

金华市金东城市建设投资集团有限公司

2022 年度跟踪评级报告

项目负责人：杨 成 chyang@ccxi.com.cn

项目组成员：唐庶田 shttang@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2022 年 6 月 28 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 1847 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

二零二二年六月二十八日

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”或“公司”）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、公司战略地位突出，业务可持续性较好、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、债务规模增长较快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）	2019	2020	2021
总资产（亿元）	129.97	135.86	186.15
所有者权益合计（亿元）	44.62	54.78	67.28
总债务（亿元）	75.90	76.46	98.82
营业总收入（亿元）	5.16	5.00	6.07
净利润（亿元）	1.22	2.04	1.87
EBITDA（亿元）	1.28	2.35	2.11
经营活动净现金流（亿元）	-14.80	-12.46	-14.00
资产负债率(%)	65.67	59.68	63.86
EBITDA 利息倍数(X)	0.38	0.54	0.41
浙江省融资担保	2019	2020	2021
总资产（亿元）	51.75	53.80	56.47
担保损失准备金（亿元）	0.71	2.21	4.35
所有者权益（亿元）	50.66	50.87	50.99
在保责任余额（亿元）	6.90	40.16	102.32
净利润（亿元）	0.64	0.21	0.12
平均资本回报率（%）	1.28	0.42	0.24
累计代偿率（%）	0.00	0.00	0.26
中投保（合并口径）	2019	2020	2021
总资产（亿元）	265.13	258.52	262.56
担保损失准备金（亿元）	8.08	13.88	21.22
所有者权益（亿元）	106.67	116.42	111.35
在保余额（亿元）	501.67	480.03	634.62
年新增担保额（亿元）	87.70	192.03	429.10
投资收益（亿元）	17.50	29.97	11.99
净利润（亿元）	8.31	8.34	8.07
累计代偿率（%）	0.07	0.09	0.14

注：中诚信国际根据相关审计报告及财务报表整理。

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)			
金华市金东城市建设投资集团有限公司打分卡结果			
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)*	1.59	7
	收现比(X)*	2.65	10
流动性 (18%)	货币资金/短期债务(X)	0.93	7
	受限资产占总资产的比重(X)	0.02	10
资本结构与 资产质量 (39%)	所有者权益(亿元)	67.28	7
	总资产资本化率(X)	0.59	7
业务运营 (20%)	资产质量	6	6
	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	6	6
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。最终级别由信用评级委员会决定，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。2021 年金东区地区生产总值（GDP）295.25 亿元，同比增长 10.5%，为公司发展营造了较好的外部条件。

■ **战略地位突出，业务可持续性较好。**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。公司在土地整理、基础设施建设和保障房建设方面业务来源较有保障，业务可持续性较好，并可以获得一定政府支持。

■ **担保方实力较强。**浙江省融资担保和中投保作为担保方分别为“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投资规模较大，前期建设资金大部分由公司自筹，未来面临较大的投资压力。

■ **债务规模增长较快。**2021 年公司外部融资需求增加，债务规模增长较快。截至 2021 年末公司总债务 98.82 亿元，同比增长 29.24%。

■ **资产流动性较弱。**截至 2021 年末存货占总资产的比重为 77.60%，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。因项目建设周期长、结算进度存在不确定性等因素影响，存货变现能力较弱，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。

评级历史关键信息

金华市金东城市建设投资集团有限公司					
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	21 金东城建 01/21 金东 01 (AAA)	2021/06/29	夏敏、杨成	中诚信国际基础设施投融资评级方法 C250000 2019_02	阅读全文
	21 金东城建 02/21 金东 02 (AAA)				
AA/稳定	21 金东城建 01/21 金东 01 (AAA)	2021/04/19	夏敏、杨成	中诚信国际基础设施投融资评级方法 C250000 2019_02	阅读全文
	21 金东城建 02/21 金东 02 (AAA)				

注：中诚信国际原口径

同行业比较

2021 年浙江省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	186.15	67.28	63.86	6.07	1.87	-14.00
浙江省天台县国有资产经营有限公司	244.66	87.54	64.22	8.88	1.84	-19.14

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	2021/6/29	8.00	8.00	2021/04/30~2028/04/30	提前偿还条款
21 金东城建 02/21 金东 02	AAA	AAA	2021/6/29	7.00	7.00	2021/04/30~2028/04/30(5+2)	调整票面利率选择权, 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

2021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。2021年募集资金使用金额为10.83亿元，其中5.50亿元用于潭头滩等社区城中村改造安置房项目，剩余资金用于补充营运资金。截至2021年末，募集资金余额为4.07亿元，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: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 年金东区经济总量和财政实力稳步提高，且政府性基金预算收入增幅较大，但财政自给能力进一步减弱

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。截至 2021 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 34.76 万人。

2021 年金东区经济保持增长态势，全年实现地区生产总值(GDP)为 295.25 亿元，按可比价计算，增长 10.5%。2021 年，第一产业增加值 13.65 亿元，下降 2.8%；第二产业增加值 133.63 亿元，增长 12.1%；第三产业增加值 147.97 亿元，增长 10.6%。全区户籍人口人均 GDP 达到 85,311 元，增长 9.4%。三次产业增加值结构从 2020 年的 5.7:43.5:50.8 调整为 2021 年的 4.6:45.3:50.1。

财政收入方面，随着经济的持续发展，2021 年金东区财政收入保持增长态势。2021 年金东区实现一般公共预算收入 27.55 亿元，同比增长 15.9%，其中税收收入占比为 93.21%，财政收入质量较好。2021 年政府性基金预算收入为 112.59 亿元，同比增长 275.0%，主要系土地市场行情较好，国有土地使用权出让收入增加较多所致。

财政支出方面，2021 年全区一般公共预算支出为 43.28 亿元，同比增长 3.9%。受城乡社区支出增加等因素影响，2021 年来政府性基金预算支出同比增长 133.8%。从收支平衡来看，2021 年金东区公共财政平衡率为 63.66%，财政自给能力进一步减弱。

表 1：近年来金东区财政收支主要指标(亿元)

