

舟山金建投资有限责任公司

2022 年度跟踪评级报告

项目负责人：米玉元 yym@ccxi.com.cn

项目组成员：汤爱萍 aptang@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2022 年 06 月 27 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，中诚信国际与发行人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发行人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。

■ 本次评级依据发行人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、准确性由发行人负责。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，但对于发行人提供信息的合法性、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。

■ 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 and 标准做出的独立判断，不存在因发行人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。

■ 本次信用评级结果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、变更评级结果或暂停、终止评级等。

■ 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[2022]跟踪 1558号

舟山金建投资有限责任公司：

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：

维持贵公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；

维持“19 金建 01/19 舟山金建债 01”和“19 金建 02/19 舟山金建债 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

二零二二年六月二十七日

评级观点：中诚信国际维持舟山金建投资有限责任公司（以下简称“舟山金建”或“公司”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“19 金建 01/19 舟山金建债 01”和“19 金建 02/19 舟山金建债 02”的债项信用等级为 **AAA**，上述债项级别考虑了兴农担保提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信国际肯定了定海区不断增长的区域经济、公司重要的平台地位和项目资源获取优势以及有效的偿债保障措施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产流动性一般、资本支出压力较大以及基础设施建设项目资金回流存在滞后性等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

概况数据

舟山金建（合并口径）	2019	2020	2021
总资产（亿元）	78.16	87.27	92.98
所有者权益合计（亿元）	47.70	48.66	49.55
总负债（亿元）	30.46	38.61	43.43
总债务（亿元）	28.47	36.49	41.81
营业总收入（亿元）	7.91	4.60	5.01
净利润（亿元）	1.16	0.96	0.89
EBITDA（亿元）	1.24	1.09	1.06
经营活动净现金流（亿元）	1.17	-3.06	1.10
资产负债率(%)	38.97	44.24	46.71
兴农担保（合并口径）	2019	2020	2021
总资产	211.42	207.43	183.04
担保损失准备金	17.16	23.62	26.95
所有者权益	97.84	102/05	94.54
在保余额	616.43	579.11	590.13
净利润	2.57	3.11	2.07
平均资本回报率(%)	2.62	3.11	2.11
年内代偿率(%)	8.68	2.82	2.33

注：中诚信国际根据 2019 年~2021 年审计报告整理；中诚信国际分析时将舟山金建的长期应付款中带息部分调整至长期债务核算。

评级模型

本次评级适用评级方法和模型：基础设施投融资(C250000_2019_02)

舟山金建投资有限责任公司打分卡结果			
重要因素	指标名称	指标值	分数
营运效率 (13%)	经营性业务利润(亿元)*	0.97	6
	收现比(X)*	0.77	7
流动性 (18%)	货币资金/短期债务(X)	1.22	10
	受限资产占总资产的比重(X)	0.15	7
资本结构与 资产质量 (39%)	所有者权益(亿元)	49.55	7
	总资本化比率(X)	0.46	7
	资产质量	6	6
业务运营 (20%)	业务稳定性和可持续性	7	7
治理与管控 (10%)	治理水平与管控能力	7	7
打分结果			a+
BCA			a+
支持评级调整			2
评级模型级别			AA
打分卡定性评估与调整说明： 受评企业的评级模型级别在基础信用评估级别(a+)的基础上通过支持评级调整得到。其中，基础信用评估级别综合反映了打分卡级别以及其他调整项等因素的考量。支持评级主要考虑了股东及政府等外部支持因素与模型打分结果存在差异。最终级别由山信评委投票决定，不排除与模型打分结果存在差异。			

*指标采用 2019 年~2021 年三年数据计算得出

正 面

■ **良好的区域经济。**2021 年，定海区实现地区生产总值 605.32 亿元，同比增长 6.0%；此外，金塘经济功能区作为舟山市五大经济功能区之一，战略地位重要，为公司的发展提供了良好外部环境。

■ **重要的平台地位和项目资源获取优势。**公司作为金塘经济功能区重要的基础设施建设主体以及国有资本运营主体，自成立以来承担了金塘经济功能区众多的市政建设工程、公路工程项目、农林水利工程、安置房建设以及土地开发整理业务等，重要的平台地位使得公司在项目资源获取上具有较大优势。

■ **有效的偿债保障措施。**两期债券均由兴农担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴农担保是经重庆市政府批准同意，由重庆市国资委牵头组建的全国第一家主要经营农村“三权”抵押融资的市属国有重点企业，能为债券的还本付息起到很强的保障作用。

关 注

■ **资产流动性一般。**截至 2021 年末，公司存货为 53.56 亿元，以土地开发成本和待开发土地为主，占总资产比重为 57.60%，资产变现周期相对较长，一定程度上影响公司资产流动性。

■ **公司资本支出压力较大。**公司在建及拟建基础设施建设项目和土地整理业务投资规模较大，所需资金投入较多，同时，公司整理土地的出让进度受政策因素和市场行情影响较大，资金回流存在一定的不确定性，未来公司将面临较大的投融资压力。

■ **基础设施建设项目资金回流存在滞后性。**公司基础设施建设资金回流受委托方资金的安排影响较大，截至 2021 年末，尚未回款金额为 93,186.59 万元，中诚信国际持续关注回款进度。

评级展望

中诚信国际认为，舟山金建投资有限责任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。**定海区经济实力显著增强或获得新增政策红利；公司资本实力显著增强，资产质量显著提升或盈利能力大幅增长且具有可持续性。

■ **可能触发评级下调因素。**区域经济实力显著下滑；公司地位下降，致使实控人及相关各方支持意愿减弱等；公司的财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

评级历史关键信息

山东钢铁集团有限公司					
主体评级	债项评级	评级时间	项目组	评级方法和模型	评级报告
AA/稳定	19 金建 01/19 舟山金建债 01 (AAA) 19 金建 02/19 舟山金建债 02 (AAA)	2021/06/28	米玉元、段斌	中诚信国际基础设施投融资行业评级方法与模型 C250000 2019_02	阅读全文
AA/稳定	19 金建 01/19 舟山金建债 01 (AAA) 19 金建 02/19 舟山金建债 02 (AAA)	2019/11/07	--	--	阅读全文
AA/稳定	19 金建 02/19 舟山金建债 02 (AA+)	2019/09/04	汪莹莹、夏子怡	中诚信国际基础设施投融资行业评级方法与模型 C250000 2019_02	阅读全文
AA/稳定	19 金建 01/19 舟山金建债 01 (AA+)	2019/05/17	汪莹莹、杨羽明	中诚信国际基础设施投融资行业评级方法 140000_2018_01	阅读全文

注：中诚信国际原口径

同行业比较

同区域基础设施投融资企业 2021 年主要指标对比表						
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)
舟山金建投资有限责任公司	92.98	49.55	46.71	5.01	0.89	1.10
舟山市六横国有资产投资经营有限公司	120.87	55.70	53.91	8.81	1.59	-3.61
东港投资发展集团有限公司	146.91	66.44	54.78	17.66	0.74	0.89

资料来源：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
19 金建 01/19 舟山金建债 01	AAA	AAA	2021/06/28	5.00	5.00	2019/07/24-2026/07/24	加速到期条款；提前偿还条款
19 金建 02/19 舟山金建债 02	AAA	AAA	2021/06/28	5.00	5.00	2019/10/23-2026/10/23	加速到期条款；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

公司于 2019 年 7 月发行 2019 年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券（债券简称“19 金建 01/19 舟山金建债 01”，债券代码“152238.SH/1980186.IB”），发行规模为 5.00 亿元，募集资金 3 亿元用于舟山群岛新区金塘物流中心工程（包含置换已投入资金），2 亿元用于补充公司流动资金，截至 2021 年末已全部使用；公司于 2019 年 10 月发行 2019 年第二期舟山金建投资有限责任公司公司债券（债券简称“19 金建 02/19 舟山金建债 02”，债券代码“152309.SH/1980309.IB”），发行规模为 5.00 亿元，募集资金 2 亿元用于舟山群岛新区金塘物流中心工程（包含置换已投入资金），0.69 亿元用于安置房项目。截至 2021 年末剩余 2.31 亿元尚未使用。

