



CREDIT RATING REPORT

报告名称

句容市城市建设投资有限责任公司主体与相关债项2024年度跟踪评级报告

目录

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



信用等级公告

DGZX-R【2024】00691

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及“22 句容城投债/22 句容债”的信用状况进行跟踪评级，确定句容市城市建设投资有限责任公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“22 句容城投债/22 句容债”的信用等级维持 AAA。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二四年六月二十六日



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
22句容城投债/22句容债	4.2	5	AAA	AAA	2023.6

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）					
项目	2024.3	2023	2022	2021	
总资产	500.66	493.33	469.11	497.11	
所有者权益	213.83	213.46	209.23	204.86	
总有息债务	-	96.23	114.99	123.87	
营业收入	7.92	23.88	31.51	24.34	
净利润	0.38	3.98	4.14	6.18	
经营性净现金流	0.27	31.08	25.75	17.57	
毛利率	11.32	11.50	12.59	19.66	
总资产报酬率	0.20	1.06	1.32	1.64	
资产负债率	57.29	56.73	55.40	58.79	
债务资本比率	-	31.07	35.47	37.68	
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.90	0.78	1.02	
经营性净现金流/总负债	0.10	11.52	9.33	6.60	

注：公司提供了 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月财务报表，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司 2021~2023 年财务报表进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2024 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人：王景华

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。跟踪期内，句容市地区生产总值和一般预算收入同比有所增长，为公司发展提供良好外部环境，公司继续得到政府在政府补助方面的有力支持；但同时，公司无在整理及拟整理土地整理项目，需关注该业务可持续性，资产中其他应收款和存货占比很高，仍存在较大的资金占用压力，公司短期偿债压力较大，公司对外担保规模很大，存在一定的或有风险。中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）为“22 句容城投债/22 句容债”提供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：

- 2023 年，句容市地区生产总值和一般预算收入同比有所增长，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投融资主体，在句容市经济发展中发挥重要作用，2023 年继续得到政府在政府补助方面的有力支持；
- 中投保为“22 句容城投债/22 句容债”提供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：

- 截至 2024 年 3 月末，公司无在整理及拟整理土地整理项目，且已整理完项目已全部确认收入，需关注该业务可持续性；
- 公司资产中其他应收款和存货占比很高，仍存在较大的资金占用压力；
- 截至 2023 年末，公司资产负债率同比上升，非受限货币资金对短期有息债务的覆盖倍数很低，公司短期有息债务偿债压力较大；



- 公司对外担保规模很大，被担保企业区域集中度很高，存在一定的或有风险。



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-2022-V. 4. 0，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	3.80
（一）市场竞争力	4.21
（二）运营能力	1.91
（三）可持续发展能力	1.00
要素二：偿债来源与负债平衡	4.40
（一）偿债来源	5.26
（二）债务与资本结构	3.13
（三）保障能力分析	4.09
（四）现金流量分析	5.51
调整项	无
基础信用等级	a
外部支持	4
模型结果	AA+

外部支持说明：公司是句容市重要的城市建设投融资主体，在政府补助方面能够获得当地政府的有力支持。

注：大公国际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开及公司提供资料整理。

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	22 句容城投债 /22 句容债	AAA	2023/06/21	郝冬琳、温彦芳	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V. 4. 0）	点击阅读全文
AA+/稳定	22 句容城投债 /22 句容债	AAA	2021/08/27	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）	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“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公国际对句容市城市建设投资有限责任公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公国际书面同意，本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。

二、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际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。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际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。

四、本报告的评级结论是大公国际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。

五、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。大公国际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）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际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）。

六、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为本次债券的存续期，主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 26 日至 2025 年 6 月 25 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日），债券信用等级有效期为受评债券存续期。在有效期限内，大公国际将根据需要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，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、本报告版权属于大公国际所有，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。



跟踪评级说明

根据大公国际承做的句容市城市建设投资有限责任公司信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款，大公国际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。

被跟踪债券及募集资金使用情况

本次跟踪债券概况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
22 句容城投债 /22 句容债	4.20	4.20	2022.02.17~ 2027.02.17	偿还公司到期债务 ¹	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，截至 2024 年 3 月末，公司注册资本和实收资本仍为 12.00 亿元，唯一股东和实际控制人仍为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”）（见附件 1-1）。

跟踪期内，公司章程和组织结构未发生变化。2023 年末，公司合并口径共有 9 家子公司（见附件 1-2），同比减少 1 家²。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2024 年 5 月 20 日，公司本部未发生不良信贷事件。截至 2024 年 5 月 21 日，子公司句容市新农村发展实业有限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

（一）宏观环境

2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普

¹ 全部用于偿还公司 2021 年内到期的企业债券本金及利息。
² 2023 年末，公司合并口径减少 1 家子公司为句容弘迅房地产开发有限公司。



惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

（二）行业环境

2023 年，地方政府及城投企业偿债压力加大，中央提出制定实施一揽子化债方案；2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，面对偏紧的融资环境，城投行业分化将进一步加剧，但行业风险总体可控，需关注尾部风险。

2023 年上半年，受内外部多重因素影响，地方政府及城投企业偿债压力加大。城投企业商票逾期、非标违约、银行贷款重组、城投债技术性违约等信用风险事件不断发生，城投企业信用分化有所加剧。下半年，中央提出制定实施一揽子化债方案，有效防范化解地方债务风险。作为标志性方案，万亿特殊再融资债券启动发行，利用和调配地方政府债务限额与余额空间来帮助债务压力较大地区偿还债务。此外，财政部再次通报隐性债务问责典型案例，展现出对新增隐性债务和化债不实等违法违规行为零容忍的态度，进一步严肃财经纪律。

功能方面，基建投资仍是未来稳增长的重要抓手，城投企业将继续在地方基建领域发挥重要作用，但业务重心有所变化。一方面，国家全面推进乡村振兴战略，为城投企业拓展业务带来新机遇。另一方面，随着城镇化率的提升，城市基建主要目标已从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2023 年，中央多次强调加快保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，为城投企业基建业务打开新空间。

预计 2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，重点区域城投企业的信用风险将会得到明显缓释，城投行业信用风险总体可控；举债问责背景下，省级政府将对本地区债务风险负总责，地方政府责任将进一步压实强化；城投企业仍将面对偏紧的融资环境，已发布的“35 号文”的后续影响值得密切关注，同时城投企业市场化转型进程将加快；城投行业信用分化将进一步加剧，弱资质城投企业的再融资压力较大，需关注尾部风险。

中长期看，国企改革深化提升行动稳步落地，将助力城投企业提高核心竞争力、增强核心功能，推动市场化转型与高质量发展，进一步保障城投企业偿债能力稳定。此外，中央经济工作会议提出谋划启动新一轮财税体制改革，有助于根本解决地方债务问题。

