98~6.89%
非标融资	融资租赁	14.41	4.75~7.50%

数据来源：根据公司提供资料整理

债券融资方面，截至 2021 年 3 月末，公司债券融资类型包括中期票据、企业债和债权融资计划等，包含“17 句容城投债 01/PR 句容 01”、“17 句容城投债 02/PR 句容 02”、“19 句容城投债/19 句容债”、“19 句容城投 MTN001”和“20 句容城投债 MTN001”，应付债券余额为 30.50 亿元，利率区间在 4.98%~6.89%。

⁹ 2018 年为-31 万元。

**表 13 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月债务融资情况分析（单位：亿元）**

财务指标	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资性现金流入	22.63	45.57	31.57	63.63
借款所收到的现金	11.87	32.08	15.57	39.30
发行债券收到的现金	2.96	4.88	16.00	-
筹资性现金流出	19.26	65.13	19.73	47.06
偿还债务所支付的现金	9.57	40.30	11.44	23.05
筹资性净现金流	3.37	-19.56	11.84	16.58

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年，公司筹资性现金流入分别为 63.63 亿元、31.57 亿元和 45.57 亿元，主要为借款收到的现金和发行债券融资，筹资性现金流入是公司可用偿债来源的重要组成部分；同期，公司筹资性现金流出分别为 47.06 亿元、19.73 亿元和 65.13 亿元，主要为偿还到期债务和与当地其他平台公司的往来款，公司债务偿还对融资能力依赖程度较高。

2021 年 1~3 月，公司筹资性现金流入为 22.63 亿元，筹资性现金流出为 19.26 亿元。总体而言，公司融资渠道通畅，融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大，是主要的偿债来源。

4、外部支持

作为句容市重要的城市建设投融资主体，公司在句容市具有重要地位，近年来获得句容市政府在资金注入和资产划转等方面的有力支持。2019 年，句容市政府将福地生态等 5 家国有公司的隶属关系划转至公司，公司对上述 5 家公司具有实际管理权；2020 年 9 月，句容市政府将新农村发展无偿划转至公司，公司业务范围扩大，资产和收入规模大幅提升。

句容市基础设施建设公司主要有两家，分别为句容城投和江苏句容福地生态科技有限公司（以下简称“福地生态”）。福地生态成立于 1998 年 1 月，注册资本 10.20 亿元，唯一股东和实际控制人为句容市财政局，主营基础设施建设、粮食销售和茶叶销售业务，福地生态基础设施建设业务和公司均在句容市，两者未有明确的范围区分；截至 2020 年末，福地生态总资产 783.87 亿元，总负债 293.46 亿元，资产负债率 37.44%；2020 年福地生态营业收入 31.91 亿元，主要来自基础设施建设业务，净利润 4.04 亿元。根据公司提供的《关于将市财政局管理的平台公司划转城投公司管理的实施方案》（句委办【2019】81 号）和《关于句容城投对福地公司（含管理公司）实际管理控制的说明》，句容市政府将福地生态等 5 家¹⁰由句容市财政局实际控制的国有公司交由公司控制管理。

¹⁰ 5 家公司分别为福地生态、新农村发展、句容福源农业旅游发展有限公司、句容市福地置业发展有限公司和句容福盛建设有限公司，划入的 5 家公司由句容城投实际管理，但未并表；截至 2020 年 9 月，新农村发展股权已划入句容城投。



作为句容市重要的城市建设投融资主体,近年来公司得到政府在资金注入和资产划拨等方面的有力支持。

资金注入方面,2018 年公司资本公积增加 3.66 亿元,主要系句容市政府对公司注入 3 块土地,分别为句土国用(2013)第 001 号、句土国用(2013)第 002 号、句土国用(2013)第 226 号。

财政补贴方面,2020 年,公司收到政府补助 0.50 亿元。

资产划拨方面,2020 年 9 月,根据《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等 5 家公司国有股权无偿划转的批复》(句政复【2020】60 号)¹¹,句容市政府同意将新农村发展 100%股权无偿划转至公司,新农村发展主营句容市农村的工程代建业务,划转后,公司的资产和收入规模大幅提升。公司 2020 年审计报告已将新农村发展全年的营业收入和现金流纳入,根据公司提供资料,2020 年末新农村发展总资产 136.56 亿元,占公司总资产的 30.93%,资产负债率 47.99%;2020 年新农村发展营业收入 9.38 亿元,净利润 1.77 亿元。

5、可变现资产

近年来,公司资产规模持续增长,资产结构以流动资产为主,资产中其他应收款和存货占比很高,存在较大的资金占用压力,资产质量一般;2021 年 3 月末,公司其他应收款大幅增加,进而资产规模大幅增长。

