

信用等级公告

联合[2015] 2016 号

联合资信评估有限公司通过对福州城市建设投资集团有限公司 2015 年度第二期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

福州城市建设投资集团有限公司
2015 年度第二期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一五年九月十四日



福州城市建设投资集团有限公司

2015 年度第二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⁺

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券发行额度: 8 亿元

本期短期融资券期限: 1 年

偿还方式: 到期一次性还本付息

发行目的: 偿还金融机构借款、补充流动资金

评级时间: 2015 年 9 月 14 日

财务数据

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 6 月
现金类资产(亿元)	33.78	27.75	33.37	47.51
资产总额(亿元)	320.05	403.24	687.83	837.43
所有者权益(亿元)	118.93	149.91	358.25	423.27
短期债务(亿元)	6.92	31.12	29.86	61.63
全部债务(亿元)	64.48	97.52	172.58	253.72
营业收入(亿元)	21.96	31.98	41.15	25.35
利润总额(亿元)	4.36	6.02	10.85	7.51
EBITDA(亿元)	4.71	6.50	11.58	--
经营性净现金流(亿元)	-20.10	-33.77	-67.49	-70.67
净资产收益率(%)	3.16	3.28	2.71	--
资产负债率(%)	62.84	62.82	47.92	49.46
全部债务资本化比率(%)	35.16	39.41	32.51	37.48
流动比率(%)	135.86	125.40	183.38	199.85
经营现金流动负债比(%)	-15.01	-19.40	-39.33	-32.66
现金偿债倍数(倍)	4.22	3.47	4.17	5.94

注: 1、2015 年半年度财务数据未经审计。

分析师

李小建 张 宁

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)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

经联合资信评估有限公司评定, 福州城市建设投资集团有限公司 (以下简称“公司”) 拟发行的 2015 年度第二期短期融资券 (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. 公司作为福州市投资集团之一, 获得政府在业务、资金等方面的支持。
2. 公司现金类资产和经营性现金流入量对本期短期融资券保障能力强。

关注

1. 公司流动资产以存货为主, 资产流动性较差。
2. 由于政府拨款与工程支出不匹配导致公司筹资活动前现金流量净额波动较大, 对外融资需求大。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与福州城市建设投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与福州城市建设投资集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、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。

三、本信用评级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，未因福州城市建设投资集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由福州城市建设投资集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、福州城市建设投资集团有限公司 2015 年度第二期短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；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。

一、主体概况

福州城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）前身为2013年6月9日设立的福州建设发展投资集团有限公司，注册资本5000万人民币，是经福州市人民政府批准设立的国有独资企业集团，由福州市城乡建设发展总公司（以下简称“福州建总”）、福州市建设发展集团有限公司（以下简称“福州建发”）和福州聚春园集团有限公司（以下简称“福州聚春园”）三家集团公司组成，同时控股马尾新城建设发展有限责任公司。公司是福州市新成立的四大投资集团之一。公司于2014年12月3日变更为现名。福州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“福州国资委”）为公司的唯一股东。

经营范围：城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等投资、开发、建设和运营管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门许可后方可经营）。

截至2015年6月底，公司设有办公室、法律事务部、财务部、监察审计部、战略发展部、资产管理部和人力资源部共7个职能部门。

截至2014年底，公司（合并）资产总额687.83亿元，所有者权益（包括少数股东权益）358.25亿元；2014年公司（合并）实现营业收入41.15亿元，利润总额10.85亿元。

截至2015年6月底，公司合并资产总额为837.43亿元，所有者权益合计为423.27亿元（其中少数股东权益1.22亿元）。2015年1~6月，公司实现营业收入22.41亿元，利润总额7.51亿元。

注册住所：福州市鼓楼区道山路1号五、六层。法定代表人：张帆。

二、本期短期融资券概况

公司计划于2015年注册总额度为20亿元的短期融资券，第一期已发行3亿元，本期计划发行8亿元，期限1年（以下简称“本期短期融资券”）。

公司计划将本期短期融资券所募集资金8亿元6.27亿元用于公司偿还银行贷款1.73亿元用于补充下属子公司聚春园集团流动资金。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