宏观经济和政策环境

宏观经济：2022 年一季度 GDP 同比增长 4.8%，总体上扭转了去年二至四季度当季同比增速不断回落的局面，但低于去年同期两年复合增速，且增速企稳主要源于政策性因素的支撑。随着稳增长政策持续发力及政策效果显现，我们维持后续各季度同比增速“稳中有进”的判断，但疫情多地爆发或会加剧需求收缩及预期转弱，实现全年 5.5% 的预期增长目标仍有较大压力。

从一季度经济运行来看，供需常态化趋势受疫情扰动影响较大，实体融资需求偏弱背景下金融数据总量强但结构弱，多因素影响下价格水平基本保持稳定。从生产端来看，第二产业及工业增加值保持在常态增长水平，但疫情影响下月度数据逐月放缓；第三产业当季同比增速仍低于第二产业，服务业生产指数 3 月同比增速再度转负。从需求端来看，

政策性因素支撑较强的需求修复较好，表现为基建和高技术制造业投资延续高增长；政策性因素支撑较弱的需求相对疲软，表现为房地产投资持续回落，社零额增速延续放缓，替代效应弱化出口增速有所回调。从金融数据来看，社融规模增量同比高增，但剔除政府债券净融资之后社融增速仅与去年末持平。从价格水平来看，受食品价格低位运行影响，CPI 总体保持平稳运行，大宗商品价格走高输入型通胀压力有所上升，但市场需求偏弱背景下 PPI 同比延续回落。

宏观政策：2022 年政府工作报告提出的 5.5% 增速目标是“高基数上的中高速增长”，因此“政策发力应适当靠前，及时动用储备政策工具”，我们认为，稳增长将是全年宏观调控的重心。其中，货币政策宽松取向仍将延续，4 月全面降准之后总量宽松依然有操作空间，但在实体融资需求较弱及流动性充裕背景下，货币政策的结构性功能或更加凸显，后续央行或优先通过增加支农支小再贷款额度、扩大普惠小微贷款支持工具规模、配合地方政府因城施策稳定房地产市场等结构性措施引导“宽信用”。财政政策的发力空间依然存在，与传统财政扩张不同，今年将主要实施以减税退税为重点的组合式税费政策，并通过动用特定国有金融机构和专营机构利润等非常规方式解决财政资金来源问题，以避免加大长期风险积累，加之专项债投资绩效约束压力并未放松，总体上看，当前财政政策或仍在力图避免过度刺激和无效刺激，主要通过提前发力、精准发力叠加扩大转移支付的方式支撑经济尽快企稳，并为后续调整预留政策空间。

宏观风险：2022 年经济运行面临的风险与挑战有增无减。首先，疫情扩散点多、面广、频发，区域经济活动受限带来的负面影响或在二季度进一步显现。其次，内生增长动能不足经济下行压力加大，政策稳增长的压力也随之上升。第三，债务压力依然是经济运行的长期风险，重点区域重点领域的风险不容小觑；房地产市场依然处在探底过程中，不仅对投资增速修复带来较大拖累，并有可能将压力向地方财政、城投企业以及金融机构等其他领域

传导。与此同时，尾部企业的信用风险释放依然值得关注。第四，全球大宗商品价格高位波动，输入型通胀压力有所加大，加之中美利差时隔 12 年后再次出现倒挂，或会对我国货币总量持续宽松及政策利率继续调降形成一定掣肘。第五，海外经济活动正常化进程加快，或对我国出口增速持续带来回落压力；俄乌冲突加剧地缘政治不稳定性，或将在能源、金融以及供应链等领域对我国经济产生一定外溢性影响。

宏观展望：疫情再次扰动中国宏观经济运行，实现全年经济增长目标压力有所加大，延续我们此前判断，政策性因素将持续支撑经济运行企稳，2022 年 GDP 增速或将呈现“稳中有进”走势。

中诚信国际认为，2022 年中国经济面临的风险与挑战进一步加大，实现目标增长任务需要宏观政策更加稳健有效，需要微观政策进一步激发市场主体活力。从中长期看，亿万人民追求美好生活的愿望强烈，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，中国经济运行长期向好的基本面未改。

近期关注

2021 年定海区经济总量稳步提高，财政实力保持稳定，且财政自给能力进一步加强，但政府性基金预算收入降幅较大

定海区是舟山市下辖的两个市辖区之一，区位优势明显，东临太平洋，北靠沪、杭、甬大中城市群和长三角辽阔腹地，处于长三角经济带。定海区通过舟山跨海大桥连接宁波北仑，在中国沿海南北海运和远东国际航运中处于重要位置，是长江流域对外开放的重要通道。截至 2021 年末，定海区总面积 1,444 平方千米，其中岛屿面积 590.77 平方千米，占 40.9%，下辖 3 个镇、10 个街道，有城市社区 45 个，行政村 79 个，户籍人口 40.22 万人。

定海区拥有得天独厚的港口、岸线优势，现代海洋产业竞争力强。2021 年油气吞吐量将近 1 亿吨、贸易额超过千亿；粮食年加工量、库容量、吞

吐量分别超 200 万吨、110 万吨、1,500 万吨；远洋渔业经济总产出增长 9.6%；港口货物、集装箱吞吐量分别达到 2 亿吨、138 万标箱；定海海洋科学城获评省级创业孵化示范基地，中润智能装备、优众芯片智造等 6 家智能制造企业入驻区科创培育中心；新引入“舟创未来”海纳计划项目 21 个，14 家企业列入市级“未来工厂”和数字化标杆培育试点。

2021 年定海区经济保持增长态势，全年实现地区生产总值 605.32 亿元，同比增长 6.0%。其中，第一产业增加值 13.84 亿元，同比增长 9.6%；第二产业增加值 216.77 亿元，同比增长 10.1%；第三产业增加值 374.72 亿元，同比增长 3.7%。三次产业比例为 2.3:35.8:61.9。按户籍人口计算，人均地区生产总值 150,739 元，约 23,365 美元，同比增长 5.6%。当地海洋经济特色鲜明，2021 年定海区实现海洋经济增加值 344.98 亿元，同比增长 6.7%，占 GDP 的比重为 57.0%。

固定资产投资方面，2021 年区本级固定资产投资同比下降 11.8%。其中建安工程投资增长 11.7%。从产业看，第二产业投资增长 70.4%，第三产业投资下降 24.9%。分领域看，工业投资增长 69.4%；城市更新、生态环保和公共设施投资增长 18.5%；民间项目投资增长 30.6%；交通投资下降 40.8%；高新技术产业投资下降 12.7%。全年全区房地产开发投资下降 7.5%，其中区本级下降 27.9%。年内房地产开发施工面积 581.89 万平方米，同比增长 9.7%；房地产开发竣工面积 35.35 万平方米，同比增长 19.5%。年内商品房销售面积 57.17 万平方米，同比下降 23.2%，其中住宅销售面积 51.99 万平方米，同比下降 25.8%。

工业方面，2021 年定海区 156 家规模以上工业企业实现产值 482.23 亿元，同比增长 22.5%。其中，重工业产值 367.91 亿元，同比增长 19.4%；轻工业产值 114.33 亿元，同比增加 33.4%。年末有工业产值上亿企业 62 家，产值同比增长 26.7%，占规上工业产值的比重为 91.9%。全区规模以上工业增加值同比增长 9.5%。工业新产品产值 76.49 亿元，新产

品产值率为 15.9%。战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业产值分别增长 22.9%、2.9%和 0.5%，占规模以上工业产值的比重分别为 3.8%、25.2%和 29.1%。