近年来,公司资产规模持续增长,其中 2020 年末同比增长 47.83%,主要系新农村发展划入所致,资产结构以流动资产为主,但资产中存货和其他应收款占比很高,存在较大的资金占用压力。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货构成。2018~2020 年末,公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金,2020 年末受限货币资金为 15.40 亿元,在货币资金中占比为 60.19%。同期,公司应收账款主要为应收句容市财政局的土地整理款、工程代建款及句容市国有资产控股有限公司、句容市福地置业发展有限公司和句容市银鹏建筑安装工程公司的工程款;2020 年末公司应收账款大幅增加主要系合并新农村发展,工程款增多所致;公司对政府相关部门的应收账款,不计提坏账准备,对其余公司的账款按照账龄法计提了 3,450.71 万元坏账。同期,公司其他应收款持续增加,主要为保证金、借款和往来款,2020 年末非经营性其他应收款占比 36.73%,2020 年末其他应收款同比增长 40.62%,主要系合并新农村发展所致,其他应收款前五大应收单位分别为句容市福地置业发展有限公司 13.82 亿元、句容市优美新农村建设发展有限公司 10.48 亿元、句容市城壅水务有限公司 9.50 亿元、江苏尚元城镇建设有

¹¹ 文件指出,句容市政府同意将公司实际管理的句容乾泰棚户区改造有限公司、句容市优美新农村建设发展有限公司、句容尚元医疗产业投资有限公司和句容市城壅水务有限公司等 5 家公司 100%国有股权,全部无偿划转至句容市国资办。



限公司 8.55 亿元和江苏句容投资集团有限公司 6.41 亿元，合计 48.78 亿元，占其他应收款的 41.97%；从账龄上看，以 1 年以内和 1~2 年为主。同期，公司预付款项有所波动，主要系福地花园项目自 2019 年结转至存货。同期，存货主要包括待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本和开发产品，其中土地整理业务成本计入“待开发土地及土地整理”；市政基础设施建设业务，成本计入“工程项目成本”；在建的保障房和安置房项目计入“开发成本”；待售的商业房产部分计入“开发产品”；近年来公司存货规模显著增长，其中 2020 年末公司存货同比增长 45.43%，主要系新农村发展并表致待开发土地及土地整理和开发成本增多；截至 2020 年末，存货中待开发土地为 83.88 亿元，全部为出让地；工程项目成本 86.43 亿元；开发成本 49.76 亿元；开发产品 3.67 亿元。

表 14 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	35.48	7.01	25.58	5.79	28.26	9.46	30.91	11.77
应收账款	48.42	9.57	42.88	9.71	16.01	5.36	17.02	6.48
其他应收款	162.59	32.12	118.15	26.76	84.02	28.13	47.91	18.24
预付款项	0.17	0.03	-	-	-	-	11.71	4.46
存货	228.35	45.11	223.75	50.68	153.86	51.52	138.63	52.77
流动资产合计	475.61	93.97	410.94	93.08	282.59	94.62	246.59	93.85
长期应收款	21.56	4.26	21.56	4.88	-	-	-	-
投资性房地产	8.05	1.59	8.05	1.82	15.77	5.28	15.83	6.02
非流动资产合计	30.55	6.03	30.56	6.92	16.06	5.38	16.15	6.15
资产总计	506.16	100.00	441.50	100.00	298.65	100.00	262.74	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年末，公司非流动资产主要由长期应收款和投资性房地产构成；投资性房地产主要为句容市高骊山路东侧、崇明东路北侧地块，句容市高骊山路西侧地块和句卓路与福地东路交叉口东北侧地块 A，均为商住用地，2020 年公司投资性房地产转出 7.14 亿元，主要系政府收回句土国用（2014）第 Z054 号地。同期，2020 年长期应收款大幅增加，款项性质为土地和工程款，均是公司代财政局支付的项目建设资金。

截至 2021 年 3 月末，公司资产规模为 506.16 亿元，较 2020 年末增长 14.65%，资产结构仍以流动资产为主。其中，应收账款较 2020 年末增长 12.92%，主要系对句容市财政局和句容国资办的工程款增加所致；其他应收款主要是与政府业务部门和当地国有公司发生的往来款，较 2020 年末增长 37.62%，主要是对江苏句容福地生态科技有限公司的应收款增加所致。截至 2021 年 3 月末，公司主要应收对象与 2020 年末变化不大，前五应收款项合计 67.30 亿元，占比 40.72%。同



期，公司其他主要资产科目变动不大。

表 15 截至 2020 年末公司受限资产情况（单位：亿元、%）

项目	受限账面价值	占比	受限原因
货币资金	15.40	33.19	借款抵押
存货	16.78	36.16	对外担保和长期借款
投资性房地产	5.70	12.28	对外担保和长期借款
应收账款	8.52	18.36	质押借款
合计	46.40	100.00	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年末，公司受限资产总额为 46.40 亿元，受限资产主要为存货中的土地和货币资金，受限资产占总资产、净资产的比重分别为 10.51%、23.05%，资产流动性受到一定影响。

