

信用评级公告

联合〔2024〕1294 号

联合资信评估股份有限公司通过对宣城开盛建设投资集团有限公司及其拟发行的 2024 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定宣城开盛建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，宣城开盛建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二四年三月十一日

宣城开盛建设投资集团有限公司

2024 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

本期中期票据信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行规模：4.00 亿元

本期中期票据期限：3 年

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：偿还公司有息债务

评级时间：2024 年 3 月 11 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	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

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：

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	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	4
		资本结构		2
		偿债能力		3
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			a ⁺	
外部支持调整因素：公司在项目获取、资产划拨、资金注入和政府补贴等方面持续获得政府的有力支持			+3	
评级结果			AA ⁺	

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

评级观点

宣城开盛建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是安徽省宣城市重要的城市基础设施建设主体之一，主要承担宣城经济技术开发区（以下简称“宣城经开区”）全域及宣城市区部分基础设施建设、土地整理及安置房建设职能，并开展建筑施工、商品销售、产业园开发等经营性业务。2020 年以来，宣城市经济和一般公共预算收入持续增长，公司在项目获取、资产划拨、资金注入和政府补贴等方面持续获得政府的有力支持，公司资产规模及所有者权益规模持续增长。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关注到，公司资产流动性较弱，债务规模增长较快且短期偿付压力较大，资本支出压力较大且可供租售的不动产项目未来收益存在一定不确定性，筹资活动前现金流持续为负等因素可能对其信用水平带来的不利影响。

公司拟公开发行的“宣城开盛建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据”（以下简称“本期中期票据”）对公司现有债务规模影响小；公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据发行后公司长期债务的保障能力较弱。

未来，随着宣城市经济实力的增强及宣城经开区招商引资工作的推进，以及宣城经开区长三角一体化产城融合等片区开发项目的持续推进，公司同时拓展建筑施工、厂房租赁等市场化业务，整体经营前景良好。

基于对公司主体长期信用状况和本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，本期中期票据的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

- 公司经营环境良好。**2020—2022 年，宣城市地区生产总值同比分别增长 4.0%、10.1%和 4.2%，一般公共预算收入同比分别增长 2.0%、8.5%和 3.1%。2023 年，宣城市实现地区生产总值 1951.9 亿元；一般公共预算收入 197.9 亿元，按自然口径增长 5%。宣城经开区作为国家级经济技术开发区，在产业发展和招商引资方面具备优势，公司经营环境良好。
- 持续得到政府的大力支持。**公司是宣城市重要的基础设施建设主体之一，主要承担宣城经开区全域及宣城市区部分基础设施建设、土地整理及安置房建设职能，公司持续在项

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺
数据时间	2022 年度（底）			
所属区域	安徽省宣城市	湖南省株洲市	江苏省扬州市	安徽省芜湖市
GDP（亿元）	1914.4	3616.8	7104.98	4502.13
一般公共预算收入（亿元）	188.5	190.88	325.49	388.60
资产总额（亿元）	308.01	1378.51	517.78	172.54
所有者权益（亿元）	137.90	476.22	213.83	102.96
营业总收入（亿元）	35.30	61.53	17.83	1.89
利润总额（亿元）	2.05	4.76	4.00	1.72
资产负债率（%）	55.23	65.45	58.70	40.32
全部债务资本化比率（%）	49.97	60.61	50.85	29.93
全部债务/EBITDA（倍）	24.34	47.87	39.67	18.90
EBITDA 利息倍数（倍）	0.83	0.44	1.65	1.53

