



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

京山市京诚投资开发集团有限公司 主体与相关债项2022年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点
跟踪债券及募资使用情况
主体概况
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
担保分析
评级结论





信用等级公告

DGZX-R【2022】00628

大公国际资信评估有限公司通过对京山市京诚投资开发集团有限公司及“18 京诚债/PR 京山债”的信用状况进行跟踪评级，确定京山市京诚投资开发集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA-，评级展望维持稳定，“18 京诚债/PR 京山债”的信用等级维持 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

二〇二二年六月二十八日



评定等级

主体信用					
跟踪评级结果		AA-	评级展望	稳定	
上次评级结果		AA-	评级展望	稳定	
债项信用					
债券简称	发行额(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
18 京诚债 /PR 京山债	9.50	7	AAA	AAA	2021.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2021	2020	2019
总资产	170.98	159.92	146.21
所有者权益	80.26	78.10	75.59
总有息债务	80.82	71.78	60.89
营业收入	5.37	9.33	12.35
净利润	1.02	1.03	1.44
经营性净现金流	-5.11	-0.02	-0.89
毛利率	14.56	13.38	13.48
总资产报酬率	1.16	1.38	1.74
资产负债率	53.06	51.16	48.30
债务资本比率	50.17	47.89	44.61
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.52	0.63	0.85
经营性净现金流 / 总负债	-5.92	-0.03	-1.29

注: 公司提供了 2021 年财务报表, 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021 年财务报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告。

评级小组负责人: 陈 西

评级小组成员: 程媛媛

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

京山市京诚投资开发集团有限公司(原京山市京诚投资开发有限公司, 以下简称“京诚集团”或“公司”)主要从事京山市城市基础设施建设、保障性住房建设等业务。跟踪期内, 荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长, 经济财政实力有所增强, 公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体, 继续获得当地政府在财政补贴和财政拨款方面的支持; 但同时, 公司在建及拟建项目具有一定待投资规模, 未来将面临一定的资本支出压力, 公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高, 对资产流动性产生一定影响, 公司有息债务规模及占总负债的比重均继续上升, 债务压力有所增大。重庆三峡融资担保集团股份有限公司(以下简称“三峡担保”)为“18 京诚债/PR 京山债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保, 仍具有很强的增信作用。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2021 年, 荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长, 经济财政实力有所增强;
- 2021 年, 公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体, 继续获得当地政府在财政补贴和财政拨款方面的支持;
- 三峡担保为“18 京诚债/PR 京山债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保, 仍具有很强的增信作用。

主要风险/挑战:

- 2021 年末, 公司在建及拟建项目具有一定待投资规模, 未来将面临一定的资本支出压力;
- 公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高, 对资产流动性产生一定影响;
- 2021 年末, 公司有息债务规模及占总负债的比重均继续上升, 债务压力有所增大。



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. 1，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%）	3.83
（一）区域环境	3.83
要素二：财富创造能力（37%）	4.61
（一）市场竞争力	4.73
（二）盈利能力	3.21
要素三：偿债来源与负债平衡（15%）	5.76
（一）债务状况	5.85
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	5.66
调整项	无
模型结果	AA-

注：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	债项名称	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	18 京诚债 /PR 京山债	AAA	2021/06/29	陈酉、程媛媛	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3）	点击阅读全文
AA-/稳定	18 京诚债 /PR 京山债	AAA	2017/09/05	徐律、苏展展、崔婉婷	投融资平台行业信用评级方法（V.1）	点击阅读全文



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，评级意见未因评级对象或其发行人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、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期至被



跟踪债券到期日，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、未经大公书面同意，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。





跟踪评级说明

根据大公承做的京诚集团存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元）

债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
18 京诚债/PR 京山债	9.50	5.70 ¹	2018.02.07~ 2025.02.07	5.70 亿元用于 京山中小企业 科技产业园建 设项目，3.80 亿元用于补充 公司营运资金	已按募集资 金要求使用 完毕

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

公司原名为京山县京诚投资开发有限公司，由京山市财政局（京山市人民政府国有资产监督管理局）²（以下简称“京山国资局”）和湖北康龙置业发展有限公司（以下简称“康龙置业”）于 2005 年 5 月共同出资成立，初始注册资本 2.16 亿元，其中京山国资局出资 2.15 亿元，占注册资本的 99.54%；康龙置业出资 0.01 亿元，占注册资本的 0.46%。后经多次注册资本及股东变更，2018 年 5 月，公司注册资本变更为 1.00 亿元，京山国资局为公司唯一股东；2018 年 8 月，公司名称变更为京山市京诚投资开发有限公司。截至 2021 年末，公司注册资本及实收资本仍均为 1.00 亿，京山国资局仍为唯一股东，实际控制人仍为京山市人民政府（见附件 1-1）。2022 年 6 月，公司更名为京山市京诚投资开发集团有限公司。

截至 2021 年末，公司纳入合并报表范围的一级子公司合计 10 家（见附件 1-2），较 2020 年末新增 1 家子公司，为京山市京诚文化旅游投资开发有限公司（以下简称“京诚文旅”），由公司投资设立，注册资本为 1.62 亿元，公司持有其全部股权；注销 1 家子公司为京山惠通投资管理有限公司，主要负责代理政府投资基金管理业务。

¹ 公司已于 2021 年 2 月和 2022 年 2 月分别偿还债券本金 1.9 亿元。

² 根据《中共京山市委 京山市人民政府关于印发〈京山市机构改革实施方案〉的通知》（京发【2019】3 号）和机构改革相关文件精神，市人民政府办公室的国有资产监督管理职责划入市财政局，市财政局对外加挂市人民政府国有资产监督管理局牌子。



根据公司章程，跟踪期内，公司治理结构和组织架构均未发生变化（见附件 1-1）。根据公司 2022 年 6 月 2 日修订的最新章程，公司更名为现名，目前已完成工商变更；公司新设立党委会，由六人至九人组成，最多不超过十一人。公司法人及部分高管发生变更，并于 2022 年 6 月 8 日完成工商变更。

因子公司京诚城建于借款行收息日资金未拨付到位，固定资产贷款有逾期记录且被纳入关注贷款管理；截至本报告出具日，子公司京诚城建逾期借款本息均已还清，目前还本付息正常。