2021 年，定海区实现财政总收 56.35 亿元，同比增长 7.1%，实现一般公共预算收入 33.82 亿元，同比增长 5.6%；政府性基金收入方面，2021 年实现政府性基金收入 0.26 亿元，大幅减少 6.40 亿元。财政支出方面，2021 年完成一般公共预算支出 43.83 亿元，同比增长 0.74%。政府性基金支出方面，当年定海区政府性基金支出为 30.32 亿元，同比增长 12.76%。财政平衡率方面，当年定海区财政平衡率为 77.16%，较上年增长 3.54 个百分点。

政府债务方面，截至 2021 年末，定海区地方政府债务限额为 94.59 亿元，其中一般债务限额 56.16 亿元，专项债务限额 38.43 亿元。同年末，定海区债务余额为 94.01 亿元，其中一般政府债务余额 55.66 亿元，专项债务余额 38.36 亿元。

表 1：2019~2021 年定海区财政收支情况（亿元、%）

项目	2019	2020	2021
公共财政预算收入	33.08	32.03	33.82
政府性基金预算收入	0.21	6.66	0.26
公共财政预算支出	48.45	43.51	43.83
政府性基金预算支出	20.10	26.89	30.32
公共财政平衡率	68.28	73.62	77.16

资料来源：公开资料，中诚信国际整理

金塘作为舟山五个经济功能区之一，区位优势明显

金塘是舟山第四大岛，位于浙江舟山群岛新区的西南部，是宁波舟山港核心港区之一，同时也是舟山江海联运服务中心建设的重要区域。金塘地处中国黄金海岸线中心，位于长江、甬江和钱塘江入海口的交汇处，具有发展江、河、海联运先天优势。金塘是舟山群岛拥有深水岸线最多、集疏运条件最好的岛屿。全岛拥有 60.32 千米的海岸线，其中，20 米以上深水岸线 14.5 公里，15 米以上深水岸线 27 公里，深水岸线离岸大多在 100 米以内，通航条件优越，在发展大型港口和临港产业方面具有独特优势。此外，金塘与宁波北仑港相距 3.5 公里，是

南北海运和远东国际航线的重要枢纽。同时，金塘地处上海“3 小时经济圈”、杭州“2 小时经济圈”以及宁波“半小时经济圈”，未来，随着甬舟铁路的规划建设，区位优势将更加明显。

金塘作为舟山经济特区下属的五个经济功能区之一，根据《中共浙江省委办公厅浙江省人民政府办公厅印发<关于创新浙江舟山群岛新区行政体制的意见>的通知》（浙委办发[2013]57 号文），设立浙江舟山群岛新区金塘管理委员会，并全面负责辖区内的经济社会事务。金塘管委会是舟山群岛新区管委会的直属机构，行使市级经济管理权限和县级社会行政管理职能。行政管理体制上定海区委副书记兼任金塘管委会书记，定海区委副书记兼任金塘管委会主任。金塘是舟山群岛新区建设开发的重要载体，同时也是实现国家对新区战略定位的重要支撑。

跟踪期内，公司产权结构和法人治理结构保持稳定，部分高管人员有所调整

跟踪期内，公司产权结构稳定，截至 2021 年末，公司股东和实际控制人仍为金塘管委会，公司拥有子公司数量不变，仍为 9 家。公司组织架构及管理制度无变化。

根据《舟山金建投资有限公司董事、监事和信息披露事务负责人发生变动的公告》，2021 年公司部分高管人员有所调整，系公司原董事、监事工作变动所致，属正常人事变更。

跟踪期内，公司职能定位未变，业务板块稳定，营业收入有所回升

公司作为金塘经济功能区唯一的基础设施建设、保障房建设以及土地一级开发主体，2021 年公司的定位和职能未发生变化。2021 年，安置房的集中安置，使得安置房销售收入大幅增长 618.01%；同期实现土地整理收入 0.22 亿元，主要系沥港原金星公司老厂区地块的出售所致。在上述因素的共同影响下，2021 年公司实现营业总收入 5.01 亿元，同

比增长 9.01%。

表 2：公司主要板块收入结构及占比（亿元、%）

收入	2019	2020	2021
城市基础设施建设	3.29	3.91	3.50
土地整理	-	-	0.22
安置房销售	0.77	0.20	1.22
殡仪服务	0.02	0.02	0.02
石料销售	3.81	0.44	-
其他	0.03	0.03	0.06
合计	7.91	4.60	5.01
占比	2019	2020	2021
城市基础设施建设	41.54	85.07	69.88
土地整理	0.00	0.00	4.31
安置房销售	9.71	4.28	24.25
殡仪服务	0.23	0.51	0.34
石料销售	48.12	9.56	0.00
其他	0.40	0.60	1.22
合计	100.00	100.00	100.00

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

跟踪期内，公司基础设施建设业务收入有所下滑；同时，在建、拟建项目未来投资规模较大，后期面临一定投融资压力

跟踪期内，公司仍系金塘经济功能区唯一的基础设施建设主体，承担了金塘经济功能区较多的市政建设工程、公路工程以及农林水利工程等项目。2021 年度公司实现城市基础设施建设收入 3.50 亿元，同比减少 10.46%。

公司业务模式未发生变化，受金塘管委会、舟山市定海区金塘北部开发投资有限公司和舟山市金塘港岛资产投资经营管理有限责任公司委托，公司负

责金塘功能区基础设施建设，根据项目建设进度按照工程投入成本加成 15%（含税）的合计数确认城市基础设施建设收入。资金回款方面，委托方根据自身资金统筹安排，适时支付工程代建款。

2021 年度，公司城市基础设施收入主要来自金塘新农村建设项目、金塘小城镇基础设施及配套建设项目、北部路网工程等项目的结算，当年确认收入 3.50 亿元，回款 1.93 亿元。截至 2021 年末，公司前期累计已完成但未回款规模为 93,186.59 万元，中诚信国际持续关注公司回款进度。

表 3：2021 年，公司基础设施建设收入确认情况（万元）

工程名称	2021 年度确认收入
金塘新农村建设项目	10,393.94
金塘小城镇基础设施及配套建设项目	6,226.80
北部路网工程	5,469.33
金塘景观绿化及配套设施项目	2,838.95
金塘片区路网建设及配套工程项目	2,600.46
金塘园林建设工程	1,594.98
金塘教育设施及配套基础设施建设	1,570.08
金塘文化建设及配套工程项目	1,429.74
金塘茶叶山至沙塘公路工程	1,242.58
其他零星项目	1,640.84
合计	35,007.70

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2021 年末，公司主要在建基础设施建设项目包括金塘片区路网建设及配套工程项目、北部路网工程项目等，项目计划总投资 27.82 亿元，已投资 12.73 亿元，尚需投资 15.09 亿元，未来面临一定的投融资压力。

表 4：截至 2021 年末，公司主要在建基础设施项目情况（亿元）

项目名称	总投资	已投资	预计竣工
小城市专项整治工程	0.60	0.47	2022 年
上岙至金塘互通疏港公路-顾家岭至北围	4.29	0.74	2022 年
沥港小学扩建工程	0.40	0.33	2022 年
金塘园林建设工程	0.62	0.44	2022 年
金塘新农村建设项目	2.10	1.63	2022 年
金塘小城镇基础设施及配套建设项目	2.00	1.29	2022 年
金塘物流园区道路工程	0.48	0.32	2022 年
金塘文化建设及配套工程项目	1.20	0.38	2022 年
金塘片区路网建设及配套工程项目	4.50	1.01	2023 年
金塘旧宅改造及配套建设项目	2.10	0.23	2023 年
金塘景观绿化及配套设施项目	1.20	0.69	2022 年
金塘教育设施及配套基础设施建设	0.90	0.49	2022 年

金塘交通设施及配套建设项目	1.40	0.08	2024 年
金塘茶叶山至沙塘公路工程	0.74	0.31	2024 年
肚斗至大浦公路工程	1.30	0.81	2024 年
北部路网工程	2.55	2.31	2022 年
(西墩) 大浦口污水处理及管网工程	1.44	1.20	2022 年
合计	27.81	12.73	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