（三）区域环境

2023 年，句容市地区生产总值和一般公共预算收入同比有所增长，为公司发展提供良好外部环境。

镇江市地处江苏省西南部，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，以高端装备制造、新材料为两大支柱产业，同时航空航天、智能电气、海工装备等新兴产业发展较快。2023 年镇江市实现地区生产总值 5,264.07 亿元，比上年增长 6.3%。其中，第一产业增加值 167.52 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 2,507.36 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 2,589.19 亿元，增



长 6.7%。三次产业增加值结构为 3.2:47.6:49.2。全市人均地区生产总值达 16.33 万元，增长 6.1%。

表 2 2021~2023 年镇江市主要经济指标（单位：亿元、%）						
主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5,264.07	6.3	5,017.04	2.9	4,763.42	9.4
人均地区生产总值（万元）	16.33	6.1	15.58	2.7	14.82	9.2
一般预算收入 ³	320.71	5.5	303.96	-	327.59	5.1
固定资产投资	-	3.0	-	0.1	-	8.7
社会消费品零售总额	1,481.74	8.6	1,364.02	1.3	1,346.83	17.9
三次产业结构	3.2:47.6:49.2		3.3:49.3:47.4		3.3:48.7:48.0	

数据来源：根据公开披露资料整理

句容市由镇江市代管，是南京的东门户、南京“半小时都市圈”的重要节点，随着宁镇扬一体化战略的推进和宁句城际铁路的落地，句容市交通条件得到较大程度的改善，区位优势、区域融合发展及枢纽经济效应得以进一步发挥。2023 年，句容市地区生产总值和一般预算收入同比有所增加，为公司发展提供良好的外部环境，其中句容市实现地区生产总值 791.67 亿元，增速为 5.5%，经济实力进一步增强。全市固定资产投资为 225.39 亿元，同比减少 0.4%，社会消费品零售总额为 193.96 亿元，同比增长 8.4%。

表 3 2021~2023 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	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	791.67	5.5	754.62	1.0	736.75	9.3
人均地区生产总值（元）	123,236	-	117,542	-	114,973	8.8
规模以上工业增加值	-	-	148.01	0.6	142.31	12.5
全年固定资产投资	225.39	-0.4	226.26	-16.6	271.17	10.3
社会消费品零售总额	193.96	8.4	179.01	0.7	177.85	16.5
进出口总额（亿元）	39.2	-18.9	48.3	-8.8	53.0	25.8
三次产业结构	7.4:44.0:48.6		7.6:45.2:47.2		7.5:42.5:50.0	

数据来源：根据公开披露资料整理

根据《关于句容市 2023 年财政预算执行情况和 2024 年财政预算（草案）的报告》，2023 年句容市一般预算收入为 50.05 亿元，同比增长 25.7%，税收收入完成 35.63 亿元，同比增长 35.12%；政府性基金收入为 110.95 亿元，同比下降 4%，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；一般预算支出为 83.00 亿元，同比增长 3.75%；政府性基金支出为 123.50 亿元，同比下降 2.58%。截至 2023 年末，句容市政府债务余额 252.93 亿元，其中一般债务余额 80.77 亿元，专项债务余额 172.16 亿元。

³ 一般公共预算收入来自预算执行报告。



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发挥重要作用，2023 年公司营业收入有所减少，基础设施建设业务是公司营业收入和利润的主要来源。

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发挥重要作用。基础设施建设业务是公司主要收入来源，其他业务收入主要来自物业管理、建筑施工和公墓建设等。

表 4 2021~2023 年公司营业收入、毛利润及毛利率情况（单位：亿元、%）						
项目	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	23.88	100.00	31.51	100.00	24.34	100.00
土地整理	0.00	0.00	0.00	0.00	3.63	14.90
工程代建	22.78	95.38	24.94	79.16	20.23	83.11
房屋销售	0.69	2.89	6.07	19.26	0.12	0.49
其他业务	0.41	1.72	0.50	1.58	0.37	1.50
毛利润	2.75	100.00	3.97	100.00	4.79	100.00
土地整理	0.00	0.00	0.00	0.00	2.48	51.73
工程代建	2.38	86.56	2.60	65.59	2.11	44.10
房屋销售	0.16	5.80	1.15	29.08	0.10	2.07
其他业务	0.21	7.65	0.21	5.33	0.10	2.09
毛利率	11.50		12.59		19.66	
土地整理	-		-		68.25	
工程代建	10.43		10.43		10.43	
房屋销售	23.04		19.01		82.98	
其他业务	50.99		42.64		27.40	

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 年，公司营业收入有所减少，主要系房屋销售业务中安置房销售收入大幅减少所致。同期，公司综合毛利率同比下降 1.10 个百分点，主要系其他业务中材料销售收入毛利率下降所致；工程代建业务毛利率较为稳定；房屋销售业务收入包括安置房和商品房销售，毛利率小幅增长，2023 年公司房屋销售业务收入主要来源于公司本部和句容弘业房地产开发有限公司。

2024 年 1~3 月，公司营业收入为 7.92 亿元，同比增加 0.77 亿元，营业收入主要来自于工程代建业务；毛利率为 11.32%，同比小幅减少。

（一）土地整理

截至 2024 年 3 月末，公司无在整理和拟整理的土地整理项目，且已整理完项目已全部确认收入，需关注该业务可持续性。

公司是句容市重要的城市建设投融资主体，负责句容市范围内的土地整理业务，该业务由公司本部负责。句容市政府授权公司对开发建设的道路和项目周边的土地进行前期开发整理，公司整理的土地经句容国土资源局通过招、拍、挂的方式出让后，所得土地出让收入在扣除相关费用后的净收益由市财政全额拨付返还给公司。

2023 年公司土地整理业务无收入。截至 2024 年 3 月末，公司无在整理和拟整理的项目，且已



整理完项目已全部确认收入，需关注该业务的可持续性。

(二) 工程代建

2024 年 3 月末，公司仍主要负责句容市范围内的基础设施建设，在建和拟建基础设施建设项目尚有一定的投资规模。

公司主要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，公司按照句容市政府的年度项目计划，承接句容市重大基础设施建设项目。根据与对手方签署的建设协议，公司利用自有资金和外部融资先行开展项目建设，对手方在每年年末根据公司当年基础设施建设成本的汇总报表，以当年建设成本的 115% 与公司确认收入（不考虑税收）。

截至 2024 年 3 月末，公司主要在建项目计划总投资 26.17 亿元，已投资 20.23 亿元；拟建项目主要为城市综合展馆项目等，拟建项目项目总投资 2.10 亿元。公司在建和拟建项目尚有一定投资规模。

