

信用评级公告

联合〔2020〕4109号

联合资信评估股份有限公司通过对徐州金龙湖控股集团有限公司拟发行的 2021 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定徐州金龙湖控股集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告



徐州金龙湖控股集团有限公司

2021 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

发行人主体长期信用等级：AA

本期短期融资券信用等级：A-1

评级展望：稳定

债项概况：

本期短期融资券发行规模：10 亿元

本期短期融资券期限：1 年

偿还方式：到期一次还本付息

募集资金用途：偿还公司借款

评级观点

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，徐州金龙湖控股集团有限公司（以下简称“公司”）拟发行的 2021 年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

评级时间：2020 年 11 月 3 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa	评级结果		AA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F2	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	2
		资本结构		4
		偿债能力		2
		调整因素和理由		

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 六个等级，各级因子评价划分为六档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 档，各级因子评价划分为七档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵模型得到指示评级结果

优势

1. 公司发展的外部环境良好。徐州经开区产业基础好，税源稳定，一般预算收入质量好。2019 年徐州经开区实现地区生产总值 737.54 亿元，完成一般公共预算收入 50.29 亿元。
2. 区域竞争优势明显。公司是徐州经开区重要的土地一级开发、基础设施投资建设及园区运营主体，主要承担区域内的土地整理、安置房和工业厂房的投资建设和运营等，具有明显的区域竞争优势。
3. 政府支持力度大。近年来，公司持续得到徐州经开区政府在资本金注入、股权划转和财政补贴等方面的有力支持。
4. 公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强。

关注

1. 资产流动性较弱。公司土地整理业务回款较慢，应收类款项对公司资金形成较大占用，公司资产流动性较弱。
2. 整体债务负担较重。近年来，公司债务规模大幅增长，2020 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.04% 和 64.35%。

分析师：刘沛伦

章 进

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

 地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
 中国人保财险大厦17层(100022)

网址：www.lhratings.com

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
现金类资产(亿元)	19.15	21.00	26.77	29.13
资产总额(亿元)	34.70	123.61	202.99	226.54
所有者权益(亿元)	8.84	44.09	69.13	74.67
短期债务(亿元)	0.88	12.56	30.27	33.35
长期债务(亿元)	20.02	61.76	90.87	101.43
全部债务(亿元)	20.90	74.32	121.14	134.78
营业收入(亿元)	5.17	9.51	12.48	0.89
利润总额(亿元)	0.85	1.02	2.23	0.20
EBITDA(亿元)	0.87	1.30	2.58	--
经营性净现金流(亿元)	0.29	-48.78	1.16	-6.34
现金收入比(%)	43.55	25.33	132.04	68.41
营业利润率(%)	18.71	14.76	12.23	6.03
净资产收益率(%)	7.62	1.54	2.34	--
资产负债率(%)	74.51	64.34	65.94	67.04
全部债务资本化比率(%)	70.27	62.77	63.66	64.35
流动比率(%)	476.00	557.68	273.11	260.31
速动比率(%)	424.60	416.64	205.52	197.31
经营现金流动负债比(%)	5.00	-275.21	2.71	--
现金短期债务比(倍)	21.88	1.67	0.88	0.87
EBITDA 利息倍数(倍)	9.58	1.04	0.89	--
全部债务/EBITDA(倍)	24.09	57.29	46.92	--

公司本部

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
资产总额(亿元)	14.60	45.73	69.84	79.15
所有者权益(亿元)	6.95	22.15	36.94	39.81
全部债务(亿元)	0.00	13.84	13.33	17.64
营业收入(亿元)	0.24	0.44	0.49	0.00
利润总额(亿元)	0.06	0.06	0.04	-0.01
资产负债率(%)	52.39	51.57	47.12	49.71
全部债务资本化比率(%)	0.00	38.46	26.51	30.70
流动比率(%)	119.00	261.96	79.37	88.86
经营现金流动负债比(%)	2.67	-98.50	71.76	--

注：2020 年一季度财务数据未经审计

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA	稳定	2020/10/19	刘沛伦 章 进	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
AA	稳定	2020/08/17	赵传第 迟腾飞 章 进	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告引用的资料主要由徐州金龙湖控股集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果仅适用于本期债项，有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