项目	2019	2020	2021
一般公共预算收入	22.94	23.76	27.55
其中：税收收入	-	22.18	25.68
政府性基金预算收入	19.82	30.02	112.59
一般公共预算支出	27.46	32.74	43.28
政府性基金预算支出	16.83	46.61	108.98
公共财政平衡率	83.54%	72.57%	63.66%

注：公共财政预算收支统计口径包含金义都市区；2019~2020 数据取自金东区财政决算报告；2021 年数据取自金东区预算执行报告。

资料来源：公开资料，中诚信国际整理

跟踪期内公司新增一家主要子公司、组织架构有所调整

跟踪期内，公司控股股东仍为金华市金东区国资运营发展中心，通过无偿划入新增子公司金华市金东安保服务有限公司；公司管理制度未发生重大变化，组织结构有所调整，截至 2021 年末公司设置职能部门为综合管理部、党建人事部、纪检监察室、计划财务部、审计法务部、投资发展部和运营管理部。

2021 年公司土地整理业务收入呈现增长状态，仍是公司最主要收入来源；在整理及拟整理地块投资规模较大，未来面临一定投融资压力

公司土地开发整理业务主要由公司本部、子公司金华市金东城市开发建设有限公司、金华市金东城市土地整理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。

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《土地综合开发利用协议》，对金东新城范围内的土地进行综合开发利用，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。公司负责筹集土地开发所需的各项费用和投资，融资成本计入土地开发成本。在土地滚动开发过程中，当部分地块达到预定条件时，公司将土地移交至新区建设中心，新区建设中心按工程结算成本加成一定比例的方式与公司结算相关收入，具体加成比例根据每年的土地出让情况由双方协商确定。实际回款方面，一般在确认收入后一年内实现回款。

受益于金东区土地市场行情较好，2021 年公司移交土地面积和收入规模均有所增长。2021 年公司移交土地 243.71 亩，同比增长 28.03%；土地开发整理及配套设施建设收入 4.31 亿元，同比增长 1.33%。同期，公司土地开发总成本为 2.46 亿元，平均开发成本为 100.75 万元/亩，较 2020 年有所降低，主要系受地块位置及土地类型变动影响。回款

方面，2021 年公司土地开发整理及配套设施建设收入 4.31 亿元全部实现回款。

表 2：近年来公司土地一级开发业务运营情况（亩、万元、万元/亩）

项目名称	2019	2020	2021
平均开发成本	96.23	106.93	100.75
土地开发总成本	35,271.43	20,355.36	24,553.51
土地出让/移交面积	366.52	190.36	243.71
土地开发整理及配套设施建设收入	46,528.77	42,545.34	43,112.70
土地开发整理及配套设施建设收入回款	45,110.84	74,534.85	43,112.70

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2021 年末，公司已经整理完成尚未出让的土地 2,546.50 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 115.00 亿元，截至 2021 年末已投资 75.95 亿元，尚需投资 39.05 亿元，未来面临较大的资本支出压力。截至 2021 年末，公司主要拟整理土地项目为东孝中央贸创区有机更新项目，开发面积 3,300 亩，预计开发期间为 2022~2025 年，规划总投资 50.00 亿元。

表 3：截至 2021 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	47.79	12.18	12.18
东孝区块开发项目	500	2015	15.00	7.91	6.97	6.97
工业园区区块开发项目	1,300	2014	20.00	13.71	9.94	9.94
麻车塘区块开发项目	700	2016	10.00	2.78	0.00	0.00-
东湄区块开发项目	800	2017	10.00	1.33	0.00	0.00
十二里区块开发项目	900	2019	10.00	2.43	0.00	0.00
合计	6,700	-	115.00	75.95	29.09	29.09

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

2021 年保障房建设业务仍未确认收入，在建项目尚需投资规模较大，公司面临一定资本支出压力

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城市建设投资有限公司负责。目前公司保障房业务无已完工并确认收入的项目。

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。安置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。此外，公司拟开发保障性租赁住房项目，通过出租方式实现资金回流。

在建项目方面，截至2021年末，公司在建安置房项目主要系泉源社区安置房项目、上古井等社区安置房项目和潭头滩等社区城中村改造安置房项目等。公司在建安置房项目计划总投资68.60亿元，已投资34.81亿元，尚需投资33.79亿元。同期末，公司拟建保障房项目为贸创区保障性租赁住房项目和江岭智造区保障性租赁住房项目，合计总投资12.79亿元。

表4：截至2021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	计划总投资	已投资
泉源社区安置房项目	2015-2023	12.92	7.57
上古井等社区安置房项目一期	2019-2022	12.72	8.60
潭头滩等社区城中村改造安置房项目	2020-2023	17.44	5.87
上古井社区安置房项目二期	2021-2024	23.02	11.91
金东区竹湖庭院	2021-2023	2.50	0.86
合计	-	68.60	34.81

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2021年公司基础设施代建业务稳步推进，收入保持增长态势，但由于公司需要垫付项目建设资金，需关注未来项目回款情况

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，作为市政工程项目在建设管理方，组织开展项目施工管理等工作。2021年公司实现工程建设管理及维护收入为6,239.39万元，同比增长7.98%。

业务模式方面，公司根据与新区建设中心和其他单位签订的代建协议，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。委托方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。代建项目基本完工后，由公司对项目进行维护，维护过程中发生维护费用（如道路的修补等）于发生时据实结转，并收取一定的工程维护费用，计入工程建设管理及维护收入。

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支付，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2021年末，公司主要的已完工基础设施代建项目主要有园区内横一路等框架道路建设、建筑艺术公园、东关口改造工程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2021年末公司主要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 2021 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、多湖区块城中村改造工程和金瓯路工程等，计划总投资合计为 55.30 亿元，已投资 46.23

亿元，后续尚需投资 9.07 亿元，已确认收入 2.27 亿元，并全部实现回款。同期末，公司拟建项目主要为亚运城市风貌提升工程以及其他道路、景观改造项目等，规划总投资 6.24 亿元。

