

信用等级公告

联合[2017] 1930 号

联合资信评估有限公司通过对宿迁市城市建设投资（集团）有限公司 2018 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

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司
2018 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。



宿迁市城市建设投资（集团）有限公司 2018 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

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

本期短期融资券发行金额：3 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：偿还金融机构借款

评级时间：2017 年 10 月 20 日

财务数据

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
现金类资产(亿元)	25.17	20.43	19.68	9.60
资产总额(亿元)	175.47	208.91	234.39	237.67
所有者权益(亿元)	85.98	87.11	88.36	96.57
短期债务(亿元)	19.74	8.12	5.84	5.62
长期债务(亿元)	32.50	69.05	87.12	86.10
全部债务(亿元)	52.24	77.17	92.96	91.71
营业收入(亿元)	6.41	6.66	6.23	4.01
利润总额(亿元)	1.31	1.13	0.88	0.33
EBITDA(亿元)	1.51	1.47	1.20	--
经营性净现金流(亿元)	-5.49	-21.48	-6.42	-1.88
营业利润率(%)	-4.54	12.09	-5.14	0.99
净资产收益率(%)	1.49	1.30	1.00	--
资产负债率(%)	51.00	58.30	62.30	59.37
全部债务资本化比率(%)	37.79	46.97	51.27	48.71
流动比率(%)	298.99	384.70	372.70	393.68
经营现金流动负债比(%)	-9.63	-40.72	-10.89	--
全部债务/EBITDA(倍)	34.60	52.54	77.66	--

注：2017 年半年度财务数据未经审计。

分析师

张龙景 张峻铖

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

评级观点

经联合资信评估有限公司评定，宿迁市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“公司”）拟发行的 2018 年度第一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分析，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。

优势

1. 宿迁市政府对公司支持力度较大，近年来通过资产划拨、资金划转和财政补贴等方式，有效提升了公司实力。
2. 公司经营活动现金流入量和现金类资产对本期短期融资券的保障能力强。

关注

1. 公司流动资产中存货规模大，且以流动性弱的开发成本及土地资产为主，资产质量一般。
2. 公司应收类款项规模大，对资金形成占用，公司面临一定的短期支付压力。
3. 受公司对外资金拆借规模快速扩大影响，公司经营净现金流持续为负且规模较大。

声 明

一、本报告引用的资料主要由宿迁市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（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。

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、本次信用评级结果的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。

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

2018 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“公司”）系宿迁市人民政府出资设立的国有独资公司，成立于2001年9月5日，初始注册资本12742.46万元，经过宿迁市人民政府对公司多次增资，截至2017年6月底，公司注册资本为32.40亿元，宿迁市人民政府为其唯一股东和实际控制人。

公司主要经营范围：经营管理政府授权范围内的国有资产，承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设，投资、经营有收益权的市政公用设施，投资经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务，土地整理开发，法律、法规许可的其他业务。

截至2017年6月底，公司本部下设综合部、财务审计部、工程建设部、融资部、资产经营部和招标采购部和总工办六部一室；公司拥有全资子公司7家，控股子公司3家。

截至2016年底，公司资产总额234.39亿元，所有者权益88.36亿元（其中少数股东权益0.64亿元）；2016年实现营业收入6.23亿元，利润总额0.88亿元。

截至2017年6月底，公司资产总额237.67亿元，所有者权益96.57亿元（其中少数股东权益0.65亿元）；2017年1~6月实现营业收入4.01亿元，利润总额0.33亿元。

公司注册地址：江苏省宿迁市洪泽湖路140号（建设大厦内）；法定代表人：单成武。

二、本期短期融资券概况

公司于2018年注册总金额为3.00亿元的短期融资券，2018年度第一期短期融资券计划发

行3.00亿元（以下简称“本期短期融资券”），期限为1年，到期一次还本付息。本期短期融资券所募集资金用于偿还金融机构借款。

三、主体长期信用状况

宿迁市经济稳步发展，经济和地方财政实力持续提升，为公司提供了良好的外部环境。公司作为宿迁市从事城市基础设施和保障房建设的主要经营实体之一，在区域竞争、政府支持等方面具有显著优势。

公司目前主要从事城市基础设施建设、旧城改造、保障房建设、天然气销售以及混凝土的生产销售业务。近年来，公司营业收入主要来自保障房业务，基础设施建设业务受政府结算进度滞后未产生收入，商品销售及天然气销售业务收入对公司收入形成补充。2014~2016年公司营业收入相对稳定，三年分别实现6.41亿元、6.66亿元和6.23亿元。从营业收入结构看，公司收入主要来自保障房销售收入。2017年1~6月，公司实现营业收入4.01亿元，相当于2016年全年的64.36%，仍主要来自保障房销售。