徐州金龙湖控股集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

徐州金龙湖控股集团有限公司（以下简称“公司”或“金龙湖集团”）原名徐州金田投资发展有限责任公司（以下简称“金田投资”），由徐州经济技术开发区管理委员会（以下简称“徐州经开区管委会”）出资于 2008 年 11 月设立，初始注册资本为 0.50 亿元。2009 年 4 月，徐州经开区管委会对公司进行增资，增资后公司注册资本增加至 2.50 亿元。2018 年 9 月 20 日，根据《关于组建徐州金龙湖控股集团有限公司的通知》（徐开管〔2018〕186 号），以金田投资为主体组建金龙湖集团，将徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司（以下简称“金龙湖城投”）及其子公司、徐州艾博信投资发展有限公司（以下简称“艾博信投资”）等并入金田投资，组建金龙湖集团；2018 年 11 月，公司增加注册资本至 30.00 亿元，根据公司章程约定，增加的注册资本由徐州经开区管委会于 2028 年 11 月 9 日前出资到位。截至 2020 年 3 月底，公司注册资本为 30.00 亿元，实收资本为 2.50 亿元，徐州经开区管委会为公司的唯一股东和实际控制人。

公司经营范围：股权投资；产业园区的开发建设、管理、运营和服务；土地综合开发建设及运营；港口、铁路建设、运营及管理；供应链管理；通过投资参股参与开发区投资项目的开发建设和运营。

截至 2020 年 3 月底，公司本部内设综合部、财务部、投融资部、工程服务部、资产审计部 5 个职能部门；拥有纳入合并报表范围的一级子公司共 8 家。

截至 2019 年底，公司资产总额 202.99 亿元，所有者权益 69.13 亿元（含少数股东权益 16.06 亿元）；2019 年，公司实现营业收入 12.48

亿元，利润总额 2.23 亿元。

截至 2020 年 3 月底，公司资产总额 226.54 亿元，所有者权益 74.67 亿元（含少数股东权益 16.89 亿元）；2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.89 亿元，利润总额 0.20 亿元。

公司注册地址：徐州经济技术开发区科技大厦三层；法定代表人：刘正帅。

二、本期短期融资券概况

公司计划于 2021 年注册并发行 2021 年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）10.00 亿元，期限为 1 年，到期一次还本付息，募集资金用于偿还公司借款。

三、主体长期信用状况

公司是徐州经开区重要的土地一级开发、基础设施投资建设及园区运营主体，持续得到当地政府在资本金注入、股权划转和财政补贴方面的大力支持。近年来，徐州市和徐州经开区经济稳步发展，受减税降费的影响，2019 年一般公共预算收入有所下降；徐州经开区产业优势突出，税源稳定，政府债务负担较轻，公司发展的外部发展环境良好。

公司收入主要来源于土地开发整理、产品销售和工程施工等。公司土地开发整理业务采用成本加成模式与徐州经开区管委会结算相关投入，受土地市场行情和区域内政府规划影响较大，未来投资压力一般。公司安置房项目主要采用定向销售方式平衡投入，尚需投资规模大；商品房项目体量小，销售情况尚可；公司在建工业厂房及配套项目总投资规模大，未来投资压力大，同时工业厂房及配套项目建设资金回收周期偏长，对公司资金形成较大占用；此外，公司厂房及配套项目出租及出售情况受

区域招商引资、房地产市场行情等影响大，预期收入实现存在不确定性。

公司资产以项目投入、货币资金、应收类款项、股权投资等为主，应收类款项对公司资金占用明显；公司自营建设项目投资回收周期较长，股权投资受被投资企业运营情况影响大，公司整体资产质量一般。公司债务规模增长较快，整体债务负担重，存在一定的短期偿付压力。公司营业收入持续增长，盈利水平有所下降。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