拟建项目方面，截至 2021 年末，公司主要拟建基础设施建设项目包括金塘金鹏跨海大桥工程和金塘危化运输车辆综合管理基地工程等，预计总投资额为 11.44 亿元，资金来源为自有资金和银行贷款，公司面临一定的投融资压力。

跟踪期内，安置房集中安置，使得销售收入大幅回升，同时，关注到公司安置房业务收入受项目建设进度及安置进度影响较大

公司的保障房业务主要由金塘城建负责。2021 年公司实现保障房销售收入 1.22 亿元，主要系 2021 年进行了安置房集中安置。

业务模式方面，由金塘管委会授权公司进行保障房项目建设及销售，具体负责前期征地拆迁、保障房建设以及对外销售房屋的工作。资金来源方

面，主要由公司通过自筹解决，同时配有一定比例的政府补贴，保障房建设完工后，由公司进行定向居民安置，销售单价根据各保障性住房的种类差异化定价并经政府部门核准，未安置完的房屋则按市场价对外销售。

截至 2021 年末，公司已完工达到可销售状态的保障房包括大浦油车桥一期、大浦油车桥二期、穆岙保障房、新丰保障房、锦丰小区、东墩安置小区和沥港旧城改造安置房项目等，总投资合计 4.94 亿元，已销售面积 10.62 万平方米，2021 年集中安置了大浦油车桥二期及沥港旧城改造安置房项目，确认收入 1.22 亿元。截至 2021 年末，公司累计实现安置房销售收入 3.78 亿元，剩余可售面积为 3.09 万平方米。

表 5：截至 2021 年末，主要已完工保障房项目（万元、平方米）

项目名称	总投资	建筑面积	销售面积	剩余可销售面积	2021 年确认收入情况
大浦油车桥二期	9,342.46	23,475.87	21,137.53	2,338.34	7,345.30
大浦油车桥一期	4,527.32	12,057.80	11,448.00	609.80	68.91
穆岙保障房	8,533.95	27,630.04	25,862.70	1,767.34	-
新丰保障房	2,678.17	4,926.90	1,374.97	3,551.93	-
和睦保障房	3,058.99	8,754.86	8,377.57	377.29	366.61
锦丰小区	3,146.99	5,789.37	3,304.70	2,484.67	543.52
东墩安置小区	567.50	1,784.64	404.89	1,379.75	-
沥港旧城改造安置房项目	17,434.12	52,332.39	34,080.10	18,252.29	3,823.01
燕头山安置小区	77.79	330.79	229.08	101.71	-
合计	49,367.29	137,082.66	106,219.54	30,863.12	12,147.35

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2021 年末，公司在建保障房项目为金塘安置房项目，该项目主要由三个安置小区组成，分别是乐居花园、甬丰小区和锦浦新苑，建设内容包括住宅、配套商业以及停车位等，建筑总面积 100,760 平方米，建设期为 2020 年~2024 年，预计总投资 5.90 亿元，累计已投资 0.81 亿元。

跟踪期内，受益于当年土地的出让，公司当年确认

土地整理收入，但该项业务易受当地土地规划政策影响，收入存在一定不确定性，中诚信国际对未来公司整理地块出让情况保持关注

公司土地整理业务由子公司舟山市西墩建设综合开发有限公司（以下简称“西墩开发”）负责。业务模式方面，金塘管委会和公司签订《土地一级开发协议》，委托公司对金塘经济功能区范围内的

土地进行一级开发。待整片土地全部完工后由公司整体移交给舟山市国土资源局定海分局，验收合格后交由舟山市国土资源局定海分局通过招标、拍卖或挂牌方式对外出让该块国有土地使用权。完成土地出让后，政府按照土地开发成本（包括与项目建设有关的直接费用和间接费用以及一切融资成本等）和开发业务费结算土地开发收入款项，开发业务费按照净收益的 70% 计算，净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及上缴的相关规费后的净值。

2021 年，公司完成整理土地面积为 455.48 亩，平均开发成本约 48.20 万元/亩；当年公司整理完土地出让 16.51 亩，实现土地转让及开发收入 0.22 亿元，出让地块为沥港原金星公司老厂区地块。

表 6：近年来公司土地整理情况（万元、亩、万元/亩）

项目名称	2019	2020	2021
土地整理面积	398.14	325.70	455.48
平均土地整理成本	42.82	44.38	48.20
土地出让面积	-	-	16.51
平均土地出让价格	-	-	177.93
土地整理收入	-	-	2,157.91
当期收到的土地开发收入款项	5,047.27	-	2,157.91

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2021 年末，公司正在进行整理开发的地块主要包括金塘西墩工业片区、金塘大浦片区以及沥港中心片区土地一级开发项目，总面积 2,681.89 亩，预计总投资 16.49 亿元，截至 2021 年末，已投资 14.97 亿元。

表 7：截至 2021 年末公司主要在整理土地项目情况（万元）

项目名称	面积（亩）	预计开发期	计划总投资	已投资
金塘西墩工业片区	1,186.86	2011~2025	38,240.00	36,832.23
金塘大浦片区	996.54	2011~2025	37,636.00	28,772.71
沥港中心片区	2,250	2012~2025	89,000.00	84,068.90
合计	2,681.89	-	164,876.00	149,673.84

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

整体来看，公司作为金塘经济功能区内主要的土地一级开发主体，根据资金需求向政府申请、由政府规划合理的土地出让计划，通过成本和收益结算保证土地滚动开发的资金需求。但中诚信国际也关注到，公司土地出让进度受政策调控和土地市场环境存在一定不确定性，中诚信国际将关注后续的土地出让及资金平衡情况。

公司自营项目的资金未来主要靠资产的出租及出售来平衡，但资产的运营情况受当地招商引资情况影响较大，存在一定不确定性

公司除受政府委托金塘经济功能区开发建设外，还从事部分自营项目的建设及运营。

截至 2021 年末，公司在建自营项目为物流中心项目，经营主体为公司一级子公司保税物流公司。物流中心项目位于金塘岛大浦口集装箱港区后方陆域，项目总用地面积 23.64 万平方米，适建用地面积为 21.52 万平方米，由物流中心和管理服务

区两部分构成。物流中心建设内容包括物流仓库（建筑面积 88,756 平方米）、堆场（建筑面积 11,508 平方米）、验货平台及监管仓库（建筑面积 1,491 平方米）、验货平台候检停车位 20 个，外部缓冲停车场停车位 50 个，物流中心内部集装箱卡车停车位 13 个；管理服务区计划建设一座口岸大厦管理用房，总建筑面积 33,688 平方米，其中，地上部分建筑面积 27,429 平方米，地下室建筑面积 6,259 平方米。项目于 2015 年 11 月开工建设，计划总投资 9.46 亿元，截至 2021 年末，已投资金额 8.72 亿元。项目完工后通过仓库的租售收入、堆场存储收入以及口岸大厦出租收入实现资金回笼。

跟踪期内，公司殡仪服务收入稍有下滑，且规模较小；随着鱼龙山砂石土料处置的完成，公司当年无相关收入体现

殡仪服务业务经营主体为公司一级子公司殡仪服务公司。殡仪服务公司主营业务为墓地销售，主要系政府部门购置用于墓地集中安置搬迁以及

金塘籍居民购买作为殡葬用途。销售单价按照不同墓地大小和使用石料类型分别计价。2021 年实现殡仪服务收入 170.32 万元，较上年下降 26.66%。

此外，随着鱼龙山砂石土料处置的完成，跟踪期内公司无相关收入体现。

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 2019~2021 年审计报告，报告中数据均为审计报告期末数。

