

## 梅州市新金叶发展公司 2021 年度跟踪评级报告

---

项目负责人：吴 萍 [pwu@ccxi.com.cn](mailto:pwu@ccxi.com.cn)

项目组成员：周 迪 [dzhou@ccxi.com.cn](mailto:dzhou@ccxi.com.cn)

评级总监：

电话：(027)87339288

2021 年 06 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，中诚信国际与评级对象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评级对象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。

■ 本次评级依据评级对象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、准确性由评级对象负责。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，但对于评级对象提供信息的合法性、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和标准做出的独立判断，不存在因评级对象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](http://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，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将按照《跟踪评级安排》，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评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

■ 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[2021]跟踪 1606号

## 梅州市新金叶发展公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；

维持“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”的信用等级为 **AA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年六月二十八日

**评级观点：**中诚信国际维持梅州市新金叶发展公司（以下简称“梅州新金叶”或“公司”或“发行人”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”的信用等级为 **AA**。中诚信国际肯定了向好的区域经济为公司提供了有利的外部环境；公司债务压力较小，财务杠杆率保持在较低水平等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到土地开发整理及基础设施建设业务可持续性较弱、工程项目回款情况较差及公司盈利能力较弱、公司拟提前兑付“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

### 概况数据

梅州新金叶	2018	2019	2020
总资产（亿元）	53.27	54.06	54.07
所有者权益合计（亿元）	36.68	37.04	37.40
总负债（亿元）	16.59	17.01	16.68
总债务（亿元）	7.97	5.98	3.99
营业总收入（亿元）	0.06	0.92	0.64
经营性业务利润（亿元）	-0.24	-0.01	-0.02
净利润（亿元）	0.05	0.37	0.37
EBITDA（亿元）	0.10	0.46	0.44
经营活动净现金流（亿元）	-0.30	0.23	0.27
收现比（X）	2.42	0.71	0.88
营业毛利率（%）	30.99	28.83	28.32
应收类款项/总资产（%）	7.49	8.04	8.24
资产负债率（%）	31.15	31.47	30.84
总资本化比率（%）	17.85	13.90	9.65
总债务/EBITDA（X）	80.35	13.08	9.03
EBITDA 利息倍数（X）	0.18	1.11	1.54

注：1、中诚信国际根据 2018 年~2020 年审计报告整理；2、公司各年度财务报表均按照新会计准则编制，且均采用期末数。

### 正面

- **向好的区域经济为公司提供了有利的外部环境。**2020 年，梅州市 GDP 为 1,207.98 亿元，比上年增长 1.5%，全市整体经济情况向好，为公司的发展提供了有利的外部环境。
- **公司债务压力较小，财务杠杆率保持在较低水平。**截至 2020 年末，公司总债务规模为 3.99 亿元；同期末，公司资产负债率和总资本化比率分别为 30.84% 和 9.65%，均处于较低水平。

### 同行业比较

2020 年部分广东省地级市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 (%)	营业总收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营活动净现金流 (亿元)
梅州市新金叶发展公司	54.07	37.40	30.84	0.64	0.37	0.27
汕头市城市建设开发总公司	143.16	94.16	34.23	10.61	1.58	2.32

资料来源：中诚信国际整理

### 本次跟踪债项情况

债券简称	本次债项信用等级	上次债项信用等级	上次评级时间	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	存续期	特殊条款
15 梅州金叶债/PR 梅金叶	AA	AA	2020/06/18	10.00	2.00	2015/04/22 ~2022/04/22	第 3,4,5,6,7 个计息年度末，分别偿还债券发行总额的 20%

注：债券余额为截至 2021 年 6 月 20 日数据。

资料来源：中诚信国际整理

### 关注

- **土地开发整理及基础设施建设业务可持续性较弱。**2020 年，公司无新增土地开发整理项目；截至 2020 年末，公司在建基础设施项目基本完工，无拟建项目，中诚信国际将持续关注上述业务的可持续性。
- **工程项目回款情况较差。**截至 2020 年末，已完工项目回款情况较差，同时梅州市江南新城坊明安置区项目（以下简称“坊明安置房”）作为本次跟踪债项的募投项目未按照协议约定收到回款，中诚信国际将持续关注项目回款安排及偿债资金来源。
- **公司盈利能力较弱。**受项目结算节奏影响，2020 年，公司的营业总收入和毛利率分别为 0.64 亿元和 28.32%，较上年均呈减少趋势，且利润总额对投资收益的依赖较强。
- **中诚信国际将持续关注公司拟提前兑付“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”的后续情况。**2021 年 6 月 23 日，公司发布公告称，公司将于 2021 年 7 月 14 日就提前兑付“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”事宜召开债券持有人会议，中诚信国际将对该债券后续兑付情况保持持续关注。