近年来，公司资产规模快速增长，其中应

收类款项占比较高，对公司资金形成占用；存货以土地整理和安置房的开发成本为主，公司资产的流动性较弱。

2017—2019 年，公司资产规模快速增长，流动资产增速小于非流动资产，流动资产占比逐年下降，2019 年底占比为 57.46%，公司资产结构以流动资产为主。

2017—2019 年，公司流动资产快速增长，年均复合增长 104.97%。2019 年底，公司流动资产 116.63 亿元，较 2018 年底增长 17.99%，主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和存货的增长；公司主要流动资产构成情况见表 1。

表 1 公司主要流动资产构成情况（单位：亿元、%）

项 目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	19.15	55.19	21.00	16.99	26.68	13.14	29.05	12.82
应收账款	2.41	6.95	10.48	8.48	15.08	7.43	15.68	6.92
其他应收款	3.19	9.20	36.04	29.15	40.41	19.91	47.98	21.18
存货	3.00	8.64	25.00	20.22	28.87	14.22	31.59	13.95
流动资产合计	27.76	80.01	98.85	79.97	116.63	57.46	130.54	57.63
资产总额	34.70	100.00	123.61	100.00	202.99	100.00	226.54	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2017—2019 年，公司货币资金逐年增长，年均复合增长 18.03%，2019 年底为 26.68 亿元，较 2018 年底增长 27.05%，主要系外部融资所致。公司货币资金主要由银行存款（17.15 亿元）和其他货币资金构成（9.53 亿元）；其他货币资金全部为受限货币资金，主要为银行承兑汇票保证金（9.40 亿元），货币资金受限比例为 35.72%，受限比例较高。

2017—2019 年，公司应收账款快速增长，年均复合增长 150.12%，2019 年底为 15.08 亿元，较 2018 年底增长 43.87%，主要系应收徐州鑫兴管廊建设工程管理有限责任公司（以下简称“鑫兴管廊”）工程款、应收江苏锦柏建

设有限公司贸易款增加所致。对于应收政府部门、关联方的应收账款 6.61 亿元（占 42.51%），公司未计提坏账准备；采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 7.06 亿元（占 45.45%），根据账龄计提坏账准备 0.12 亿元；对于按贷款组合计提的应收账款 1.87 亿元（占 12.04%），全部为集团下属子公司华辰小贷发放的贷款，公司按五级分类法累计计提坏账 0.34 亿元（其中 0.29 亿元归类为损失类，全额计提）。从集中度看，公司应收账款前五大合计金额 13.38 亿元，占比 86.11%，主要为应收徐州经开区管委会土地整理款和鑫兴管廊工程款。公司应收账款回收风险较小，但对公司资金形成一定占用。

表 2 2019 年底公司应收账款前五大单位明细

(单位: 亿元、%)

单位	金额	占比
徐州经济技术开发区管理委员会	6.61	42.53
鑫兴管廊	4.76	30.61
江苏锦柏建设有限公司	1.16	7.47
锦宸集团有限公司	0.51	3.29
徐州可力斯工程机械股份有限公司	0.34	2.21
合计	13.38	86.11

资料来源: 公司提供

2017—2019 年, 公司其他应收款快速增长, 年均复合增长 255.70%, 2019 年底为 40.41 亿元, 较 2018 年底增长 12.12%, 主要系公司与关联企业往来款增加所致。2019 年底, 公司以账龄计提坏账准备的其他应收款 (占比 75.46%) 中账龄 1 年以内的占 95.95%, 2~5 年的占 3.81%, 5 年以上的占 0.24%, 累计计提坏账准备 0.13 亿元, 计提比例为 0.44%; 其他为对政府部门及关联方的其他应收款 (占 24.54%), 未计提坏账准备。2019 年底公司其他应收款前五大欠款单位合计占其他应收款总额的 78.69%, 集中度较高, 全部为地方政府控股企业, 回收风险较小, 但对公司资金形成较大占用。

表 3 2019 年底公司其他应收款前五大单位明细

(单位: 亿元、%)

单位	金额	占比
鑫兴管廊	17.03	42.01
徐州经济技术开发区预算外资金管理办公室	6.00	14.80
徐州经济技术开发区东城建设有限公司	4.42	10.91
徐州利东程商贸有限公司	2.45	6.04
徐州冠泽建设发展有限公司	2.00	4.93
合计	31.90	78.69

