

信用等级公告

联合[2018] 1115 号

联合资信评估有限公司通过对淮安新城投资开发有限公司主体长期信用状况及拟发行的淮安新城投资开发有限公司 2018 年第一期短期融资券进行综合分析和评估,确定淮安新城投资开发有限公司主体长期信用等级为 AA⁺,淮安新城投资开发有限公司 2018 年第一期短期融资券信用等级为 A-1,评级展望为稳定。

特此公告。



淮安新城投资开发有限公司

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规模: 5 亿元

本期短期融资券期限: 365 天

偿还方式: 到期一次还本付息

募集资金用途: 偿还公司应付债券

评级时间: 2018 年 6 月 21 日

财务数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 3 月
现金类资产(亿元)	61.50	82.96	105.42	90.28
资产总额(亿元)	482.38	692.23	823.19	834.57
所有者权益(亿元)	203.77	265.55	290.95	291.66
短期债务(亿元)	95.53	73.53	89.01	80.99
长期债务(亿元)	103.63	247.58	346.52	380.69
全部债务(亿元)	199.17	321.11	435.53	461.68
营业收入(亿元)	38.36	43.81	47.85	13.27
利润总额(亿元)	5.46	5.61	4.84	0.35
EBITDA(亿元)	8.69	8.73	10.20	--
经营性净现金流(亿元)	-28.99	-28.34	-32.50	-12.57
营业利润率(%)	15.02	13.49	13.41	14.46
净资产收益率(%)	2.33	1.89	1.47	--
资产负债率(%)	57.76	61.64	64.66	65.05
全部债务资本化比率(%)	49.43	54.74	59.95	61.28
流动比率(%)	270.02	374.48	431.29	517.49
经营现金流/负债(%)	-20.03	-20.38	-20.48	--
全部债务/EBITDA(倍)	22.93	36.78	42.69	--

注: 2018 年一季度财务数据未经审计。

分析师

闫蓉 王康 张铖

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, 淮安新城投资开发有限公司(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, 安全性很高。

优势

1. 公司在资产注入、政府补贴以及土地开发整理收益返还等方面得到政府的有力支持。
2. 公司现金类资产充裕, 对本期拟发行短期融资券发行规模覆盖能力强。

关注

1. 公司资产中土地整理、基础设施建设以及保障房建设投入占比较大, 且公司土地类资产变现能力易受当地房地产市场波动影响, 公司整体资产流动性一般。
2. 近年来, 公司债务规模快速增长, 期间费用对公司利润形成一定侵蚀, 且公司利润总额对政府补助依赖性很强。公司整体盈利能力较弱。
3. 公司建设项目的待投入规模较大, 未来存在较大的融资、投资压力。

声 明

一、本报告引用的资料主要由淮安新城投资开发有限公司（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。

淮安新城投资开发有限公司

2018 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

淮安新城投资开发有限公司（以下简称“公司”）原名淮安市生态商务旅游开发有限公司，由淮安市政府于 2008 年 6 月出资建立，初始注册资本 3.00 亿元，淮安市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“淮安市国资委”）履行出资人职责。2009 年 12 月，淮安市国资委将其持有的公司 100% 股权无偿划转至淮安市水利控股集团有限公司（以下简称“淮安水利”）。后经多次股东增资，截至 2016 年底，公司注册资本及实收资本增至 84.99 亿元。2017 年 11 月，中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）向公司增资 3.15 亿元，公司注册资本及实收资本增至 88.14 亿元，淮安水利与农发基金分别持有公司 96.43% 和 3.57% 的股权。2018 年 3 月，淮安市人民政府决定对公司增资 10.00 亿元，公司注册资本增至 98.14 亿元，实收资本尚未到位，新增注册资本预计由淮安市人民政府于 2018 年内以货币形式缴足。截至 2018 年 3 月底，淮安水利、农发基金和淮安市人民政府分别持有公司 86.60%、3.21% 和 10.19% 的股权。公司实际控制人为淮安市人民政府。

公司经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2018 年 3 月底，公司内设财务处、审计处、工程建设处、征收管理处、规划设计处、综合计划处和办公室 7 个职能部门，拥有 30 家子公司，其中一级子公司 9 家。（详见附件 2）