### 评级展望

- 中诚信国际认为，梅州市新金叶发展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，或资产质量显著提升。
- **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；公司盈利能力和偿债能力大幅下降；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化等。

## 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定期与不定期跟踪评级，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

“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”募集资金 10.00 亿元，拟将 9.2 亿元用于梅州市江南新城坊明安置区项目，0.8 亿元用于广州(梅州)产业转移工业园二期安置新区(兴宁楣杆下)项目。根据《梅州市新金叶发展公司公司债年度报告》，截至 2020 年末，募集资金已全部使用完毕，已履行相关程序，使用情况正常。

## 宏观经济和政策环境

**宏观经济：**2021 年一季度，受上年同期低基数影响，GDP 同比增速高达 18.3%，剔除基数效应后的两年同比增速也继续向潜在增速回归。但两年复合增速及季调后的 GDP 环比增速均弱于上年三、四季度，或表明经济修复动能边际弱化，后续三个季度 GDP 同比增速或将逐季下调，年末累计同比增速或将大抵回归至潜在增速水平。

从一季度经济运行来看，生产逐步修复至疫情前水平，消费虽有滞后但持续改善，产需修复正向循环叠加输入因素影响下，价格中枢有所抬升。从生产端来看，第二产业及工业的两年复合增速已恢复至疫情前水平，特别是工业两年复合增速已略超疫情前，第三产业的两年复合增速较疫情前虽仍有较大距离，当季同比增速也低于第二产业，但对经济增长的贡献率回升至 50% 以上，产业结构扭曲的情况有所改善。从需求端来看，一季度投资、消费两年复合增速尚未恢复至疫情前水平，需求修复总体落后于生产，但季调后的投资及社零额环比增速持续回升，内需修复态势不改，3 月出口增速虽有回落但仍处高位，短期内中国出口错峰优势仍存，但后续应关注海外供给修复对中国出口份额带来的挤出。从价格水平来看，剔除食品与能源的核心

CPI 略有上涨，大宗商品价格上涨影响下 PPI 出现上扬态势，但 CPI 上行基础总体较弱、PPI 上行压力边际放缓，全年通胀压力整体或依然可控。

**宏观风险：**2021 年内外经济形势依然复杂。宏观数据高增下部分微观主体困难与局部金融风险犹存，海外经济及政策波动加大外部不确定性与不稳定性。从微观家庭看，消费支出两年复合增速仍低于疫情前，家庭谨慎储蓄水平上升，加之经济修复过程中收入差距或有所扩大，边际消费倾向反弹仍需时间。从企业主体看，投资扩张的意愿依然较低，加之大宗商品价格上涨较快，部分下游企业的利润水平或被挤压，经济内生动能仍待进一步释放。从金融环境看，产出缺口虽逐步缩小但并未完全消失，信用周期边际调整下信用缺口或有所扩大，同时考虑到当前经济运行中投机性及庞氏融资者占比处于较高水平，“双缺口”并存或导致部分领域信用风险加速释放，加剧金融系统脆弱性。从外部环境来看，美国政府更替不改对华遏制及竞争基调，大国博弈持续，同时各国应对疫情的政策效果不同加大了国际资本流动与全球复苏不平衡，需警惕外部环境变化对我国政策正常化及金融市场运行带来的扰动。

**宏观政策：**2021 年政府工作报告再次强调，“要保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性”，政策不会出现急转弯，但如我们之前所预期，随着经济修复，出于防风险的考虑，宏观政策边际调整不可避免。财政政策虽然在 2020 年的基础上边际收紧，但积极力度仍超疫情前，减税降费支持微观主体，财政紧平衡下地方政府专项债作用继续凸显；总体稳杠杆思路下货币政策稳中边际收紧，强调灵活精准、合理适度，在转弯中力求中性，继续强调服务实体经济。值得一提的是，3 月 15 日召开的国务院常务会议明确提出，“要保持宏观杠杆率基本稳定，政府杠杆率要有所降低”，这是在 2018 年 4 月中央财经委员会第一次会议提出“地方政府和企业特别是国有企业要尽快把杠杆降下来”之后，第二次明确“总体稳杠杆、政府部门去杠杆”的思路，显示了中央对地方政府债务风险的高度重视，相关领域的监管或