（二）债务及资本结构

近年来，公司负债规模持续增加，负债结构转为以流动负债为主，资产负债率有所波动；2021 年 3 月末，受其他应付款大幅增加影响，负债规模同比增加。

近年来，随着业务的发展，公司负债规模持续增加，非流动负债占比持续减小，资产负债率整体有所波动。

公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2018~2019 年末，公司短期借款主要为保证借款和抵质押借款，2020 年末公司短期借款主要是抵押借款和信用借款，规模大幅增加。应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票，近年来持续增长，2020 年末应付票据大幅增长主要是商业承兑汇票的增长。同期，公司其他应付款逐年增长，主要为与平台公司及国有建设施工单位间的往来款；2020 年末，公司其他应付款同比增长 78.56%，主要是公司与福地生态等国有企业往来款项增加所致；从账龄来看，以一年以内的其他应付款为主；截至 2020 年末，公司其他应付款前五名分别为江苏句容福地生态科技有限公司往来款 13.89 亿元，句容市水务集团有限公司往来款 7.37 亿元、江苏尚元城镇建设有限公司往来款 5.90 亿元、句容福源农业旅游发展有限公司往来款 4.80 亿元和句容市水利建设工程有限公司往来款 4.68 亿元，合计占其他应付款的 50.83%。同期，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券等，近年来持续增加；2020 年末，一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券分别为 11.58 亿元、4.27 亿元和 7.00 亿元。

**表 16 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	8.62	2.85	10.00	4.16	0.57	0.34	0.60	0.46
应付票据	29.00	9.59	21.19	8.82	13.47	8.12	5.10	3.93
其他应付款	120.62	39.89	73.56	30.63	41.20	24.83	34.14	26.33
一年内到期的非流动负债	18.12	5.99	22.85	9.51	14.66	8.84	5.84	4.50
流动负债合计	188.58	62.37	140.02	58.29	71.84	43.31	47.17	36.38
长期借款	68.26	22.58	62.57	26.05	52.06	31.38	53.20	41.03
应付债券	30.50	10.09	25.55	10.64	27.58	16.62	14.88	11.48
长期应付款	15.00	4.96	12.05	5.02	14.41	8.69	14.41	11.11
非流动负债合计	113.76	37.63	100.17	41.71	94.05	56.69	82.49	63.62
负债总额	302.34	100.00	240.19	100.00	165.89	100.00	129.66	100.00
短期有息债务	55.74	18.44	54.03	22.50	28.70	17.30	11.54	8.90
总有息债务	169.50	56.06	154.20	64.20	122.75	73.99	94.03	72.52
资产负债率	59.73		54.40		55.55		49.35	

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2018~2020 年末，公司长期借款有所波动，其中 2020 年增幅较大主要系抵押借款和信用借款增加所致。同期，公司应付债券主要品种涉及企业债、中期票据和债权融资计划等，2020 年应付债券规模波动不大。同期，公司长期应付款变化不大，主要为应付江苏省城乡建设投资有限公司的棚改基金、信托和融资租赁款。

2021 年 3 月末，公司负债总额为 302.34 亿元，债务结构仍以流动负债为主。同期，其他应付款较 2020 年末增长 63.96%，主要系与江苏尚元城镇建设有限公司的往来款大幅增加所致；应付债券增加主要系公司发行“21 句容城投债”。同期，公司其他主要负债科目变动不大。

近年来，公司负债规模和有息债务规模持续增加；截至 2021 年 3 月末，短期有息债务占比较大，面临较大的短期偿债压力。

2018~2020 年末，公司有息债务逐年增加，2020 年受合并新农村发展公司，债务规模增幅较大。从有息债务期限结构来看，截至 2021 年 3 月末，公司短期有息债务 55.74 亿元，占比较大，货币资金未能覆盖短期有息债务，公司面临较大的短期偿债压力。

表 17 截至 2021 年末 3 月末公司有息负债期限结构（单位：亿元、%）

项目	≤1 年	(1, 2] 年	(2, 3] 年	(3, 4] 年	(4, 5] 年	>5 年	合计
金额	55.74	5.84	17.45	6.89	19.96	63.62	169.50
占比	32.89	3.44	10.29	4.06	11.78	37.54	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理



近年来,公司对外担保规模较大,被担保企业均为句容市内的国有企业,且被担保企业区域集中度较高,存在一定的或有风险。

2018~2020 年末,公司对外担保余额分别为 73.99 亿元、48.28 亿元和 126.05 亿元。2020 年末,受公司合并口径的变化影响,公司对外担保余额大幅增加,担保比率 62.61%,公司和句容福地存在互保,无反担保措施,被担保企业均为句容市范围内的国有企业,区域集中程度较高,存在一定的或有风险。截至本报告出具日,公司未提供被担保企业财务数据。

近年来,得益于新农村发展无偿划拨导致资本公积增加及未分配利润增长,公司所有者权益有所增加,资本实力有所增强。

2018~2020 年末及 2021 年 3 月末,公司所有者权益有所变动,分别为 133.08 亿元、132.76 亿元、201.31 亿元和 203.82 亿元,其中 2019 年末所有者权益中资本公积同比减少 3.49 亿元,主要系句容市政府对土地资产的收回,涉及句土国用(2009)第 025 号、句土国用(2014)第 Z057 号、句土国用(2013)第 001 号;2020 年末,得益于新农村发展无偿划拨引起资本公积增加,公司所有者权益增加 68.55 亿元,增长 51.64%。近年来,公司未分配利润分别为 23.00 亿元、25.89 亿元和 29.32 亿元,未分配利润逐年增加。截至 2021 年 3 月末,公司所有者权益中实收资本、资本公积和未分配利润分别为 12.00 亿元、150.37 亿元和 31.80 亿元。