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 13 日，公司本部无未结清关注类及不良类贷款；公司负有相关还款责任的关注类贷款七笔，为子公司京山京诚城市建设有限公司（以下简称“京诚城建”）的固定资产贷款，根据公司提供的最高额保证合同和 2016 年版固定资产借款合同，京诚城建固定资产贷款用途为支付京山城区给水支管改造工程项目工程款，该固定资产贷款累计金额为 50,000 万元，公司为京诚城建固定资产贷款提供连带责任保证担保。根据公司提供的中国工商银行股份有限公司京山支行（以下简称“工行京山支行”）于 2021 年 6 月 21 日出具的说明文件，京诚城建因在工行京山支行收息日资金未拨付到位，导致该固定资产贷款有逾期记录，被工行京山支行纳入关注贷款管理，目前还本付息正常。根据公司提供的还款凭证，公司已于 2020 年 12 月 15 日及 2020 年 12 月 21 日分别还清七笔固定资产贷款的逾期本金和利息。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的各类已到期债务融资工具到期利息及本金均已按时支付，存续债券均正常付息。

偿债环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化，2022 年我国经济稳增长压力增大，经济增速或将有所放缓；2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧，预计 2022 年，监管政策将仍以防范化解金融风险为核心，防范地方政府债务风险，城投行业风险整体可控；2021 年，荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长，经济财政实力有所增强。

（一）宏观环境

2021 年我国经济持续恢复，增长结构进一步优化。2022 年我国经济稳增长压力增大，经济增速或将有所放缓，但我国经济韧性较强，政策联动、前置发力将巩固经济修复成果，经济发展质量有望进一步提升。

2021 年我国统筹推进疫情防控和经济社会发展，国民经济持续恢复国内生产总值（GDP）达到 1,143,670 亿元，按不变价格计算，同比增长 8.1%，两年平均增速 5.1%。三次产业保持恢复态势，稳中向好，产业结构得到进一步优化；社会消费品零售总额、固定资产投资、货物进出口同比分别增长 12.5%、4.9%和



21.4%，消费支出、资本支出和货物及服务贸易净出口分别对经济拉动 5.3、1.1 和 1.7 个百分点，内需对经济增长的贡献率达 79.1%，同比提升了 4.4 个百分点，经济增长结构得到持续改善。宏观政策方面，2021 年我国宏观经济政策保持稳定性、连续性。财政政策坚持“提质增效、更可持续”，有力支持疫情防控和经济社会发展，全年新增减税降费 1.1 万亿元，继续减轻实体经济税收负担，加大对实体经济支持力度；债券发行规模同比有所扩大，平均发行利率略有下降，债券发行节奏呈现“前慢后快”的态势，在下半年经济下行压力增大时，带动扩大了有效投资。货币政策保持“稳”字当头，突出“稳增长”服务实体经济的总体理念，加强跨周期设计，自 7 月以后先后全面降准两次，释放长期资金 2.2 万亿元、新增 3,000 亿元支小再贷款额度、推出 2,000 亿元碳减排支持工具，下调支农支小再贷款利率 0.25 个百分点，1 年期 LPR 0.05 个百分点，一系列密集调控措施出台充分保证了银行体系的流动性合理充裕。

2021 年在基数效应和新的“三重压力”叠加影响下，我国经济增速出现逐季放缓的态势。2022 年，我国面临的内外部环境依然复杂，疫情局部扰动对消费需求形成抑制，部分投资领域尚在探底，稳增长压力有所加大，经济增速或将有所放缓。面临新的宏观经济形势，宏观政策将协调联动，前置发力，加强跨周期和逆周期调控的有机结合，实施好扩大内需战略，增强发展内生动力。基建将发挥“稳增长”功能，教育、社会保障与就业、医疗卫生等民生相关支出有望继续保持较高增速，财政政策与货币政策协调联动，将加大对水利、城市管网建设等重大项目的支持力度，维护好人民群众的切身利益，扎实推进共同富裕。预计在政策统筹协调，前置发力之下，经济修复成果将得到巩固，经济增长结构将持续优化，经济发展质量有望进一步提升。

（二）行业环境

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧；预计 2022 年，监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心，规范城投企业的投融资行为，强化风险管理等举措，防范地方政府债务风险，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。

2021 年以来，地方政府债务监管力度进一步趋严，城投企业融资环境有所收紧。2021 年 4 月，国务院发布《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“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,体现出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。2021 年 7 月,银保监会发文对银行保险机构提出要求:一是严格执行地方政府融资相关政策要求,打消财政兜底幻觉,严禁新增或虚假化解地方政府隐性债务,切实把控好金融闸门;二是严禁向承担地方政府隐性债务的借款人新提供流动资金贷款,对于短期偿债压力较大的到期地方政府隐性债务,可适当延长期限,探索降低债务利息成本,优先化解期限短、涉众广、利率高、刚性兑付预期强的债务,防范存量隐性债务资金链断裂的风险。这些要求有利于有效化解城投企业债务风险,并促进城投企业进入良性发展轨道。2021 年 12 月召开的中央经济工作会议,提出“积极的财政政策要提升效能,更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度,加快支出进度。实施新的减税降费政策,适度超前开展基础设施投资。坚决遏制新增地方政府隐性债务。化解风险要有充足资源,研究制定化解风险的政策,要广泛配合,完善金融风险处置机制”。

预计 2022 年,监管政策将仍以“坚决遏制地方政府隐性债务增量、妥善化解存量、防范化解金融风险”为核心,规范城投企业的投融资行为,强化风险管理等举措,防范地方政府债务风险,城投行业风险整体可控。

(三) 区域环境

2021 年,荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长,一般公共预算收入增速较快,经济财政实力有所增强。

2021 年,荆门市实现地区生产总值 2,120.9 亿元,同比增长 10.8%,增速较快,实现恢复性增长;三次产业结构调整为 13.1:41.4:45.5,第三产业占比进一步提升。同期,全市规模以上工业增加值同比增长 5.0%;固定资产投资同比增长 18.8%,分产业看,三次产业投资增速分别为 57.8%、17.2%和 17.3%,全年房地产开发投资 204.4 亿元,同比增长 25.2%。同期,全市社会消费品零售总额 950.4 亿元,同比增长 22.0%。同期,全年进口总额和出口总额分别为 38.9 亿元和 95.6 亿元,同比分别增长 35.5%和 55.4%。2021 年,荆门市实现一般公共预算收入 103.2 亿元,同比增长 29.2%,增速较快。