2013年，福州市对福州国资委履行出资人职责企业布局进行重新调整，组建福州城市建设投资集团有限公司、福州市国有资产投资发展集团有限公司、福州交通建设投资集团有限公司和福州文化旅游投资集团有限公司。福州城市建设投资集团有限公司是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、建设商和运营管理者；福州市国有资产投资发展集团有限公司是福州市政府战略性产业、重点区域和片区等综合开发、公用事业（含涉水产业、环境服务及燃气服务）及民生事业、汽车文化产业、城市能源产业、菜篮子工程的投资商、开发商、建设商和运营管理者，老字号品牌运营管理者；福州交通建设投资集团有限公司是市区外交通物流基础设施（含高速公路、铁路和港口）及配套项目、交通物流及其相关设施开发、城市交通和城市通卡等投资商、开发商、建设商和运营管理者。福州文化旅游投资集团有限公司因涉及面广、情况复杂，组建工作还在抓紧研究中。

公司作为福州新成立的四大投资集团之一，是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、

建设商和运营管理商，在外部经营环境、政府支持等方面具有一定优势。公司以工程施工和房地产销售业务为主，资产以存货、长期股权投资和其他非流动性资产等流动性较差的资产为主，整体资产质量一般，整体盈利能力较弱，政府补贴对公司盈利能力影响较大。公司片区综合改造业务将是未来几年业务重点，外部融资压力加大，片区综合开发收益将继续支撑公司利润水平。

目前公司整体资产质量一般，债务负担适宜，且市政项目贷款由财政偿还。未来公司在城市基础设施建设领域能够得到政府的大力支持，公司整体信用风险低。

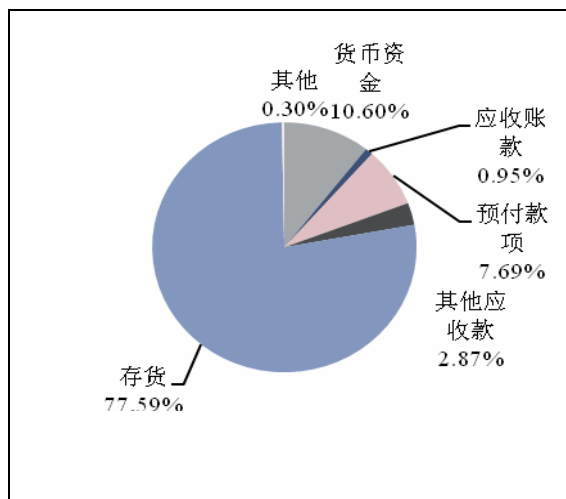
经联合资信评定，公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

截至2014年底，公司资产总额687.83亿元。在资产结构方面，2014年底公司流动资产与非流动资产在资产总额占比分别为45.75%及54.25%。2012~2014年，公司流动资产快速增长，年复合增长率31.53%，主要由于预付账款和存货增长较多所致。截至2014年底，公司流动资产总额为314.70亿元，主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。

图1 2014年底公司流动资产结构图



资料来源：公司审计报告

2012~2014年底，公司货币资金年均下降0.59%，2014年底公司货币资金为33.36亿元。截至2014年底，货币资金中，银行存款占99.48%。

2012~2014年底，公司应收账款快速增长，年均增长10.63%。截至2014年底，公司应收账款余额2.99亿元，主要为应收安置房款和工程款。欠款前五名单位合计占应收账款总额的24.75%。公司按账龄分级别计提了坏账准备，共计提坏账准备0.81亿元。

2012~2014年，公司预付款项快速增长，年复合增长率为114.89%，2014年底为24.19亿元，主要由于政府下达的保障房建设任务的增加导致预付工程款增加所致。

2012~2014年，公司其他应收款保持相对稳定，2014年底为9.02亿元，主要为与福州市晋安区建设投资发展中心、福州宏昌沥青工程有限公司、福州市财政局等的往来款。

2012~2014年，公司存货快速增长，年复合增长率35.95%。截至2014年底，244.19亿元，主要为未结转的建成及在建的保障房开发成本，以及代建的项目建设成本。截至2014年底，公司存货主要为开发成本（143.10亿元）、代建项目（130.82亿元）、安置房（58.68亿元）和开发产品（19.31亿元）。

截至2015年6月底，公司资产总额837.43亿元，其中流动资产合计占49.33%，非流动资产合计占50.67%，较2014年底增长21.75%，主要是由于货币资金、预付款项、存货和其他非流动资产增加所致。截至2015年6月底，公司预付款项79.95亿元，较2014年底增长230.51%，主要是因为预付施工单位工程款增长；公司其他应收款15.24亿元，较2014年底增加68.96%，主要系暂付保障房统购款以及未结转的应收增加所致；公司存货267.38亿元，较2014年底增长9.50%，主要是因为大量保障房项目不断开始建设并竣工。