跟踪期内，公司收入和毛利率均有所提升，但公司盈利主要来源于政府补助，政府补助下降导致公司盈利规模有所下降

如前所述，因安置房集中安置，同时沥港原金星公司老厂区地块出售实现土地整理收入，在上述

因素影响下使得公司当年营业收入增长。2021 年，公司实现营业总收入 5.01 亿元，同比增长 9.01%。具体来看，当年安置房销售实现收入 1.22 亿元，同比增长 618.01%；实现土地整理收入 0.22 亿元；城市基础设施建设收入 3.50 亿元，同比减少 10.46%；殡仪服务收入 0.02 亿元，同比下降 26.66%；其他收入 0.06 亿元，同比增长 126.43%。

毛利率方面，2021 年综合毛利率为 11.13%，较 2020 年同比增加 0.83 个百分点，主要系收入占比较高的安置房销售业务毛利率由负转正所致。具体看，城市基础设施建设采用成本加成方式，毛利率较为稳定，2021 年城市基础设施建设毛利率为 10.45%；部分安置房楼盘竣工决算尾款差异导致 2020 年安置房业务毛利率为负，2021 年业务回归常态后毛利率由负转正，为 7.88%；土地整理业务毛利率为 14.40%，殡仪服务业务毛利率 21.40%。

表 8：近年来公司主要板块毛利率构成（亿元、%）

业务板块	2019		2020		2021	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
城市基础设施建设收入	3.29	10.43	3.91	10.43	3.50	10.45
土地整理收入	-	-	-	-	0.22	14.40
安置房销售收入	0.77	2.70	0.20	-6.91	1.22	7.88
殡仪服务收入	0.02	26.73	0.02	34.94	0.02	21.40
石料销售收入	3.81	7.28	0.44	10.05	-	-
其他收入	0.03	100.00	0.03	97.41	0.06	100.00
合计	7.91	8.56	4.60	10.30	5.01	11.13

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

期间费用方面，公司期间费用主要为管理费用。2021 年期间费用合计为 0.34 亿元，同比增长 28.79%，主要系折旧摊销和职工薪酬增加所致。同期，公司的期间费用率为 6.78%，相较去年增长 1.04 个百分点。

表 9：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%）

	2019	2020	2021
销售费用	0.00	0.00	-
管理费用	0.18	0.28	0.36
财务费用	-0.01	-0.02	-0.02
期间费用合计	0.18	0.26	0.34
期间费用率	2.22	5.74	6.78
经营性业务利润	1.16	0.96	0.90
其中：其他收益	0.71	0.77	0.72

利润总额	1.16	0.96	0.89
------	------	------	------

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

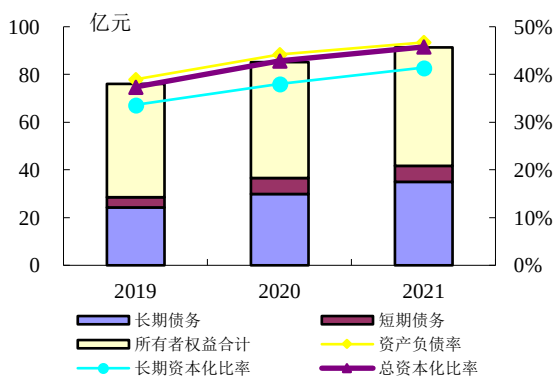
利润总额方面，公司利润总额主要由经营性业务利润构成。2021 年，期间费用有所扩张，加之政府补贴规模有所下降，公司经营性业务利润略有下滑，为 0.90 亿元，其中其他收益为 0.72 亿元，占经营性业务利润比例为 79.31%。同年，公司实现利润总额 0.89 亿元，同比下降 6.68%。总体看，公司盈利能力较弱，且主要依赖政府补助。

跟踪期内，伴随土地整理项目持续投入与债券发行，公司资产和负债规模均有所增长，财务杠杆小幅上升

随着土地整理项目持续投入与债券发行，公司资产和负债规模均有所增长。2021 年末，公司总资产为 92.98 亿元，同比增长 6.54%；同期末，公司负债总额为 43.43 亿元，同比增长 12.48%，主要系公司发行私募公司债所致；所有者权益合计 49.55 亿元，同比增长 1.84%。

财务杠杆比率方面，2021 年末公司资产负债率为 46.71%；总资本化比率为 45.76%，2021 年末公司财务杠杆比例较 2020 年末小幅上涨。整体来看，公司杠杆率仍处于合理水平。

图 1：2019~2021 年公司资本结构分析



资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

从资产结构来看，公司资产以流动资产为主。2021 年末流动资产在总资产中的比重为 83.35%，较 2020 年末占比下降 0.37%个百分点。

流动资产方面，2021 年末公司流动资产合计 77.49 亿元，同比增长 6.07%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。具体来看，截至 2021 年末，货币资金为 8.23 亿元，主要由银行存款构成，受限货币资金为 0.60 亿元；公司应收账款为 9.33 亿元，同比增长 20.16%。截至 2021 年末，主要应收账款对象包括浙江舟山群岛新区金塘管理委员会和舟山市金塘港岛资产投资经营管理有限公司，其占应收账款比例为 99.72%；其他应收款为 6.37 亿元，同比增长 19.91%，主要为与金塘管委会和当地国有企业的往来款。同年末，公司存货为 53.56 亿元，同比增长 3.14%，主要包括待开发土地

34.75 亿元、正在开发土地 14.97 亿元、安置房 3.00 亿元，公司存货可变现周期相对较长，一定程度上影响公司资产流动性。

非流动资产方面，截至 2021 年末，公司非流动资产为 15.48 亿元，同比增长 8.97%，主要由投资性房地产、固定资产和在建工程构成。同年末，公司投资性房地产为 3.82 亿元，同比下降 2.41%，主要系房屋建筑物和土地使用权；固定资产为 1.64 亿元，同比下降 0.97%；在建工程为 7.88 亿元，同比增长 2.77%，主要系舟山群岛新区金塘物流中心工程投入增加所致。2021 年其他非流动资产增加主要系当年收购的民俗文化中心项目。

表 10：近年来公司主要资产情况（亿元）

	2019	2020	2021
货币资金	6.46	8.05	8.23
应收账款	6.50	7.76	9.33
其他应收款	7.58	5.31	6.37
存货	46.56	51.93	53.56
流动资产	67.09	73.06	77.49
在建工程	6.05	7.67	7.88
固定资产	0.06	1.66	1.64
投资性房地产	3.97	3.91	3.82
非流动资产	11.07	14.21	15.48
总资产	78.16	87.27	92.98

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

从负债结构来看，2021 年末公司负债总额为 43.43 亿元，其中流动负债和非流动负债的占比分别为 19.13%和 80.87%。截至 2021 年末，公司流动负债为 8.31 亿元，同比下降 4.85%，主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成。具体来看，截至 2021 年末，公司短期借款为 2.56 亿元，同比增长 40.12%，主要系公司本年度项目投资与资金偿付需求较高，故增加较多短期借款用于资金周转；一年内到期的非流动负债为 4.19 亿元，同比减少 13.53%，系一年内到期的长期借款减少。

非流动负债方面，截至 2021 年末，公司非流动负债为 35.12 亿元，同比增长 17.54%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2021 年末，公司长期借款为 5.80 亿元，同比下降 32.13%，系新发行的公司债募集资金用于偿还银行借款，公

司长期借款期限分布为 3~15 年，利率区间为 4.35%~6.6%；同期末，公司应付债券为 27.10 亿元，同比增长 35.50%，主要系新发行 7.1 亿元的公司债券（21 舟金 01）所致，其发行利率为 5.3%，期限 3 年；截至 2021 年末，公司长期应付款为 2.21 亿元，同比增长 66.92%，主要系新增华夏银行和永赢金融租赁有限公司的 2 笔共计 1.8 亿元的融资租赁款，利率区间为 5.5%~6.6%。