公司资产以存货、固定资产与无形资产为主，资产质量较一般，债务负担一般；受保障房利润水平较弱影响，公司整体盈利能力弱，营业外收入对公司利润总额贡献程度较高。随着宿迁市城市化程度的不断提高及公司在建项目的陆续完工与结算，公司收入规模有望持续增长，有助于提升公司经营规模和抗风险能力。

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。

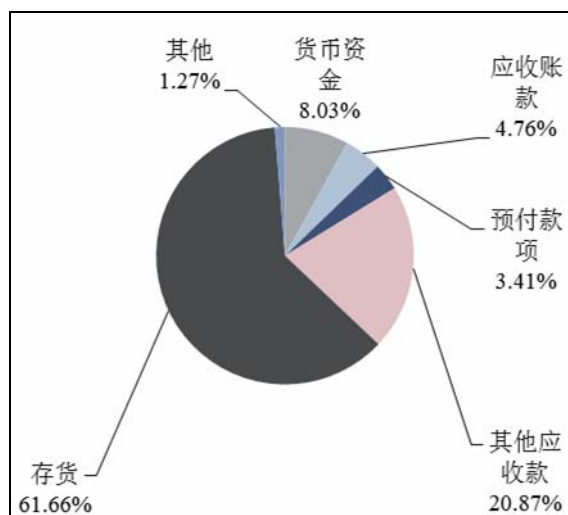
四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

近三年，公司资产总额快速增长，年均复合增长率 15.57%。截至 2016 年底，公司资产总额 234.39 亿元，同比增长 12.20%，主要来自其他应收款和存货的增长。公司资产以流动资产为主，2016 年底占比为 93.65%。

2014~2016 年，公司流动资产快速增长，年均复合增长 13.50%，主要是其他应收款和存货增长所致，2016 年底为 219.51 亿元。公司流动资产主要由货币资金（8.95%）、存货（占 61.61%）、其他应收款（占 20.95%）、和预付款项（占 3.42%）构成。

图 1 公司 2016 年底流动资产结构



资料来源：公司审计报告

2014~2016 年，公司货币资金不断下降，年均复合下降 11.63%。截至 2016 年底，公司货币资金为 19.65 亿元，同比下降 2.20%。公司货币资金以银行存款为主（占 97.78%），其他货币资金为 0.44 亿元，主要是银行承兑汇票保证金、保函保证金以及定期存单等。

公司应收账款主要是应收保障房销售款和补贴款，2014~2016 年公司应收账款规模波动下降，年均复合下降 13.68%。截至 2016 年底，公司应收账款为 10.14 亿元，同比大幅增长 64.27%，主要原因是公司应收宿城区房屋征收管理办公室的销售款增加所致。按账龄看，

截至 2016 年底公司应收账款 1 年以内的占 44.11%，1~2 年的占 21.38%，其余为 2 年以上，综合账龄较短；从欠款单位看，应收账款前五名客户合计 9.69 亿元，占应收账款总额的 95.50%，主要是应收宿城区房屋征收管理办公室的拆迁安置房销售款（6.02 亿元）和宿迁市财政局的保障房销售补贴款（3.38 亿元），集中度较高。公司欠款单位主要为政府部门，坏账风险小，但回收时间具有一定不确定性。

表 1 公司 2016 年底主要应收账款情况
(单位：亿元、%)

债务人名称	金额	占比
宿迁市宿城区房屋征收办公室	6.02	59.30
宿迁市市财政局	3.38	33.29
江苏中苑建设有限公司	0.12	1.15
江苏兴洲建设有限公司	0.10	0.99
江苏同兴建设有限公司	0.08	0.77
合计	9.69	95.50

资料来源：公司审计报告

2014~2016 年，公司预付账款快速增长，年均复合增长 184.15%，主要是预付土地出让金和工程款，2016 年底为 7.50 亿元。从账龄看，公司预付账款以 1 年以内占 11.07%，1-2 年的占 88.48%，其余为 2 年以上，综合账龄偏短；从集中度看，公司预付账款前五名客户占公司预付账款的 90.75%，集中度较高。