注：公司 1 为株洲市城市建设发展集团有限公司，公司 2 为扬州经济技术开发区国有控股(集团)有限公司，公司 3 为芜湖市交通投资有限公司

资料来源：联合资信整理

分析师：宋金玲（项目负责人）

程畅威 张宇

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

目获取、资金注入、资产划拨及财政补贴等方面获得政府的大力支持。

关注

- 1. 资产流动性较弱。**公司资产中存货和应收类款项占比较大，截至2023年9月底合计占资产总额的57.85%，其中存货中土地使用权和项目开发成本规模大，变现受市场行情及政府结算进度影响大，应收类款项回款时间存在较大不确定性，对公司资金形成明显占用。
- 2. 债务规模增长较快且短期偿债压力较大。**2020—2022年底，公司全部债务年均复合增长23.39%，2023年9月底增长至141.40亿元；同期末，公司未来一年内需偿还的有息债务为42.88亿元，现金短期债务比为0.33倍，短期偿债压力较大。
- 3. 面临较大资本支出压力，可供租售的厂房及产业园项目未来收益存在一定不确定性。**截至2023年6月底，公司主要在的基础设施项目尚需投资38.46亿元；公司可供租售的厂房及产业园项目未来收益情况受当地经济发展、土地市场行情、招商引资进度影响大，存在一定不确定性。
- 4. 2020年以来，公司筹资活动前现金流持续为负，且净流出规模较大，**随着项目建设的持续推进及债务还本付息需求，公司未来面临一定外部融资压力。

主要财务数据：

公司合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
现金类资产(亿元)	10.08	21.25	24.74	14.36
资产总额(亿元)	185.72	259.45	308.01	318.30
所有者权益(亿元)	71.14	119.83	137.90	144.19
短期债务(亿元)	10.77	31.72	34.23	42.88
长期债务(亿元)	79.69	84.24	103.49	98.52
全部债务(亿元)	90.46	115.96	137.72	141.40
营业总收入(亿元)	16.86	17.83	35.30	17.32
利润总额(亿元)	1.66	1.59	2.05	0.77
EBITDA(亿元)	2.87	3.99	5.66	--
经营性净现金流(亿元)	-10.54	-3.48	1.57	1.49
营业利润率(%)	4.27	8.77	5.61	6.72
净资产收益率(%)	1.74	0.98	1.26	--
资产负债率(%)	61.70	53.81	55.23	54.70
全部债务资本化比率(%)	55.98	49.18	49.97	49.51
流动比率(%)	442.88	321.99	320.99	277.87
经营现金流流动负债比(%)	-30.57	-6.56	2.49	--
现金短期债务比(倍)	0.94	0.67	0.72	0.33
EBITDA 利息倍数(倍)	0.57	0.80	0.83	--
全部债务/EBITDA(倍)	31.56	29.05	24.34	--

公司本部（母公司）				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
资产总额(亿元)	3.26	37.47	152.94	178.36
所有者权益(亿元)	1.45	32.66	109.63	109.39
全部债务(亿元)	0.00	0.63	5.91	12.09
营业总收入(亿元)	0.11	1.16	8.22	5.62
利润总额(亿元)	0.00	0.44	0.59	0.21
资产负债率(%)	55.55	12.84	28.32	38.67
全部债务资本化比率(%)	0.00	1.90	5.11	9.95
流动比率(%)	116.71	100.10	55.68	71.73
经营现金流动负债比(%)	25.32	9.28	54.48	--

注：1. 本报告已将其他应付款中有息部分纳入短期债务核算；已将长期应付款和其他非流动负债中有息部分纳入长期债务核算；2. 2020 年公司本部利润总额为 14.84 万元；3. 公司 2023 年前三季度财务数据未经审计

资料来源：公司审计报告、财务报表、提供资料，联合资信整理

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	2023/12/07	宋金玲 程畅威 张 宇	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	--
AA ⁺	稳定	2022/09/29	夏妍妍 高 锐	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	--

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受宣城开盛建设投资集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信于 2023 年 7 月 24 日与该公司签署了 ESG 研究报告协议。鉴于联合资信承做 ESG 研究报告业务的部门在业务、人员、档案管理上与市场部门、信用评级业务部门隔离，因此公司信用评级业务并未受到上述非评级业务的影响。。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

宣城开盛建设投资集团有限公司

2024 年度第一期中期票据信用评级报告

一、主体概况

宣城开盛建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）由宣城经济技术开发区管理委员会（以下简称“宣城经开区管委会”）于 2018 年 11 月出资组建，初始注册资本为 10.00 亿元。2022 年 4 月，根据《宣城市人民政府关于调整宣城开盛建设投资集团有限公司出资人有关事项的通知》（宣政秘〔2022〕18 号），宣城经开区管委会将其持有公司 100% 股权无偿划转至宣城市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“宣城市国资委”），工商变更已于 2022 年 7 月完成。截至 2023 年 9 月底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，公司唯一股东和实际控制人为宣城市国资委，宣城市国资委持有的公司股权由宣城经开区管委会直接管理。