表 11：近年来公司主要负债情况（亿元）

	2019	2020	2021
短期借款	2.54	1.83	2.56
一年内到期的非流动负债	1.76	4.85	4.19
流动负债	6.22	8.73	8.31
长期借款	10.90	8.55	5.80
应付债券	10.00	20.00	27.10
长期应付款	3.34	1.33	2.21
非流动负债	24.24	29.88	35.12
负债合计	30.46	38.61	43.43

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

总债务方面，随着土地整理业务和舟山群岛新区金塘物流中心工程的推进，公司加大债券融资规模，使得公司债务规模逐年增长。2021 年末，总债务为 41.81 亿元，同比增长 14.58%。从债务结构上来看，公司长短期债务比为 0.19 倍，仍以长期债务为主，债务结构较为合理。

跟踪期内，公司收到较回较多的往来款以及当年业务部分现金支出减少，使得经营净现金由负转正；随着债务规模的增加，EBITDA 对债务本息的覆盖能力减弱

现金流方面，因购买商品、接受劳务支付的现金减少，收到其他与经营活动有关的现金增加，公司经营活动净现金流由负转正，2021 年经营活动净现金流为 1.10 亿元；同期，公司经营活动净现金/总债务为 0.03 倍，经营活动净现金流利息覆盖倍数为 0.52 倍，公司经营活动净现金流无法覆盖债务本息。

表 12：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X、%）

	2019	2020	2021
收现比	0.94	0.75	0.72
经营活动净现金流	1.17	-3.06	1.10

短期债务	4.30	6.68	6.75
长期债务	24.17	29.81	35.06
总债务	28.47	36.49	41.81
利息支出	1.97	1.67	2.10
货币资金/短期债务	1.50	1.21	1.22
经营活动净现金流/总债务	0.04	-0.08	0.03
经营活动净现金流利息覆盖倍数	0.60	-1.83	0.52
EBITDA	1.24	1.09	1.06
总债务/EBITDA	22.91	33.59	39.32
EBITDA 利息覆盖倍数	0.63	0.65	0.51

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额构成。2021 公司 EBITDA 为 1.06 亿元，同比下降 2.11%，主要系利润总额下降。偿债指标方面，2021 年公司总债务/EBITDA 指标由上年的 33.59 倍升至 39.32 倍，EBITDA 利息倍数由上年的 0.65 倍下降至 0.51 倍，EBITDA 无法覆盖债务本息，且保障程度有所下降。

债务到期方面，根据公司提供的债务到期情况，2022~2025 年到期债务规模分别为 8.25 亿元、13.88 亿元、9.76 亿元和 2.64 亿元，债务分布较合理。

表 13：截至 2021 年末公司债务到期情况（亿元）

到期年份	2022	2023	2024	2025
到期金额	8.25	13.88	9.76	2.64

注：2022 年到期金额中涵盖了需当年到期支付的企业债

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司过往债务履约良好，备用流动性一般

或有事项方面，截至 2021 年末，公司对外担保余额为 10.50 亿元，占净资产的比例为 21.19%，担保对象为舟山市定海区金塘北部开发投资有限公司。

受限资产方面，截至 2021 年末，公司受限资产账面价值为 13.90 亿元，占总资产的比例为 14.95%，主要为在建工程和投资性房地产，用于借款抵质押。

银行授信方面，公司与银行等金融机构保持着良好的合作关系，截至 2021 年末，公司在各家银行授信总额为 55.04 亿元，尚未使用额度为 7.76 亿元，

公司备用流动性一般。

过往债务履约情况：根据公司提供的 2022 年 5 月 17 日《企业征信报告》及相关资料，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息，未出现逾期为还银行贷款情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

外部支持

公司是金塘经济功能区唯一的基础设施建设、保障房建设以及土地一级开发主体，在政策和资金方面获得金塘管委会的重要支持

根据《关于进一步支持舟山金建投资有限责任公司战略发展的函》，金塘管委会明确公司作为金塘经济功能区唯一的城市基础设施建设、土地开发整理、保障性安置房开发的运营主体和主要的产业园区建设、公共服务运营的实施主体的重要地位。同时，公司作为金塘经济功能区国有资本投资运营的核心企业，由金塘管委会授权负责整合并统一管理运营金塘经济功能区国有企业资产并促进资产保值增值，重要的地位使得公司在项目资源获取方面具有较大优势。

资金支持方面，公司每年均获得稳定的政府补助，2019~2021 年，公司分别获得政府补助 0.71 亿元、0.77 亿元和 0.72 亿元。

偿债保障措施

“19 金建 01/19 舟山金建债 01”和“19 金建 02/19 舟山金建债 02”本息的到期兑付由兴农担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

兴农担保成立于 2011 年 8 月，是经重庆市政府批准同意，由重庆市国资委牵头组建的全国第一家主要经营农村“三权”抵押融资的市属国有企业。兴农担保成立时注册资本 30.00 亿元，经过多次增资，截至 2021 年末实收资本达到 58.00 亿元，股东分别为重庆渝富控股集团有限公司（以下简称“渝富控股”）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司、重庆市水务资产经营有限公司，持股比

例分别为 60.00%、28.51%和 11.49%；重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）为兴农担保的实际控制人。

兴农担保的三家股东均为重庆市国资委直接持股的国有独资市级重点企业。其中第一大股东渝富控股成立于 2004 年，是经重庆市政府批准设立的全国首家地方国有独资综合性资产经营管理公司，渝富控股以债务重组、土地重组、资产重组和战略投资为主要发展方向。截至 2021 年末，渝富控股合并总资产 2,343.82 亿元，所有者权益 928.72 亿元，资产负债率 60.38%。此外，兴农担保是由重庆市政府间接全额出资的大型国有担保集团，重庆市政府具有较强的能力和意愿在有需要时对兴农担保给予支持。

兴农担保致力于为全市中小企业、“三农”产业提供融资性和非融资性担保。自成立以来，兴农担保始终坚持政策性目标与市场化并重的经营理念，业务规模保持稳健增长。随着市场化转型的逐步推进，公司逐步剥离成立以来托管的区县担保公司，并根据当地担保企业整合要求，新纳入重庆市交通融资担保有限公司。截至 2021 年末，兴农担保纳入合并范围的子公司共 4 家，包括重庆兴农资产价格评估房地产土地估价有限公司、重庆兴农资产管理有限公司（以下称“兴农资产”）、重庆兴农智能科技有限公司和重庆市交通融资担保有限公司，参股了重庆市渝中区兴农投小额贷款有限公司等。

截至 2021 年末，兴农担保合并口径总资产为 183.04 亿元，所有者权益为 94.54 亿元；全年实现担保业务收入 9.23 亿元，同比增长 3.66%，实现净利润 2.07 亿元，同比下降 33.52%。从业务结构来看，截至 2021 年末，兴农担保合并口径在保余额 901.60 亿元，其中融资担保责任余额 562.67 亿元，净资产放大倍数为 5.95 倍；本部口径在保责任余额为 590.13 亿元，含融资担保责任余额 554.08 亿元和非融资担保责任余额 36.05 亿元，非融资担保主要涉及工程履约担保等业务。随着区县担保公司托管工作的退出，公司逐步调整自身组织架构和目标

市场，逐步由政策性担保公司向市场化转型，重点拓展国有企业、上市公司、中小企业债券担保业务以及重庆地区“三农”相关基础设施建设项目等融资担保业务，不断丰富业务种类，提升业务服务规模。

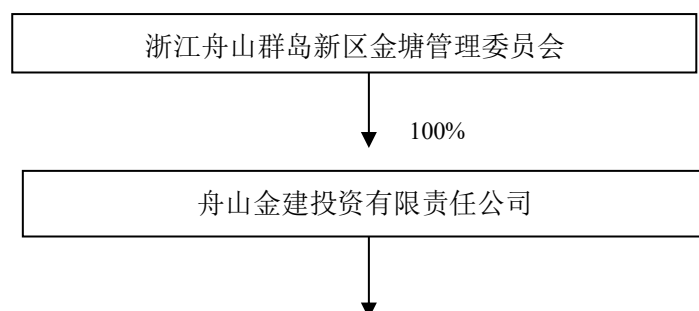
此外，兴农担保是由重庆市政府间接全额出资的大型国有担保集团，重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）为兴农担保的实际控制人，重庆市政府具有较强的能力和意愿在有需要时对兴农担保给予支持。