2017 年底，公司资产总额 823.19 亿元，所有者权益 290.95 亿元（少数股东权益 1.45 亿元）；2017 年公司实现营业收入 47.85 亿元，利

润总额 4.84 亿元。

2018 年 3 月底，公司资产总额 834.57 亿元，所有者权益 291.66 亿元（少数股东权益 3.06 亿元）；2018 年 1~3 月公司实现营业收入 13.27 亿元，利润总额 0.35 亿元。

公司注册地址：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼；法定代表人：孙邦宾。

二、本期短期融资券概况

公司计划注册 10.00 亿元的短期融资券，并计划于 2018 年发行第一期 5.00 亿元短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），期限 365 天。本期短期融资券募集资金全部用于偿还公司应付债券。

三、主体长期信用状况

公司是淮安市重要的土地开发、基础设施建设以及保障性住房建设主体，主要从事淮安生态文旅区、淮安区和清江浦区范围内的土地开发、基础设施建设及保障性住房等业务。公司在淮安生态文旅区、淮安区以及清江浦区具有一定的业务专营性。政府在资产注入、财政补贴以及土地出让收益返还等方面给予公司大力支持，为公司持续发展提供了较强的保障。

近年来，公司收入逐年增长，2015~2017 年分别实现营业收入 38.36 亿元、43.81 亿元和 47.85。分业务类型看，土地开发整理收入受土地出让进度影响有所波动；工程建设收入受工程结算进度影响波动增长；房地产销售收入近年来随着交房进度的加速呈现快速上升态势。2018 年 1~3 月，公司实现营业收入 13.27 亿元，相当于 2017 年全年的 27.73%，较去年同期增长 0.68%，土地开发整理收入以及工程建设收入占比较大。

公司资产规模随区域建设进度快速增长，

整体资产质量一般。公司债务规模持续增长，且以长期债务为主，与主营业务特点相符。公司主营业务收入持续增长，未来持续性较强。公司整体盈利能力较弱。

公司未来仍将以土地整理、基础设施工程建设以及保障性住房建设业务为主。其中2018~2020年，淮安生态文化旅游区、淮安区、清浦区土地整理投入预计超过200亿元；基础设施拟建项目总投资合计22.00亿元，计划2018~2019年完成投资；在建保障房建筑面积共计366.07万平方米，总投资99.38亿元，已投入66.03亿元。公司三大主营业务未来待投资规模大，业务持续性强。

经联合资信评估有限公司评定，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

公司资产中三大主营业务投入以及应收类款项占比大，对资金形成较大占用。且公司受限资金规模较大、土地抵押比率高。公司整体资产流动性一般。

2015~2017年，公司资产规模年均复合增长30.63%，2017年底公司资产总额823.19亿元，同比增长18.92%。2015~2017年，公司资产中流动资产占比分别为81.03%、75.21%和83.14%，公司资产以流动资产为主。2018年3月底，公司资产总额834.57亿元，较2017年底增长1.38%，流动资产占比83.43%。

流动资产

2015~2017年，公司流动资产年均复合增长32.33%；2017年底，公司流动资产684.39亿元，同比增长31.46%，货币资金、应收账款、其他应收款及存货均快速增长。公司应收类款项占比较大，对资金形成一定占用。

2015~2017年，公司货币资金年均复合增长32.29%，货币资金快速增长主要系公司融资渠道拓宽，负债及股东注资所得资金充裕；2017年底合计105.42亿元，同比增长27.28%。2017

年底公司货币资金中，使用不受限的银行存款84.26亿元，其余均为质押存款、保证金等使用受限的资金，合计21.16亿元，受限资金占比为20.07%。

2015~2017年，公司应收账款持续增长，年均复合增长42.91%；2017年底合计34.39亿元，同比增长68.11%。2017年底公司应收账款中应收政府单位的款项占97.73%，不计提坏账准备；按账龄组合计提坏账准备的款项合计0.78亿元，占2.27%，共计提坏账准备36.99万元。2017年底公司应收账款前5名均为对政府类机构的款项，合计33.54亿元，占总额的97.52%。总体看，公司应收账款欠款单位集中，考虑到政府类款项占比高，回收风险较小。