公司盈利对利息的保障水平能力不足;流动性偿债来源以债务收入为主,经营性净现金流对债务和利息的保障水平不稳定;公司清偿性偿债来源变现能力较充足,对存量债务保障能力较强。

2018~2020 年,公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.90 倍、0.58 倍和 0.59 倍,盈利对利息的保障水平能力不足。公司流动性偿债来源以期初现金及现金等价物和债务收入为主。同期,经营性净现金流分别为-10.80 亿元、-9.28 亿元和 15.88 亿元,近年来由持续净流出转变为净流入,对债务和利息的保障能力有所提升;公司融资渠道主要以银行借款和发行债券为主,融资渠道较为通畅,对流动性偿债来源形成较好支持。2018~2020 年末,公司流动比率分别为 5.23 倍、3.93 倍和 2.93 倍,速动比率分别为 2.29 倍、1.79 倍和 1.34 倍,流动资产对流动负债的覆盖有所减弱,但能够保持一定程度的覆盖。

公司清偿性还本付息能力较强。公司可变现资产主要来源于存货及应收类款项,可变现资产较为充足且质量一般,可对公司整体债务偿还形成一定保障。截至 2020 年末,公司受限资产为 46.40 亿元,在总资产中占比 10.51%。





担保分析

中投保为公司本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,具有很强的增信作用。

中投保前身为财政部和原国家经济贸易委员会于 1993 年 12 月共同发起组建的中国经济技术投资担保有限公司,初始注册资本为 5.00 亿元,总部位于北京。1999 年,中国经济技术投资担保有限公司与财政部脱钩,移交原中共中央大型企业工作委员会管理,并于 2000 年增资至 6.65 亿元;2003 年,划归国务院国有资产监督管理委员会;2006 年 9 月,更名为“中国投资担保有限公司”,整体并入国家开发投资集团有限公司(以下简称“国开投”),成为国开投的全资子公司,并于 2006 年 12 月增资至 30.00 亿元。2010 年,中国投资担保有限公司新引入 6 家国内外投资者,从国有法人独资公司变为中外合资有限责任公司,注册资本增至 35.21 亿元;2012 年 6 月,中投保资本公积转增资本,转增后的注册资本达到 45.00 亿元,原有 7 家股东持股比例不变;2013 年 10 月,根据北京市金融工作局《关于统一本市融资性担保机构名称的通知》要求,更名为“中国投融资担保有限公司”。2015 年 8 月,中国投融资担保有限公司整体改制为股份有限公司并更为现名。2015 年 12 月,中投保股份正式在全国中小企业股份转让系统(以下简称“新三板”)挂牌(证券代码:834777)。截至 2020 年末,中投保注册资本和实收资本均为 45.00 亿元,国开投、中信资本担保投资有限公司、建银国际金鼎投资(天津)有限公司和鼎晖嘉德(中国)有限公司持股比例分别为 48.93%、11.14%、11.05%和 10.00%,其余股东持股比例均不高于 10.00%(见附件 1-1)。中投保实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

**18 2018~2020 年（末）中投保主要财务数据（单位：亿元、%）**

项目	2020 年（末）	2019 年（末）	2018 年（末）
总资产	258.52	265.13	204.53
净资产	116.42	106.67	101.27
实收资本	45.00	45.00	45.00
营业收入	38.95	22.97	28.74
已赚保费	2.89	3.50	5.69
投资收益	29.97	17.50	22.23
净利润	8.34	8.31	18.61
担保余额	480.03	501.67	678.98
融资性担保责任余额	368.98	336.29	419.11
融资性担保业务放大倍数	3.67	3.24	4.25
担保风险准备金	18.72	12.68	12.97
准备金拨备率	3.90	2.53	1.91
当期担保代偿率	0.15	0.28	0.00
代偿回收率	1.90	2.76	4.24
总资产收益率	3.19	3.54	9.39
净资产收益率	7.48	7.99	18.46

注：2018 年，中投保当期担保代偿率为 0.0013%

数据来源：根据中投保提供资料整理

近年来，中投保持续调整资产结构，货币资金及定期存款规模和占比继续提升；同时，在信托计划和委托贷款规模的压降下，中投保金融投资资产规模有所下降，资产结构持续优化。2020 年末，中投保总资产为 258.52 亿元，所有者权益为 116.42 亿元。