表 5 截至 2024 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	计划投资额	已投资额	计划建设期限
句容文化艺术中心	10.01	9.67	2013.03~2018.06
长江沿线国土空间生态修复工程	3.20	3.23	2020.10~2021.07
长龙山片区（包括长龙山公墓改造）	4.57	3.54	2020.08~2021.08
妇幼保健院新建项目	3.58	3.56	2015.02~2021.03
江苏省句容高级中学异地新建项目	4.81	0.23	2021~2023
合计	26.17	20.23	-
拟建项目	项目总投资		资金来源
句容市贾纪山运动公园体育中心	0.40		句容市财政局
城市综合展馆项目	1.26		自筹
贾纪山公园迁址新建工程	0.44		句容市财政局
合计	2.10		-

数据来源：根据公司提供资料整理，长龙山片区为自营项目。
注 1：长江沿线国土空间生态修复工程为涉密项目，公司未提供相关协议；句容市文化艺术中心和妇幼保健院新建项目已基本完工。
注 2：公司尚未对在建项目建设期限进行调整。
注 3：截至本报告出具日，拟建项目尚未开工。

(三) 保障房建设和房屋销售

公司房屋销售业务主要为保障房，多为定向安置销售，少量为市场化销售；公司已完工项目尚有一定规模未回款，在建项目待投资规模不大，暂无拟建保障房项目。

公司房屋销售业务主要为保障房，多为定向安置销售，少量为市场化销售。公司的房地产销售业务由公司和全资子公司句容弘业房地产开发有限公司负责，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。公司资金回款方式有两种，一种为工程代建方式，按工程投入成本加成一定比例于每年末确认收入，该块收入计入工程代建板块；另一种是项目建成后通过保障房及配套的定向销售，商业及配套的对外销售实现资金平衡，该块收入计入房产销售板块。2023 年公司安置房销售收入和商品房销售收入分别为 0.35 亿元和 0.34 亿元，受房地产行情低迷和当地需求的影响，



公司房屋销售收入大幅下降。

截至 2024 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 9.86 亿元，尚未回款 21.06 亿元，受房地产市场及当地需求影响，销售与回款进度具有一定的不确定性。

表 6 截至 2024 年 3 月末公司主要在建保障房项目情况（单位：亿元、年） ⁴				
在建项目	总投资额	已投资额	尚需投资	计划建设期限 ⁵
茶香苑三期安置房	2.95	2.04	0.91	2019.5-2021.5
茅山福桂二期安置房	3.48	2.14	1.34	2020.6-2022.6
合计	6.43	4.18	2.25	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月末，公司主要在建保障房项目为茶香苑三期安置房和茅山福桂二期安置房，总投资 6.43 亿元，尚需投资 2.25 亿元，待投资规模不大。综合来看，公司房屋销售业务已完工项目尚有一定规模未回款，在建项目待投资压力不大，暂无拟建保障房项目。

（四）其他业务

公司其他业务主要为物业管理和建筑施工等，2023 年其他业务收入同比小幅减少。

公司的其他业务主要为物业管理、材料销售、建筑施工和公墓销售等，收入以物业管理和建筑施工业务为主，2023 年其他业务收入为 0.41 亿元，同比小幅减少。

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，2023 年公司物业管理收入为 887.37 万元，同比大幅减少⁶，主要系 2023 年物业服务费用降低所致。

建筑施工板块目前主要由控股子公司句容市容华建设有限公司⁷负责，具有市政公用工程施工总承包三级和建筑工程施工总承包三级资质。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，2023 年公司建筑施工业务收入为 1,067.47 万元，同比增加 307.81 万元⁸。

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，2023 年公墓销售收入 580.44 万元，同比增加 179.56 万元⁹。

⁴ 上年跟踪中甲城二期安置房项目因立项变更，公司不再承做。
⁵ 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。
⁶ 2022 年公司物业管理业务收入为 1,602.53 万元。
⁷ 句容市容华建设有限公司已于 2024 年 4 月 29 日进行股东备案变更，划出公司合并范围。
⁸ 2022 年公司建筑施工业务收入为 759.66 万元。
⁹ 2022 年公司公墓销售收入为 400.88 万元。



偿债来源与负债平衡

(一) 偿债来源

1、盈利能力

2023 年，期间费用率仍较低，政府补助仍为公司利润的重要补充。

2023 年，期间费用主要包括管理费用和财务费用，财务费用因利息收入大于利息费用，表现为收益；管理费用同比有所增加，期间费用率有所增长，但期间费用率仍较低。2023 年公司收到的政府补助计入其他收益科目，合计为 2.08 亿元，仍为公司利润的重要补充。同期，公司净利润为 3.98 亿元，同比小幅下降，进而公司总资产报酬率和净资产收益率同比均有所下滑。

表 7 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司盈利概况（单位：亿元、%）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
期间费用	0.47	0.24	0.26	0.29
管理费用	0.05	0.29	0.17	0.16
财务费用	0.41	-0.13	-0.05	0.12
期间费用/营业收入	5.94	1.00	0.82	1.21
其他收益	-	2.08	1.88	1.01
营业利润	0.38	4.45	4.61	6.54
利润总额	0.38	4.24	4.62	6.54
净利润	0.38	3.98	4.14	6.18
净资产收益率	0.18	1.86	1.98	3.02
总资产报酬率	0.20	1.06	1.32	1.64

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年 1~3 月，公司营业收入为 7.92 亿元，同比有所增加；净利润为 0.38 亿元，同比小幅下降。

2、筹资能力及资产可变现性

公司融资渠道仍以银行借款和债券融资为主，2023 年公司银行授信额度有所下降。

公司融资渠道以银行借款和债券融资为主。公司与国内银行保持较好的长期合作关系，主要合作银行有中信银行、江苏银行、中国农业发展银行等，截至 2023 年末，公司获得银行授信总额 89.23 亿元，较上年同期有所下降，未使用授信额度 27.98 亿元；2023 年末，公司长期应付款（含一年内到期）存在 3.21 亿元的融资租赁款；截至 2024 年 6 月 12 日，公开查询到公司存续债券 8 只，共计余额 21.10 亿元，债券融资类型包括一般短期融资券、中期票据和企业债等。

2023 年，公司资产规模继续增长，仍以流动资产为主，其中其他应收款和存货占比很高，仍存在较大的资金占用压力。

2023 年末，公司资产规模同比增长 5.16%，资产结构仍以流动资产为主，资产中存货和其他应收款占比很高，仍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、其他应收款和存货构成。2023 年末，公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金，主要为保证金、定期存款。同期，应收账款同比小幅减少，主要应收单位分别为句容市财政局 24.24 亿元、句容市国有资产控股有限公司 23.22 亿元、句容市福地置业发展有限公司 9.50 亿元和江苏银鹏建设集团有限公司工程款 4.77 亿元，合计占比 95.69%；