表 6：截至 2021 年末公司主要的在建基础设施项目情况（亿元）

项目名称	项目建设期	预计总投资	已投资金额	已确认收入
小城镇环境综合整治工程	2017.01-2022.12	10.95	10.95	0.73
江东-岭下集镇污水收集管网工程	2015.01-2021.02	5.67	5.67	0.45
新农村建设工程	2020.01-2021.04	10.12	10.12	-
多湖工业区综合改造提升工程	2017.01-2022.06	8.00	3.54	0.25
“独流入海”专项工程	2015.01-2020.12	2.59	2.59	0.19
多湖区块城中村改造工程	2017.01-2021.06	3.00	1.86	0.13
金瓯路工程	2016.01-2021.12	3.00	1.68	0.12
纵三路义乌江大桥工程	2014.07-2020.12	1.24	1.24	0.09
纵三路（康济街）工程	2014.09-2020.12	1.01	1.01	0.08
东湄公园工程	2020.06-2020.12	1.35	0.88	0.06
全区道路绿化改造工程	2020.01-2021.04	3.98	2.88	-
城市防洪建设工程	2017.01-2021.12	0.69	0.69	0.06
宾虹路跨义乌江大桥工程	2014.12-2020.10	0.66	0.66	0.05
金华人才公园工程	2016.01-2020.12	0.64	0.64	0.04
浙中（金东）创新城改造工程	2020.08-2021.04	0.66	0.54	-
金义南线（东二环-澧浦）污水干管工程	2020.09-2021.05	0.46	0.42	-
金东区中央景观桥工程	2020.05-2021.04	0.45	0.38	-
秋滨污水管网工程	2016.01-2022.06	0.62	0.32	0.03
金东新区河道整治工程	2017.01-2022.12	0.20	0.15	-
合计	-	55.30	46.23	2.27

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

表 7：截至 2021 年末公司主要的拟建基础设施项目情况（亿元）

项目名称	总投资	预计收益
亚运城市风貌提升工程	2.80	0.21
站前路改造工程	0.60	0.05
真源街	0.70	0.05
实验小学周边道路	0.49	0.04
多湖生活垃圾转运站	0.50	0.04
东二环西侧景观改造	0.65	0.05
政和街	0.30	0.02

法明寺公园	0.20	0.02
合计	6.24	0.48

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

保安服务业务有效提高了公司营业收入规模，使得公司业务更加多元化

保安服务业务为公司 2021 年新增业务，主要由下属子公司金华市金东安保服务有限公司（以下简称“安保公司”）运营。安保公司系金东城投通过

无偿划转取得，注册资本 1,000 万，拥有保安服务许可证、人力资源服务许可证和劳务派遣经营许可证等。安保公司主要业务包括企事业单位团体、居民住宅区、公共场所的安全守护；展览、文体、商业等活动的临时安全保卫；承接各类安全技术防范工程；劳务派遣、物业管理、警用器材销售、安全培训等。安保公司主要客户为金华市金东区企事业单位及国有企业，2021 年前五大客户为金华市金东区教育局、金华市金东区火车南站管理委员会、金东区消防大队、金华银行、浙江开尔新材股份有限公司。2021 年，公司保安服务业务收入 9,132.45 万元。

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及2021年度审计报告。公司各期财务报表均按照新会计准则编制，2019~2021年数据均为审计报告期末数。

2021 年公司收入来源进一步多元化，营业收入规模

表 8：近年来公司营业总收入构成及毛利率情况（万元、%）

项目名称	2019		2020		2021	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地开发整理及配套基础设施建设	46,528.77	24.19	42,545.34	52.16	43,112.70	43.05
工程建设管理及维护	4,591.34	44.32	5,778.35	2.50	6,239.39	3.04
保安服务	-	-	-	-	9,132.45	5.93
其他	490.80	66.01	1,691.55	-32.34	2,225.29	-7.04
合计/综合	51,610.90	26.38	50,015.23	43.56	60,709.83	31.52

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

2021 年公司期间费用合计 0.37 亿元，较 2020 年略有增长，主要系管理费用增加所致。2021 年公司无偿划入金华市金东安保服务有限公司，并投资设立金华市金东城市资产经营有限公司，合并范围增加带来管理费用的增长。2021 年公司利息大部分资本化，财务费用依然较小。同期，公司期间费用收入占比为 6.07%，较 2020 年降低 0.54 个百分点。

公司利润总额主要来自经营性业务利润，2021 年公司利润总额为 1.88 亿元，较 2020 年降低 7.84%，主要系营业毛利率降低导致经营性业务利润有所

有所提高，但营业毛利率降低，公司盈利能力有所减弱

2021 年公司营业总收入为 6.07 亿元，同比增长 21.38%。具体来看，2021 年土地开发整理及配套基础设施建设收入为 4.31 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 0.62 亿元，主要通过收取项目管理费获得，2021 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；2021 年公司新增保安服务业务收入 0.91 亿元。

毛利率方面，2021 年公司营业毛利率为 31.52%，同比降低 12.04 个百分点，主要系收入占比高的土地开发整理及配套基础设施建设业务毛利率有所降低所致，2021 年该业务毛利率降低 9.11 个百分点。2021 年工程建设管理及维护业务毛利率为 3.04%，仍处于较低水平，主要系工程维护中道路环卫保洁中产生的人工成本及物料成本依然较高。保安服务业务毛利率为 5.93%，为公司的盈利能力带来一定补充。

减少所致。

表 9：近年来公司盈利能力相关指标

项目名称	2019	2020	2021
销售费用（亿元）	-	-	0.00
管理费用（亿元）	0.08	0.09	0.37
研发费用（亿元）	-	-	-
财务费用（亿元）	0.00	0.24	0.00
期间费用合计（亿元）	0.08	0.33	0.37
营业总收入（亿元）	5.16	5.00	6.07
期间费用收入占比(%)	1.52	6.61	6.07
利润总额（亿元）	1.26	2.04	1.88
经营性业务利润（亿元）	1.28	1.86	1.55
其中：其他收益（万元）	5.74	270.76	234.60