将有所趋严。

**宏观展望：**即便内外经济环境复杂、宏观政策边际收紧、信用周期向下，但中国经济总体仍处在持续修复过程中，基数效应扰动下全年 GDP 季度增速或呈现“前高后低”走势，剔除基数效应后的复合年度增速将回归至潜在增速水平。

中诚信国际认为，2021 年中国经济仍将以修复为主线，宏观政策将兼顾风险防范与经济修复，注重对微观主体修复的呵护，并为未来政策相机抉择预留足够空间。从中长期来看，中国市场潜力巨大，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，中国经济增长韧性持续存在。

## 近期关注

**2020 年，梅州市地区生产总值呈增长趋势，但增速放缓，同期一般公共预算收入和财政平衡率均有所下滑，整体经济和财政实力一般**

梅州市位于广东省东北部，面积 15,864.50 平方千米，辖 2 区 5 县 1 县级市，为客家人比较集中的聚居地之一。

2020 年，梅州市实现地区生产总值 1,207.98 亿元，比上年增长 1.5%，增速同比减少 1.9 个百分点。其中，第一产业增加值 244.96 亿元，增长 0.7%，对地区生产总值增长的贡献率为 8.3%；第二产业增加值 367.23 亿元，增长 1.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 35.0%；第三产业增加值 595.79 亿元，增长 1.8%。三次产业结构比重由上年 18.5：31.2：50.3 调整为 20.3：30.4：49.3。固定资产投资方面，2020 年，梅州市完成固定资产投资比上年增长 0.1%。其中，项目投资增长 5.8%。

财政收入方面，2020 年，梅州市实现公共财政预算收入 88.19 亿元，同比下降 3.7%，其中税收收入 56.44 亿元，比上年下降 6.8%。同期，财政平衡率为 18.59%，同比减少 2.06 个百分点，财政自给能力较弱。政府基金收入方面，2020 年，梅州市实现政府性基金收入为 74.70 亿元，较上年小幅下滑。

表 1：2020 年梅州市经济和财政情况

地区	GDP (亿元)	GDP 增速 (%)	一般公共预算收入 (亿元)
梅州市	1,207.98	1.5	88.19

资料来源：梅州市各年度财政预算决算报告，中诚信国际整理

**公司将于 2021 年 7 月 14 日就提前兑付“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”事宜召开债券持有人会议，中诚信国际将对公司拟提前兑付该债券的进展情况保持关注**

2021 年 6 月 23 日，公司发布《关于召开 2015 年梅州市新金叶发展公司企业债券 2021 年第一次债券持有人会议的通知》公告，公告称“截至本通知公告日，本期债券本金余额 2 亿元。发行人拟提前兑付本期债券 2 亿的本金及应计利息”。公司提议于 2021 年 7 月 14 日以“非现场、通讯方式”召开债券持有人会议，通过电子邮件的方式记名投票表决，会议由出席债券持有人会议所持表决权的三分之二以上通过。中诚信国际将对公司拟提前兑付该债券的进展情况保持关注。

**截至 2020 年末公司项目已基本完工，但总体来看项目的回款情况较差，中诚信国际将对公司业务可持续性项目回款情况保持持续关注**

公司基础设施建设业务主要由全资子公司梅州市科发实业有限公司（以下简称“梅州科发”）和梅州市基础设施投资有限公司（以下简称“梅州基建”）负责承担。项目前期由公司进行投资和建设，工程经验收后由梅州市政府根据协议按照成本加上一定比例的投资回报进行回购。

近年来，公司陆续完成了江南东片人居环境改善工程旧城改造居民安置区、红星安置区 221 单元项目和广州（梅州）产业转移工业园二期安置新区（兴宁榴杆下）等基础设施建设项目，主要由梅州市政府回购。截至 2020 年末，公司已完工项目总投资 17.32 亿元，已回款 8.94 亿元。