2015~2017年，公司预付款项波动增长，年均复合增长31.15%，2017年底合计59.01亿元，同比减少14.74%。公司预付款项主要为三大主营业务的工程款以及土地款，账龄以1~2年以及2~3年的为主。

2015~2017年，公司其他应收款持续增长，年均复合增长50.70%；2017年底合计75.68亿元，同比增长29.88%。2017年底公司应收政府类款项合计60.81亿元，占比80.12%，不计提坏账准备；按账龄组合计提坏账准备的其他应收款合计15.09亿元，占比19.88%，共计提坏账准备0.22亿元，计提比例为1.46%。2017年底公司其他应收款前5名均为淮安市政府机构以及平台公司。总体看，公司其他应收款集中度高，且政府类机构、平台公司占比大，回收风险小。

2015~2017年，公司存货快速增长，年均复合增长30.03%；2017年底合计397.54亿元，同比增长43.88%。其中开发成本306.85亿元，主要为土地整理业务投入以及安置房业务投入；工程施工90.68亿元，主要是基础设施建设投入。

2018年3月底，公司资产总额834.57亿元，较2017年底增长1.38%。其中流动资产696.27亿元，较2017年底增长1.74%，各科目构成情况较

2017年底变化不大。

总体看，公司资产以流动资产为主，但流动资产中存货、应收账款和其他应收款占比高，对资金形成较大占用，且受限资金规模较大、土地抵押比率高，资产流动性一般，公司整体资产质量一般。

2. 现金流分析

公司经营活动及投资活动现金流入不能满足公司经营及投资现金支出需求，公司筹资活动净现金流入规模较大。随着公司三大主营业务的持续投入，公司外部融资压力将进一步增大。

2015~2017年，公司收到的经营活动现金流入分别为110.80亿元、97.67亿元和90.40亿元，其中以土地出让金返还和基础设施代建产生的回购款为主的销售商品、提供劳务收到的现金分别为57.02亿元、45.41亿元和28.36亿元，公司近三年的现金收入比分别为148.63%、103.65%和59.27%，2017年收入获现质量大幅下降。2015~2017年，由于公司业务投入规模较大以及对外往来款支出规模较大，公司经营活动净现金流持续呈净流出状态，分别为-28.99亿元、-28.34亿元和-32.50亿元。

2015~2017年，公司投资活动现金流入分别为0.65亿元、1.98亿元和9.38亿元，主要为公司收回理财产品收到的资金。2015~2016年，公司投资活动现金流出规模较大，分别为37.22亿元和66.84亿元，主要为购建固定资产、无形资产等支付的现金；2017年公司投资活动较往年收缩，投资活动现金流入降至5.37亿元。2015~2017年，公司投资活动现金流量净额分别为-36.58亿元、-64.86亿元和4.01亿元。

由于公司近年来业务投入快速增长，公司资金缺口较大，2015~2017年，公司融资活动前净现金流分别为-65.56亿元、-93.20亿元和-28.49亿元。

2015~2017年，公司筹资活动现金流入分别为145.69亿元、281.59亿元和212.58亿元，资金

来源主要为金融机构借款、发行债券和股东注资。2015~2017年，公司筹资活动现金流出分别为71.17亿元、159.30亿元和163.24亿元，主要为公司偿还金融机构债务以及利息的现金流出。2015~2017年公司筹资活动现金流净额分别为74.52亿元、122.28亿元以及49.33亿元。

2018年1~3月，公司经营活动净流出28.99亿元，其中经营活动现金流入110.80亿元，以土地整理回款、保障房回款以及收到往来款为主，经营活动现金流出32.90亿元，以主营业务支出以及往来款支出为主。2018年1~3月，公司投资活动现金流量较少，净流出1.02亿元。2018年1~3月，公司筹资活动现金流入67.90亿元，以取得借款收到现金41.35亿元以及发行债券收到现金21.53亿元为主，筹资活动现金流出69.45亿元，以偿还有息债务本息为主，净流出1.54亿元。