中投保收入来源以担保业务和投资业务为主。金融担保为担保业务最主要的构成，主要由公共融资类担保（包括公募和私募）构成，其他金融产品担保业务主要是类资产证券化业务，基础资产包括来自浙江蚂蚁小微金融服务集团股份有限公司等消费金融公司的消费金融类基础资产。2020 年末，担保余额为 480.03 亿元，融资性担保责任余额为 368.98 亿元，融资性担保业务放大倍数为 3.67 倍。行业分布方面，截至 2020 年末，中投保的担保业务主要分布在公用事业和金融业，占比分别为 64.93%和 15.61%。投资业务是中投保另一项重要的收入来源。投资业务由债权类投资和权益类投资构成。其中，债权类投资主要包括债券、委托贷款、信托产品、固定收益性质的理财产品和基金投资，权益类投资业务由股权投资和长期股权投资构成。近年来，中投保营业收入有所波动，但总资产收益率和净资产收益率始终维持在较高水平，整体盈利能力较强。

综合而言，中投保股东实力雄厚，能获得强有力的外部支持，担保业务质量较好，资本对各类债务偿还形成良好保障，较高的流动性资产占比有利于其在可能形成的代偿风险情况下及时补充流动性需求。中投保为公司本期债券提供全额



无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

偿债能力

综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。本期债券到期不能偿付的风险极低。近年来，句容市经济和财政实力不断增强，为公司发展提供良好外部环境，公司在句容市具有重要地位，获得句容市人民政府在资金注入和资产划转等方面的有力支持；但同时，公司无在建及拟建土地整理项目，该业务收入存在不确定性，资产中其他应收款和存货占比很大，存在较大的资金占用压力，公司对外担保规模整体偏大，存在一定的或有风险，短期偿债压力较大，面临较大的短期偿债压力。中投保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

句容市经济稳定发展，公司作为句容市重要的城市建设投融资主体，在句容市经济发展中具有重要作用，并继续得到政府的相关支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年句容城投的信用评级展望为稳定。



跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对句容市城市建设投资有限责任公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日内向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

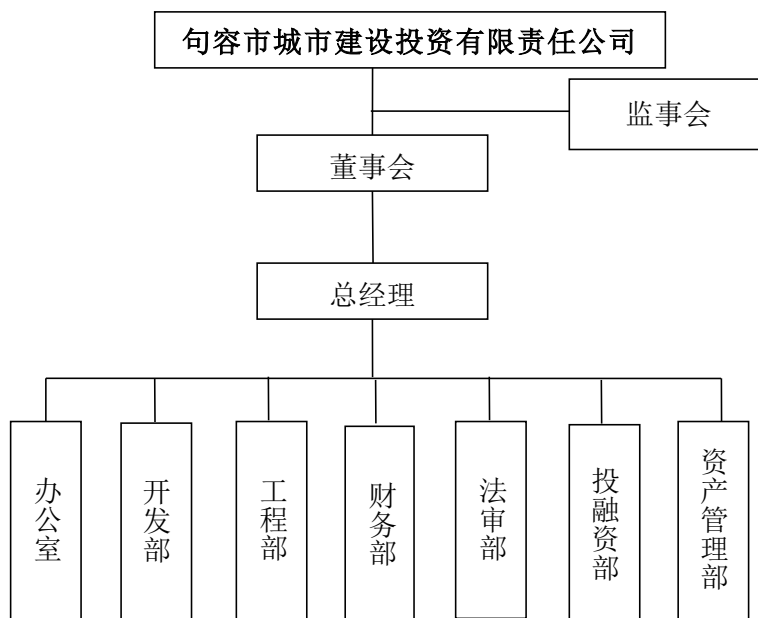
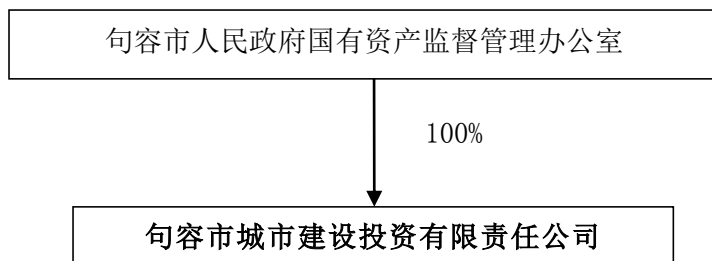
3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2021 年 3 月末句容城投股权结构及组织结构图

截至 2021 年 3 月末句容城投股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2021 年 3 月末句容市城市建设投资有限责任公司主要子公司情况

(单位：%)

序号	子公司名称	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
1	句容弘业房地产开发有限公司	房地产业	100.00	-	设立
2	句容容华建设有限公司	房屋建筑业	-	100.00	购买
3	句容市弘茂房地产开发有限公司	房地产	-	100.00	购买
4	句容市弘润殡葬服务有限公司	居民服务业	-	51.00	设立
5	句容市尚弘物业管理服务有限公司	房地产业	100.00	-	设立
6	句容华阳通航机场有限公司	航空运输业	80.00	-	设立
7	句容市弘悦房地产开发有限公司	房地产	100.00	-	购买
8	句容市新农村发展实业有限公司	房屋建筑业	100.00		划拨
9	句容弘迅房地产开发有限公司	房地产业	100.00	-	设立