表 2：截至 2020 年末公司主要完工基础设施项目情况（亿元）

项目名称	总投资	已回款
江南东片人居环境改善工程旧城改造居	15.25	7.66

民安置区		
红星安置区 221 单元项目	0.39	0.39
广州（梅州）产业转移工业园二期安置 新区（兴宁榴杆下）	1.68	0.89
<b>合计</b>	<b>17.32</b>	<b>8.94</b>

资料来源：公司提供

公司承接的坊明安置房项目经广东省住建厅及梅州市住建局认定为保障房项目，并已纳入广东省 2013~2017 年度城市棚户区改造建设规划。根据梅州科发与梅州市人民政府签署的《梅州市江南新城坊明安置区项目投资—回购协议》，梅州市人民政府为梅州市江南新城坊明安置区项目的回购主体，公司将于 2015~2021 年间分期获得 23.40 亿元的回购款，其中包括 16.14 亿元的投资成本以及 7.26 亿元的投资回报。2020 年，坊明安置房项目确认收入 0.48 亿元，收到回购款 5,000 万元。截至 2020 年末，公司累计收到回购款 2.20 亿元，未按照协议约定收到回款，且未收到相应的投资建设基础设施补贴，回款情况较差。

**表 3：截至 2020 年末公司主要在建基础设施项目情况**  
(亿元)

工程名称	计划投资总额	已投资额	运作模式
梅州市江南新城坊明安置区	16.14	10.16	政府回购
<b>合计</b>	<b>16.14</b>	<b>10.16</b>	--

资料来源：公司提供

## 财务分析

以下分析基于公司提供的经中兴财光华会计师事务所（特殊合伙）审计并出具标准无保留意见的 2018~2020 年审计报告。公司财务报表均按照新会计准则编制。2018~2020 年财务数据均为各期审计报告期末数。截至 2020 年末，纳入合并范围的子公司共计 2 家，较上年末无变化。

### 2020 年公司营业总收入和毛利率均有所减少，且期间费用率有所增加，费用管控能力有待加强；同时，公司利润总额对投资收益的依赖性较强

2020 年，公司营业总收入较上年有所减少主要系工程项目收入随坊明安置房项目结算规模下降而减少所致。公司零售业务和租赁业务分别为公司

本部经营的烟酒销售业务和房屋租赁业务，整体规模较小，2020 年烟酒销售收入小幅增加；租赁业务受新冠肺炎疫情疫情影响收入有所下滑。

毛利率方面，2020 年公司综合毛利率小幅减少，其中，租赁业务毛利率下滑主要系新冠肺炎疫情期间公司对部分房屋减免租金而成本较为刚性所致。

**表 4：近年来公司营业收入及毛利率构成**

收入（亿元）	2018	2019	2020
零售业务	0.01	0.01	0.02
租赁业务	0.04	0.05	0.04
工程项目	-	0.87	0.58
其他业务	0.01	-	0.01
<b>合计/综合</b>	<b>0.06</b>	<b>0.92</b>	<b>0.64</b>
毛利率（%）	2018	2019	2020
零售业务	9.72	6.52	4.73
租赁业务	15.16	29.39	10.34
工程项目	-	28.97	28.97
其他业务	100.00	-	100.00
<b>合计/综合</b>	<b>30.99</b>	<b>28.83</b>	<b>28.32</b>

注：1、合计数与明细加总数不一致系对数据四舍五入所致；2、其他业务主要为委托投资管理收入。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

期间费用方面，2020 年公司的期间费用较上年有所减少，主要系销售费用和管理费用。此外，由于公司借款产生的利息支出进行了资本化处理，公司未产生费用化利息支出，财务费用持续为负。由于 2020 年公司营业总收入小幅减少，公司的期间费用率有所增加，费用管控能力有待加强。

2020 年，公司的利润总额与上年基本持平，主要由经营性业务利润和投资收益构成。2020 年，经营性业务利润随着工程项目结算规模的减少而进一步亏损；投资收益主要系广东烟草梅州市有限公司、梅州农村商业银行股份有限公司的现金分红，2020 年投资收益小幅增加。此外，2020 年，公司获得政府补助 15.57 万元。