公司经营范围：从事开发区基础设施建设、经营；土地开发整理；标准化厂房建设；工业地产开发；房地产开发；保障性住房运行维护管理、运营；房租租赁；供水服务；人力资源服务；工业经济、工业发展项目的投融资；股权债权投资；产业投资基金运作；开展担保服务（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）。

截至 2023 年 9 月底，公司本部内设党委办、总经办、财务融资部、招标采购部、审计监督部共 5 个职能部门；公司合并范围内子公司 27 家，其中一级子公司 15 家。

截至 2022 年底，公司资产总额 308.01 亿元，所有者权益 137.90 亿元（含少数股东权益 0.85 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 35.30 亿元，利润总额 2.05 亿元。

截至 2023 年 9 月底，公司资产总额 318.30 亿元，所有者权益 144.19 亿元（含少数股东权益 0.98 亿元）；2023 年 1—9 月，公司实现营业

总收入 17.32 亿元，利润总额 0.77 亿元。

公司注册地址：安徽省宣城经济技术开发区科技园；法定代表人：张增华。

二、本期中期票据概况

公司于 2023 年注册总额度不超过 10.00 亿元（含）、期限不超过 5 年（含）的中期票据；本次公司拟在注册额度内发行“宣城开盛建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据”（以下简称“本期中期票据”），发行规模 4.00 亿元，期限为 3 年；本期中期票据按年付息，到期一次还本，募集资金全部用于偿还公司有息债务。

三、宏观经济和政策环境分析

2023 年，世界经济低迷，地缘政治冲突复杂多变，各地区各部门稳中求进，着力扩大内需。2023 年，中国宏观政策稳中求进，加强逆周期调控。货币政策两次降准、两次降息，采用结构性工具针对性降息，降低实体经济融资成本，突出稳健、精准。针对价格走弱和化债工作，财政政策更加积极有效，发行特别国债和特殊再融资债券，支持经济跨周期发展。宏观政策着力加快现代化产业体系建设，聚焦促进民营经济发展壮大、深化资本市场改革、加快数字要素基础设施建设。为应对房地产供求新局面，优化房地产调控政策、加强房地产行业的流动性支持。

2023 年，中国经济回升向好。初步核算，全年 GDP 按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分季度看，一季度同比增长 4.5%、二季度增长 6.3%、三季度增长 4.9%、四季度增长 5.2%。信用环境方面，2023 年社融规模与名义经济增长基本匹配，信贷结构不断优化，但是居民融资需求总体仍偏弱。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本逐步下降。

2024年是实施“十四五”规划的关键一年，有利条件强于不利因素，中国经济长期向好的基本趋势没有改变。消费有望保持韧性，在房地产投资有望企稳大背景下固定资产投资增速可能回升，出口受海外进入降息周期拉动有较大可能实现以美元计价的正增长。2024年，稳健的货币政策强调灵活适度、精准有效，预计中央财政将采取积极措施应对周期因素，赤字率或将保持在3.5%左右。总体看，中国2024年全年经济增长预期将维持在5%左右。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2023年年报）》](#)。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2023年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济情况

2020年以来，宣城市经济持续发展，地方一般公共预算收入逐年增长；宣城经济技术开发区（以下简称“宣城经开区”）作为国家级经济技术开发区，在产业发展和招商引资方面具

备优势，公司经营环境良好。

（1）宣城市

宣城市位于安徽省东南部，地处皖南山区和长江下游平原的结合部，与江浙两省接壤，东邻江苏溧阳市、宜兴市和浙江湖州市、杭州市，南接黄山市，西邻芜湖市，北接马鞍山市，是东南沿海沟通内地的重要通道。宣城市地处皖江城市带的东部，为苏、浙、皖三省交界地区，是长三角地区西进的“桥头堡”，是实现东中西三大区域互动发展的纽带。

宣城市现辖1区（宣州区）、2个县级市（宁国市和广德市）和4县（郎溪县、泾县、绩溪县、旌德县）。宣城市国土面积12340平方公里，居安徽省第4位。2022年底宣城市常住人口249.5万人，城镇化率为62.6%。