2023 年末，按照账龄法共计提 4,040.30 万元坏账准备。同期，公司其他应收款主要为代垫工程款、借款和往来款，2023 年末其他应收款有所增加，主要系向国有企业拆借的往来款增加所致；其他应收款前五大分别为江苏尚元城镇建设有限公司 31.85 亿元、句容市城壅水务有限公司 28.74 亿元、句容市优美新农村建设发展有限公司 22.35 亿元、句容市福地置业发展有限公司 15.21 亿元和句容尚元医疗产业投资有限公司 10.90 亿元，合计占比 59.94%；期末累计计提 8,855.48 万元的坏账准备。同期，存货主要包括拟开发土地及土地整理、工程项目成本和开发产品等，2023 年末，公司存货规模同比小幅减少，主要系部分工程施工项目结转收入所致；存货中待开发土地为 90.15 亿元、工程成本 72.06 亿元。

表 8 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	22.07	4.41	14.33	2.90	12.78	2.72	20.74	4.17
应收账款	65.40	13.06	61.45	12.46	63.75	13.59	45.55	9.16
其他应收款	188.58	37.67	188.48	38.21	156.71	33.41	183.39	36.89
存货	192.64	38.48	197.35	40.00	204.56	43.61	211.46	42.54
流动资产合计	478.24	95.52	470.94	95.46	441.07	94.02	469.35	94.42
长期应收款	15.20	3.04	15.20	3.08	21.56	4.60	21.56	4.34
投资性房地产	5.99	1.20	5.99	1.21	5.79	1.23	5.69	1.14
非流动资产合计	22.41	4.48	22.39	4.54	28.03	5.98	27.76	5.58
资产总计	500.66	100.00	493.33	100.00	469.11	100.00	497.11	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2023 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。2023 年新增投资性房地产为华阳镇崇明东路 4 号金融商务楼。2023 年末，长期应收款同比有所减少，款项性质为工程款，均是公司代财政局支付的项目建设资金。

截至 2024 年 3 月末，公司资产规模小幅增长，主要系货币资金增长所致，其他主要资产科目变化不大。

截至 2023 年末，公司受限资产总额为 28.86 亿元，占净资产的比重为 13.52%，受限资产主要为货币资金、存货中的土地和投资性房地产等。

表 9 截至 2023 年末公司受限资产情况（单位：亿元）		
项目	受限账面价值	受限原因
货币资金	11.42	保证金、定期存款
存货	17.19	抵押借款
投资性房地产	0.25	抵押借款
合计	28.86	-

数据来源：根据公司提供资料整理



（二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债规模和资产负债率同比有所上升，仍以流动负债为主，其他应付款规模有所扩大，占比仍较高。

2023 年末，公司负债规模和资产负债率同比有所上升，仍以流动负债为主。2023 年末，短期借款大幅减少；应付票据大幅减少，主要是银行承兑汇票大幅减少；其他应付款大幅增长，主要为与平台公司间的往来款，规模较大，占比仍较高，公司未提供其他应付款明细。同期，一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款分别为 11.57 亿元、12.54 亿元和 7.81 亿元，均有所增加。

表 10 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6.85	2.39	3.76	1.34	8.05	3.10	5.56	1.90
应付票据 ¹⁰	3.26	1.14	4.29	1.53	7.77	2.99	27.53	9.42
其他应付款	173.17	60.37	166.23	59.39	128.45	49.43	131.69	45.06
一年内到期的非流动负债	25.20	8.79	31.92	11.41	23.55	9.06	30.80	10.54
流动负债合计	220.67	76.94	220.24	78.69	176.48	67.91	204.74	70.06
长期借款	44.66	15.57	39.88	14.25	49.50	19.05	48.52	16.60
应付债券	13.81	4.82	13.87	4.96	19.39	7.46	26.44	9.05
长期应付款	7.60	2.65	5.80	2.07	14.51	5.58	12.54	4.29
非流动负债合计	66.15	23.06	59.63	21.31	83.39	32.09	87.50	29.94
负债总额	286.82	100.00	279.87	100.00	259.87	100.00	292.25	100.00
短期有息债务	-	-	36.69	13.11	31.59	12.16	36.37	12.44
长期有息债务	-	-	59.55	21.28	83.39	32.09	87.50	29.94
总有息债务	-	-	96.23	34.39	114.99	44.25	123.87	42.39
资产负债率	57.29		56.73		55.40		58.79	

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。2023 年，公司长期借款、应付债券和长期应付款呈现不同程度下降，系句容市降负债背景下到期债务偿还所致。2023 年末，公司长期借款有所减少，以抵押借款和保证借款为主。同期，公司应付债券余额继续下降，主要系“19 句容城投 MTN001”、“20 句容城投 PPN001”、“22 句容城投 CP001 短融”和“22 句容城投 CP002”到期偿还所致，应付债券品种涉及企业债、中期票据等。长期应付款大幅减少，主要为融资租赁款和应付江苏省城乡建设投资有限公司的棚改基金。2024 年 3 月末，公司负债总额较 2023 年末小幅增长，主要是短期借款、其他应付款和长期借款增加所致；其他主要负债科目较 2023 年末变动不大。

2023 年末，公司非受限货币资金对短期有息债务的覆盖倍数很低，短期偿债压力较大。

2023 年末，公司资产负债率同比上升，总有息债务同比下降但规模仍较大，其中短期有息债务为 36.69 亿元，非受限货币资金 2.91 亿元，对短期有息债务的覆盖倍数很低，公司短期有息债务偿债压力较大。截至本报告出具日，公司未提供 2024 年一季度有息债务数据和有息债务期限结构。

2023 年末，公司对外担保规模很大，且被担保企业区域集中度很高，存在一定的或有风险。

2023 年末，公司对外担保余额为 165.87 亿元，对外担保规模很大，担保比率 77.71%，被担保

¹⁰ 应付票据不付息。



企业多为句容市范围内的国有企业，被担保对象区域集中程度很高，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及截至 2024 年 3 月末公司对外担保明细。

得益于未分配利润增长，2023 年末公司所有者权益小幅增加。

2023 年末及 2024 年 3 月末，公司所有者权益分别为 213.46 亿元、213.83 亿元，其中 2023 年末所有者权益同比增长 2.02%，主要系未分配利润增加所致。截至 2024 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、149.59 亿元和 42.95 亿元，实收资本、资本公积较 2023 年末无变化，未分配利润较 2023 年末小幅增长。

2023 年公司盈利对利息的保障水平仍较弱，可变现资产主要来源于存货及应收类款项，可对公司整体债务偿还形成一定保障。

2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.90 倍，同比小幅增长，盈利对利息的保障水平仍较弱；2023 年末，公司流动比率、速动比率分别为 2.14 倍、1.24 倍，流动资产对流动负债的覆盖同比有所减弱；公司可变现资产主要来源于存货及应收类款项，可对公司整体债务偿还形成一定保障。