**表 5：近年来公司盈利能力相关指标**

项目名称	2018	2019	2020
营业总收入（亿元）	0.06	0.92	0.64
期间费用合计（亿元）	0.26	0.26	0.20
期间费用率（%）	394.97	28.64	31.38
经营性业务利润（亿元）	-0.24	-0.01	-0.02
投资收益（亿元）	0.27	0.43	0.44

利润总额 (亿元)	0.06	0.43	0.41
收现比 (X)	2.42	0.71	0.88

资料来源: 公司提供, 中诚信国际整理

**受项目基本完工且暂无拟建项目等影响, 公司对外融资需求不高, 故近年来总资产和总负债规模保持稳定, 财务杠杆率亦处于较低水平**

近年来, 公司资产规模和负债规模较为稳定。2020 年末公司总资产 54.07 亿元, 同比增长 0.03%, 主要系对梅州市财政局的应收工程款增加所致。同期末, 总负债规模为 16.68 亿元, 同比减少 1.98%, 主要系公司发行的债券“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”附设提前还本条款, 2020 年公司偿还 2.00 亿本金所致; 此外, 其他应付款有所增加主要系公司与梅州市城投实业有限公司往来款增加所致。

2020 年末, 公司所有者权益为 37.40 亿元, 同比增长 0.96%, 主要系未分配利润小幅增加所致。

2020 年末, 随着“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”本金的偿还, 公司债务规模有所减少, 公司资产负债率和资本化比率分别为 30.84% 和 9.65%, 较上年末均有所减少, 且处于较低水平。债务结构方面, 2020 年末, 公司短期债务规模与长期债务大体相当, 短期债务全部为“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”2021 年内需提前偿还的 2.00 亿元本金。

公司应收类款项主要系应收梅州市财政局的款项, 2020 年末小幅增加。

**表 6: 近年来公司资本结构及资产质量相关指标**

项目	2018	2019	2020
总资产 (亿元)	53.27	54.06	54.07
货币资金 (亿元)	1.40	2.37	2.38
应收账款 (亿元)	3.99	4.29	4.39
存货 (亿元)	38.85	38.73	38.62
可供出售金融资产 (亿元)	3.69	3.69	3.69
其他非流动资产 (亿元)	3.44	3.05	3.05
总负债 (亿元)	16.59	17.01	16.68
其他应付款 (亿元)	6.93	9.24	10.84
一年内到期的非流动负债 (亿元)	2.00	2.00	2.00
应付债券 (亿元)	5.97	3.98	1.99
所有者权益合计 (亿元)	36.68	37.04	37.40
短期债务/总债务 (X)	0.25	0.33	0.50
资产负债率 (%)	31.15	31.47	30.84

总资本化比率 (%)	17.85	13.90	9.65
应收类款项/总资产 (%)	7.49	8.04	8.24

资料来源: 公司财务报表, 中诚信国际整理

**2020 年, 公司经营活动净现金流较上年变化不大; 货币资金可以较好覆盖短期债务, 但经营活动净现金流和 EBITDA 均无法完全覆盖公司总债务, 整体偿债能力仍有待增强**

2020 年公司经营活动净现金流规模较上年变化不大; 投资活动净现金流仍呈净流入状态但规模有所减少; 近年来公司筹资力度较小, 主要系向梅州市城投实业有限公司的借款, 同时公司需偿还“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”部分本金, 2020 年筹资活动净现金流呈流出状态。

2020 年, 公司 EBITDA 和总债务均有所减少, 当期 EBITDA 对总债务无法完全覆盖但覆盖能力有所提升, EBITDA 可以较好的覆盖债务利息。同期, 经营活动净现金流规模较上年变化不大, 仍然无法完全覆盖当期债务本息。

2020 年末, 公司货币资金对短期债务可以较好覆盖。

**表 7: 近年来公司现金流及偿债指标情况**

项目	2018	2019	2020
经营活动净现金流 (亿元)	-0.30	0.23	0.27
投资活动净现金流 (亿元)	-1.33	0.82	0.44
筹资活动净现金流 (亿元)	1.64	-0.09	-0.70
EBITDA (亿元)	0.10	0.46	0.44
短期债务 (亿元)	2.00	2.00	2.00
总债务 (亿元)	7.97	5.98	3.99
总债务/EBITDA (X)	80.35	13.08	9.03
EBITDA 利息覆盖倍数 (X)	0.18	1.11	1.54
经营活动净现金流/总债务 (X)	-0.04	0.04	0.07
经营活动净现金流利息覆盖倍数 (X)	-0.55	0.57	0.93
货币资金/短期债务 (X)	0.70	1.18	1.19