**表 2 2019~2021 年荆门市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2021 年		2020 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2,120.9	10.8	1,906.4	-5.0	2,033.8	7.5
一般预算收入	103.2	29.2	79.8	-27.7	110.5	4.5
规模以上工业增加值	-	5.0	-	-6.2	-	7.8
固定资产投资	-	18.8	-	-21.3	-	12.0
社会消费品零售额	950.4	22.0	779.3	-15.0	865.1	12.0
三次产业结构	13.1:41.4:45.5		13.2:44.5:42.3		11.9:47.3:40.8	

数据来源：2019~2021 年荆门市国民经济和社会发展统计公报

京山市为湖北省直辖、荆门市代管县级市，地处鄂中平原腹地。京山市总面积 3,520 平方公里，下辖 3 个街道、12 个镇；截至 2021 年末，京山市常住人口 54.81 万人。

2021 年，京山市地区生产总值为 398.76 亿元，同比增长 5.5%，实现恢复性增长；三次产业增加值增速分别为 12.1%、-5.1%和 15.3%，第三产业增速较快，带动京山市经济增长。同期，京山市固定资产投资同比增长 13.6%；社会消费品零售总额完成 161.61 亿元，同比增长 15.0%。

表 3 2019~2021 年京山市主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2021 年		2020 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	398.76	5.5	379.62	-4.7	402.63	8.0
一般预算收入	15.25	26.2	12.09	-28.0	16.75	5.5
规模以上工业增加值	-	-	-	-5.6	-	8.5
固定资产投资	-	13.6	-	-19.9	-	13.6
社会消费品零售总额	161.61	15.0	140.53	-23.8	173.98	12.3
进出口总额（亿元）	-	-	8.6	-12.0	9.8	-10.3
三次产业结构	-		15.6:47.3:37.2		13.9:49.8:36.3	

数据来源：根据公司提供《国民经济主要指标》整理，其中一般预算收入为京山市人民政府网站披露数据。

根据《关于调整 2021 年财政预算的报告》，2021 年，京山市一般预算收入为 15.25 亿元，同比增长 26.2%，增速较快，其中，税收收入为 11.01 亿元，同比增长 30.1%，占一般预算收入的比重为 72.19%，占比有所上升。同期，京山市政府性基金收入为 13.56 亿元，有所增长。2021 年，京山市一般预算支出为 45.80 亿元，有所下降；政府性基金支出为 17.27 亿元，有所增长。截至 2021 年末，京山市政府债务余额为 57.08 亿元，同比增加 2.91 亿元，债务负担有所加重；其中，一般债务余额 25.44 亿元，专项债务余额 31.64 亿元。

整体看，2021 年，荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长，一般预算收入增速较快，经济财政实力有所增强。





财富创造能力

2021 年，受工程结算规模减少影响，公司营业收入同比进一步下降，基础设施建设业务仍是公司收入和利润的主要来源。

作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，公司主要从事京山市城市基础设施建设、保障性住房建设等业务。基础设施建设业务仍是公司收入和利润的主要来源，2021 年，公司营业收入及毛利润继续下降，且降幅较大，但毛利率水平略有上升。

基础设施建设业务是公司收入和利润主要来源。2021 年，公司营业收入同比大幅减少，主要系当期工程项目结算规模减少所致，其中，基础设施建设收入占营业收入比重为 95.20%。2021 年，公司其他业务收入占营业收入的比重上升至 4.80%，主要由于采砂收入、机动车辆检测收入和广告传媒收入由基础设施建设业务调入其他业务收入³，以及其他业务收入中的资产出租收入增幅较大⁴所致，2021 年公司其他业务主要由资产出租收入 700 万元、车辆检测收入 221 万元、工程施工收入 643 万元、广告传媒收入 219 万元和沙石销售 793 万元构成，其他业务收入占总收入的比重仍很小。

表 4 2019~2021 年公司营业收入及毛利润情况（单位：万元、%）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	53,661	100.00	93,276	100.00	123,452	100.00
基础设施建设	51,086	95.20	92,999	99.70	122,539	99.26
其他业务	2,576	4.80	277	0.30	913	0.74
毛利润	7,816	100.00	12,485	100.00	16,640	100.00
基础设施建设	6,663	85.26	12,354	98.95	15,983	96.06
其他业务	1,152	14.74	131	1.05	656	3.94
毛利率	14.56		13.38		13.48	
基础设施建设	13.04		13.28		13.04	
其他业务	44.74		47.37		71.92	

数据来源：根据公司提供资料整理

毛利润方面，2021 年，公司毛利润 0.78 亿元，同比减少 46.06%，公司毛利润仍主要来自基础设施建设业务，但占比有所下降；其他业务毛利润大幅增加，主要来自资产出租和沙石销售业务。同期，公司综合毛利率略有上升，主要系毛利率较高的资产出租、沙石销售及广告传媒业务⁵收入增加所致。

³ 2020 年公司根据审计意见将采砂收入、机动车辆检测收入及广告传媒收入计入基础设施建设业务收入。

⁴ 资产出租收入主要包括厂房租赁业务收入、门面租金收入、广告租金收入和房屋租金收入，2020 年疫情影响下的租金减免导致资产出租收入基数较小，2021 年资产出租收入大幅上升 178.48%。

⁵ 2021 年，公司资产出租、沙石销售及广告传媒业务毛利率分别为 63.72%、35.33%和 74.56%。



公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，在京山市城市建设发展中继续发挥重要作用；公司在建及拟建项目具有一定待投资规模，未来将面临一定的资本支出压力。

公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，在京山市城市建设发展中继续发挥重要作用，主要承担京山市城市基础设施建设、保障性住房建设等业务。公司与京山市人民政府于 2019 年签订《京山市综合开发建设协议》，并根据协议要求对已完成项目向市政府申报产值，确认该项收入。京山市人民政府根据政府统一规划，将征地拆迁、市政配套设施等建设项目以委托方式交由公司实施，对公司已完成的京山市综合开发建设项目进行验收和支付项目建设进度款和投资收益。项目建设资金主要来源于公司自筹。

2019 年，公司基础设施建设业务约定成本加成比例由 28% 调整为 15%。2021 年，公司基础设施建设业务营业收入同比减少 45.07%，主要系当期工程项目结算规模减少所致。2021 年，公司承担的种畜场 3 个棚改项目、南方农机装备产业园、易地扶贫搬迁、京山自来水升级改造工程、京山县永兴棚户区改造等 13 个项目已完成的开发建设总成本为 4.44 亿元，按照约定成本加成比例计算总收入为 5.11 亿元。