（三）现金流

2023 年，公司经营性现金流仍为净流入且规模扩大，对债务和利息有一定的保障能力；投资性现金流仍为净流出，规模不大；筹资性现金流继续表现为净流出且规模扩大。

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；2023 年，公司经营性现金流仍为净流入，对公司债务和利息具有一定的保障能力。投资性现金流主要为公司向其他企业提供的有息借款，规模不大，仍为净流出。公司筹资活动产生的现金流入主要来源于发行债券和银行借款等，筹资活动产生的现金流出主要是偿还银行借款和利息支出等，因公司吸收投资减少且偿还债务增加，2023 年筹资性现金流表现为净流出且规模扩大。

2024 年 1~3 月，公司经营性现金流保持净流入，投资性现金流为净流出且规模较小，筹资性现金流为净流入，规模较小。

表 11 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（亿元、%）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流	0.27	31.08	25.75	17.57
投资性净现金流	-0.02	-0.02	-0.01	-0.03
筹资性净现金流	1.96	-31.20	-26.48	-23.93
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	0.16	5.29	3.25	2.14
经营性净现金流/流动负债	0.12	15.67	13.51	10.20
经营性净现金流/总负债	0.10	11.52	9.33	6.60

数据来源：根据公司提供资料整理

外部支持

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发挥重要作用，2023 年继续得到政府在政府补助方面的有力支持。

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”）。福地生态实际控制人为江苏省镇江市句容市人民政府，主营基础设施建设、粮食销售和茶叶销售业务，其中基础设施业务范围未有明确的区分。作为句容市重要的城市建设投



融资主体，公司在句容市经济发展中发挥重要作用，2023 年继续获得 2.08 亿元政府补助方面的有力支持。

担保分析

中投保为“22 句容城投债/22 句容债”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。

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 5.00 亿元。经多次增资扩股，截至 2012 年 6 月末，中投保注册资本增至 45.00 亿元。2015 年 8 月，中投保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 2024 年 3 月末，中投保注册资本和实收资本均为 45.00 亿元，国家开发投资集团有限公司（以下简称“国投集团”）、青岛信保投资发展合伙企业(有限合伙)、信宸资本担保投资有限公司、金鼎投资(天津)有限公司和鼎晖嘉德(中国)有限公司的持股比例分别为 48.93%、17.62%、6.68%、6.63% 和 6.00%，其余股东持股比例均低于 5.00%；中投保的控股股东为国投集团，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。截至 2023 年末，中投保纳入合并报表的子公司 19 家。

2020~2022 年末，中投保以债券担保业务为最主要构成的担保业务规模持续增长，债券担保客户主体信用级别均在 AA 及以上。同时，借款类担保业务规模整体快速增长；其他融资担保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，该类业务到期后不再续作，导致 2020~2022 年末其他融资担保业务规模逐年下降。得益于与股东国投集团的协同合作，中投保不断创新业务发展模式和新增业务品种，非融资担保业务规模持续扩大。截至 2023 年末，中投保担保余额为 902.10 亿元，担保业务规模进一步增长。

表 12 2020~2022 年末中投保本部担保业务构成情况（单位：亿元、%）						
项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
融资担保业务	730.85	88.29	562.26	88.60	441.95	92.07
其中：发行债券担保	527.50	63.72	389.15	61.32	314.47	65.51
借款类担保	133.76	16.16	70.72	11.14	16.55	3.45
其他融资担保	69.59	8.41	102.39	16.13	110.93	23.11
非融资担保业务	96.97	11.71	72.37	11.40	38.08	7.93
其中：工程履约担保	43.69	5.28	22.73	3.58	3.95	0.82
投标担保	19.32	2.33	14.68	2.31	10.09	2.10
诉讼保全担保	5.73	0.69	4.23	0.67	4.23	0.88
其他非融资担保	28.23	3.41	30.73	4.84	19.81	4.13
担保余额	827.82	100.00	634.62	100.00	480.03	100.00

数据来源：根据中投保提供资料及公开资料整理

投资业务是中投保另一项重要的收入来源。从投资组合来看，中投保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。委托贷款业务主要是与亚洲开发银行合作的“京津冀区域大气污染防治中投保投融资促进项目”。



表 13 2021~2023 年中投保主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
期末总资产	275.47	279.76	262.56
期末净资产	110.93	109.41	111.35
期末实收资本	45.00	45.00	45.00
营业总收入	16.55	17.32	23.81
已赚保费	7.82	6.41	4.45
投资收益	12.30	7.27	11.99
净利润	5.71	5.43	8.07
期末担保余额*	902.10	827.82	634.62
期末融资性担保责任余额*	519.53	506.67	431.95
期末融资性担保业务放大倍数（倍）*	5.23	5.37	4.94
期末担保风险准备金*	32.49	34.22	26.30
期末准备金拨备率*	6.25	6.75	4.14
担保代偿率*	0.78	0.38	0
总资产收益率	2.06	2.00	3.10
净资产收益率	5.18	4.92	7.09

注：*为母公司口径数据

数据来源：根据中投保提供资料及公开资料整理

近年来，中投保总资产规模小幅波动，金融投资资产是其主要构成。2021~2023 年，中投保营业总收入逐年下降，2022 年，受外部市场环境影响，中投保投资收益和汇兑收益下降导致营业总收入减少；2023 年，中投保减持了部分权益类投资推动投资收益同比大幅增加，但受宏观经济形势影响，市场收益率普遍下降、汇率波动风险上升，导致金融投资资产公允价值大幅减少，汇兑收益进一步下降。但另一方面，随着担保业务规模的扩大，中投保已赚保费规模逐年增长。盈利方面，2022 年，受投资业务收益下滑影响，中投保净利润水平同比下降；2023 年，中投保基于担保业务代偿实际，调整了准备金计提比例，当年提取担保赔偿准备金减少，使得营业总支出同比大幅下降，净利润随之小幅回升。中投保净资产规模有所波动，但资本可对各类债务的偿还形成良好保障。

整体而言，中投保控股股东实力雄厚，可在业务拓展、流动性支持等方面提供支持，为中投保长期稳定发展奠定了坚实基础；同时，中投保担保业务规模持续增长，且净资产处于较好水平，未来业务存在一定拓展空间。但另一方面，中投保净利润有所波动，需持续关注投资类资产质量及投资收益的稳定性。

综合分析，大公国际维持中投保信用等级 AAA，展望维持为稳定，中投保为“22 句容城投债/22 句容债”提供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。