资料来源: 公司财务报表, 中诚信国际整理

截至 2020 年末, 公司总债务 3.99 亿元, 2021~2022 年到期债务分别为 2.00 亿元和 1.99 亿元。

截至 2020 年末, 公司无银行授信, 备用流动性很差。



截至 2020 年末，公司无受限资产。

截至 2020 年末，公司无对外担保。

**过往债务履约情况：**根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至 2021 年 6 月 23 日，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息，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按时兑付的情形。

## 外部支持

### 公司作为梅州市基础设施建设及土地整理的重要建设主体，获得了政府的一定支持

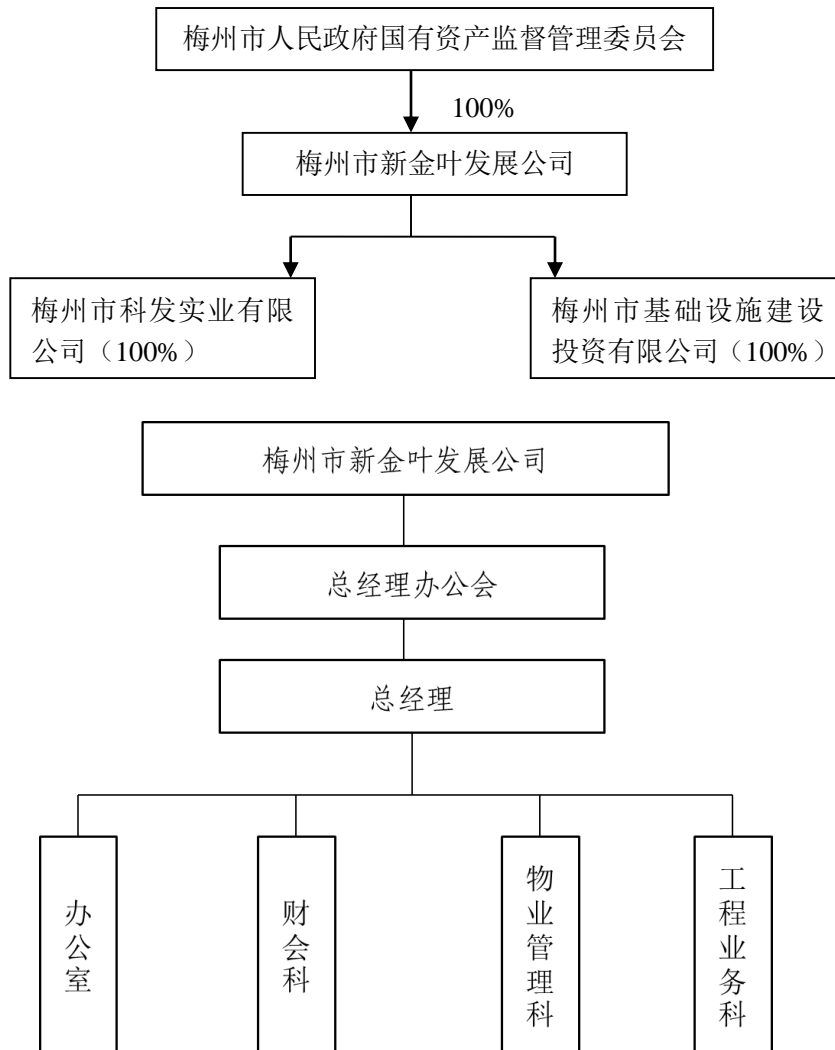
公司作为梅州市基础设施建设及土地整理的重要建设主体，获得了政府在资产注入和政府补助方面的支持。

资产注入方面，梅州市国有资产管理办公室将所持梅州市基础设施建设投资有限公司和梅州市科发实业有限公司 100% 股权划转至公司，增加资本公积，截至 2020 年末，公司资本公积为 24.22 亿元，近三年保持稳定。政府补助方面，2018-2020 年，公司获得政府补助分别为 5.61 万元、8.97 万元和 15.57 万元，规模不大，中诚信国际将持续关注政府补助的稳定性。