总体看，近几年公司资产规模扩张迅速。流动资产以存货为主，资产流动性一般。

2. 现金流分析

经营活动方面, 2012~2014 年, 公司销售商品、提供劳务收到的现金呈波动上升趋势, 分别为 30.93 亿元、17.40 亿元和 47.47 亿元, 公司近三年现金收入比波动性较大, 分别为 140.81%、54.39%和 115.35%。2012~2014 年, 公司收到其他与经营活动有关现金分别为 20.25 亿元、51.51 亿元和 28.52 亿元, 2013 年变动幅度较大主要是因为其他应付款的增加及其他应收款项的减少所致, 公司其他应付款大部分为预先收到的保障房统购款项, 因短期内未结转收入所以未列入预收帐款, 暂列在其他应付款科目, 其他应收款主要为保障房销售款, 但因尚未开发票结算, 暂列其他应收款, 待开票后结转收入; 2014 年较 2013 年减少 22.99 亿元, 主要是因为其他应付款的增加及其他应收款项的减少金额有所减少所致。当期经营活动现金流入量为 75.99 亿元。近三年公司经营活动现金流出分别为 71.27 亿元、102.68 亿元和 143.49 亿元, 2013 年增长较快主要是购买商品接受劳务支付的现金(主要系东部商务中心、火车北站改扩建安置房、福飞路改造安置房等项目支出)以及支付其他与经营活动有关的现金(业务往来款、保证金、押金等)增幅较大所致。2014 年较 2013 年增长 40.81 亿元, 主要是因为其他应付款的增加及其他应收款项的减少金额有所减少所致。2012~2014 年经营活动产生的现金流量净额分别为-20.10 亿元和-33.77 亿元和-67.49 亿元, 公司经营资金缺口较大。

从投资活动看, 2012~2014 年, 公司投资活动现金流入分别为 35.00 亿元、55.51 亿元和 50.41 亿元, 主要为收到其他与投资活动有关的现金, 为收到市财政局拨付市政项目及片区综合开发项目收益款项。近三年, 投资活动现金流出分别为 50.00 亿元、59.34 亿元和 77.66 亿元, 主要为支付其他与投资活动有关的现金, 为市政项目及片区开发项目款项(支付给施工方, 计入支付其他与投资活动有关现金)。

2014 年增幅较大主要是因为政府下达的投资任务的增加, 导致公司市政项目投资有所增加, 公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14.99 亿元、-3.83 亿元和-27.25 亿元。

2012~2014 年, 公司筹资活动前现金流量净额分别为-35.09 亿元和-37.59 亿元和-94.73 亿元, 由于政府拨款与工程支出不匹配导致筹资活动前现金流量净额波动较大。公司经营活动产生的现金流量净额难以满足投资支出的需要, 资金缺口主要靠外部筹资解决。

2012~2014 年, 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 23.34 亿元和 31.52 亿元和 100.42 亿元, 公司筹资活动主要为银行借款、市财政拨付贷款利息(收到其他与筹资活动有关的现金)以及发行债券等。

2015 年 1~6 月, 公司经营活动性现金流入量和经营性现金流量净额分别为 73.65 亿元和 -70.67 亿元; 投资活动产生的现金流量净额为 19.34 亿元; 筹资活动产生的现金流量净额为 79.66 亿元。

总体看, 公司经营活动现金流量难以满足投资支出的需要, 投资支出全部为市政项目和片区综合改造工程, 对外融资需求较大。未来几年公司仍有较大规模的资本性支出, 公司依靠自身的收入水平不能满足资金需求, 预计未来仍将保持较大的融资规模。

3. 短期偿债能力

从短期偿债指标看, 2012~2014 年, 公司流动比率和速动比率呈下降趋势, 三年平均值分别为 156.48%和 37.14%, 2014 年底分别为 183.38%和 41.09%, 2015 年 6 月底, 公司流动比率和速动比率分别为 199.85%和 70.49%, 公司速动比率较低主要是由于公司流动资产中存货比例高所致。公司短期债务快速上升, 存在短期支付压力。