综上，中诚信国际维持重庆兴农融资担保集团有限公司的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。重庆兴农融资担保集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保为本次债券的偿还提供了强有力的保障。

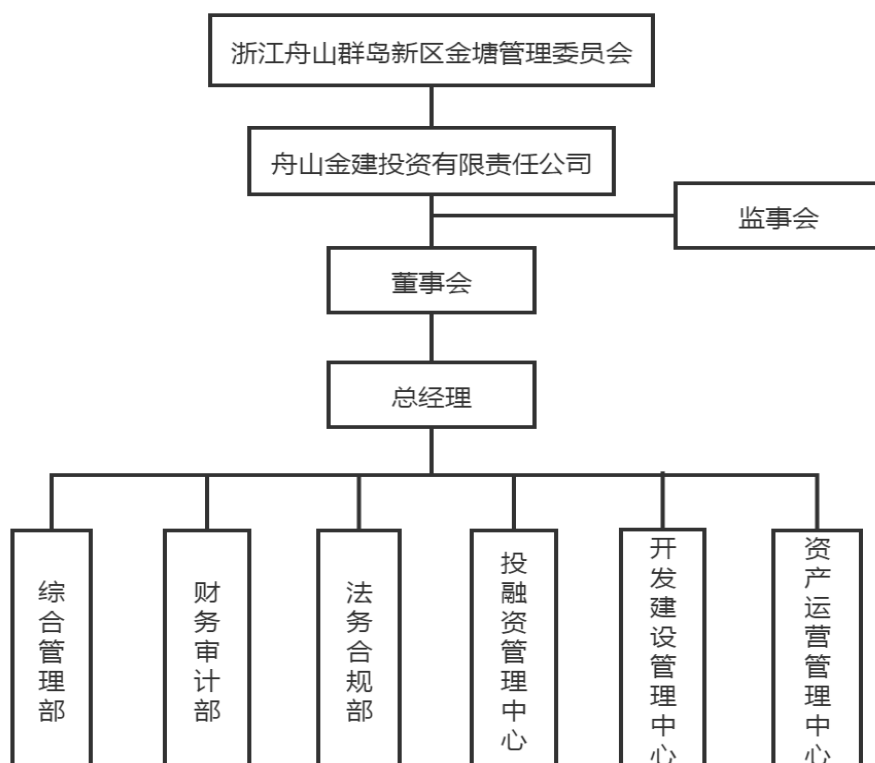
评级结论

综上所述，中诚信国际维持舟山金建投资有限责任公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“19 金建 01/19 舟山金建债 01”和“19 金建 02/19 舟山金建债 02”的债项信用等级为 **AAA**。

附一：舟山金建投资有限责任公司股权结构图和组织结构图（截至 2021 年末）

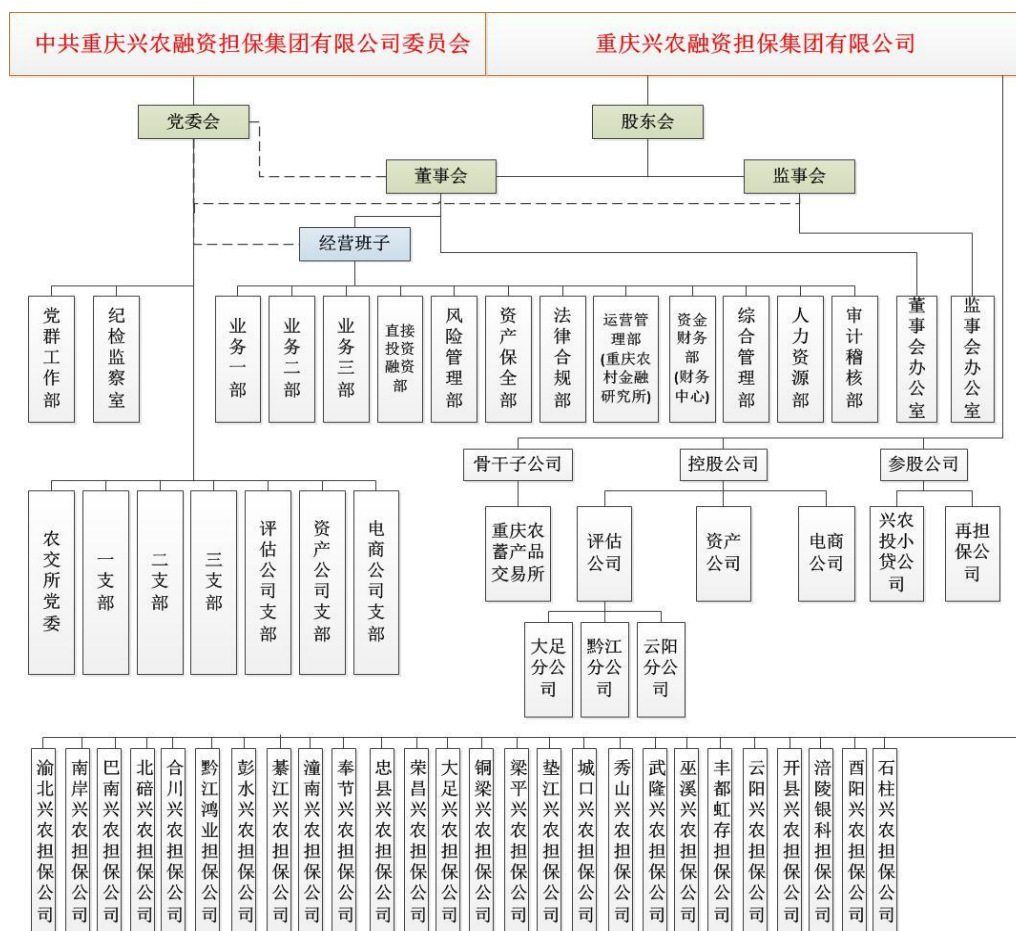
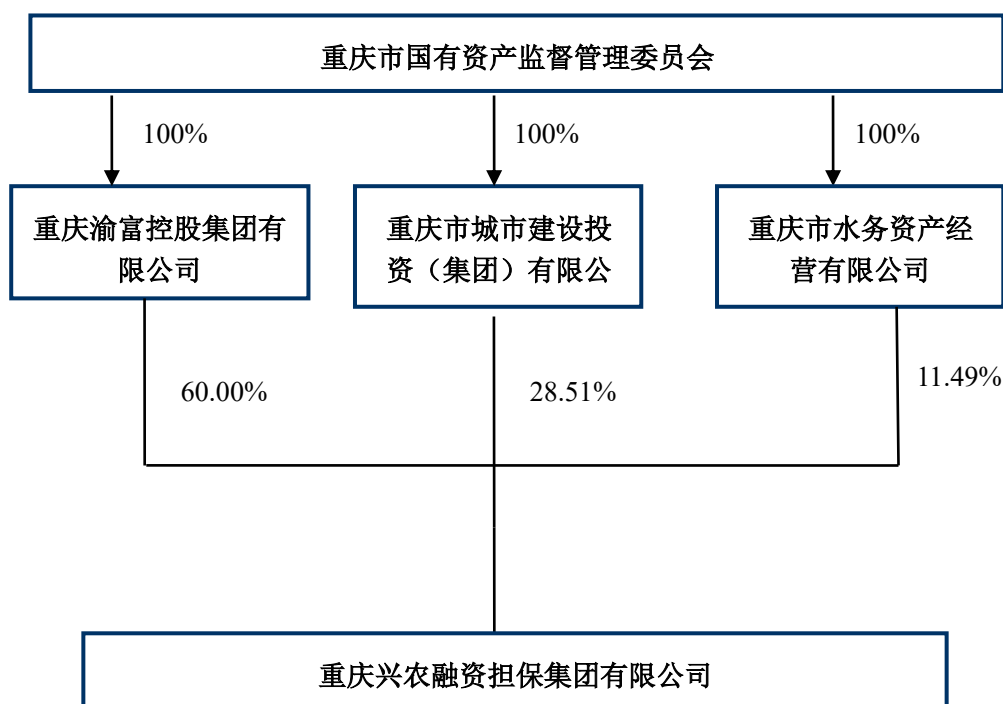