注: 1. 鑫兴管廊为徐州经开区管委会 100%持股企业, 为公司的关联企业; 2. 徐州经济技术开发区东城建设有限公司和徐州利东程商贸有限公司均为鑫兴管廊 100%控股子公司; 3. 徐州冠泽建设发展有限公司为徐州市铜山区徐庄镇人民政府控股企业
资料来源: 公司审计报告

2017—2019 年, 公司存货持续增长, 年均复合增长 210.30%, 2019 年底为 28.87 亿元, 较 2018 年底增长 15.47%, 主要由土地整理及

安置房的开发成本 (占 97.43%) 构成。

2017—2019 年, 公司其他流动资产波动较大, 分别为 0.01 亿元、5.75 亿元和 2.81 亿元。2019 年底较 2018 年底下降 51.18%, 主要系赎回理财产品所致; 公司 2019 年底其他流动资产主要由待抵扣进项税 (2.66 亿元) 构成。

2020 年 3 月底, 公司资产总额 226.54 亿元, 较 2019 年底增长 11.60%; 流动资产为 130.54 亿元, 较 2019 年底增长 11.93%; 其中货币资金 29.05 亿元, 较 2019 年底增长 8.88%, 主要系对外借款所致; 其他应收款 47.98 亿元, 较 2019 年底增长 18.74%, 主要系对鑫兴管廊的往来款有所增加所致; 存货 31.59 亿元, 较 2019 年底增长 9.45%, 主要系项目持续投入所致。公司非流动资产 96.00 亿元, 较 2019 年底增长 11.16%; 其中可供出售金融资产 20.47 亿元, 较 2019 年底变动不大; 投资性房地产 11.26 亿元, 较 2019 年底增长 15.40%, 主要系公司购置的商品房-玺悦龙城作为投资性房地产核算所致; 在建工程 42.19 亿元, 较 2019 年底增长 19.52%, 主要系在建项目持续投入所致。

截至 2020 年 3 月底, 公司受限资产合计 21.78 亿元, 占总资产的 9.61%, 受限比例一般。受限资产主要为货币资金 (6.00 亿元)、投资性房地产 (8.45 亿元) 和其他非流动资产 (4.02 亿元), 受限原因主要为银行承兑汇票保证金和银行借款抵押。

2. 现金流分析

近年来, 公司收入实现质量波动较大。经营活动现金流受项目投入及往来款支出的影响大; 公司厂房投入及股权投资规模较大, 投资活动现金流呈持续净流出; 公司经营及投资所需资金对筹资活动依赖大。

经营活动方面, 公司经营活动现金流入以经营业务回款和往来款流入为主。2017—2019 年, 公司经营活动现金流入波动较大, 分别为 13.03 亿元、4.99 亿元和 25.17 亿元, 其中收到其他与经营活动有关的现金分别为 10.77 亿元、

2.58 亿元和 8.69 亿元，主要为往来款项；2017—2019 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2.25 亿元、2.41 亿元和 16.49 亿元，现金收入比分别为 43.55%、25.33%和 132.04%，收入实现质量波动较大。公司经营活动现金流出主要为工程项目投入、经营成本及往来款等；2017—2019 年，公司经营活动现金流出分别为 12.73 亿元、53.77 亿元和 24.02 亿元，2018 年大幅增长主要系土地开发整理、安置房项目以及标准厂房建设等项目支出大幅增长。2017—2019 年，公司经营活动现金流量净额分别为 0.29 亿元、-48.78 亿元和 1.16 亿元，其中 2018 年受项目投入及往来支出影响呈大额净流出状态。

表 4 公司现金流情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
经营活动现金流入量	13.03	4.99	25.17
经营活动现金流出量	12.73	53.77	24.02
经营活动现金流净额	0.29	-48.78	1.16
现金收入比	43.55	25.33	132.04
投资活动现金流净额	-1.94	-24.28	-59.17
筹资活动现金流净额	20.49	71.95	57.27