截至 2015 年 6 月底, 公司无对外担保; 公司使用受限资产 42.93 亿元, 为用于银行借款的抵质押土地和房产等, 占公司资产总额的

5.13%。

截至 2015 年 6 月底，公司共获得授信额度总量为 351.10 亿元，未使用额度 187.67 亿元，公司间接融资渠道畅通。

五、本期短期融资券偿债能力分析

公司本期短期融资券拟发行额度 8 亿元，占 2015 年 6 月底公司短期债务和全部债务的比重分别为 12.98%和 3.15%，不考虑其他因素，本期短期融资券发行对公司现有债务影响较小。

截至 2015 年 6 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 49.46%和 37.48%；以该期财务数据为基础，不考虑其他因素，本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 50.41%和 38.21%，公司债务负担小幅上升。公司于 2015 年 7 月发行第一期短期融资券 3 亿元，本期短期融资券发行后，两期短期融资券将使公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 50.77%和 38.48%，考虑到两期短期融资券募集资金将全部用于偿还银行贷款，公司实际债务负担可能低于指标预测值。

2012~2015 年 6 月，公司现金类资产呈波动上升趋势，分别为 33.78 亿元、27.75 亿元、33.37 亿元和 47.51 亿元，为本期短期融资券发行额度的 4.22 倍、3.47 倍、4.17 倍和 5.94 倍。考虑到 2015 年 7 月发行的第一期短期融资券 3 亿元，2012~2015 年 6 月，公司现金类资产对两期短期融资券的覆盖能力分别为 3.07 倍、2.52 倍、3.03 倍和 4.32 倍。公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。

2012~2014 年，公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保护倍数分别为 6.40 倍、4.18 倍和 9.50 倍；考虑到公司 2015 年 7 月发行的第一期短期融资券，2012~2014 年，公司经营活动现金流入量对两期短期融资券的保护能力分别为 4.65 倍、3.04 倍和 6.91 倍。经

营活动现金净流量对本期短期融资券的保护倍数分别为-2.51 倍、-3.34 倍和-8.44 倍。公司经营活动现金流入量对本期短期融资券覆盖程度高。

总体看，公司本期短期融资券的发行对公司现有债务影响较小。公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的覆盖能力强。

六、结论

公司作为福州新成立的四大投资集团之一，是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、建设商和运营管理商，在外部经营环境、政府支持等方面具有一定优势。公司以工程施工和房地产销售业务为主，资产以存货、长期股权投资和其他非流动性资产等流动性较差的资产为主，整体资产质量一般，整体盈利能力较弱，政府补贴对公司盈利能力影响较大。公司片区综合改造业务将是未来几年业务重点，外部融资压力加大，片区综合开发收益将继续支撑公司利润水平。

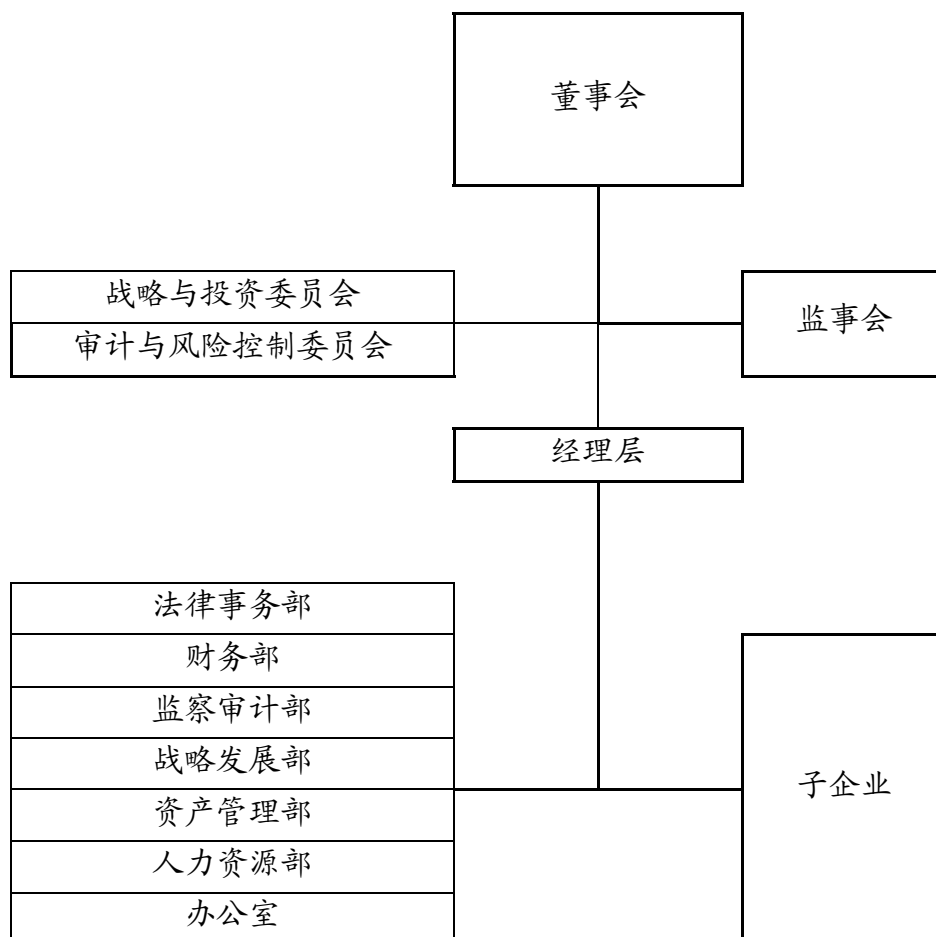
联合资信同时关注到公司资产流动性较差，经营性现金流净额持续负增长，存在一定短期支付压力，同时公司由于政府拨款与工程支出不匹配导致筹资活动前现金流量净额波动较大，对外融资需求大。