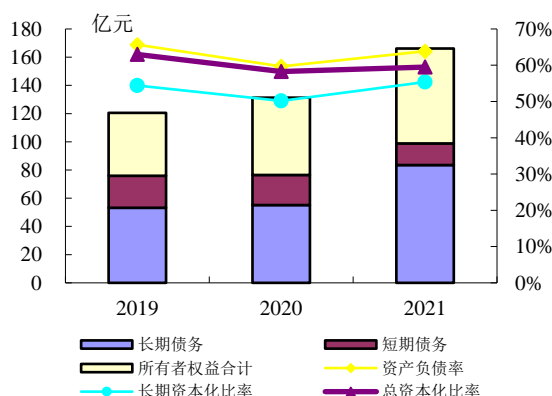
资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

2021 年随着业务扩张及外部融资增加, 公司资产及负债规模快速增长, 财务杠杆有所攀升, 财务稳定性减弱。公司存货规模较大, 资产流动性一般

随着业务的不断拓展, 2021 年末公司总资产规模 186.15 亿元, 同比增长 37.01%。同期末, 公司总负债为 118.87 亿元, 同比增长 46.61%, 主要系融资规模增加所致。所有者权益方面, 2021 年末公司所有者权益为 67.28 亿元, 同比增长 22.80%, 主要系公司收到金东区财政局项目投入款 10.50 亿元以及无偿划入金华市金东安保服务有限公司所致。

随着外部融资需求提高, 2021 年公司财务杠杆有所攀升。截至 2021 年末, 公司资产负债率为 63.86%, 同比提高 4.18 个百分点; 同期末总资本化比率 59.49%, 同比提高 1.24 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 2021 年末, 流动资产占总资产的比例为 89.25%, 主要由货币资金、其他应收款和存货组成。具体来看, 截至 2021 年末, 公司货币资金 14.28 亿元, 同比增长 122.08%, 主要系公司银行借款增加及发行债券所致。截至 2021 年末受限货币资金为 0.80 亿元, 系用于借款保证金; 公司其他应收款 6.41 亿元, 主要系往来款。截至 2021 年末其他应收款前五大应收对象为金华市金东国有资产经营公司、金华市金东新城区多湖区块城中村改造征迁指挥部、金华市金东区多湖街道泉源社区、金华市东正开发建设

有限公司和金华市孝顺建设投资有限公司, 合计金额 5.48 亿元, 占其他应收款总额的 83.90%, 集中度较高; 公司存货 144.45 亿元, 同比增长 31.25%, 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 2021 年末分别为 56.23 亿元、42.24 亿元和 34.81 亿元。同期末存货占总资产的比重为 77.60%, 影响了整体的资产流动性。

截至 2021 年末公司非流动资产合计 20.01 亿元, 主要由其他权益工具投资、投资性房地产和无形资产构成, 其中其他权益工具投资 7.82 亿元, 主要系对金华市东富投资合伙企业(有限合伙)、金华市飞地经济投资发展有限公司和金华市双龙人才投资合伙企业(有限合伙)等单位的股权投资。

表 10: 近年来公司主要资产情况 (亿元)

项目名称	2019	2020	2021
货币资金	23.54	6.43	14.28
其他应收款	13.81	6.79	6.41
存货	84.84	110.06	144.45
流动资产合计	122.23	123.86	166.13
可供出售金融资产	6.50	6.52	-
长期股权投资	-	-	2.35
其他权益工具投资	-	-	7.82
投资性房地产	1.20	1.14	3.45
无形资产	0.00	4.13	3.93
非流动资产合计	7.74	12.00	20.01
总资产	129.97	135.86	186.15

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 2021 年末, 公司非流动负债 86.11 亿元, 占总负债的比重为 72.44%, 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 2021 年末, 公司长期借款 46.60 亿元, 同比增长 18.63%, 其中保证借款 31.65 亿元。公司长期借款利率区间为 4.17%~6.00%, 借款期限区间为 3 年~18 年; 公司应付债券 35.98 亿元, 2021 年增幅较大主要系发行企业债及公司债所致, 发行期限为 7 年期和 3 年期, 利率区间为 4.28%~4.77%; 公司长期应付款 3.53

亿元，主要由应付融资租赁款项 0.89 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。

流动负债方面，截至 2021 年末，公司流动负债 32.76 亿元，主要系短期借款、合同负债、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 2021 年末，公司短期借款 9.52 亿元，主要系保证借款；公司合同负债 10.12 亿元，主要系土地整理及安置房项目预结算资金 9.86 亿元；公司其他应付款 6.58 亿元，主要由押金及保证金 5.16 亿元和往来款 1.06 亿元构成；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和长期应付款。

表 11：近年来公司主要负债情况（亿元）

项目名称	2019	2020	2021
短期借款	8.97	7.50	9.52
合同负债	-	-	10.12
其他应付款	3.72	1.66	6.58
一年内到期的非流动负债	11.73	12.80	5.83
流动负债	26.72	23.41	32.76
长期借款	38.85	39.29	46.60
应付债券	14.41	14.42	35.98
长期应付款	5.37	3.96	3.53
非流动负债	58.62	57.67	86.11
负债合计	85.35	81.08	118.87

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 2021 年末，公司总债务为 98.82 亿元，同比增长 29.24%，主要系银行借款增加及发行债券所致。公司债务仍以长期债务为主，短期债务占总债务的比重为 15.53%，同期末短期债务为 15.34 亿元。

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，2021 年公司经营活动净现金流仍然为负，无法覆盖债务本息。此外，2021 年公司筹资活动产生现金净流量 27.33 亿元，较 2020 年大幅增长主要系公司通过银行借款及发行债券扩大外部融资规模所致。

获现能力方面，2021 年公司 EBITDA 为 2.11

亿元，同比降低 10.21%，主要系利润总额和费用化利息支出减少所致。2021 年公司利润总额 1.88 亿元，占 EBITDA 的 88.93%，因营业毛利率降低利润总额较 2020 年有所减少。2021 年公司获现能力有所降低，EBITDA 对债务本息的覆盖能力进一步减弱。