序号	子公司名称	持股比例（%）
1	舟山市金塘城乡开发建设有限公司	100.00
2	舟山市金塘开发建设投资有限公司	80.40
3	舟山市西岙建设综合开发有限公司	100.00
4	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	100.00
5	舟山市金辉园林绿化有限公司	100.00
6	舟山市金财殡仪服务有限公司	100.00
7	舟山市金塘螺杆创意有限公司	100.00
8	舟山市金土地农业开发有限公司	100.00
9	舟山市金塘岛城污水处理有限公司	100.00



资料来源：公司提供

附二：重庆兴农融资担保集团有限公司股权结构和组织结构图（截至 2021 年末）



附三：舟山金建投资有限责任公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2019	2020	2021
货币资金	64,557.52	80,480.56	82,289.07
应收账款	64,956.02	77,636.66	93,290.86
其他应收款	75,754.03	53,105.28	63,677.02
存货	465,584.44	519,287.91	535,585.14
长期投资	320.00	320.00	320.00
在建工程	60,508.54	76,694.65	78,818.59
无形资产	8,866.25	8,665.51	8,464.76
总资产	781,612.39	872,654.20	929,761.44
其他应付款	4,316.13	5,495.01	1,643.72
短期债务	42,967.91	66,763.94	67,548.27
长期债务	241,736.09	298,136.35	350,560.05
总债务	284,704.00	364,900.29	418,108.32
总负债	304,599.63	386,073.29	434,251.13
费用化利息支出	0.00	0.00	31.17
资本化利息支出	19,722.93	16,712.81	20,970.25
实收资本	38,200.00	38,200.00	38,200.00
少数股东权益	54,938.94	81,842.39	83,259.46
所有者权益合计	477,012.76	486,580.91	495,510.30
营业总收入	79,149.94	45,963.00	50,102.19
经营性业务利润	11,646.06	9,576.63	9,027.84
投资收益	--	--	--
净利润	11,611.50	9,568.15	8,929.39
EBIT	11,611.50	9,568.15	8,960.56
EBITDA	12,425.62	10,862.16	10,632.86
销售商品、提供劳务收到的现金	74,086.05	34,671.62	36,192.66
收到其他与经营活动有关的现金	97,068.88	24,026.75	40,520.90
购买商品、接受劳务支付的现金	72,108.60	80,663.02	39,739.79
支付其他与经营活动有关的现金	85,851.79	7,437.38	24,452.81
吸收投资收到的现金	--	--	--
资本支出	29,989.72	24,615.80	15,795.45
经营活动产生现金净流量	11,745.37	-30,642.23	10,974.85
投资活动产生现金净流量	-41,239.55	-10,718.75	-35,655.45
筹资活动产生现金净流量	84,133.24	57,284.03	26,489.11
财务指标	2019	2020	2021
营业毛利率(%)	8.56	10.30	11.13
期间费用率(%)	2.22	5.74	6.78
应收类款项/总资产(%)	18.00	14.98	16.88
收现比(X)	0.94	0.75	0.72
总资产收益率(%)	1.60	1.16	0.99
资产负债率(%)	38.97	44.24	46.71
总资本化比率(%)	37.38	42.85	45.76
短期债务/总债务(X)	0.15	0.18	0.16
FFO/总债务(X)	0.04	0.03	0.03
FFO 利息倍数(X)	0.63	0.65	0.51
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	0.60	-1.83	0.52
总债务/EBITDA(X)	22.91	33.59	39.32
EBITDA/短期债务(X)	0.29	0.16	0.16
货币资金/短期债务(X)	1.50	1.21	1.22
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	0.63	0.65	0.51

注：中诚信国际根据 2019 年~2021 年审计报告整理；中诚信国际分析时将舟山金建的长期应付款中带息部分调整至长期债务核算。

附四：重庆兴农融资担保集团有限公司财务数据及主要指标

财务数据（金额单位：百万元）	2019	2020	2021
资产			
货币资金	5,774.52	3,162.33	4,157.93
存出担保保证金	627.23	577.43	559.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	28.00	--	--
可供出售金融资产	736.88	3,101.90	2,068.26
持有至到期投资	588.35	923.26	729.42
长期股权投资	37.53	0.00	0.00
资产合计	21,141.71	299.17	258.17
负债及所有者权益			
担保损失准备金合计	1,716.47	--	--
实收资本	5,219.82	103.71	90.33
所有者权益合计	9,784.14	20,747.52	18,303.55
利润表摘要			
担保业务收入	832.44	2,361.74	2,695.21
担保赔偿准备金支出	(341.94)	5,799.82	5,799.82
提取未到期责任准备	(126.04)	10,204.59	9,454.22
利息净收入	161.86		
投资收益	26.34	890.51	923.09
业务及管理费用	(197.46)	(372.49)	(411.90)
税金及附加	(7.67)	(136.65)	66.74
税前利润	305.57	238.63	262.88
净利润	256.92	44.03	36.16
担保组合		(153.17)	(182.58)
在保余额	61,642.90	(9.06)	(6.74)
在保责任余额	54,919.43	366.07	248.70
财务指标	2019	2020	2021
年增长率（%）			
总资产	(7.93)	(1.86)	(11.78)
担保损失准备金合计	(1.24)	37.59	14.12
所有者权益	(0.59)	4.30	(7.35)
担保业务收入	53.84	6.98	3.66
业务及管理费用	0.25	(22.43)	19.20
税前利润	38.56	19.80	(32.06)
净利润	19.15	21.15	(33.52)
在保余额	10.91	(2.15)	9.82
盈利能力（%）			
平均资产回报率	1.17	1.49	1.06
平均资本回报率	2.62	3.11	2.11
担保项目质量（%）			
年内代偿率	8.68	2.31	2.33
担保损失准备金/在保责任余额	3.13	3.96	4.08
最大单一客户在保余额/核心资本	14.92	9.63	9.15
最大十家客户在保余额/核心资本	121.94	84.73	91.33
资本充足性（%）			
净资产（百万元）	9,784.14	10,204.59	9,454.22
核心资本（百万元）	10,726.20	12,462.61	12,059.11
净资产放大倍数（X）	5.61	5.27	6.24
核心资本放大倍数（X）	5.12	4.31	4.89
流动性（%）			
高流动性资产/总资产	27.45	23.30	32.21
高流动性资产/在保责任余额	10.57	9.00	9.99

注：[1]公司自 2019 年起在保责任余额按照《融资担保责任余额计量办法》确定；[2]2019 年解除担保额包含 21 家区县担保子公司剥离的业务；[3]2020 年、2021 年在保余额、在保责任余额、代偿额等业务数据未包含子公司重庆市交通融资担保有限公司。

附五：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+租赁负债+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)
偿债能力	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”。

附六：重庆兴农融资担保集团有限公司基本财务指标计算公式

指标		计算公式
盈利能力	营业费用	销售费用+管理费用
	营业费用率	营业费用/(担保业务净收入+其他业务收入-其他业务支出+投资收益+利息净收入)
	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]
	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]
资产质量	年内代偿率	年内代偿额/年内解除担保额
	累计代偿率	累计代偿额/累计解除担保额
流动性	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-相关受限资产
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
	净资产放大倍数	在保责任余额/净资产
	融资性担保放大倍数	融资性担保责任余额/(所有者权益-对其他担保公司的长期股权投资)

附七：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。

担保公司等级符号	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；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。