表 5 截至 2021 年末公司主要在建项目情况⁶（单位：亿元）

基础设施代建项目	总投资	已投资	建设期限
南方农机装备产业园	11.64	10.40	2017.03~2018.10
文峰棚户区建设费用	2.35	2.11	2016.03~2022.12
永兴镇棚改户	2.53	2.27	2016.12~2017.10
种畜场 3 个棚户区项目	7.71	6.93	2018.12~2022.12
易地扶贫搬迁	3.10	3.05	2016.07~2022.12
京山自来水升级改造工程	6.37	4.42	2017.11~2022.12
惠亭灌区京山河流域工程	9.63	3.68	- ⁷
合计	43.33	32.86	-
自营商品房项目	总投资	已投资	建设期限
京山县 2015 年两村两片区棚户区改造	9.17	8.85	2015.10~2017.10
京诚美嘉	2.50	1.38	2018.12~2022.12
京诚雅苑	2.00	0.31	2019.09~2022.12
合计	13.67	10.54	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年末，公司主要在建项目包括基础设施代建项目和自营商品房项目，其中在建基础设施代建项目 7 个，项目总投资额为 43.33 亿元，已投资额为 32.86

⁶ 南方农机装备产业园、永兴镇棚改户及京山县 2015 年两村两片区棚户区改造三个项目均已完工，但尚未完成竣工决算，部分工程款尚未结清，故总投资额与已投资额存在差异，仍计算在在建项目中。

⁷ 截至本报告出具日，公司未提供惠亭灌区京山河流域工程项目建设期限。



亿元，待投资额为 10.47 亿元；在建自营商品房项目 3 个，项目总投资额为 13.67 亿元，已完成投资 10.54 亿元，待投资额为 3.13 亿元，公司自营商品房项目尚未形成收入。

截至 2021 年末，公司拟建项目 6 个，总投资金额为 3.95 亿元，全部为市政工程基础设施建设项目。其中，除京山市惠民广场工程为自营建设外，其余拟建项目均为政府委托代建模式。

表 6 截至 2021 年末公司主要拟建项目情况（单位：亿元）

主要拟建基建项目	概算总投资	建设期限 ⁸
京山市惠民广场工程	0.86	2022.05~2023.12
温泉路综合改造	0.45	2022.05~2022.10
京钟路	0.09	2022.07~2022.12
京北路	0.70	2022.07~2022.12
京应路	0.35	2022.07~2022.12
青龙大道	1.50	2022.07~2022.12
合计	3.95	-

数据来源：根据公司提供资料整理

总体来看，公司在建及拟建项目具有一定待投资规模，未来将面临一定的资本支出压力。

偿债来源与负债平衡

2021 年，公司营业利润和利润总额均同比有所增长，政府补贴收入仍是利润总额的主要来源；公司经营性现金流净流出规模增幅较大，仍缺乏对债务及利息的保障能力，债务收入对缓解公司流动性压力贡献仍较大；公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，对资产流动性产生一定影响，公司有息债务规模及占总负债的比重均继续上升，债务压力有所增大，但非受限货币资金可覆盖短期有息债务，短期偿债压力较小。

（一）偿债来源

1、盈利

2021 年，公司营业收入同比进一步下降，期间费用占营业收入的比重有所上升，对公司盈利产生一定影响；受政府补贴收入增加影响，公司营业利润和利润总额均同比有所增长，政府补贴收入仍是利润总额的主要来源。

公司营业收入仍主要来自基础设施建设收入，2021 年，受工程结算进度影响，公司营业收入同比进一步下降。2021 年，公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成，期间费用占营业收入的比重有所上升，对公司盈利产生一定影响。

⁸ 京山市惠民广场工程、温泉路综合改造项目已于 2022 年 5 月开工。



同期，公司获得政府补贴收入 1.54 亿元，同比增加 25.00%，计入其他收益，主要为基础设施建设补贴，是利润总额的主要来源。2021 年，受政府补贴收入增加影响，公司营业利润和利润总额均同比有所增长，当期所得税费用大幅上升，导致净利润小幅下降；总资产报酬率和净资产收益率分别为 1.16% 和 1.27%，均同比小幅下降，公司整体盈利能力有所下降。

表 7 2019~2021 年公司收入及盈利概况（单位：万元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	53,661	93,276	123,452
营业成本	45,846	80,791	106,812
期间费用	9,331	12,171	11,089
销售费用	223	52	16
管理费用	1,792	890	922
财务费用	7,316	11,229	10,151
期间费用/营业收入	17.39	13.05	8.98
其他收益	15,409	12,327	11,959
营业利润	11,309	10,886	14,323
营业外收入	168	51	13
投资收益	645	733	398
利润总额	11,182	10,375	14,322
净利润	10,187	10,306	14,419
总资产报酬率	1.16	1.38	1.74
净资产收益率	1.27	1.32	1.91

数据来源：根据公司提供资料整理

2、现金流

2021 年，公司经营性现金流仍为净流出，且净流出规模增幅较大，仍缺乏对债务及利息的保障能力；投资性现金流仍呈一定规模净流出。

2021 年，公司经营性净现金流为-5.11 亿元，仍为净流出，且净流出规模增幅较大，主要系公司当期项目建设资金投入增加及支付往来款项大幅增加所致。同期，公司经营性净现金流利息保障倍数为-1.29 倍，经营性净现金流占流动负债比重为-32.96%，缺乏对债务及利息的保障能力。

表 8 2019~2021 年公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
经营性净现金流	-5.11	-0.02	-0.89
投资性净现金流	-2.49	-2.94	-0.84
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-1.29	-0.01	-0.29
经营性净现金流/流动负债	-32.96	-0.13	-7.71

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年，公司投资性现金流仍呈一定规模净流出，主要系对惠亭灌区京山



河流域工程等项目的投资支出。

3、债务收入

2021 年，公司融资渠道仍以银行借款为主，期限结构仍以长期为主；债务收入对缓解公司流动性压力贡献仍较大。

2021 年，公司融资渠道仍以银行借款为主，期限结构仍以长期为主。2021 年末，公司银行借款主要包括保证借款、抵押借款和质押借款，2021 年末银行借款余额为 63.06 亿元。截至 2021 年末，公司获得银行授信 17.59 亿元，已使用额度 11.39 亿元，尚未使用额度 6.20 亿元。债券融资方面，截至 2021 年末，公司存续债券为“16 京诚债/PR 京诚债”、“18 京诚债/PR 京山债”和“21 京诚债/21 京诚债”，账面余额分别为 2.68 亿元、7.56 亿元和 1.44 亿元。