表 12：近年来公司偿债能力分析（亿元、倍）

指标	2019	2020	2021
短期债务	22.65	21.30	15.34
长期债务	53.25	55.16	83.47
总债务	75.90	76.46	98.82
货币资金/短期债务	1.04	0.30	0.93
EBITDA/短期债务	0.06	0.11	0.14
经营活动净现金流	-14.80	-12.46	-14.00
经营活动净现金流/总债务	-0.19	-0.16	-0.14
经营活动净现金流利息覆盖倍数	-4.33	-2.85	-2.72
EBITDA	1.28	2.35	2.11
总债务/EBITDA	59.13	32.58	46.86
EBITDA 利息倍数	0.38	0.54	0.41

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

截至 2021 年末公司总债务为 98.82 亿元，未来三年每年的到期债务持续增长，偿债压力逐年加大，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 2021 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	15.34	16.48	24.99	42.01

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司有一定的外部授信，能够对整体偿债能力提供支持

截至 2021 年末，公司获得的银行授信总额为 97.09 亿元，其中，未使用授信额度为 35.78 亿元，具有一定财务弹性。

受限资产方面，截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计 3.27 亿元，占同期末总资产的 1.76%，系因用于借款抵质押受限的存货、投资性房地产、货币资金及固定资产。

对外担保方面，截至 2021 年末，公司对外担保余额 6.69 亿元，占同期末净资产的 9.94%，被担保方为金华市东正开发建设有限公司、金华市金东旅

游投资发展有限公司、金华市鸿畅公路养护工程有限公司和金华市金东社会事业发展集团有限公司，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 2022 年 5 月 16 日，公司无未结清不良信贷信息，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，2021 年公司继续在资产注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，公司在资产注入和政府补贴等方面可以获得股东和相关部门的支持。

资产注入方面，2021 年公司共收到金华市金东区财政局转入项目投入 10.50 亿元。根据 2021 年 2 月 3 日由金华市金东区人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将金华市金东保安服务有限公司划转金华市金东城市建设投资集团有限公司管理的通知》（金东国资办[2021]5 号），金华市金东保安服务有限公司整体划转金华市金东城市建设投资集团有限公司管理，资产和负债以 2020 年度审计报告为准，金华市金东保安服务有限公司 2020 年 12 月 31 日净资产为 0.12 亿元。此外，公司可以获得一定的政府补贴，2021 年公司获得计入其他收益的政府补助 234.60 万元。

偿债保障措施

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 2021 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 2021 年末，浙江省融资担保总资产为 56.47 亿元，净资产为 50.99 亿元；2021 年浙江省融资担保实现担保费收入 0.83 亿元和利息净收入 1.71 亿元，实现净利润 0.12 亿元。

主营业务方面，浙江省融资担保目前主要专注于四大业务。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；完善民营企业市场化增信担保业务开展前置条件，结合各地实际，积极探索中小民营企业发债创新担保新模式。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，实现银担批量合作“总对总”业务扩面增量。四是为高层次人才和科创企业提供担保的增信服务，与银行建立新型银担合作关系、与市县政府建立风险池基金、与市县担保机构进行共同担保合作等方式推行批量担保模式，扩大人才科创融资覆盖面，推动市县建立风险补偿政策，探索适合浙江的人才科创担保发展模式。

浙江省融资担保成立时间较短，2021 年以来积极展业，业务规模实现大幅增长，年内新增担保 81.31 亿元，同比大幅增加 108.94%，主要系间接融资担保增长所致，截至 2021 年末，在保余额 115.40

亿元，同比增长 181.72%，直接融资担保余额 53.30 亿元，间接融资担保余额 62.10 亿元；其中相关国有企业和民营企业在保余额 56.40 亿元，银担合作批量担保业务在保余额 55.57 亿元，人才科创担保业务在保余额 3.43 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”并整体并入国家开发投资集团有限公司（以下简称“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。

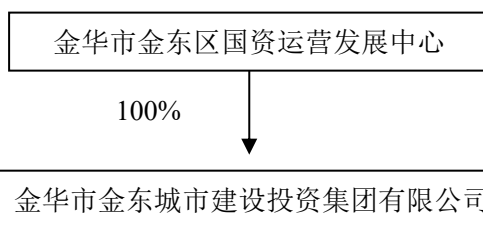
截至 2021 年末，公司注册资本仍为 45.00 亿元，其中国投集团持股 48.93%，为公司控股股东。截至 2021 年末，中投保资产总额为 252.56 亿元，所有者权益为 111.35 亿元，2021 年实现收入 9.99 亿元，净利润 8.07 亿元；截至 2021 年末，公司担保余额为 634.62 亿元，同比增长 32.21%。2021 年全年公司新增担保额 429.10 亿元，同比显著上升。

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。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。