目前公司整体资产质量一般，债务负担适宜，且市政项目贷款由财政偿还。未来公司在城市基础设施建设领域能够得到政府的大力支持，公司整体信用风险低。

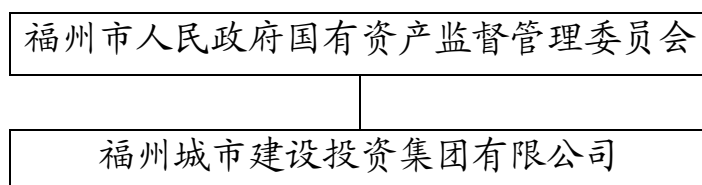
本期短期融资券的发行对公司现有债务影响较小，公司现金类资产和经营性现金流对本期短期融资券的覆盖程度强。

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

附件 1-1 公司组织结构图



附件 1-2 公司股权结构图



附件 2 主要计算指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 6 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	33.78	27.75	33.37	47.51
资产总额(亿元)	320.05	403.24	687.83	837.43
所有者权益(亿元)	118.93	149.91	358.25	423.27
短期债务(亿元)	6.92	31.12	29.86	61.63
长期债务(亿元)	57.56	66.40	142.72	192.09
全部债务(亿元)	64.48	97.52	172.58	253.72
营业收入(亿元)	21.96	31.98	41.15	22.41
利润总额(亿元)	4.36	6.02	10.85	7.51
EBITDA(亿元)	4.71	6.50	11.58	--
经营性净现金流(亿元)	-20.10	-33.77	-67.49	-70.67
财务指标				
销售债权周转次数(次)	8.92	11.89	14.48	--
存货周转次数(次)	0.12	0.14	0.16	--
总资产周转次数(次)	0.07	0.08	0.08	--
现金收入比(%)	140.81	54.39	115.35	145.89
营业利润率(%)	20.61	18.86	12.94	11.39
总资本收益率(%)	2.07	2.05	1.92	--
净资产收益率(%)	3.16	3.28	2.71	--
长期债务资本化比率(%)	32.61	30.70	28.49	31.22
全部债务资本化比率(%)	35.16	39.41	32.51	37.48
资产负债率(%)	62.84	62.82	47.92	49.46
流动比率(%)	135.86	125.40	183.38	199.85
速动比率(%)	37.18	30.54	41.09	70.49
经营现金流动负债比(%)	-15.01	-19.40	-39.33	-32.66
全部债务/EBITDA(倍)	13.69	14.99	14.90	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	10.24	13.78	15.20	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-4.02	-6.75	-13.50	--
现金偿债倍数(倍)	6.76	5.55	6.65	--

注：公司2015年半年度财务数据未经审计。

附件 3 有关计算指标的计算公式(新准则)

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%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×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	
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%
本期短期融资券偿债能力	
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产/本期短期融资券到期偿还额

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+一年内到期的长期负债+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
 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 4 短期债券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，银行间债券市场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。

级别设置	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 福州城市建设投资集团有限公司 2015 年度第二期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续期内每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

福州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，提供相关资料。福州城市建设投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，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福州城市建设投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现福州城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

如福州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信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期短期融资券信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送福州城市建设投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