数据来源：根据公司提供资料整理



附件 2 经营指标

截至 2020 年末句容市城市建设投资有限责任公司对外担保情况¹²

(单位：万元)

被担保单位	担保余额	担保期限
江苏句容太湖生态环境建设发展有限公司	5,000.00	2020.08.11~2021.08.10
江苏句容新农控股集团有限公司	30,000.00	2018.12.29~2032.12.27
	3,000.00	2019.03.28~2028.12.27
江苏茅山福地旅游有限公司	2,000.00	2020.12.14~2021.12.13
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	7,300.00	2020.03.31~2023.01.19
	4,000.00	2020.09.10~2021.09.07
	3,000.00	2020.09.08~2021.09.07
	2,300.00	2020.01.21~2023.01.19
江苏尚元城镇建设有限公司	39,900.00	2020.11.30~2027.11.29
	29,000.00	2020.01.15~2025.01.14
	20,000.00	2019.12.19~2027.01.29
	20,000.00	2019.05.24~2027.01.29
	17,100.00	2020.11.30~2027.11.29
	10,000.00	2019.06.25~2027.01.29
	6,000.00	2020.12.18~2021.08.25
	5,500.00	2019.03.20~2027.01.29
	3,168.00	2016.09.30~2021.06.30
	3,000.00	2020.11.30~2027.11.29
	2,000.00	2019.02.02~2027.01.29
	832.00	2016.09.30~2021.06.30
江苏元茂盛投资有限公司	500.00	2020.12.25~2021.12.23
句容市下蜀自来水有限公司	4,900.00	2020.08.27~2023.07.14
句容市轩宇生态农业发展有限公司	3,000.00	2020.10.22~2021.10.14
句容市沿江经济开发有限公司	5,000.00	2020.12.31~2021.12.30
句容福汇建设有限公司	16,400.00	2016.02.04~2022.12.20
	28,000.00	2017.01.11~2021.02.03
	4,070.00	2016.09.01~2022.12.20
	1,702.00	2016.09.21~2022.12.20
	1,628.00	2016.08.03~2022.12.20
	18,817.00	2019.06.12~2024.04.11
	9,408.00	2019.06.12~2024.04.11
	42,000.00	2016.02.01~2025.12.10

¹² 截至本报告出具日，公司未提供已到期是否续保情况。



截至 2020 年末句容市城市建设投资有限责任公司对外担保情况（续上表）

（单位：万元）

被担保单位	担保余额	担保期限
江苏句容福地生态科技有限公司	90,000.00	2017.05.18~2022.05.18
	40,000.00	2020.06.24~2023.06.24
	40,000.00	2020.06.30~2022.06.30
	40,000.00	2020.12.25~2021.12.24
	36,400.00	2020.11.30~2028.12.29
	36,000.00	2020.01~2028.10.31
	30,000.00	2020.12.25~2021.12.24
	27,000.00	2020.11.30~2027.11.29
	23,000.00	2020.03.11~2025.12.21
	18,500.00	2017.01.23~2022.01.21
	18,200.00	2020.11.13~2028.12.29
	16,000.00	2020.04.16~2021.04.15
	10,000.00	2020.06.24~2022.06.24
	9,298.00	2020.10.30~2022.04.29
	9,100.00	2020.12.18~2028.12.29
	6,000.00	2020.10.30~2022.10.29
	4,000.00	2020.11.06~2022.11.05
	2,700.00	2017.07.07~2027.03.29
	2,700.00	2017.07.07~2025.09.29
	2,700.00	2017.07.07~2026.03.29
	2,700.00	2017.07.07~2026.09.29
	2,700.00	2017.07.07~2024.03.29
	2,700.00	2017.07.07~2023.09.29
	2,700.00	2017.07.07~2025.03.29
	2,700.00	2017.07.07~2024.09.29
	2,700.00	2017.07.07~2023.03.29
	2,700.00	2017.06.26~2022.03.29
	2,700.00	2017.06.26~2021.09.29
	2,100.00	2017.06.26~2021.03.29
	2,000.00	2017.06.26~2022.09.29
	2,000.00	2020.07.31~2021.07.20
	702.00	2020.11.06~2022.05.05
	700.00	2017.07.07~2022.09.29
	600.00	2017.06.06~2021.03.29
	90.00	2020.12.03~2027.11.29
	20,000.00	2019.05.31~2021.05.31
	18,500.00	2017.01.03~2026.07.03
	16,000.00	2020.04.16~2021.04.15