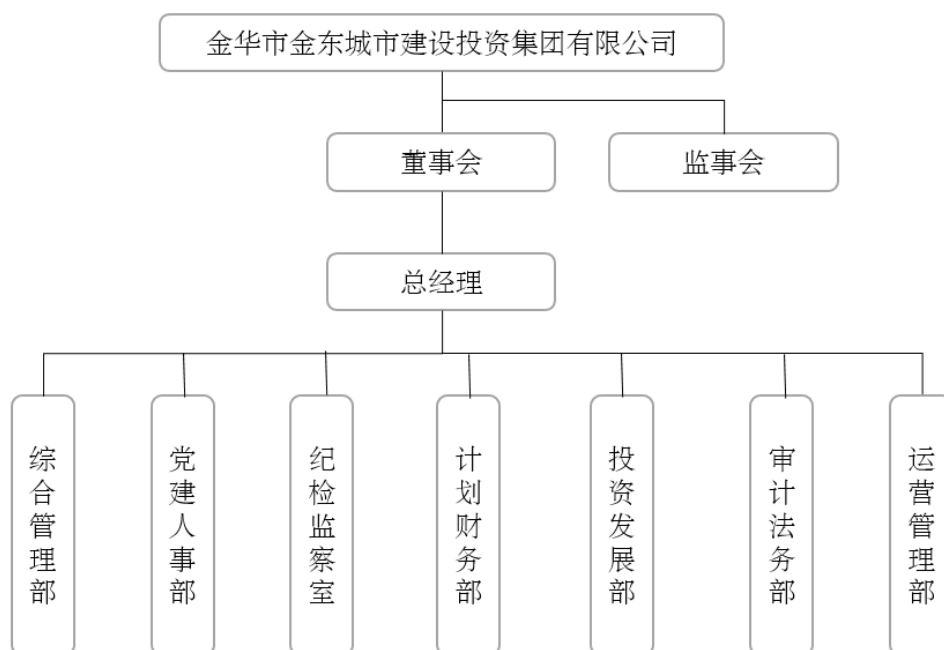
评级结论

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2021年末）

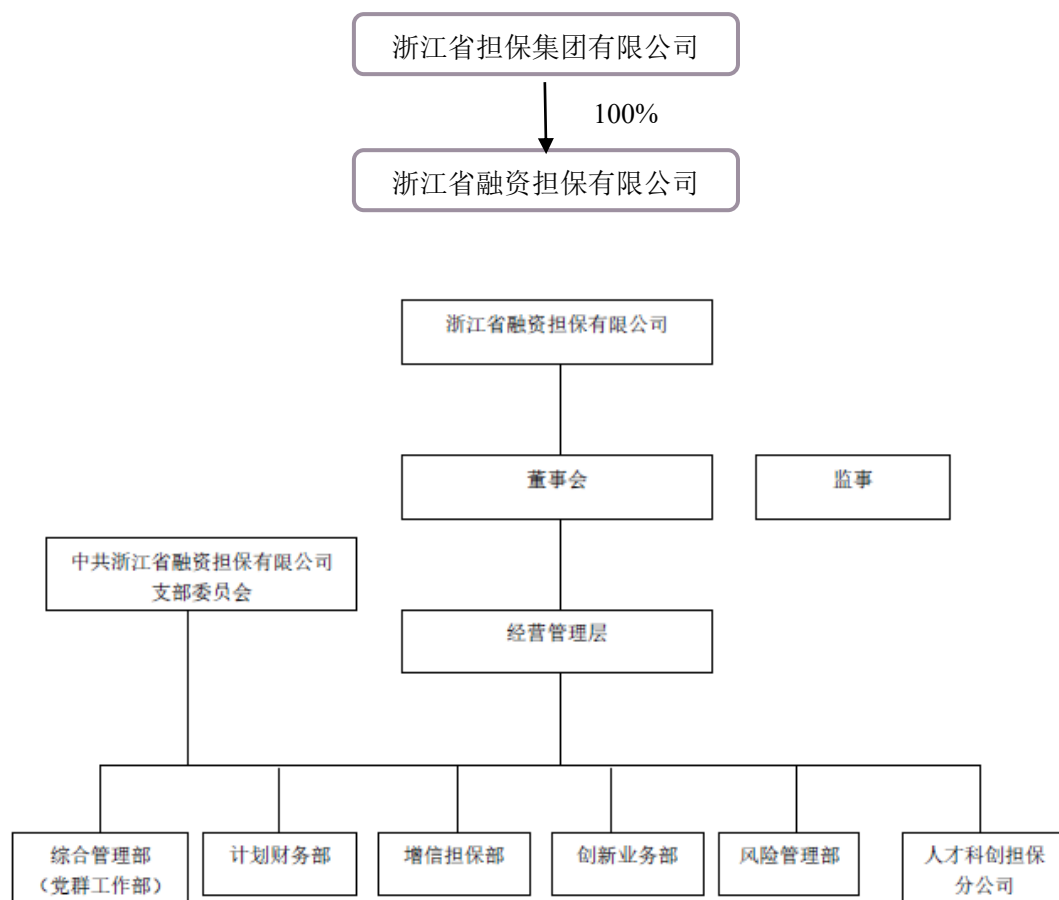


子公司名称	持股比例（%）
金华市金东城市土地整理有限公司	100
金华市精诚投资控股有限公司	100
金华市金东城市运营有限公司	100
金华市东顺科技产业开发服务有限公司	100
金华市金东城市开发建设有限公司	79.52
金华市锦塘农业开发有限公司	100
金华市金东安保服务有限公司	100
金华市金东城市资产经营有限公司	100