## 评级结论

综上所述，中诚信国际维持梅州市新金叶发展公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“15 梅州金叶债/PR 梅金叶”的信用等级为 **AA**。

### 附一：梅州市新金叶发展公司股权结构图及组织结构图（截至 2020 年末）



资料来源：公司提供

## 附二：梅州市新金叶发展公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2018	2019	2020
货币资金	14,023.05	23,672.81	23,756.61
应收账款	39,893.82	42,870.89	43,855.60
其他应收款	0.00	603.66	683.68
存货	388,525.45	387,348.35	386,241.96
长期投资	49,420.00	49,420.00	49,420.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
总资产	532,701.58	540,552.89	540,735.15
其他应付款	69,322.86	92,449.41	108,419.33
短期债务	20,000.00	20,000.00	20,000.00
长期债务	59,686.65	39,826.82	19,927.44
总债务	79,686.65	59,826.82	39,927.44
总负债	165,937.99	170,122.45	166,761.23
费用化利息支出	0.00	0.00	0.00
资本化利息支出	5,364.13	4,122.86	2,878.03
实收资本	5,426.00	5,426.00	5,426.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	366,763.59	370,430.44	373,973.92
营业总收入	645.80	9,224.57	6,444.32
经营性业务利润	-2,417.95	-81.19	-249.06
投资收益	2,663.59	4,327.25	4,379.46
净利润	542.70	3,670.04	3,689.08
EBIT	643.56	4,251.04	4,102.53
EBITDA	991.71	4,573.13	4,421.03
销售商品、提供劳务收到的现金	1,562.39	6,508.97	5,675.66
收到其他与经营活动有关的现金	185.63	285.98	375.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,906.35	949.41	800.45
支付其他与经营活动有关的现金	196.93	761.84	339.98
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
资本支出	0.00	0.00	7.97
经营活动产生现金净流量	-2,973.74	2,345.71	2,669.86
投资活动产生现金净流量	-13,250.81	8,207.25	4,371.53
筹资活动产生现金净流量	16,429.23	-903.19	-6,957.60
财务指标	2018	2019	2020
营业毛利率（%）	30.99	28.83	28.32
期间费用率（%）	394.97	28.64	31.38
应收类款项/总资产（%）	7.49	8.04	8.24
收现比（X）	2.42	0.71	0.88
总资产收益率（%）	0.12	0.79	0.76
资产负债率（%）	31.15	31.47	30.84
总资本化比率（%）	17.85	13.90	9.65
短期债务/总债务（X）	0.25	0.33	0.50
FFO/总债务（X）	-0.03	-0.01	-0.01
FFO 利息倍数（X）	-0.39	-0.08	-0.13
经营活动净现金流利息覆盖倍数（X）	-0.55	0.57	0.93
总债务/EBITDA（X）	80.35	13.08	9.03
EBITDA/短期债务（X）	0.05	0.23	0.22
货币资金/短期债务（X）	0.70	1.18	1.19
EBITDA 利息覆盖倍数（X）	0.18	1.11	1.54

注：公司各年度财务报表均按照新会计准则编制，且均采用期末数。

### 附三：基本财务指标的计算公式

	指标	计算公式
资本结构	短期债务	=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	=长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务	=长期债务+短期债务
	资产负债率	=负债总额/资产总额
	总资本化比率	=总债务/(总债务+所有者权益合计)
	长期投资	=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资
	应收类款项/总资产	=(应收账款+其他应收款+长期应收款)/总资产
盈利能力	营业成本合计	=营业成本+利息支出+手续费及佣金成本+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用
	营业毛利率	=(营业总收入—营业成本合计)/营业总收入
	期间费用合计	=财务费用+管理费用+销售费用+研发费用
	期间费用率	=(销售费用+管理费用+研发费用+财务费用)/营业总收入
	经营性业务利润	=营业总收入—营业成本合计—税金及附加—销售费用—管理费用—研发费用—财务费用+其他收益
	EBIT (息税前盈余)	=利润总额+费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余)	=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	总资产收益率	=EBIT/总资产平均余额
	EBIT 利润率	=EBIT/当年营业总收入
	EBITDA 利润率	=EBITDA/当年营业总收入
现金流	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
	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
偿债能力	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)
	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”。

## 附四：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。