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2017—2018 年，公司投资活动现金流入规模小，2019 年为 8.79 亿元，主要系公司赎回理财产品及收回对江苏天地永鑫重型钢构有限公司的债权所致。2017—2019 年，公司投资活动现金流出快速增长，分别为 2.11 亿元、24.64 亿元和 67.96 亿元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为高标准厂房项目等在建工程支出及珑湾花苑、万象华府等购房款支出等；投资支付的现金主要为购买理财产品以及开沃新能源股权等可供出售金融资产支出；支付其他与投资活动有关的现金主要为对徐州汇中建设工程有限公司及鑫兴管廊等公司资金拆借支出。2017—2019 年，公司投资活动现金流量净额分别为-1.94 亿元、-24.28 亿元和-59.17 亿元。

公司筹资活动现金流入以股东注资及对外

借款为主，2017—2019 年筹资活动现金流入分别为 25.84 亿元、76.04 亿元和 74.18 亿元，其中取得借款收到的现金分别为 20.65 亿元、50.69 亿元和 49.07 亿元；公司筹资活动现金流出分别为 5.35 亿元、4.09 亿元和 16.91 亿元，主要为偿还债务和支付筹资保证金。2017—2019 年，公司筹资活动现金流量净额分别为 20.49 亿元、71.95 亿元和 57.27 亿元。

2020 年 1—3 月，公司经营活动现金流量净额-6.34 亿元，投资活动现金流量净额-20.21 亿元，筹资活动现金流量净额 28.22 亿元。

3. 短期偿债能力分析

公司的现金资产较充足，短期偿债能力较强；考虑到公司是徐州经开区重要的土地一级开发、基础设施投资建设及园区运营主体，外部融资渠道较为畅通，并持续获得政府的大力支持，公司的整体偿债能力很强。

从短期偿债能力指标看，2017—2019 年，公司流动比率分别为 476.00%、557.68%和 273.11%，速动比率分别为 424.60%、416.64%和 205.52%；公司经营现金流动负债比分别为 5.00%、-275.21%和 2.71%，经营性现金净流量对流动负债保障能力很弱。2020 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别下降至 260.31%和 197.31%；公司现金类资产对短期债务的保障倍数为 0.87 倍。整体看，公司短期偿债能力较强。

截至 2020 年 3 月底，公司共获得金融机构授信 229.87 亿元，未使用额度 92.76 亿元，间接融资渠道较为畅通。

截至 2020 年 3 月底，公司对外担保余额 5.43 亿元，对外担保比率为 7.27%，被担保公司均为由徐州经开区管委会控股的公司，或有负债风险较低。

表 5 截至 2020 年 3 月底公司对外担保情况

（单位：亿元）

被担保企业	担保余额
徐州金桥建设工程有限公司	1.00
徐州经济技术开发区水务有限公司	2.70

被担保企业	担保余额
江苏嘉利物业管理有限公司	0.83
徐州市金桥用电服务有限公司	0.90
合计	5.43

资料来源：公司提供

五、本期短期融资券偿还能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

本期短期融资券拟发行规模为 10.00 亿元，分别相当于公司 2020 年 3 月底短期债务和全部债务的 29.99% 和 7.42%。

2020 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.04% 和 64.35%。以 2020 年 3 月底财务数据为基础，考虑到此后公司发行的 4.00 亿元“20 金龙湖 MTN001”，预计本期短期融资券发行后，公司的资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 68.96% 和 66.58%，公司债务负担将进一步加重。考虑到本期短期融资券募集资金用于偿还借款，公司实际债务负担可能低于上述测算的指标值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2017—2019 年，公司现金类资产分别为 19.15 亿元、21.00 亿元和 26.77 亿元，分别为本期短期融资券拟发行规模的 1.92 倍、2.10 倍和 2.68 倍；2020 年 3 月底，公司现金类资产为 29.13 亿元，为本期短期融资券拟发行规模的 2.91 倍，公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。

2017—2019 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为本期短期融资券拟发行规模的 1.30 倍、0.50 倍和 2.52 倍，公司经营活动产生的现金流入量对本期短期融资券的保障能力一般。2017—2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为本期短期融资券拟发行规模的 0.03 倍、-4.88 倍和 0.12 倍，对本期短期融资券的保障能力很弱。