3. 短期偿债能力分析

考虑到公司现金类资产充裕、政府支持力度较强以及融资渠道畅通，公司短期偿债能力较强。公司过往债务履约情况良好；未发现公司有其他不良信用记录。

从短期偿债能力指标看，2015~2017年，公司流动比率及速动比率持续增长，2017年底分别为431.29%和180.77%。2014~2016年，公司经营现金净流量均为负值，对流动负债无保障能力。2017年底，公司一年内到期的有息债务主要包括短期借款34.07亿元、一年内到期的非流动负债50.90亿元以及短期融资券10.00亿元，合计94.97亿元；公司2017年底使用不受限的现金类资产合计85.26亿元（使用不受限的货币资金84.26亿元、理财产品1.00亿元），是上述有息债务0.89倍，覆盖能力一般。考虑到公司2018年预计收到政府现金注资10.00亿元、公司各类融资渠道畅通，公司短期偿债能力较强。

截至2018年3月底，公司对外担保余额合计80.27亿元（详见附表3），相当于2017年底

公司所有者权益的 27.59%。被担保企业均有当地国有企业或企事业单位，经营稳定，但公司对外担保余额较高，公司面临一定的或有负债风险。

随着公司的快速发展，2016年底、2017年9月底以及2018年3月底，公司授信总额分别为126.73亿元、221.12亿元和273.82亿元，公司获得各金融机构的授信总额持续快速增长。2018年底公司获得授信总额中尚有112.03亿元未使用。总体看，公司与各金融机构良好合作，授信总额规模较大，公司间接融资渠道畅通。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：G10320801002419501），截至2018年2月1日，公司无未结清不良信贷信息记录，存在5笔欠息记录，根据公司提供的说明，全部系银行因节假日系统延迟所产生的错误，公司实际未欠息。

截至2018年6月17日，公司未被列入全国失信被执行人名单。

五、本期短期融资券偿债能力

本期短期融资券的发行对公司现有债务结构影响较小。公司使用不受限的现金类资产对本期短期融资券的保障能力强。

公司本期短期融资券拟发行规模为 5.00 亿元，占 2017 年底短期债务和全部债务的 5.62% 和 1.15%，本期短期融资券的发行对公司现有债务结构影响较小。

2017 年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 64.66% 和 59.95%，以公司 2017 年底财务数据为基础，预计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 64.87% 和 60.22%，公司债务负担有小幅加重，考虑到募集资金将全部用于偿还应付债券，预计实际债务负担将低于指标值。

2017 年底，公司应于 2019 年到期的公开发行债券包括“天风证券一期公司债”5.00 亿元、“上海银行 PPN 一期”5.00 亿元、“西部证

券 16 淮新 01”10.00 亿元、“北京金融交易所债权融资计划”2.00 亿元，共计 22.00 亿元。本期短期融资债券于 2018 年发行后，公司将于 2019 年偿还债券本金共计 27.00 亿元。

2015~2017 年，公司经营活动现金净流量均为负，对本期拟发行短期融资券无保障能力。

2017 年底，公司使用不受限的现金类资产 85.26 亿元，为本期短期融资券的 17.05 倍。公司现金类资产对本期短期融资券保障能力强。

六、结论

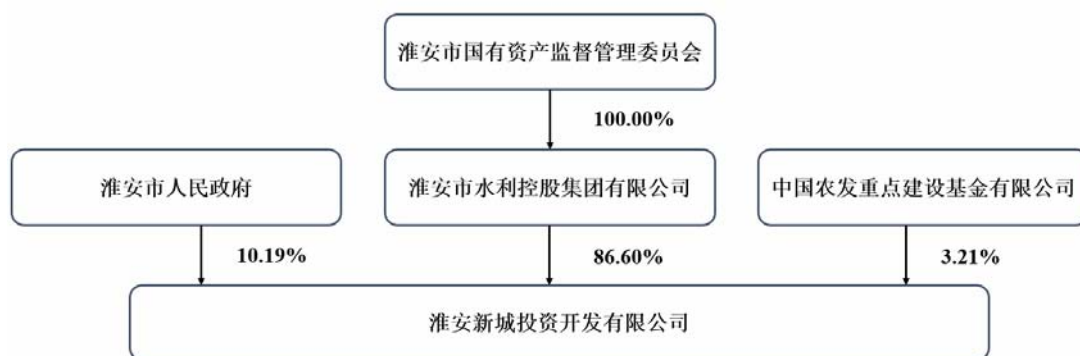
近年来淮安市经济实力持续增强，为公司的发展提供了良好的外部环境；同时，作为淮安市城市基础设施投资建设的重要主体，公司受到淮安市政府在资产注入、政府补贴以及土地开发整理收益返还等方面的有力支持。