表 9 2019~2021 年公司债务融资情况分析（单位：亿元）

财务指标	2021 年	2020 年	2019 年
筹资性现金流入	15.91	11.82	6.25
借款所收到的现金	13.40	11.50	6.25
筹资性现金流出	10.06	7.43	7.88
偿还债务所支付的现金	2.65	2.36	3.18
分配股利或利润、和偿付利息所支付的现金	4.18	3.73	3.36
筹资性净现金流	5.84	4.40	-1.63

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年，公司筹资性现金流入为 15.91 亿元，同比增长 34.52%，主要由于当期公司新增银行借款、发行债券以及收到财政拨款 1.07 亿元所致，债务收入对缓解公司流动性压力贡献仍较大；公司筹资性现金流出 10.06 亿元，同比增加 35.50%，主要系偿还债券本金增加所致。

4、外部支持

2021 年，公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，继续获得当地政府在财政补贴和财政拨款方面的支持。

除公司外，京山市主要的城投平台还有 3 家。其中，京山京诚旅游投资有限公司唯一股东为京山国资局，主要负责京山市的旅游景区开发、旅游基础设施建设及项目开发经营等业务；京山京投城镇化建设有限公司（以下简称“京山城建”）唯一股东为京山国资局，主要负责京山市的城镇基础设施建设、房地产信息咨询等业务；京山京诚工业建设有限公司（以下简称“京诚工业”）为京诚集团的联营公司，京山国资局和京诚集团分别持有其 51.00%和 49.00%的股权，京诚工业主要负责京山市的城镇基础设施建设与城镇化投资项目建设等业务。作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，公司在京山市社会经济发展中仍发挥重要作用。2021 年，公司继续获得当地政府在财政补贴方面和财政拨款方面支持。





2021 年，公司获得财政补贴 1.54 亿元，计入其他收益；公司收到财政拨款增加资本公积 1.07 亿元。

5、可变现资产

2021 年末，公司资产规模继续保持增长，资产结构仍以流动资产为主；公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，对资产流动性产生一定影响。

2021 年末，公司资产规模继续保持增长，同比增长 6.92%；公司资产结构仍以流动资产为主，占总资产比重增至 89.60%。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2021 年末，货币资金规模同比有所下降，主要由银行存款构成，无受限的货币资金。同期，公司应收账款余额为 49.84 亿元，同比继续增长，主要为与京山市人民政府和京山京投城镇化建设有限公司的应收项目结算款，分别为 26.94 亿元和 22.90 亿元，合计占期末应收账款总额的比重为 99.99%；从账龄分布来看，1 年以内的占比为 57.13%，其余主要分布于 1~4 年。同期，公司其他应收款同比有所增长，主要系对政府单位的往来款项增加所致；公司其他应收款主要为应收京山市人民政府 6.94 亿元往来款、京山河流域水生态修复综合治理项目建设指挥部 1.34 亿元往来款、京山诚信融资担保有限公司 1.40 亿元往来款、京山市财政局 1.00 亿元往来款以及宋河镇人民政府 0.56 亿元借款，其他应收前五大款项占比合计 85.70%；从账龄分布来看，1 年以内的占比为 52.95%，其余主要分布于 2~5 年。同期，存货规模继续增长，主要系当期工程项目投入规模增加及开发土地增加所致；公司存货仍主要为土地资产，在存货中的比重为 64.57%；其他部分包括开发成本与开发产品，分别占存货的比重为 34.03%和 1.40%。

表 10 2019~2021 年末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11.22	6.56	12.97	8.11	11.54	7.89
应收账款	49.84	29.15	46.67	29.18	37.44	25.60
其他应收款	13.08	7.65	7.44	4.65	10.60	7.25
存货	77.75	45.48	70.08	43.82	66.70	45.62
流动资产合计	153.20	89.60	138.46	86.58	126.97	86.84
可供出售金融资产	-	-	10.03	6.27	9.30	6.36
其他权益工具投资	10.18	5.95	-	-	-	-
在建工程	3.68	2.15	2.39	1.49	1.63	1.11
固定资产	2.51	1.47	2.26	1.41	0.63	0.43
非流动资产合计	17.78	10.40	21.46	13.42	19.24	13.16
资产总计	170.98	100.00	159.92	100.00	146.21	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理



公司非流动资产主要由其他权益工具投资、在建工程和固定资产构成，2021 年末，非流动资产占总资产的比重下降至 10.4%，比重仍较小。2021 年末，公司新增其他权益工具投资 10.18 亿元，系根据新会计准则将可供出售金融资产全部调至其他权益工具投资所致。同期，公司在建工程同比增长 53.88%，主要系对惠亭灌区京山河流域工程当期投入增加所致。同期，公司固定资产 2.51 亿元，同比增长 11.10%，主要系当期购置房屋及建筑物以及部分存货完工转入所致。

截至 2021 年末，公司受限资产账面价值为 15.15 亿元，包括存货中的土地资产 13.98 亿元和其他权益工具投资中的湖北京山轻工机械股份有限公司股权 1.16 亿元，受限原因为用于银行借款抵质押；公司受限资产占总资产比重为 8.86%，占净资产的比重为 18.87%。

总体来看，公司资产规模继续保持增长，资产结构仍以流动资产为主；公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，对资产流动性产生一定影响。

（二）债务及资本结构

2021 年末，公司负债规模同比继续增长，负债结构仍以非流动负债为主；资产负债率继续上升，债务压力有所增加。

2021 年末，公司负债总额同比继续增长，负债结构仍以非流动负债为主；公司资产负债率为 53.06%，同比继续上升，债务压力有所增加。

表 11 2019~2021 年末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	2.62	2.89	3.68	4.49	4.62	6.54
应交税费	5.40	5.96	4.80	5.87	3.89	5.51
一年内到期的非流动负债	6.13	6.76	5.62	6.87	5.05	7.15
流动负债合计	15.34	16.91	15.65	19.13	14.77	20.91
长期借款	60.17	66.32	49.66	60.70	36.20	51.26
应付债券	9.14	10.08	10.16	12.42	13.32	18.86
长期应付款	6.07	6.69	6.33	7.74	6.33	8.97
非流动负债合计	75.38	83.09	66.16	80.87	55.85	79.09
负债合计	90.72	100.00	81.81	100.00	70.62	100.00
总有息债务	80.82	89.08	71.78	87.74	60.89	86.23
短期有息债务	6.13	6.76	5.62	6.87	5.05	7.15
长期有息债务	74.69	82.32	66.16	80.87	55.85	79.09
资产负债率	53.06		51.16		48.30	