截至 2020 年末句容市城市建设投资有限责任公司对外担保情况（续上表）

（单位：万元）

被担保单位	担保余额	担保期限
句容福源农业旅游发展有限公司	16,650.00	2016.06.24~2028.12.20
	11,156.58	2020.06.30~2025.06.22
	3,437.50	2017.03.31~2027.03.30
句容弘畅道路救援保障服务有限公司	500.00	2020.04.21~2021.04.20
	500.00	2020.04.21~2021.04.20
句容市城壅水务有限公司	17,183.19	2019.01.29~2024.01.29
	13,037.54	2019.08.06~2023.08.06
	12,000.00	2019.06.17~2024.05.16
	9,963.44	2019.09.23~2024.09.23
	9,820.00	2019.06.17~2024.05.16
	5,835.00	2019.06.17~2024.05.16
	4,840.00	2019.06.17~2024.05.16
	300.00	2017.07.10~2026.03.29
	300.00	2017.07.03~2022.03.29
	300.00	2017.07.10~2027.03.28
	300.00	2017.07.10~2025.03.29
	300.00	2017.07.10~2024.03.29
	300.00	2017.07.10~2026.09.29
	300.00	2017.07.10~2024.09.29
	300.00	2017.07.10~2025.09.29
	300.00	2017.07.03~2021.09.29
	300.00	2017.07.10~2023.09.29
	300.00	2017.07.10~2023.03.29
	230.00	2017.07.03~2022.09.29
	230	2017.07.03~2021.03.29
	70	2017.07.10~2022.09.29
	70	2017.06.07~2021.03.29
句容市赤山湖湿地公园管理有限公司	3,000.00	2020.03.16~2021.03.15
句容市福地置业发展有限公司	2,000.00	2019.04.19~2022.04.15
句容市乾泰棚户户区改造有限公司	14,000.00	2016.04.29~2028.10.01
	6,000.00	2017.01.04~2028.10.01
	4,650.00	2017.10.30~2028.10.01
	2,500.00	2017.09.22~2028.10.01
	1,850.00	2017.09.29~2028.10.01
	333.33	2016.05.31~2021.04.28





截至 2020 年末句容市城市建设投资有限责任公司对外担保情况（续上表）

（单位：万元）

被担保单位	担保余额	担保期限
句容市福泽生态旅游发展有限公司	2,000.00	2018.10.08~2025.09.28
	1,500.00	2018.10.08~2025.03.28
	1,500.00	2018.10.08~2024.09.28
	1,500.00	2018.10.08~2024.03.28
	1,500.00	2018.10.08~2023.09.28
	1,500.00	2018.10.08~2023.03.28
	1,500.00	2018.10.08~2022.09.28
	1,000.00	2018.10.08~2021.03.28
	1,000.00	2018.10.08~2021.09.28
	800.00	2018.10.08~2022.02.28
	200.00	2018.09.30~2022.03.28
句容市茅山创业旅游有限公司	7,500.00	2020.09.29~2022.09.29
句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司	7,500.00	2020.12.23~2021.12.23
句容市人民医院	30,000.00	2016.08.02~2021.07.30
	20,000.00	2016.09.19~2021.09.17
句容市盛钢旅游用品有限公司	5,000.00	2020.08.17~2023.07.30
句容市水务集团有限公司	18,900.00	2020.09.07~2035.07.02
	18,100.00	2019.12.06~2023.11.29
	0.16	2020.06.05~2022.06.5
	15,000.00	2020.12.16~2035.07.02
	13,500.00	2020.05.08~2021.05.07
	12,500.00	2020.06.22~2023.06.22
	7,831.72	2020.03.27~2025.03.27
	7,831.72	2020.03.27~2025.03.27
	6,650.00	2020.06.10~2022.06.10
	5,100.00	2020.07.15~2035.07.02
	5,000.00	2020.12.31~2023.12.31
	5,000.00	2020.09.01~2021.03.09
	5,000.00	2020.11.27~2023.11.27
	3,250.00	2019.06.28~2022.06.28
	3,000.00	2020.11.30~2021.11.29
	3,000.00	2020.12.02~2021.12.01
	3,000.00	2020.09.30~2021.09.29
	2,870.21	2020.09.29~2025.09.29
	2,500.00	2018.06.13~2021.06.13
	900.00	2019.03.28~2021.05.29
合计	1,260,505.39	-

数据来源：根据公司提供资料整理



附件 3 主要财务指标

3-1 句容市城市建设投资有限责任公司（合并）主要财务指标

(单位：万元)