资料来源：公司提供

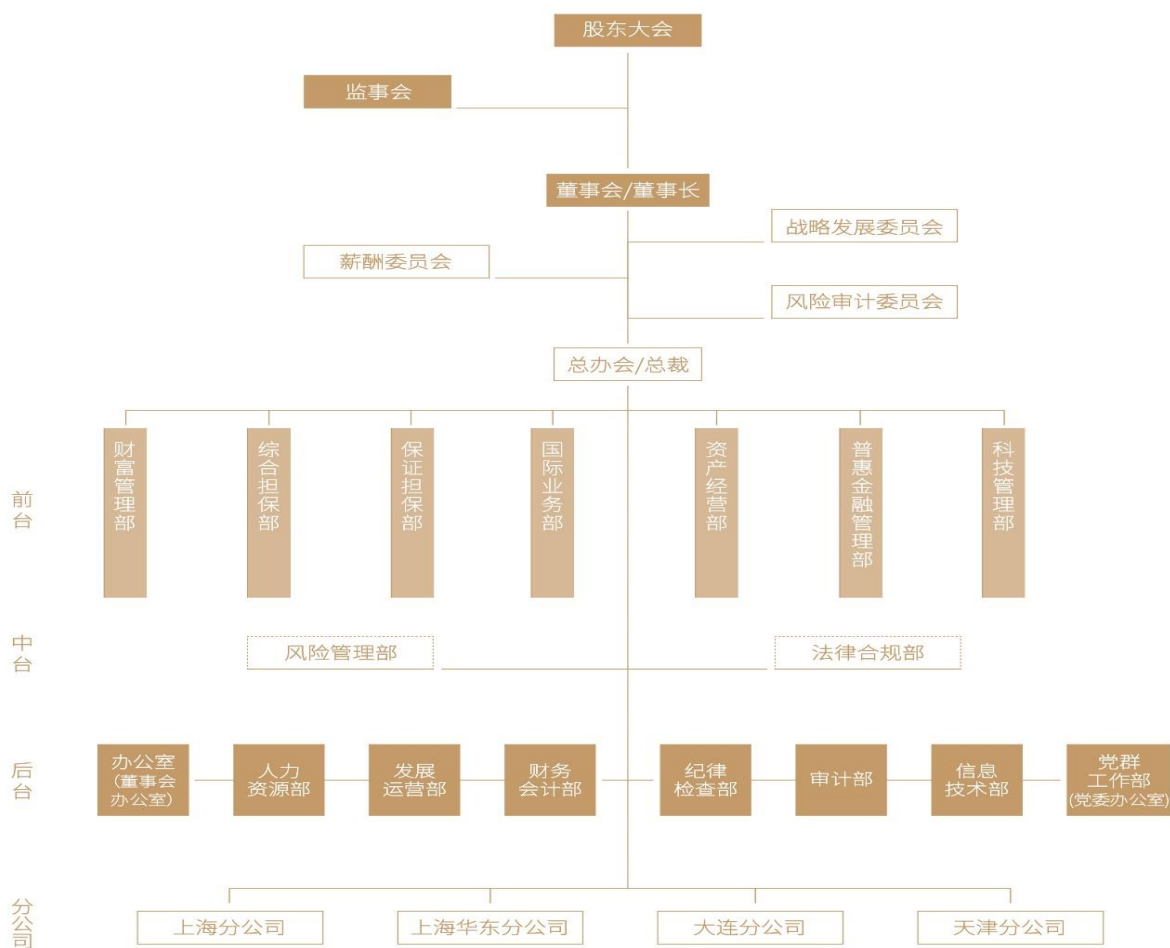
附二：浙江省融资担保有限公司股权结构图及组织结构图(截至 2022 年 4 月末)



资料来源：浙江省融资担保提

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2021年末）

	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
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	2,699.96	0.60
合计	433,428.86	96.33



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）	2019	2020	2021
货币资金	235,416.69	64,264.07	142,789.69
应收账款	18.03	1,055.65	2,289.40
其他应收款	138,101.01	67,895.93	64,147.91
存货	848,394.75	1,100,616.83	1,444,486.96
长期投资	65,000.00	65,249.87	105,693.32
在建工程	0.00	1,149.96	3,216.07
无形资产	0.48	41,297.56	39,287.35
总资产	1,299,655.77	1,358,594.65	1,861,458.65
其他应付款	37,233.01	16,641.22	65,844.52
短期债务	226,475.85	213,019.91	153,432.72
长期债务	532,518.49	551,585.98	834,735.31
总债务	758,994.33	764,605.89	988,168.04
总负债	853,450.47	810,758.50	1,188,688.89
费用化利息支出	0.00	2,426.91	33.44
资本化利息支出	34,185.20	41,367.90	51,406.15
实收资本	13,000.00	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	446,205.30	547,836.15	672,769.76
营业总收入	51,610.90	50,015.23	60,709.83
经营性业务利润	12,784.05	18,621.03	15,481.64
投资收益	--	2,143.31	3,390.56
净利润	12,245.99	20,370.26	18,743.23
EBIT	12,645.48	22,797.20	18,786.43
EBITDA	12,836.25	23,468.65	21,088.29
销售商品、提供劳务收到的现金	65,187.95	92,542.88	223,479.53
收到其他与经营活动有关的现金	96,058.96	331,609.48	406,966.33
购买商品、接受劳务支付的现金	162,450.71	335,143.23	354,795.88
支付其他与经营活动有关的现金	145,610.30	212,320.93	404,878.67
吸收投资收到的现金	1,000.00	0.00	0.00
资本支出	3,263.48	1,202.10	3,871.27
经营活动产生现金净流量	-147,987.92	-124,649.63	-140,001.18
投资活动产生现金净流量	-34,250.73	-13,997.81	-54,728.24
筹资活动产生现金净流量	320,073.72	-22,505.21	273,255.05
财务指标	2019	2020	2021
营业毛利率(%)	26.38	43.56	31.52
期间费用率(%)	1.52	6.61	6.07
应收类款项/总资产(%)	10.63	5.08	3.57
收现比(X)	1.26	1.85	3.68
总资产收益率(%)	1.14	1.72	1.17
资产负债率(%)	65.67	59.68	63.86
总资本化比率(%)	62.98	58.26	59.49
短期债务/总债务(%)	29.84	27.86	15.53
FFO/总债务(X)	0.02	0.03	0.02
FFO 利息倍数(X)	0.37	0.44	0.36
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-4.33	-2.85	-2.72
总债务/EBITDA(X)	59.13	32.58	46.86
EBITDA/短期债务(X)	0.06	0.11	0.14
货币资金/短期债务(X)	1.04	0.30	0.93
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	0.38	0.54	0.41