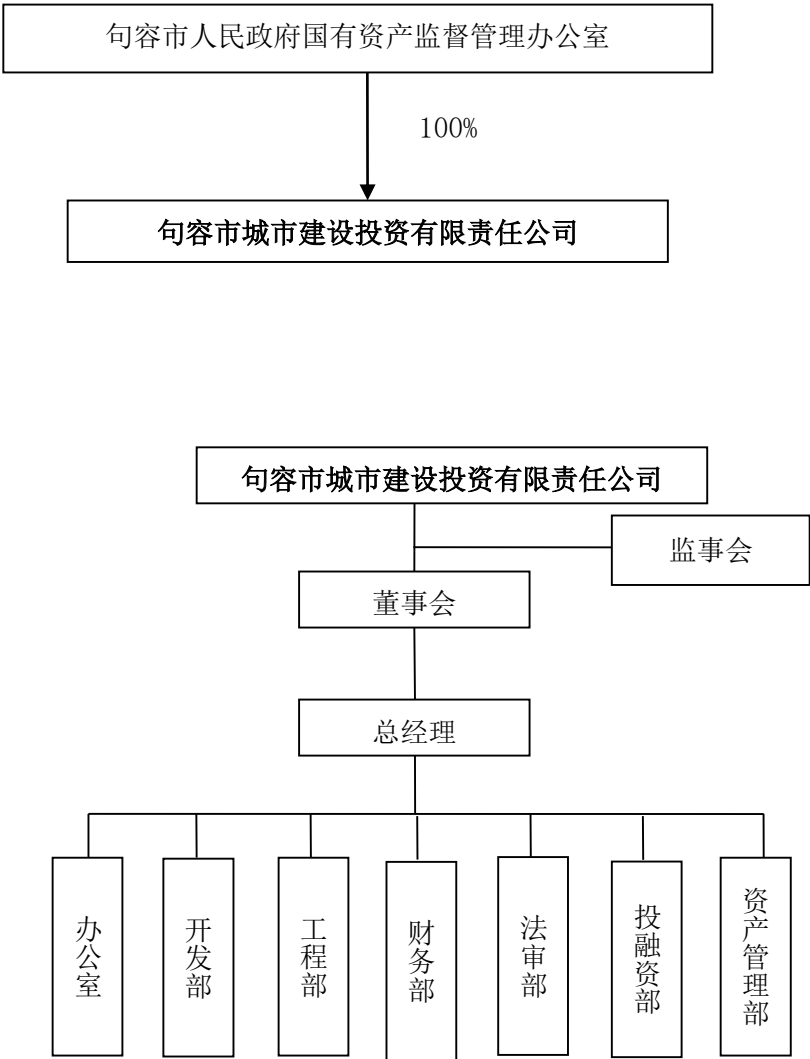
评级结论

综合分析，大公国际维持句容城投信用等级 AA+，评级展望维持稳定。“22 句容城投债/22 句容债”信用等级维持 AAA。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2024 年 3 月末句容市城市建设投资有限责任公司
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 2023 年末句容市城市建设投资有限责任公司子公司情况

序号	企业名称	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	-	投资设立
2	句容市容华建设有限公司	房屋建筑业	100.00	-	购入
3	句容市弘茂房地产开发有限公司	房地产	-	100.00	购入
4	句容市弘润殡葬服务有限公司	居民服务业	-	51.00	投资设立
5	句容市尚弘物业管理服务有限公司	房地产业	100.00	-	投资设立
6	江苏福容供应链有限公司	机场	80.00	-	投资设立
7	句容市弘悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	100.00	购入
8	句容市新农村发展实业有限公司	房屋建筑业	100.00	-	股权划拨
9	江苏绿丰环境有限公司	土木工程建筑业	100.00	-	投资设立

数据来源:根据公司提供资料整理



附件 2 经营指标

截至 2023 年末句容市城市建设投资有限责任公司对外担保情况¹¹

(单位: 万元)

被担保单位	担保余额	担保起始日	到期日
江苏初旭科技有限公司	20,000.00	2021-12-15	2031-12-9
	22,000.00	2022-06-01	2031-12-09
	5,000.00	2021-12-30	2031-12-09
句容市景泰新农村建设有限公司	20,000.00	2021-08-27	2028-08-24
	1,000.00	2022-01-27	2028-09-02
	21,900.00	2021-11-30	2028-09-02
	1,700.00	2023-05-12	2032-10-20
	200.00	2023-11-21	2032-10-20
句容弘盛房地产开发有限公司	15,200.00	2021-10-27	2025-10-26
	15,000.00	2021-09-29	2028-09-14
	15,000.00	2021-09-23	2028-09-14
	10,000.00	2021-08-23	2024-08-17
	6,666.00	2021-09-24	2024-08-17
	10,000.00	2021-09-14	2028-09-14
	9,800.00	2022-03-14	2025-10-26
	3,332.00	2022-03-25	2024-08-17
句容市城壅水务有限公司	300.00	2017-07-10	2026-03-29
	300.00	2017-07-10	2027-03-29
	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	2024-09-20
	300.00	2017-07-10	2025-09-29
	15,000.00	2021-09-08	2028-09-02
	4,875.00	2021-06-16	2024-05-16
	4,712.00	2021-06-18	2024-05-16
	4,160.00	2020-12-10	2024-05-16
	3,282.00	2020-06-22	2024-05-26
	1,913.00	2019-12-19	2024-05-16
	1,569.00	2019-06-17	2024-05-16
	2,791.04	2019-09-23	2024-09-23
江苏句容投资集团有限公司	20,000.00	2022-03-20	2029-03-10
	7,811.66	2022-06-28	2025-06-28
	8,227.42	2022-08-01	2027-08-01
	8,227.28	2022-09-01	2027-08-01
	7,000.00	2022-03-15	2027-03-03
	2,700.00	2023-12-14	2025-08-03
句容市长龙山殡葬服务有限公司	670.00	2022-04-15	2024-04-15
	15,800.00	2022-03-20	2029-06-22
	50.00	2022-06-15	2024-06-14
江苏句容尚元产业投资发展有限公司	950.00	2023-06-28	2024-06-27
	20,000.00	2022-07-21	2032-07-19
句容容达城乡建设有限公司	7,000.00	2022-08-25	2032-07-19
	12,800.00	2023-03-20	2030-03-19
	2,200.00	2023-06-20	2030-03-19
	1,200.00	2023-06-05	2034-08-16
	1,200.00	2023-03-06	2033-03-16