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动负债主要由其他应付款、应交税费以及一年内到期的非流动负债构成。2021 年末，公司其他应付款同比继续下降，主要系与其他公司暂借款减少所致；公司应交税费主要包括应交增值税、应交城市维护建设税及应交教育税附加



等，同比继续增长；公司一年内到期的非流动负债同比继续增长，主要包括一年内到期的长期借款 2.89 亿元和一年内到期的应付债券 3.24 亿元。

公司非流动负债仍由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2021 年末，公司长期借款同比增长 21.16% 至 60.17 亿元，其中抵押加保证借款占比 24.50%，质押加抵押加保证借款占比为 29.44%，质押加保证借款占比为 16.42%，保证借款占比为 24.34%，质押加抵押借款占比为 2.47%，质押借款占比为 2.83%。同期，公司应付债券同比下降 10.04%，主要系当期将一年内到期的“16 京诚债/PR 京诚债”及“18 京诚债/PR 京山债”本金 3.24 亿元计入一年内到期的非流动负债以及新发行“21 京诚债/21 京诚债”1.50 亿元共同影响所致。同期，公司长期应付款同比略有下降，仍全部为向湖北省扶贫投资开发有限公司和中国农发重点建设基金有限公司的借款，分别为 3.11 亿元和 2.96 亿元。

2021 年末，公司有息债务规模及占总负债的比重均继续上升，债务压力有所增大；公司非受限货币资金可覆盖短期有息债务，短期偿债压力较小。

2021 年末，公司总有息债务为 80.82 亿元，同比增长 12.59%，占总负债的比重为 89.08%，占比仍较高且同比继续上升，债务压力有所增大。其中，短期有息债务为 6.13 亿元，占总总有息债务的比重为 7.59%，同期公司非受限货币资金为 11.22 亿元，可覆盖短期有息债务，短期偿债压力较小。截至本报告出具日，公司未提供截至 2021 年末的有息债务期限结构。

2021 年末，公司对外担保余额仍较小，被担保企业为京山市国有企业，且集中度较高。

2021 年末，公司对外担保余额为 3.04 亿元，规模仍较小，担保比率为 3.79%。被担保企业为京山城建，京山国资局持有其全部股份，被担保企业集中度较高。截至本报告出具日，公司未提供被担保企业 2021 年财务数据。

表 12 截至 2021 年末公司对外担保情况（万元）

被担保企业	担保余额	担保期限
京山京投城镇化建设有限公司	4,900	2021.02~2023.12
	25,500	2017.06~2032.06
合计	30,400	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年末，公司所有者权益继续增长，资本实力继续增强。

2021 年末，公司所有者权益为 80.26 亿元，继续增长，资本实力继续增强。其中，实收资本仍为 1.00 亿元；资本公积为 65.61 亿元，同比增长 1.74%，主要受益于当期收到财政拨款增加资本公积 1.07 亿元；公司盈余公积为 0.76 亿元，较 2020 年末无变化；未分配利润为 11.78 亿元，同比增加 0.82 亿元。



2021 年末，公司盈利对利息的保障能力较弱，流动资产对流动负债的覆盖程度较好，可变现资产对公司整体债务偿还形成一定保障。

2021 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.52 倍，同比继续下降，盈利对利息的保障能力仍较弱。

公司流动性偿债来源以债务收入和货币资金为主。2021 年，经营性净现金流仍为净流出，且净流出规模大幅增加，缺乏对债务的保障能力；公司债务收入 15.91 亿元，融资能力增强；公司货币资金 11.22 亿元，同比略有下降，但仍对偿债来源形成重要补充。2021 年末，公司流动比率和速动比率分别为 9.98 倍和 4.92 倍，均有所上升，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。

公司清偿性偿债来源为可变现资产，主要为货币资金、应收账款和存货，可对公司整体债务偿还形成一定保障。2021 年末，公司资产负债率和债务资本比率分别为 53.06% 和 50.07%，同比均有所上升。

担保分析

三峡担保为“18 京诚债/PR 京山债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，仍具有很强的增信作用。

三峡担保是经国家发展和改革委员会批准组建的融资担保公司，成立于 2006 年 4 月。2015 年 5 月由重庆市三峡担保集团有限公司整体改制变更设立为股份有限公司。2018 年 6 月，根据《融资担保公司监督管理条例》，三峡担保更为现名。2020 年，三峡担保以未分配利润按现有持股比例转增股本，截至 2020 年末，注册资本及实收资本均增至 48.30 亿元。截至 2021 年末，三峡担保注册资本和实收资本均为 48.30 亿元，股东重庆渝富控股集团有限公司（以下简称“渝富控股”）、三峡资本控股有限责任公司和国开金融有限责任公司的持股比例分别为 50.00%、33.33% 和 16.67%。三峡担保控股股东为渝富控股，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

截至 2021 年末，三峡担保纳入合并报表范围的子公司共 8 家，其中直接控股子公司 5 家。

三峡担保的担保业务由债券担保、借款类担保、其他融资担保以及非融资担保构成。截至 2021 年末，三峡担保担保余额同比增长 6.21%，债券担保和借款类担保业务的增长推动三峡担保担保业务规模进一步增长。同期，受监管政策影响，三峡担保进一步缩减其他融资担保业务。在业务分布上，三峡担保继续推动担保业务在全国的拓展，同时借款类担保业务仍主要分布于水利、环境和公共设施管理业、商贸流通业和建筑业，上述三大行业的借款类担保余额合计占比为 53.90%，存在一定行业集中度风险。

**表 13 2019~2021 年末三峡担保本部各项担保业务情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发行债券担保	651.32	72.28	619.81	73.05	664.81	79.04
借款类担保	165.98	18.42	135.27	15.94	112.62	13.39
其他融资担保	1.25	0.14	2.41	0.28	3.59	0.43
非融资担保	82.57	9.16	90.96	10.72	60.04	7.14
担保余额合计	901.12	100.00	848.44	100.00	841.06	100.00