项目	2021年1~3月 (未经审计)	2020 年	2019 年	2018 年
货币资金	354,763	255,784	282,574	309,113
应收账款	484,244	428,827	160,125	170,228
其他应收款	1,625,907	1,181,456	840,158	479,116
存货	2,283,483	2,237,536	1,538,575	1,386,331
固定资产	2,367	2,382	196	100
资产总计	5,061,600	4,415,001	2,986,477	2,627,367
短期借款	86,180	99,950	5,700	6,000
其他应付款	1,206,154	735,617	411,963	341,423
流动负债合计	1,885,786	1,400,161	718,389	471,662
长期借款	682,596	625,746	520,634	531,971
应付债券	304,995	255,510	275,774	148,828
非流动负债合计	1,137,571	1,001,713	940,508	824,898
负债合计	3,023,357	2,401,874	1,658,897	1,296,560
实收资本	120,000	120,000	120,000	120,000
资本公积	1,503,706	1,503,706	801,712	836,631
所有者权益合计	2,038,243	2,013,128	1,327,580	1,330,807
营业收入	55,426	240,072	137,322	111,148
利润总额	25,393	41,436	32,563	33,210
净利润	25,116	38,348	31,821	33,567
经营活动产生的现金流量净额	36,376	158,759	-92,760	-108,048
投资活动产生的现金流量净额	-26,980	-8,295	-1,400	-31
筹资活动产生的现金流量净额	33,658	-195,614	118,415	165,789
EBIT	29,825	53,646	32,642	33,210
EBITDA	-	56,226	32,686	33,245
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.59	0.58	0.90
总有息债务	1,694,959	1,542,046	1,227,493	940,302
毛利率	48.35	21.91	27.43	29.50
总资产报酬率	0.59	1.22	1.09	1.26
净资产收益率	1.23	1.90	2.40	2.52
资产负债率 (%)	59.73	54.40	55.55	49.35
应收账款周转天数 (天)	741.31	441.58	433.02	571.61
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	-	1.68	-1.64	-2.93
担保比率 (%)	-	62.61	36.37	55.60



3-2 中国投融资担保股份有限公司(合并)主要财务指标

(单位: 亿元)

项目	2020 年(末)	2019 年(末)	2018 年(末)
货币资金	12.42	57.68	6.19
定期存款	75.83	21.06	1.07
金融投资	127.48	142.75	-
其中: 交易性金融资产	83.48	87.72	-
债权投资	19.80	32.64	-
其他债权投资	24.20	22.39	-
资产总计	258.52	265.13	204.53
短期借款	31.15	14.21	-
担保赔偿准备金	10.17	3.59	3.06
长期借款	42.95	31.91	48.21
应付债券	45.97	51.08	24.95
负债合计	142.10	158.46	103.26
股本	45.00	45.00	45.00
其他权益工具	34.86	24.90	24.90
所有者权益合计	116.42	106.67	101.27
营业总收入	38.95	22.97	28.74
利润总额	12.50	9.70	20.95
净利润	8.34	8.31	18.61
经营活动产生的现金流量净额	-2.53	-3.56	-0.99
投资活动产生的现金流量净额	26.93	6.29	-11.75
筹资活动产生的现金流量净额	-25.88	37.65	6.18
担保余额	480.03	501.67	678.98
融资性担保责任余额	368.98	336.29	419.11
融资性担保业务放大倍数	3.67	3.24	4.25
准备金拨备率(%)	3.90	2.53	1.91
代偿回收率(%)	1.90	2.76	4.24
当期担保代偿率(%)	0.15	0.28	0.00 ¹³
总资产收益率(%)	3.19	3.54	9.39
净资产收益率(%)	7.48	7.99	18.46

¹³ 2018 年, 当期担保代偿率为 0.0013%。



附件 4 各项指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
EBITDA 利润率 (%)	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率 (%)	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率 (%)	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率 (%)	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流 / 流动负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流 / 总负债 (%)	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数 ¹⁴	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 ¹⁵	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率 (%)	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

¹⁴ 一季度取 90 天。¹⁵ 一季度取 90 天。



附件 5 担保公司主要指标计算公式

1. 准备金拨备率 (%) = (风险准备金+未到期责任准备+一般风险准备) / 增信责任余额 $\times 100\%$
2. 担保风险准备金=担保合同准备金+递延收益+一般风险准备金
3. 融资担保责任余额放大倍数=融资担保责任余额/净资产（非合并口径）-对担保和再担保的股权投资）
4. 累计担保代偿率=累计代偿总额/累计已解除担保额 $\times 100\%$
5. 累计代偿回收率=累计已回收代偿额/ 累计代偿总额 $\times 100\%$
6. 当期担保代偿率=当期代偿总额/当期已解除担保额 $\times 100\%$
7. 代偿回收率=当年累计代偿回收额/（期初担保代偿余额+当年累计担保代偿额） $\times 100\%$
8. 总资产收益率 (%) = 净利润/平均总资产 $\times 100\%$
9. 净资产收益率 (%) = 净利润/平均净资产 $\times 100\%$



附件 6 信用等级符号和定义

6-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

6-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。



6-3 担保机构信用等级符号及定义

信用等级	定义
AAA	代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强，风险最小。
AA	代偿能力很强，绩效管理和风险管理能力很强，风险很小。
A	代偿能力较强，绩效管理和风险管理能力较强，尽管有时会受经营环境和其他内外部条件变化的影响，但是风险小。
BBB	有一定的代偿能力，绩效管理和风险管理能力一般，易受经营环境和其他内外部条件变化的影响，风险较小。
BB	代偿能力较弱，绩效管理和风险管理能力较弱，有一定风险。
B	代偿能力较差，绩效管理和风险管理能力弱，有较大风险。
CCC	代偿能力很差，在经营、管理、抵御风险等方面存在问题，有很大风险。
CC	代偿能力极差，在经营、管理、抵御风险等方面有严重问题，风险极大。
C	濒临破产，没有代偿债务能力。不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。