2014~2016 年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长率为 41.61%，主要为公司与其他公司的往来款和借款，2016 年底为 45.99 亿元。从账龄分布来看，截至 2016 年底公司其他应收款余额中 1 年以内占比为 32.78%，1-2 年占比为 50.42%，其余为 2 年以上，综合账龄较短。从欠款单位看，公司其他应收款中前五名占其他应收款总额的比重为 94.94%，集中度较高，且欠款单位主要为政府单位，坏账风险较小，但规模较大，回款时间存在一定不确定性。

表 2 公司 2016 年底主要其他应收账款情况
(单位: 亿元、%)

债务人名称	金额	占比	性质
江苏西楚旅游文化发展有限公司	21.82	47.43	往来款
宿迁市财政局	13.85	30.12	往来款
宿迁市国有土地上房屋征收办	4.56	9.92	往来款
宿迁市雪枫公园投资建设有限公司	1.78	3.87	往来款
宿迁市宿城区房屋征收办公室	1.66	3.60	往来款
合计	43.67	94.94	--

资料来源: 公司审计报告

此外, 根据宿迁市人民政府国有资产监督管理委员会于 2015 年 11 月 25 日出具的《关于股权划转有关账务调整的通知》(宿国资发【2015】36 号), 宿迁市人民政府将江苏洋河集团有限公司旗下的江苏西楚旅游文化发展有限公司和宿迁市鼎城建设工程有限公司整体划转至公司; 其中, 江苏西楚旅游文化发展有限公司因江苏洋河集团有限公司融资项目的政府回购资金需要分期到位, 先将 60% 的股权划转至公司, 待江苏洋河集团有限公司融资项目的政府回购资金完全到位后, 再将剩余的 40% 股权划转; 截至 2017 年 6 月底, 公司尚未对上述公司做出工商变更, 因此未被纳入公司合并范围中, 且与其往来款规模已达 21.82 亿元, 待未来公司将其纳入合并范围后, 公司与其往来款会做出相应冲抵, 但将其纳入合并范围的时间上存在一定不确定性, 联合资信将持续关注。

2014~2016 年, 随着公司承建拆迁安置房项目投资规模的不断增加, 公司存货规模快速增长, 年均复合增长 12.02%。截至 2016 年底, 公司存货为 135.24 亿元, 同比增长 8.00%, 从构成看, 公司存货以开发成本(占 95.76%)和开发产品(占 4.21%)为主, 其中开发成本主要是基础设施建设项目和保障房项目的开发成本, 该部分开发成本中包含用于项目建设的土地使用权; 开发产品主要是已完工保障房。此外, 公司存货中的土地使用权已用于抵押的部分为 55.99 亿元。

总体来看, 近年公司资产规模增长较快; 公司流动资产以存货、其他应收款、应收账款和货币资金为主, 且应收类款项规模较大, 对公司形成资金占用, 资产质量和流动性一般。

2. 现金流分析

经营活动方面, 公司经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金(主要是收到的财政补贴以及公司与财政局的往来款)为主。2014~2016 年, 公司经营活动现金流入波动下降, 2016 年为 9.54 亿元。其中, 销售商品、提供劳务所收到的现金主要是保障房建设收入, 2016 年为 2.34 亿元, 同比增长 7.79%; 收到其他与经营活动有关的现金 7.20 亿元, 主要是公司收到的政府补贴和往来款。经营活动现金流出方面, 主要以购买商品、提供劳务支付的现金为主, 2014~2016 年波动中增长, 2016 年为 15.96 亿元。2016 年公司购买商品、劳务支出的现金 11.57 亿元, 主要是基础设施建设支出和保障房建设支出; 公司其他与经营活动有关的现金支出主要是与江苏西楚文化发展有限公司和其他政府部门的往来款, 2016 年为 4.05 亿元。2014~2016 年, 受公司对外资金拆借规模快速扩大, 公司经营活动产生的现金净额持续为负, 2016 年为 -6.42 亿元。

获现能力方面, 受基础设施建设资金拨付效率以及保障房业务回款相对滞后影响, 公司现金收入比处于较低水平, 2014~2016 年分别为 83.16%、32.60%和 37.52%, 呈波动下降态势, 主要系宿迁市财政局和宿迁市土地资产储备投资中心回款较差所致。总体看, 公司整体收现质量偏差。

投资活动方面, 公司投资活动现金流主要是购建固定资产、无形资产等以及支付其他与投资活动有关的现金。2014~2016 年购建固定资产、无形资产支付的现金分别为 29.48 亿元、2.19 亿元和 0.66 亿元, 其中 2014 年规模较大主要原因是公司购买保障房建设用地支出的土地出让金所致。2016 年, 公司支付其他与投