公司资产规模随区域建设进度快速增长，整体资产质量一般。公司债务规模持续增长，且以长期债务为主，与主营业务特点相符。公司主营业务收入持续增长，未来持续性较强。公司利润总额对政府补贴依赖性很强，整体盈利能力较弱，公司整体偿债能力尚可。

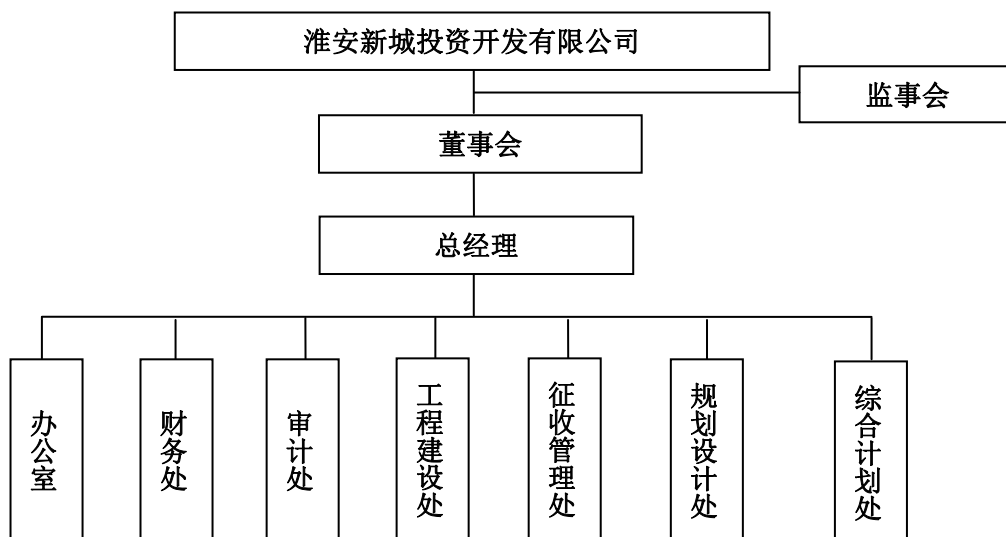
公司三大主营业务板块待投资规模较大，业务持续性较强。

公司现金类资产对本期拟发行短期融资券保障能力强。综合看，本期短期融资券到期不能偿付的风险很低。

附件1-1 公司股权结构图



附件1-2 公司组织结构图



附件 2 截至 2018 年 3 月底公司子公司情况

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	子公司层级
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	21600.00	95.37	一级
淮安新城房地产开发有限公司	28680.00	100.00	一级
淮安生态新城置业有限公司	22000.00	100.00	一级
淮安生态新城开发控股有限公司	31000.00	100.00	一级
淮安生态新城城市管理服务有限公司	30.00	100.00	一级
淮安兴业控股有限公司	35000.00	94.29	一级
淮安市清浦城市建设投资开发有限公司	100000.00	100.00	一级
淮安市淮安城区资产经营有限公司	54000.00	100.00	一级
淮安新城拆迁安置有限公司	1000.00	100.00	一级
淮安生态新城物业服务有限公司	500.00	100.00	二级
淮安奥体园林绿化工程有限公司	200.00	100.00	二级
淮安兴福园林工程有限公司	200.00	100.00	二级
淮安市清浦新城置业有限公司	25000.00	100.00	二级
淮安市城改置业有限公司	12000.00	100.00	二级
淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	100000.00	100.00	二级
淮安市天诺贸易有限公司	1000.00	100.00	二级
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	20060.00	99.95	二级
淮安市淮安城区投资置业有限公司	10000.00	100.00	二级
淮安市淮安城区水利建筑工程公司	3533.82	100.00	二级
淮安市兴淮水务有限公司	30000.00	100.00	二级
淮安市第二市政公司	5077.61	100.00	二级
淮安市淮安城区经济适用房开发有限公司	40100.00	100.00	二级
淮安市路通交通资产经营有限公司	20000.00	100.00	二级
淮安立之新贸易有限公司	3000.00	100.00	二级
淮安市淮安城区景顺物业服务有限公司	50.00	100.00	二级
苏州苏淮鼎联贸易有限公司	5000.00	100.00	二级
苏州苏淮联发贸易有限公司	5000.00	100.00	二级
大众建筑劳务有限公司	120.00	66.67	二级
淮安市淮安城区华光路灯管理有限公司	1010.00	60.00	二级
淮安市淮安城区民生住房保障发展有限公司	2000.00	70.00	二级