总体看，公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。

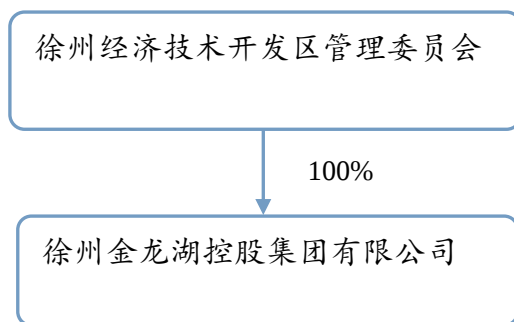
六、结论

公司是徐州经开区重要的土地一级开发、基础设施投资建设及园区运营主体，区域优势突出。受益于土地整理项目持续推进，公司土地整理业务收入有所增长，但回款及时性较差；公司在建项目以定销房、工业厂房及配套为主，投资规模大，未来面临较大投资压力。公司在建自营性项目较多，投资规模大，项目回报周期偏长，预期收入实现存在不确定性。

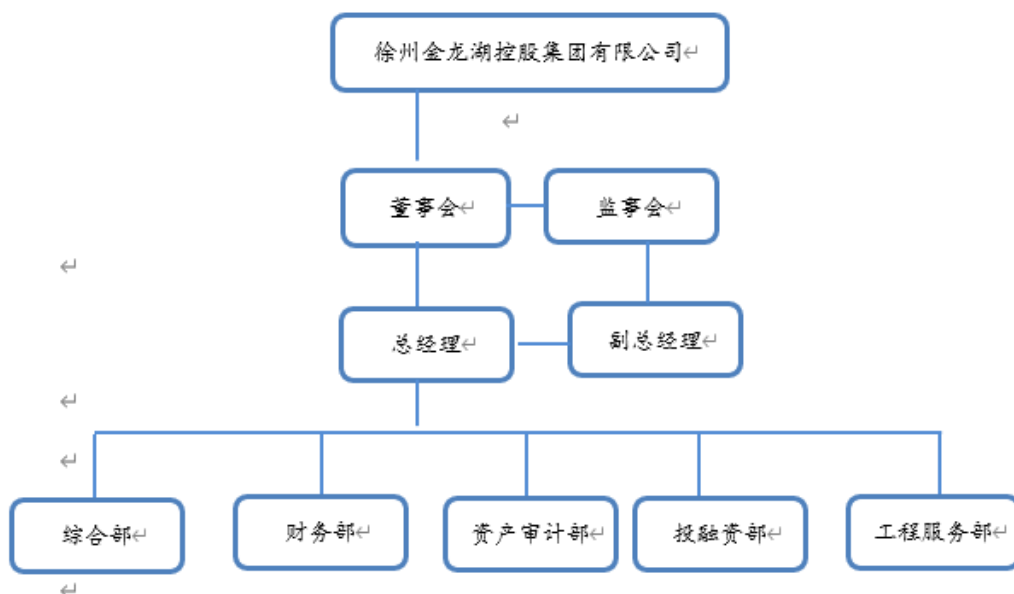
近年来，公司资产规模快速增长，以项目投入、货币资金、应收类款项、股权投资等为主，整体资产质量一般；公司债务规模大幅增长，整体债务负担较重。

公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。综合评估，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 截至 2020 年 3 月底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2020 年 3 月底公司组织机构图



附件 2 截至 2020 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

子公司名称	主要经营范围	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
徐州金达铁路投资发展有限公司	铁路工程投资建设与运营管理	70.00	--	设立
徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	土地整理、安置房（棚户区）建设、房地产与基础设施投资、建设	70.00	--	划拨
徐州艾博信投资发展有限公司	土地整理、旧城改造、城乡基础设施建设	100.00	--	划拨
徐州金龙湖建设有限公司	市政工程施工、安置房（棚户区）改造	100.00	--	设立
徐州经济开发区人力资源有限公司	公共就业服务、房屋租赁、物业管理、园区管理服务	100.00	--	划拨
徐州市华辰科技小额贷款有限公司	发放贷款、提供融资担保	83.53	--	设立
徐州臻心创业投资有限公司	创业投资业务	100.00	--	设立
徐州经济技术开发区港务发展有限公司	货物仓储	100.00	--	收购