数据来源：根据三峡担保提供资料整理

截至 2021 年末，三峡担保资产规模有所增长，主要由货币资金、存出保证金和其他资产构成，其中其他资产以其他应收款为主。截至 2021 年末，三峡担保逾期天数在 1 年以上的贷款规模为 0.60 亿元，同比下降 0.36 亿元，占发放贷款和垫款总额的比例同比下降 7.93 个百分点至 12.17%。2021 年，得益于担保业务的不断拓展，三峡担保营业收入同比增长 20.60%，推动盈利水平进一步增长，盈利能力有所提升。

表 14 2019~2021 年（末）三峡担保主要财务数据（单位：亿元、%）

项目	2021 年（末）	2020 年（末）	2019 年（末）
总资产	110.25	108.61	127.87
净资产	66.85	67.90	69.34
实收资本	48.30	48.30	46.50
营业收入	12.95	10.74	11.47
已赚保费	9.04	6.92	6.41
利息收入	3.32	2.18	3.03
投资收益	0.16	1.11	1.44
净利润	3.76	2.95	2.85
融资担保责任余额*	480.20	356.28	294.29
担保风险准备金*	32.53	26.53	25.78
准备金拨备率*	-	3.13	3.07
融资担保放大倍数(倍)*	-	6.33	5.45
累计担保代偿率*	1.35	1.44	1.46
累计代偿回收率*	40.87	34.81	35.09
总资产收益率	3.43	2.49	2.33
净资产收益率	5.57	4.30	4.13

注：*为母公司口径

数据来源：根据三峡担保提供资料整理

整体来看，三峡担保在重庆地区经济发展中仍发挥较为重要作用，能够获得重庆市政府和股东多方面的支持，长期稳定发展具有较强保障；三峡担保进一步增持债券类等安全性较高的投资类资产，投资业务结构不断优化；盈利水平进一步增长，盈利能力有所提升。但另一方面，三峡担保借款类担保业务仍较为集中，





存在一定行业集中度风险；发放的贷款行业分布仍较为集中，不利于风险分散。

三峡担保为“18 京诚债/PR 京山债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，仍具有很强的增信作用。

评级结论

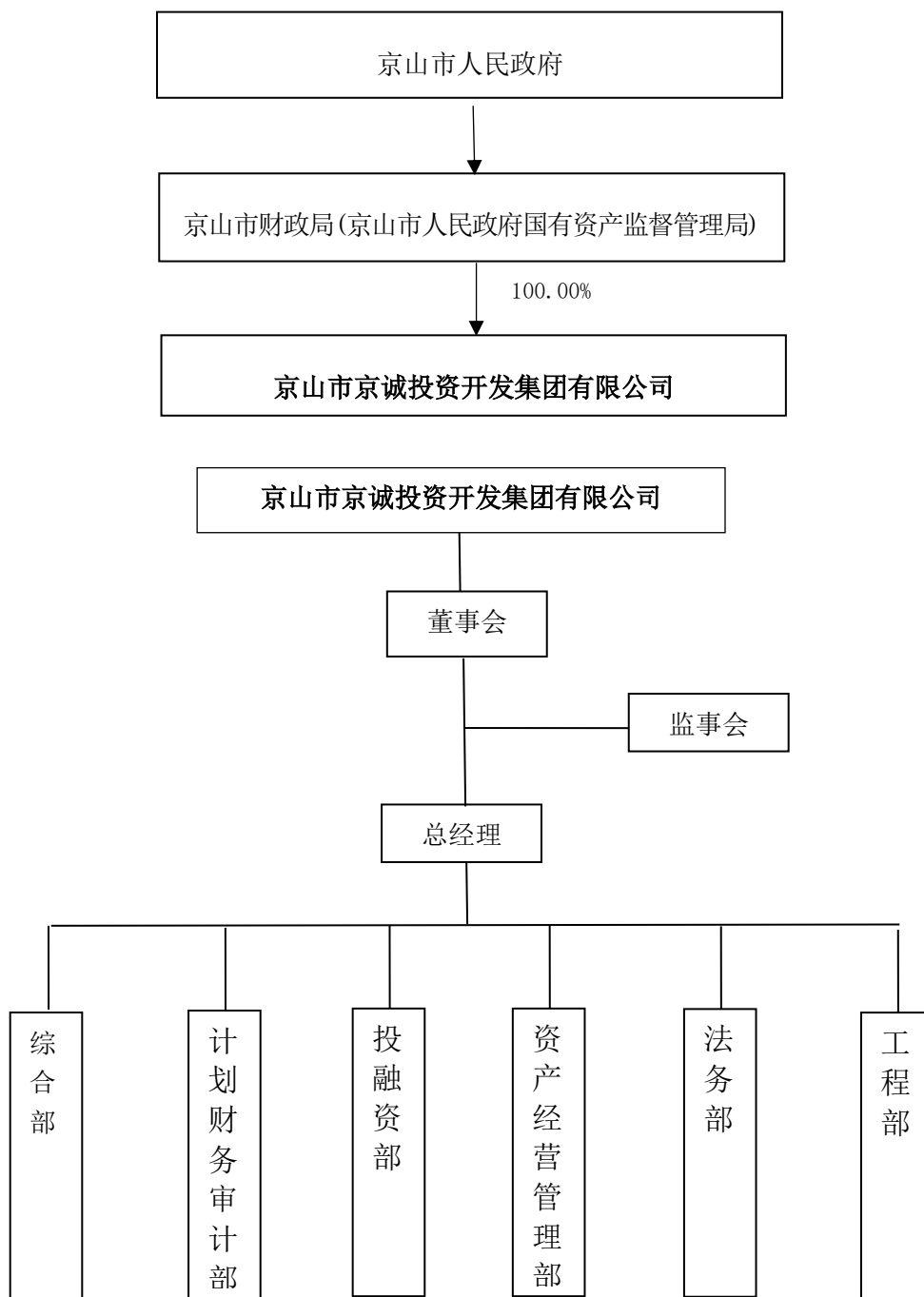
综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强，“18 京诚债/PR 京山债”到期不能偿付的风险极小。2021 年，荆门市及京山市地区生产总值实现恢复性增长，经济财政实力有所增强；公司作为京山市主要的基础设施建设投融资主体，继续获得当地政府在财政补贴和财政拨款方面的支持。但同时，公司在建及拟建项目具有一定待投资规模，未来将面临一定的资本支出压力；公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，对资产流动性产生一定影响；公司有息债务规模及占总负债的比重均继续上升，债务压力有所增大。三峡担保为“18 京诚债/PR 京山债”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，仍具有很强的增信作用。