¹¹ 截至本报告出具日, 公司未提供已到期担保是否续保情况。



截至 2023 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	担保起始日	到期日
句容容达城乡建设有限公司	1,200.00	2023-03-06	2032-08-16
	1,200.00	2023-03-06	2033-08-16
	1,100.00	2023-03-06	2032-02-16
	1,100.00	2023-03-06	2031-08-16
	1,100.00	2023-03-06	2031-02-16
	1,100.00	2023-03-06	2030-08-16
	1,100.00	2023-03-06	2030-02-16
	400.00	2023-03-06	2034-02-16
	300.00	2023-03-06	2032-01-16
	100.00	2023-03-06	2025-01-16
	600.00	2023-2-24	2025-08-16
	600.00	2023-02-24	2026-08-16
	600.00	2023-02-24	2029-08-16
	600.00	2023-03-06	2026-07-16
	600.00	2023-02-24	2027-02-16
	600.00	2023-03-06	2026-01-16
	600.00	2023-03-06	2025-07-16
	500.00	2023-03-06	2029-08-16
	500.00	2023-03-01	2025-01-16
	500.00	2023-02-23	2024-08-16
	500.00	2023-02-23	2025-07-16
	800.00	2023-03-06	2027-7-16
	800.00	2023-03-06	2030-01-16
	800.00	2023-03-06	2031-01-16
	800.00	2023-03-06	2029-07-16
	800.00	2023-03-06	2028-01-16
	800.00	2023-03-06	2030-07-16
	800.00	2023-03-06	2029-01-16
	800.00	2023-03-06	2028-07-16
	800.00	2023-03-06	2034-02-16
	800.00	2023-03-06	2031-07-16
	600.00	2023-03-06	2027-01-16
	600.00	2023-02-24	2026-02-16
	1,000.00	2023-02-24	2027-08-16
	1,000.00	2023-02-24	2028-02-16
	1,000.00	2023-02-24	2029-02-16
	1,000.00	2023-02-24	2028-08-16
句容市容顺建设有限公司	8,000.00	2022-02-25	2026-08-23
	6,000.00	2022-02-25	2026-02-23
	9,000.00	2022-02-25	2027-08-23
	8,000.00	2022-02-25	2027-02-23
	6,500.00	2022-03-01	2028-02-23
	2,300.00	2023-01-05	2028-02-23
句容市元恒新农村建设发展有限公司	1,750.00	2022-01-01	2027-11-18
	1,750.00	2022-01-01	2028-11-18
	1,750.00	2022-01-01	2028-05-18
	1,750.00	2022-01-01	2027-05-18
	1,500.00	2022-01-01	2025-05-18
	1,500.00	2022-01-01	2026-11-18
	1,500.00	2022-01-01	2025-11-18
	1,500.00	2022-01-01	2026-05-18
	1,000.00	2022-01-01	2024-11-18



截至 2023 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	担保起始日	到期日
句容市元恒新农村建设发展有限公司	1,000.00	2022-01-01	2024-05-18
江苏元炽茂实业有限公司	8,000.00	2023-05-15	2024-05-14
	4,500.00	2023-12-25	2024-12-25
句容市荣丰建设有限公司	5,000.00	2023-08-31	2024-08-30
句容市福汇建设有限公司	16,000.00	2017-01-11	2025-12-31
句容福盛建设有限公司	10,000.00	2016-02-01	2025-12-10
句容市茅山湖康体养生旅游度假区有限公司	7,500.00	2023-01-16	2024-01-15
	1,800.00	2023-05-06	2024-05-05
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
江苏尚元城镇建设有限公司	52,270.00	2021-07-01	2029-06-22
	21,000.00	2020-01-01	2025-01-14
	22,500.00	2020-11-30	2027-11-29
	11,600.00	2019-12-19	2027-01-29
	12,400.00	2019-5-24	2027-01-29
	6,200.00	2019-06-25	2027-01-29
	3,500.00	2019-03-20	2027-01-29
	1,200.00	2019-02-02	2027-01-29
	18,300.00	2021-05-27	2029-05-24
	14,250.00	2020-12-03	2027-11-29
	9,200.00	2021-06-30	2029-05-24
	4,890.00	2023-03-30	2024-03-19
	2,425.00	2021-01-04	2027-11-29
	75.00	2020-12-03	2027-11-29
	33,250.00	2021-01-04	2027-11-29
	22,500.00	2021-12-03	2026-12-01
	27,000.00	2022-06-29	2024-09-29
	7,500.00	2022-02-11	2026-12-01
江苏容创科技产业发展有限公司	45,000.00	2021-11-19	2026-11-9
	19,360.00	2021-9-30	2028-9-17
	9,500.00	2021-12-10	2029-12-06
句容尚元医疗产业投资有限公司	10,000.00	2021-08-30	2024-12-30
句容福源农业旅游发展有限公司	19,970.00	2022-09-23	2024-09-23
	9,975.00	2022-10-27	2024-10-27
	3,439.65	2021-02-08	2025-2-08
	1,800.00	2023-04-26	2024-04-25
	30,000.00	2022-02-28	2024-02-28
	1,718.75	2017-03-31	2027-03-31
句容市乾泰棚户区改造有限公司	14,000.00	2016-04-29	2028-10-01
	6,000.00	2017-01-04	2028-12-20
	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



截至 2023 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	担保起始日	到期日
句容市沿江经济开发有限公司	4,834.00	2022-03-03	2029-09-23
	9,566.00	2021-09-24	2029-09-23
	5,000.00	2022-08-11	2030-02-08
	1,000.00	2022-10-14	2030-02-08
	640.00	2022-07-08	2028-01-06
	4,000.00	2022-01-13	2028-01-06
句容市弘发房地产开发有限公司	5,500.00	2021-01-01	2025-06-20
	4,950.00	2021-03-17	2025-06-20
	2,750.00	2021-12-27	2025-06-20
江苏句容赤山湖生态环境建设发展有限公司	5,800.00	2020-11-23	2027-12-20
	8,968.00	2022-06-24	2029-06-23
	2,714.00	2022-08-24	2029-06-23
	10,000.00	2023-12-06	2024-12-05
句容市茅山创业旅游有限公司	6,396.00	2020-08-05	2028-12-20
	5,196.01	2020-07-31	2028-12-20
	3,650.00	2023-07-06	2024-01-15
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	1,955.00	2021-02-22	2024-02-22
	3,045.00	2021-02-22	2024-02-22
句容市轩宇生态农业发展有限公司	3,197.67	2021-01-22	2026-01-22
	5,000.00	2023-09-25	2026-12-01
句容市赤山湖湿地公园管理有限公司	2,500.00	2021-12-01	2027-12-29
句容市福达城市更新有限公司	26,000.00	2022-08-10	2029-05-30
	13,000.00	2022-06-02	2029-05-30
	11,000.00	2022-04-01	2026-09-17
	9,000.00	2022-04-01	2026-03-17
	7,000.00	2022-05-20	2027-09-17
	8,000.00	2022-05-20	2028-3-17
	11,000.00	2022-04-01	2027-03-17
	4,000.00	2022-04-01	2027-09-17
	2,800.00	2023-01-06	2028-03-17
句容市水务集团有限公司	887.52	2021-06-30	2024-06-30
	18,270.00	2020-09-07	2035-07-02
	14,500.00	2020-12-16	2035-07-02
	8,037.91	2021-01-15	2026-01-15
	12,000.00	2021-03-30	2035-01-27
	9,700.00	2023-06-07	2029-09-23
	4,700.00	2022-03-10	2024-03-08
	10,000.00	2021-03-01	2029-01-27
	9,667.00	2021-02-09	2035-07-02
	4,165.83	2021-01-05	2025-01-05
	4,930.00	2020-07-15	2035-07-02
	5,000.00	2021-02-01	2025-07-27
	3,000.00	2021-06-02	2036-01-27
	1,152.37	2020-09-29	2025-09-29
	1,800.00	2023-04-28	2024-04-27
	5,000.00	2023-02-28	2024-02-27