数据来源：公司提供

附件 3-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	19.15	21.00	26.77	29.13
资产总额(亿元)	34.70	123.61	202.99	226.54
所有者权益(亿元)	8.84	44.09	69.13	74.67
短期债务(亿元)	0.88	12.56	30.27	33.35
长期债务(亿元)	20.02	61.76	90.87	101.43
全部债务(亿元)	20.90	74.32	121.14	134.78
营业收入(亿元)	5.17	9.51	12.48	0.89
利润总额(亿元)	0.85	1.02	2.23	0.20
EBITDA(亿元)	0.87	1.30	2.58	--
经营性净现金流(亿元)	0.29	-48.78	1.16	-6.34
财务指标				
销售债权周转次数(次)	4.29	1.48	0.97	--
存货周转次数(次)	2.77	0.57	0.40	--
总资产周转次数(次)	0.28	0.12	0.08	--
现金收入比(%)	43.55	25.33	132.04	68.41
营业利润率(%)	18.71	14.76	12.23	6.03
总资本收益率(%)	2.27	0.70	0.99	--
净资产收益率(%)	7.62	1.54	2.34	--
长期债务资本化比率(%)	69.36	58.35	56.79	57.60
全部债务资本化比率(%)	70.27	62.77	63.66	64.35
资产负债率(%)	74.51	64.34	65.94	67.04
流动比率(%)	476.00	557.68	273.11	260.31
速动比率(%)	424.60	416.64	205.52	197.31
经营现金流动负债比(%)	5.00	-275.21	2.71	--
现金短期债务比(倍)	21.88	1.67	0.88	0.87
全部债务/EBITDA(倍)	24.09	57.29	46.92	--
EBITDA 利息倍数(倍)	9.58	1.04	0.89	--

注：2020 年一季度财务数据未经审计

附件 3-2 主要财务数据及指标（母公司/公司本部）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	0.13	0.11	0.03	0.94
资产总额(亿元)	14.60	45.73	69.84	79.15
所有者权益(亿元)	6.95	22.15	36.94	39.81
短期债务(亿元)	0.00	0.51	1.35	4.35
长期债务(亿元)	0.00	13.33	11.98	13.29
全部债务(亿元)	0.00	13.84	13.33	17.64
营业收入(亿元)	0.24	0.44	0.49	--
利润总额(亿元)	0.06	0.06	0.04	-0.01
EBITDA(亿元)	/	/	/	/
经营性净现金流(亿元)	0.20	-10.10	15.02	-3.52
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.97	1.06	1.04	--
存货周转次数(次)	2.57	2.68	3.39	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.01	0.01	--
现金收入比(%)	0.00	22.85	146.58	*
营业利润率(%)	15.04	15.18	15.48	--
总资本收益率(%)	0.88	0.12	0.07	--
净资产收益率(%)	0.88	0.20	0.09	--
长期债务资本化比率(%)	0.00	37.57	24.48	25.02
全部债务资本化比率(%)	0.00	38.46	26.51	30.70
资产负债率(%)	52.39	51.57	47.12	49.71
流动比率(%)	119.00	261.96	79.37	88.86
速动比率(%)	116.96	260.78	78.77	88.38
经营现金流动负债比(%)	2.67	-98.50	71.76	--
现金短期债务比(倍)	--	0.22	0.02	0.22
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	/
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	/

注：2020 年一季度财务数据未经审计；资本化利息支出未获取导致 EBITDA 相关指标无法计算

附件 4 主要财务计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1] × 100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业收入 × 100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 / 短期投资 + 应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

级别设置	含义
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，违约风险较高
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

附件 5-2 短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

附件 5-3 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估股份有限公司关于 徐州金龙湖控股集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期短期融资券信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

徐州金龙湖控股集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期短期融资券正式发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

徐州金龙湖控股集团有限公司或本期短期融资券如发生重大变化，或发生可能对本期短期融资券信用等级产生较大影响的重大事项，徐州金龙湖控股集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注徐州金龙湖控股集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期短期融资券相关信息，如发现徐州金龙湖控股集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如徐州金龙湖控股集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对本期短期融资券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与徐州金龙湖控股集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。