注：1、中诚信国际根据 2018~2020 年三年连审审计报告及 2021 年审计报告整理；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）	2019	2020	2021
资产			
货币资金	3,539.48	3,630.62	4,047.07
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	5,175.04	5,380.38	5,646.78
负债及所有者权益			
担保损失准备金合计	71.35	221.24	435.21
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
所有者权益合计	5,065.52	5,086.98	5,099.25
利润表摘要			
担保业务收入	4.70	23.37	82.95
担保赔偿准备金支出	(69.00)	(140.56)	(184.17)
提取未到期责任准备	(2.35)	(9.33)	(29.79)
利息净收入	165.40	167.61	170.79
投资收益	0.00	0.00	0.00
业务及管理费用	(11.30)	(11.46)	(16.10)
税金及附加	(1.61)	(0.33)	(0.46)
税前利润	85.81	28.90	16.47
净利润	64.36	21.46	12.27
担保组合			
在保余额	690.00	4,096.28	11,540.14
在保责任余额	690.00	4,015.99	10,231.78
融资性担保责任余额	690.00	4,015.99	10,231.78
财务指标	2019	2020	2021
年增长率(%)			
总资产	3.47	3.97	4.95
担保损失准备金	--	210.08	96.71
所有者权益	1.29	0.42	0.24
担保业务收入	--	396.86	254.99
业务及管理费用	--	1.42	40.47
税前利润	--	(66.33)	(42.99)
净利润	--	(66.66)	(42.81)
在保余额	--	493.66	181.72
盈利能力(%)			
平均资产回报率	1.26	0.41	0.22
平均资本回报率	1.28	0.42	0.24
担保项目质量(%)			
年内代偿率	0.00	0.00	0.46
累计代偿率	0.00	0.00	0.26
担保损失准备金/在保余额	10.34	5.40	3.77
担保损失准备金/在保责任余额	10.34	5.51	4.25
最大单一客户在保责任余额/核心资本	7.79	15.07	14.45
最大十家客户在保责任余额/核心资本	13.43	69.76	99.38
资本充足性			
净资产（百万元）	5,065.52	5,086.98	5,099.25
核心资本（百万元）	5,136.87	5,308.22	5,534.46
净资产放大倍数(X)	0.14	0.79	2.01
核心资本放大倍数(X)	0.13	0.76	1.85
流动性(%)			
高流动性资产/总资产	68.40	67.48	71.67
高流动性资产/在保责任余额	512.97	90.40	39.55

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）	2019	2020	2021
资产			
货币资金及定期存款	7,874.22	8,825.06	7,141.10
存出担保保证金	0.00	0.00	0.00
买入返售金融资产	10.99	32.41	357.98
交易性金融资产	8,771.76	8,347.66	9,804.86
债权投资	3,264.27	1,980.29	1,760.47
其他债权投资	2,238.62	2,419.68	2,841.81
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	3,014.18	1,943.86	2,155.39
现金及投资资产合计	25,797.12	23,979.60	24,345.73
应收账款净额	0.25	0.25	0.25
固定资产及在建工程	296.98	1,302.90	1,266.06
无形资产	14.22	11.79	21.32
资产合计	26,513.10	25,851.84	26,256.35
负债及所有者权益			
短期借款	1,420.86	3,115.27	3,287.44
长期借款	3,191.30	4,294.58	4,367.10
应付债券	5,107.95	4,597.21	4,474.66
未到期责任准备金	448.96	370.56	918.13
担保赔偿准备金	358.65	1,017.12	1,203.60
担保损失准备金合计	807.60	1,387.68	2,121.73
预收保费	4.42	18.68	2.48
交易性金融负债	4,201.12	--	--
存入担保保证金	61.49	44.78	39.26
负债合计	15,845.82	14,210.00	15,121.51
股本	4,500.00	4,500.00	4,500.00
其他权益工具	2,490.23	3,486.45	3,486.45
所有者权益合计	10,667.28	11,641.84	11,134.84
利润表摘要			
担保业务收入	178.40	215.94	998.62
担保赔偿准备金支出	(96.33)	(666.66)	(182.69)
提取未到期责任准备	178.30	78.40	(547.57)
担保业务净收入	253.81	(378.13)	262.26
利息净收入	(373.15)	(321.74)	(227.88)
投资收益	1,750.12	2,996.70	1,198.59
其它业务净收入	93.23	107.77	76.68
营业费用	(472.02)	(625.27)	(381.88)
税金及附加	(7.98)	(24.24)	(15.62)
营业利润	970.24	1,251.76	1,032.37
营业外收支净额	0.18	(1.99)	0.07
税前利润	970.42	1,249.77	1,032.44
所得税费用	(139.61)	(415.70)	(224.97)
净利润	830.81	834.07	807.47
综合收益总额	902.57	1,283.77	536.76
担保组合			
在保余额	50,167.25	48,002.70	63,462.15
年新增担保额	8,769.63	19,203.34	42,910.17
在保责任余额	48,944.93	46,952.69	62,201.18
融资性担保责任余额	33,629.36	36,898.14	47,103.11

	2019	2020	2021
年增长率 (%)			
现金及投资资产	32.03	(7.05)	1.53
总资产	29.63	(2.49)	1.56
担保损失准备金	(13.45)	71.83	52.90
所有者权益	5.33	9.14	(4.36)
担保业务收入	(42.95)	21.04	362.46
担保业务成本	--	--	23.95
担保业务净收入	(61.52)	(248.98)	--
投资收益	(21.26)	71.23	(60.00)
业务及管理费用	6.46	32.47	(38.93)
营业利润	(53.74)	29.02	(17.53)
净利润	(55.35)	0.39	(3.19)
年新增担保额	(40.01)	118.98	123.45
在保余额	(25.11)	(4.07)	32.48
盈利能力 (%)			
营业费用率	27.38	26.00	29.16
投资回报率	6.07	10.75	4.02
平均资产回报率	3.54	3.19	3.10
平均资本回报率 (%) (年报口径)	8.95	3.82	8.21
平均资本回报率	7.99	7.48	7.09
担保组合质量 (%)			
应收代偿款 (百万元)	0.25	0.25	0.25
年内代偿率	0.28	0.15	0.00
累计代偿率*	0.07	0.09	0.14
累计回收率*	145.04	104.34	59.11
担保损失准备金/在保责任余额	1.65	2.96	3.41
担保业务集中度 (%)			
最大单一客户集中度	4.19	3.75	2.27
最大十家客户集中度	32.54	30.32	18.25
资本充足性			
净资产 (百万元)	10,667.28	11,641.84	11,134.84
核心资本 (百万元)	5,970.47	7,599.20	7,614.72
净资产放大倍数 (X) *	4.59	4.03	5.59
核心资本放大倍数 (X) *	8.17	6.18	8.20
融资性担保责任余额放大倍数 (X)	3.24	3.67	4.94
流动性 (%)			
高流动性资产/总资产	45.90	35.58	32.32
高流动性资产/在保责任余额	24.86	19.59	13.64

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
	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]
	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	累计代偿率	累计代偿额/累计解除担保额
	担保损失准备金	未到期责任准备金+担保赔偿准备金
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
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。

担保公司等级符号	含义
AAA	受评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。