资活动有关的现金为 8.04 亿元，主要是子公司安华庭公司对棚改项目的投资款。公司投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，2014~2016 年分别净流出 28.18 亿元、2.68 亿元和 8.96 亿元。

从筹资活动来看，2014~2016 年公司筹资活动现金流入量持续下降，分别为 60.18 亿元、45.97 亿元和 39.81 亿元，主要为银行借款、发行债券和其他与筹资活动有关的现金。其中，2014 年，公司通过借款取得的现金为 35.17 亿元，收到的其他与筹资活动有关的现金主要是根据 2014 年宿迁市财政局《关于明确宿迁市城市建设投资有限公司相关财务处理原则的通知》，宿迁市人民政府拨付资金 25.01 亿元作为政府资本性投入；2014~2016 年，公司通过借款取得的现金分别为 35.17 亿元、45.97 亿元和 34.44 亿元。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务、支付其他与筹资活动相关的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金，2016 年为 24.88 亿元；其中偿还债务支付的现金为 19.94 亿元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 4.94 亿元。2014~2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 44.15 亿元、19.09 亿元和 14.94 亿元。

2017 年 1~6 月，公司经营性活动现金流净额为-1.88 亿元，呈净流出状态。同期，公司投资活动现金流净额为-10.52 亿元，主要体现在支付其他与投资活动有关的现金，为支付棚户区拆迁项目款。筹资活动方面，2017 年 1~6 月公司筹资活动现金流入主要来自收到其他与筹资活动有关的现金，为发行 8.00 亿元可续期中期票据；筹资活动现金流出为 11.40 亿元，主要是偿还债务支付的现金；公司筹资活动产生的现金流量净额为 2.30 亿元。

总体来看，近年来公司经营活动现金流表现一般，收现能力仍较弱；公司在建及拟建项目投资规模较大，对筹资活动的依赖程度较高，存在较大的对外融资需求。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力看，2014~2016 年公司流动比率和速动比率均呈现出波动上升趋势，2016 年底分别为 372.70% 和 143.09%。2014~2016 年公司经营现金流动负债比持续为负对债务无保障。整体看，2016 年底，公司现金类资产（已剔除受限资金）为 19.24 亿元，为 2016 年底调整后短期债务的 0.60 倍；2017 年 6 月底，公司现金类资产（已剔除受限资金）为 7.07 亿元，为 2017 年 6 月底调整后短期债务的 0.26 倍；公司现金类资产对短期债务的保障能力差，公司存在一定的短期支付压力。

公司与银行等金融机构建立了良好的合作关系。截至 2017 年 6 月底，公司共获得授信额度总量为 70.31 亿元，已使用 49.48 亿元，尚未使用 20.83 亿元。

4. 对外担保

截至 2017 年 6 月底，公司对外担保合计 87.23 亿元，相当于 2016 年底净资产的 98.71%，担保比率很高。公司对外担保对象都是省、市、区级国有投资公司及市政府重点扶持的工业大企业、骨干企业、行业龙头企业和重大项目工程，目前上述企业经营状况正常。其中，公司对江苏省城乡建设投资有限公司（以下简称“省城投”）共计担保余额 76.23 亿元，担保方式为土地抵押担保（22.95 亿元）和应收账款质押担保（53.28 亿元）。

公司于 2013 年 9 月 28 日向国家开发银行申请宿迁市 2013-2017 年棚户区改造一期工程（以下简称“棚改项目”）借款，申请贷款额度为 35.00 亿元，贷款期限 12 年，计划分两批次签订借款合同，其中：第一批次 20 亿元，第二批次 15 亿元，公司以自身持有的土地使用权对各批次的贷款进行了抵押担保，抵押物评估价值共计 57.88 亿元。

2014 年 11 月 25 日，江苏省人民政府办公厅下发了《江苏省棚户区（危旧房）改造国家开发银行统贷专项资金管理办法》（苏政办发

【2014】101号), 决定成立江苏省城乡建设投资有限公司, 并作为国家开发银行贷款统借统还承贷主体。宿迁市人民政府于2014年12月12日发布了《关于将宿迁市2013-2017年棚户区改造一期工程项目纳入省级平台的函》, 将棚改项目纳入省级平台统贷, 并将该项目的贷款借款人由宿迁城投变更为省城投, 贷款期限由12年调整为25年, 并重新签订了贷款合同。