截至 2023 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	担保起始日	到期日
江苏句容新农控股集团有限公司	18,900.00	2021-02-01	2031-01-19
	22,530.00	2018-12-29	2032-12-27
	19,400.00	2021-11-30	2028-08-24
	1,875.00	2019-03-28	2028-12-27
江苏句容福地生态科技有限公司	70,500.00	2021-5-18	2027-5-18
	40,000.00	2023-12-11	2024-12-7
	23,800.00	2020-11-30	2028-12-29
	36,000.00	2020-1-1	2028-10-31
	5,349.31	2021-1-26	2024-1-26
	11,000.00	2020-3-11	2025-12-21
	11,800.00	2021-1-4	2028-12-29
	11,900.00	2020-11-13	2028-12-29
	5,980.00	2020-12-28	2028-12-29
	5,100.00	2021-3-5	2031-1-19
	29,000.00	2023-12-29	2024-12-27
	28,500.00	2022-6-29	2024-6-29
	17,480.00	2022-1-4	2031-1-3
	2,700.00	2017-7-7	2027-3-29
	2,700.00	2017-7-7	2025-9-29
	2,700.00	2017-7-7	2026-3-29
	2,700.00	2017-7-7	2026-9-29
	2,700.00	2017-7-7	2024-3-29
	2,700.00	2017-7-7	2024-9-29
	2,700.00	2017-7-7	2025-3-29
	7,000.00	2022-03-03	2027-02-02
	1,700.00	2023-08-04	2024-08-02
	15,000.00	2023-12-29	2042-12-27
	13,050.00	2016-06-24	2028-12-20
	9,600.00	2021-01-01	2027-10-20
	8,000.00	2017-01-03	2026-07-03
合计	1,658,696.42	-	-

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	2024 年 1~3 月 (未经审计)	2023 年	2022 年	2021 年
货币资金	220,674	143,307	127,812	207,412
应收账款	653,955	614,480	637,455	455,540
其他应收款	1,885,798	1,884,839	1,567,149	1,833,895
存货	1,926,434	1,973,467	2,045,577	2,114,556
固定资产	4,390	4,143	3,645	2,320
资产总计	5,006,568	4,933,253	4,691,068	4,971,065
短期借款	68,510	37,630	80,470	55,630
其他应付款	1,731,696	1,662,264	1,284,489	1,316,850
流动负债合计	2,206,716	2,202,374	1,764,793	2,047,446
长期借款	446,563	398,763	494,991	485,219
应付债券	138,143	138,725	193,901	264,382
非流动负债合计	661,523	596,316	833,946	875,047
负债合计	2,868,239	2,798,691	2,598,739	2,922,494
实收资本	120,000	120,000	120,000	120,000
资本公积	1,495,878	1,495,878	1,495,824	1,495,824
所有者权益合计	2,138,329	2,134,563	2,092,329	2,048,571
营业收入	79,161	238,778	315,074	243,439
利润总额	3,766	42,408	46,174	65,401
净利润	3,766	39,795	41,420	61,767
经营活动产生的现金流量净额	2,707	310,832	257,548	175,747
投资活动产生的现金流量净额	-181	-221	-148	-343
筹资活动产生的现金流量净额	19,640	-312,017	-264,800	-239,315
EBIT	10,114	52,447	61,698	81,422
EBITDA	-	52,629	61,862	83,714
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.90	0.78	1.02
总有息债务	-	962,330	1,149,891	1,238,703
毛利率（%）	11.32	11.50	12.59	19.66
总资产报酬率（%）	0.20	1.06	1.32	1.64
净资产收益率（%）	0.18	1.86	1.98	3.02
资产负债率（%）	57.29	56.73	55.40	58.79
应收账款周转天数（天）	721	944	624	654
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	0.16	5.29	3.25	2.14
担保比率（%）	-	77.71	107.96	87.76



3-2 中国投融资担保股份有限公司主要财务指标

(单位: 亿元、%)

项目	2023 年	2022 年	2021 年
期末货币资金	17.81	31.87	27.57
期末定期存款	43.32	33.42	43.84
期末长期股权投资	19.26	23.74	21.55
期末金融投资	174.01	162.16	144.07
其中: 期末交易性金融资产	88.07	88.95	98.05
期末债权投资	32.61	27.31	17.60
期末其他债权投资	53.34	45.90	28.42
期末资产总计	275.47	279.77	262.56
期末短期借款	36.09	32.86	32.87
期末未到期担保责任准备金	14.44	15.23	9.18
期末担保赔偿准备金	11.57	13.53	12.04
期末长期借款	45.96	53.46	43.67
期末应付债券	44.59	44.59	44.75
期末负债合计	164.55	170.34	151.22
期末股本	45.00	45.00	45.00
期末其他权益工具	34.97	34.96	34.86
期末未分配利润	12.30	13.04	12.93
期末所有者权益合计	110.93	109.42	111.35
已赚保费	7.82	6.41	4.45
投资收益	12.30	7.27	11.99
公允价值变动收益	-3.07	3.19	2.20
汇兑收益	-2.24	-1.46	2.90
营业总收入	16.55	17.32	23.81
营业总支出	8.68	11.53	13.49
净利润	5.71	5.43	8.07
经营活动产生的现金流量净额	8.57	8.32	3.70
投资活动使用的现金流量净额	8.85	-13.86	-10.05
筹资活动产生的现金流量净额	-15.73	-2.33	-7.87
期末担保余额*	902.10	827.82	634.62
期末准备金拨备率*	6.25	6.75	4.14
期末融资性担保业务放大倍数(倍)*	5.23	5.37	4.94
担保代偿率*	0.78	0.38	0
总资产收益率	2.06	2.00	3.10
净资产收益率	5.18	4.92	7.09

注: *为母公司口径数据



附件 4 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
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）+ 其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款（付息项）+ 其他长期有息债务
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 ¹²	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 ¹³	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
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）	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

¹² 一季度取 90 天。

¹³ 一季度取 90 天。



附件 5 担保公司主要指标计算公式

指标名称	计算公式
融资性担保业务放大倍数	融资性担保责任余额/（非合并口径净资产-对其他融资担保和再担保的股权投资）
准备金拨备率	担保风险准备金/融资性担保责任余额×100%
担保代偿率	当年累计代偿额/当年累计解除担保额×100%
总资产收益率	当期净利润×2/（期初总资产+期末总资产）×100%
净资产收益率	当期净利润×2/（期初净资产+期末净资产）×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 担保能力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。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，未来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，未来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，未来信用等级下调的可能性较大。