综合分析，大公对公司“18 京诚债/PR 京山债”信用等级维持 AAA，主体信用等级维持 AA-，评级展望维持稳定。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2021 年末京山市京诚投资开发集团有限公司股权结构图及
组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2021 年末京山市京诚投资开发集团有限公司一级子公司情况

(单位：%)

序号	子公司名称	持股比例	业务性质	取得方式
1	京山京诚资产经营有限公司	71.43	资产经营管理	设立
2	京山京诚置业有限公司	67.65	房地产开发销售	设立
3	京山京诚城市建设有限公司	100.00	城镇化建设项目投资与建设	设立
4	京山易地置业有限公司	73.53	房地产开发经营	设立
5	京山京诚水利投资有限公司	52.63	水利设施建设	设立
6	京山丰瑞机动车辆安全检测有限公司	100.00	车辆检验	无偿划拨
7	京山京诚广告传媒有限公司	100.00	广告传媒	设立
8	京山京诚产业化投资有限公司	85.44	商务服务	设立
9	京山京诚建设工程有限公司	100.00	土木工程建筑	设立
10	京山市京诚文化旅游投资开发有限公司	100.00	文化旅游	设立

数据来源：根据公司提供资料整理

附注：跟踪期内，公司新增 1 家子公司，为京诚文旅，由公司投资设立，注册资本为 1.62 亿元，公司持有其全部股权；注销 1 家子公司为京山惠通投资管理有限公司，主要负责代理政府投资基金管理业务。



附件 2 主要财务指标

2-1 京山市京诚投资开发集团有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
货币资金	112,184	129,724	115,375
应收账款	498,380	466,652	374,359
其他应收款	130,776	74,435	106,032
存货	777,547	700,752	667,043
可供出售金融资产	-	100,281	93,008
其他权益工具投资	101,754	-	-
固定资产	25,134	22,624	6,278
在建工程	36,773	23,897	16,270
总资产	1,709,815	1,599,159	1,462,076
其他应付款	26,200	36,766	46,193
应交税费	54,049	48,009	38,883
一年内到期的非流动负债	61,320	56,220	50,460
流动负债合计	153,441	156,548	147,685
长期借款	601,700	496,620	361,950
应付债券	91,420	101,625	133,171
长期应付款	60,681	63,346	63,346
非流动负债合计	753,801	661,591	558,467
负债合计	907,242	818,139	706,152
实收资本（股本）	10,000	10,000	10,000
资本公积	656,146	644,936	641,702
所有者权益	802,574	781,020	755,924
营业收入	53,661	93,276	123,452
利润总额	11,182	10,375	14,322
净利润	10,187	10,306	14,419
经营活动产生的现金流量净额	-51,080	-191	-8,904
投资活动产生的现金流量净额	-24,862	-29,416	-8,438
筹资活动产生的现金流量净额	58,401	43,956	-16,300
EBIT	19,889	22,148	25,473
EBITDA	20,544	22,364	25,705
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.63	0.85
总有息债务	808,177	717,811	608,927
毛利率（%）	14.56	13.38	13.48
总资产报酬率（%）	1.16	1.38	1.74
净资产收益率（%）	1.27	1.32	1.91
资产负债率（%）	53.06	51.16	48.30
应收账款周转天数（天）	3,237.07	1,622.95	1,064.55
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-1.29	-0.01	-0.29
担保比率（%）	3.79	7.98	8.95



2-2 重庆三峡融资担保集团股份有限公司（合并）主要财务指标

(单位：亿元、倍、%)

项目	2021 年（末）	2020 年（末）	2019 年（末）
货币资金	18.09	17.82	27.32
应收代偿款	9.28	7.29	6.38
委托贷款	8.29	6.67	5.24
可供出售金融资产	-	20.18	19.43
存出保证金	28.64	26.52	23.61
递延所得税资产	5.56	5.79	6.26
其他资产	10.95	15.30	30.23
发放贷款及垫款	4.56	4.50	4.92
资产总计	110.25	108.61	127.87
未到期责任准备金	16.21	12.72	13.41
担保赔偿准备金	11.05	10.03	9.35
其他负债	4.33	7.16	23.66
负债总额	43.40	40.70	58.53
实收资本	48.30	48.30	46.50
盈余公积	3.22	2.83	2.49
一般风险准备	5.28	4.89	4.55
未分配利润	5.14	5.00	6.48
所有者权益合计	66.85	67.90	69.34
营业收入	12.95	10.74	11.47
营业支出	7.59	6.69	8.29
净利润	3.76	2.95	2.85
经营活动产生的现金流量净额	7.38	-0.98	-22.94
投资活动产生的现金流量净额	-1.39	-6.09	34.07
筹资活动产生的现金流量净额	-5.20	-1.47	4.71
担保余额*	901.12	848.44	841.06
融资担保责任余额*	480.20	356.29	294.29
融资担保放大倍数*	-	6.33	5.45
担保风险准备金*	32.53	26.53	25.78
准备金拨备率*	-	3.13	3.07
累计担保代偿率*	1.35	1.44	1.46
累计代偿回收率*	40.87	34.81	35.09
总资产收益率	3.43	2.49	2.33
净资产收益率	5.57	4.30	4.13

注：*为母公司口径





附件 3 主要指标的计算公式

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	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
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)	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$



附件 4 担保主体各项指标的计算公式

指标名称	计算公式
担保责任放大比例	担保责任余额/净资产
准备金拨备率	担保风险准备金/担保责任余额 $\times 100\%$
当期担保代偿率	当期代偿总额/当期已解除担保额 $\times 100\%$
当期代偿回收率	当期已回收代偿额/（期初担保代偿余额+当期新增担保代偿额） $\times 100\%$
累计代偿回收率	累计代偿回收额/累计代偿额
期初担保代偿余额	期初累计代偿总额-期初累计已回收代偿额
担保损失率	代偿损失核销额/当年累计解除担保额 $\times 100\%$
单一最大客户担保比率	单一最大客户担保余额/公司净资产 $\times 100\%$
前十大客户担保比率	前十大客户担保余额/公司净资产 $\times 100\%$
总资产收益率	当期净利润 $\times 2 /$ （期初总资产+期末总资产） $\times 100\%$
净资产收益率	当期净利润 $\times 2 /$ （期初净资产+期末净资产） $\times 100\%$



附件 5 信用等级符号和定义

5-1 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。

5-2 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。



5-3 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。

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。