2015年5月, 省城投与国开行重新签订了第一批次贷款(20亿元)的银团贷款合同, 其中以公司拥有的古黄河两侧地块共计900.7亩商住出让土地使用权, 重新评估后账面价值为32.79亿元。

2015年11月5日, 由于棚改项目建设投资减少, 经省城投批准后, 公司将35亿元国开行贷款调整5亿元用于泗阳县棚改使用, 该部分贷款的承贷权利义务主体为泗阳县运河新城投资开发有限公司, 公司不负责该部分款项的还本付息。整体看, 公司实际担保比率低于账面值, 或有负债风险可控。

表3 截至2017年6月底公司对外担保情况
(单位: 万元)

被担保单位	担保余额	担保期限
江苏水韵建材有限公司	10000.00	2015.12.31-2017.12.31
江苏宿迁东升水务工程建设有限公司	10000.00	2016.1.26-2017.12.14
宿迁市马陵中学	17000.00	2014.12-2022.10
宿迁市马陵中学	17000.00	2014.12-2022.10
江苏西楚旅游文化发展有限公司	30000.00	2014.12.12-2017.12.11
江苏西楚旅游文化发展有限公司	15000.00	2016.7.16-2017.7.15
宿迁市景城建材有限公司	6000.00	2017.02.14-2018.02.10/2017.02.27-2018.02.10
江苏西楚旅游文化发展有限公司	5000.00	2017.01.23-2018.01.10
江苏省城乡建设投资有限公司	229499.63	2014.6-2039.6
江苏省城乡建设投资有限公司	532762.85	2014.6-2039.6
合计	872262.48	--

资料来源: 公司提供

五、本期短期融资券偿债能力分析

本期短期融资券拟发行金额为3.00亿元, 分别相当于公司2016年底调整后短期债务和调整后全部债务的9.33%和2.52%, 对公司现有债务结构有一定影响。

2016年底, 公司资产负债率和调整后全部债务资本化比率分别为62.30%和57.45%, 以2016年底财务数据为基础, 不考虑其他因素, 本期短期融资券发行后, 上述指标将分别上升至62.78%和58.05%, 公司债务负担有所加重。

2014~2016年, 公司剔除受限资金后现金类资产分别为23.80亿元、18.45亿元和19.24亿元, 为本期短期融资券发行金额的7.93倍、6.15倍、6.41倍, 公司非受限现金类资产对本期短期融资券的保障能力较好。

2014~2016年, 公司经营活动现金流入量分别为10.31亿元、4.70亿元和9.54亿元, 为本期短期融资券发行金额的3.44倍、1.57倍和3.18倍, 保障能力较好; 公司EBITDA分别为1.51亿元、1.47亿元和1.20亿元, 分别为本期短期融资券发行金额的0.50倍、0.49倍和0.40倍, 对本期短期融资券的覆盖能力弱。

整体看, 经营活动现金流入量和非受限现金类资产对本期短期融资券的保障能力较好。

六、结论

近年来, 宿迁市工业产值与财政收入实力持续增长, 为公司经营提供了良好的外部环境。公司是宿迁市内从事城市基础设施建设的重要经营实体, 承担着城市基础设施建设、保障房建设等多项经营工作, 在资产注入、财政补贴等方面获得了政府较大支持。

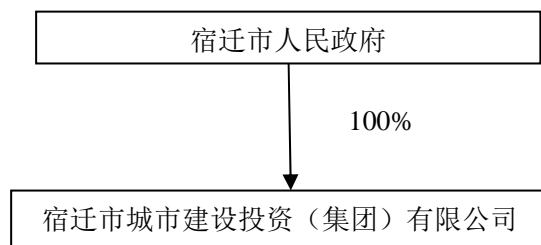
公司资产以存货、固定资产与无形资产为主, 资产质量较一般, 债务负担一般, 但受保障房利润水平较弱影响, 公司整体盈利能力弱。公司收入主要源自基础设施建设和保障房销售收入, 易受财政结算和项目开发周期影响, 存在一定的波动性。未来, 伴随宿迁城市