资料来源：公司提供

附件 3 截至 2018 年 3 月底公司对外担保情况

被担保方	担保类型	担保金额	担保期间
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	保证	20000.00	2017.1.4-2020.1.12
淮安市宏运市政有限公司	保证	45000.00	2016.6.1-2021.6.15
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	保证	30000.00	2017.17-2020.1.15
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	30000.00	2016.6.16-2021.5.26
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	27000.00	2016.4.28-2021.4.18
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	22000.00	2015.9.30-2020.9.28
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	保证	22000.00	2016.7.22-2024.7.4
淮安市民惠住房投资开发有限公司	保证	60000.00	2017.1.4-2024.12.20
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	保证	72000.00	2016.7.20-2024.7.21
淮安市淮安医院	保证	20000.00	2015.11.27-2020.11.19
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	保证	18000.00	2016.10.17-2019.3.21
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	保证	18000.00	2016.8.15-2023.8.15
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	保证	15000.00	2017.1.4-2022.1.3
江苏华东施河教具城有限公司	保证	9800.00	2017.6.27-2018.6.28
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	保证	9000.00	2107.1.4-2019.9.21
淮安市淮安医院	保证	8000.00	2017.7.10-2018.7.10
淮安市星兴生态农业发展有限公司	保证	7000.00	2017.117-2020.1.15
淮安市青少年综合实践基地管理中心	保证	6300.00	2016.4.15-2021.1.14
淮安市名城资产经营有限公司	保证	6000.00	2016.11.1-2019.8.9
淮安市淮安医院	保证	5000.00	2017.6.6-2018.6.7
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	保证	5000.00	2016.11.3-2019.11.2
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	5000.00	2015.9.24-2018.10.25
淮安市星兴生态农业发展有限公司	保证	5000.00	2016.5.31-2019.5.30
淮安市淮安医院	保证	4000.00	2017.7.20-2018.7.18
淮安市淮安园林古建有限公司	保证	3000.00	2017.3.31-2018.3.29
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	保证	3000.00	2017.2.3-2023.10.14
淮安市楚州中医院	保证	3000.00	2017.9.18-2018.9.17
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	3000.00	2017.3.27-2018.3.26
淮安市星兴生态农业发展有限公司	保证	3000.00	2017.2.24-2018.2.26
淮安市楚州中学	保证	2000.00	2017.4.21-2018.4.20
淮安市淮安园林古建有限公司	保证	2000.00	2017.3.7-2018.3.6
淮安市安澜水利资产经营有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市宏运来物业管理服务有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市宏运市政有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市宏运市政有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市淮安广电信息网络公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市淮安园林古建有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市星兴生态农业发展有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
淮安市中汇安贸易有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	保证	499.00	2018.3.8-2023.3.8
江苏华东施河教具城有限公司	保证	1000.00	2015.11.25-2018.2.24
淮安市淮安医院	保证	20000.00	2017.6.6-2018.10.8
淮安市淮安医院	保证	5000.00	2015.12.17-2020.12.17
江苏中祥建设集团有限公司	保证	3000.00	2017.5.8-2018.5.10
淮安市淮安广电信息网络公司	保证	800.00	2017.6.5-2018.6.6
淮安市天元管网建设经营投资有限公司	保证	3500.00	2017.1.4-2018.1.3