规划与建设的加快及公司多个在建项目的陆续完工，公司收入总额有望增长。

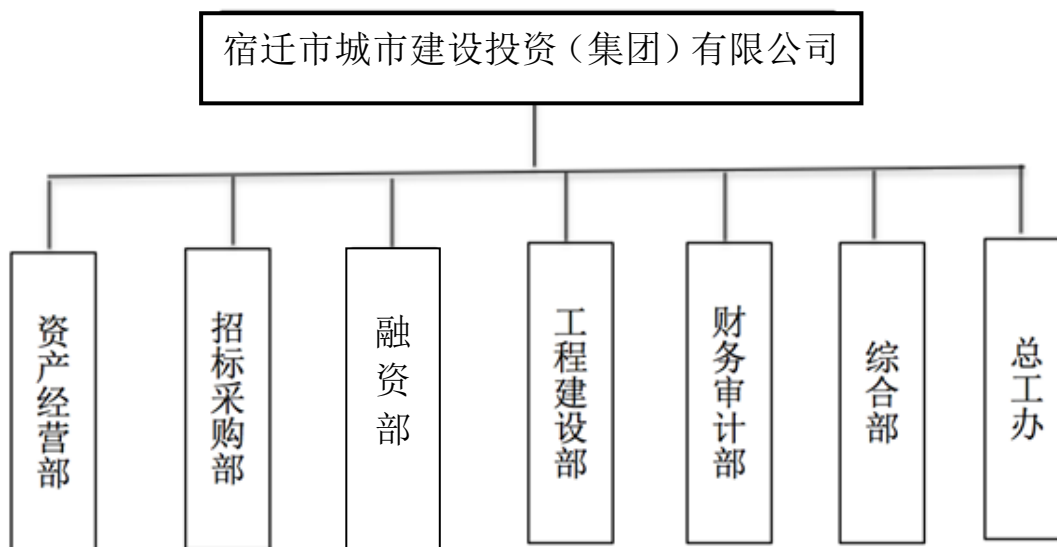
本期短期融资券的发行对公司现有的债务结构有一定影响，公司现金类资产和经营现金流入量对本期短期融资券保障能力较好。同时考虑到宿迁市政府对公司的支持，公司对本期短期融资券的偿还能力较强。

总体看，公司对于本期短期融资券的偿还能力强，本期短期融资券到期不能偿付的风险很低。

附件 1 公司股权结构图



附件 2 公司组织结构图



附件 3 主要财务数据及指标

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	25.17	20.43	19.68	9.60
资产总额(亿元)	175.47	208.91	234.39	237.67
所有者权益(亿元)	85.98	87.11	88.36	96.57
短期债务(亿元)	19.74	8.12	5.84	5.62
调整后短期债务(亿元)	32.39	23.73	32.16	27.03
长期债务(亿元)	32.50	69.05	87.12	86.10
调整后长期债务(亿元)	32.50	69.05	87.12	94.59
全部债务(亿元)	52.24	77.17	92.96	91.71
调整后全部债务(亿元)	64.89	92.77	119.28	121.62
营业收入(亿元)	6.41	6.66	6.23	4.01
利润总额(亿元)	1.31	1.13	0.88	0.33
EBITDA(亿元)	1.51	1.47	1.20	--
经营性净现金流(亿元)	-5.49	-21.48	-6.42	-1.88
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.50	0.66	0.75	--
存货周转次数(次)	0.10	0.05	0.05	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	83.16	32.60	37.52	76.00
营业利润率(%)	-4.54	12.09	-5.14	0.99
总资本收益率(%)	0.88	0.72	0.50	--
净资产收益率(%)	1.49	1.30	1.00	--
长期债务资本化比率(%)	27.43	44.22	49.65	47.13
调整后长期债务资本化比率(%)	27.43	44.22	49.65	49.48
全部债务资本化比率(%)	37.79	46.97	51.27	48.71
调整后全部债务资本化比率(%)	43.01	51.57	57.45	55.74
资产负债率(%)	51.00	58.30	62.30	59.37
流动比率(%)	298.99	384.70	372.70	393.68
速动比率(%)	109.91	147.33	143.09	144.57
经营现金流动负债比(%)	-9.63	-40.72	-10.89	--
全部债务/EBITDA(倍)	34.60	52.54	77.66	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	42.99	63.17	99.64	--

注：2017 年半年度财务数据未经审计；调整后全部债务=全部债务+其他流动负债中的短期融资券+其他应付款中有息部分+其他权益工具中的永续中期票据。

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
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-营业税金及附加)/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	
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%

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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信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。详见下表：

信用等级设置	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 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。联合资信评级展望设置及含义如下：

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

附件 5-3 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

联合资信评估有限公司关于 宿迁市城市建设投资（集团）有限公司 2018 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。

宿迁市城市建设投资（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。

宿迁市城市建设投资（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，宿迁市城市建设投资（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宿迁市城市建设投资（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，如发现宿迁市城市建设投资（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。

如宿迁市城市建设投资（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宿迁市城市建设投资（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。