被担保方	担保类型	担保金额	担保期间
淮安市兴淮农村经济发展有限公司	保证	15000.00	2013.7.24-2018.6.25
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	28000.00	2016.12.16-2020.12.1
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	2000.00	2016.12.23-2020.12.1
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	3000.00	2016.12.16-2020.12.1
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	10000.00	2017.1.3-2025.1.3
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	8000.00	2018.1.2-2020.1.1
淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	保证	12000.00	2018.1.26-2020.1.26
淮安市清浦区水务投资管理有限公司	保证	20000.00	2018.3.8-2019.3.7
淮安高新控股有限公司	保证	26000.00	2017/7/21~2020/7/21
淮安高新控股有限公司	保证	25000.00	2017/2/15~2020/2/14
淮安高新控股有限公司	保证	23400.00	2017/3/2~2022/3/2
淮安高新控股有限公司	保证	9900.00	--
淮安高新控股有限公司	抵押物担保	17000.00	2014/11/11~2019/6/20
淮安高新控股有限公司	保证	50.00	2017/7/21~2020/7/21
淮安开发控股有限公司	保证	9730.00	2015/10/29~2020/10/29
淮安开发控股有限公司	保证	2062.00	2015/2/13~2019/2/13
淮安市城市资产经营有限公司	保证	50000.00	2016/6/27~2019/6/27
淮安市城市资产经营有限公司	保证	12583.00	2016/6/27~2019/6/27
淮安新城投资控股有限公司	保证	2062.00	2015/10/29~2020/10/29
合计	--	802676.00	--

资料来源：公司提供

附件 4 主要财务数据及指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	61.50	82.96	105.42	90.28
资产总额(亿元)	482.38	692.23	823.19	834.57
所有者权益(亿元)	203.77	265.55	290.95	291.66
短期债务(亿元)	95.53	73.53	89.01	80.99
长期债务(亿元)	103.63	247.58	346.52	380.69
全部债务(亿元)	199.17	321.11	435.53	461.68
调整后的全部债务(亿元)	210.26	330.83	440.30	465.45
营业收入(亿元)	38.36	43.81	47.85	13.27
利润总额(亿元)	5.46	5.61	4.84	0.35
EBITDA(亿元)	8.69	8.73	10.20	--
经营性净现金流(亿元)	-28.99	-28.34	-32.50	-12.57
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.33	2.26	1.74	--
存货周转次数(次)	0.15	0.14	0.12	--
总资产周转次数(次)	0.09	0.07	0.06	--
现金收入比(%)	148.63	103.65	59.27	30.96
营业利润率(%)	15.02	13.49	13.41	14.46
总资本收益率(%)	1.62	1.13	1.14	--
调整后总资本收益率(%)	1.57	1.12	1.14	--
净资产收益率(%)	2.33	1.89	1.47	--
长期债务资本化比率(%)	33.71	48.25	54.36	56.62
全部债务资本化比率(%)	49.43	54.74	59.95	61.28
调整后的全部债务资本化比率(%)	50.78	55.47	60.21	61.48
资产负债率(%)	57.76	61.64	64.66	65.05
流动比率(%)	270.02	374.48	431.29	517.49
速动比率(%)	107.58	175.73	180.77	218.82
经营现金流动负债比(%)	-20.03	-20.38	-20.48	--
全部债务/EBITDA(倍)	22.93	36.78	43.16	589.59
调整后全部债务/EBITDA(倍)	24.21	37.90	42.69	--

注：1、2018 年 1 季度财务数据未经审计。2、调整后全部债务=全部债务+长期应付款中有息部分。

附件 5 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	(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-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

附件 6-1 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 6-2 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 6-3 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 淮安新城投资开发有限公司 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。

淮安新城投资开发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。

淮安新城投资开发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，淮安新城投资开发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淮安新城投资开发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，如发现淮安新城投资开发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。

如淮安新城投资开发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淮安新城投资开发有限公司联系，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。