2010年1月，国务院正式批复同意《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，作为中国承接产业转移的“先行先试区”，皖江城市带承接产业转移示范区（以下简称“示范区”）将依托自身优势和政策扶持，成为承接中国新一轮产业转移的重点区域。2016年11月，安徽省人民政府发布《安徽省人民政府关于印发皖江城市带承接产业转移示范区规划（修订）的通知》，示范区将包括宣城市等八市，连接上海市、江苏省和浙江省。其中宣城市为示范区的“两翼”之一，已定位苏浙皖三省交界的承接产业转移的集聚区；以机电制造加工为主的长三角工业的配套基地，面向苏浙沪的优质农产品生产、供应、加工基地，连接苏浙沪与“两山一湖”的旅游文化基地；综合交通的枢纽、物流中心、承接产业转移承东启西的枢纽；带动整个皖南山区综合开发发展的示范区。宣城市已形成了汽车零部件、机械电子制造、建材原材料、医药化工等支柱产业。

根据宣城市国民经济和社会发展统计公报，2020—2022年，宣城市实现地区生产总值分别为1607.5亿元、1833.9亿元和1914.4亿元，同比增速分别为4.0%、10.1%和4.2%。2022年，宣城市第一产业增加值179.6亿元，增长4.4%；第二产业增加值937.3亿元，增长6.3%；第三

产业增加值 797.5 亿元，增长 1.9%。三次产业结构由 2020 年的 10.3:46.8:42.9 调整为 9.4:48.9:41.7。按常住人口计算，2022 年宣城市人均地区生产总值 76853 元，同比增长 4.4%。

2022 年，宣城市全年固定资产投资比上年增长 10%。分产业看，第一产业投资增长 52.7%，第二产业投资增长 20.5%，第三产业投资增长 1.3%。工业投资增长 14.3%，其中，制造业投资增长 25%，高技术制造业投资增长 58.7%。基础设施投资增长 26.9%。2022 年，宣城市全年全部工业增加值 724.6 亿元，比上年增长 6.4%。全年规模以上工业增加值增长 9.2%。

根据宣城市各年度财政决算的报告，2020—2022 年，宣城市一般公共预算收入分别为 168.4 亿元、182.8 亿元和 188.5 亿元，同比增速分别为 2.0%、8.5%和 3.1%；其中税收收入占比分别 62.00%、62.14%和 63.71%。2020—2022 年，宣城市一般公共预算支出分别为 324.8 亿元、315.1 亿元和 348.5 亿元，财政自给率分别为 51.85%、58.01%和 54.09%，自给能力较弱。2020—2022 年，宣城市分别完成政府性基金收入 111.5 亿元、120.9 亿元和 127.1 亿元，分别同比增长 14.5%、8.4%和 5.2%。

根据宣城市财政局披露的《2022 年政府债务决算公开》，截至 2022 年底，宣城市全市政府债务限额 635.49 亿元；政府债务余额 601.87 亿元，其中一般债务 203.45 亿元，专项债务 398.42 亿元。

根据宣城市人民政府披露信息，2023 年，宣城市实现地区生产总值 1951.9 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.9%；规模以上工业增加值同比增长 6.2%；固定资产投资完成额同比增长 6.9%。同期，宣城市完成一般公共预算收入 197.9 亿元，按自然口径增长 5%；其中税收收入 126.3 亿元，同比增长 5.1%。

（2）宣城经开区

宣城经开区 1996 年 3 月经安徽省人民政府批准成立，2014 年 10 月升级为国家级经济技术开发区。宣城经开区位于宣城市区西部，托管

宣州区飞彩、金坝和宁国市天湖街道，初步形成了汽车零部件及整车制造、光电、新型建材、新材料和新能源四大主导产业。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2023 年 9 月底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，宣城市国资委是公司唯一股东和实际控制人。

2. 企业规模与竞争力

公司是宣城市重要的城市基础设施建设主体之一，业务涉及宣城经开区全域及宣城市区部分区域，在宣城经开区具有专营优势；公司与宣城市其他平台公司职能分工明确，基本不存在竞争关系。

公司主要承担宣城经开区全域及宣城市区部分基础设施建设、土地整理及安置房建设职能，并开展建筑施工、商品销售、产业园开发等经营性业务。子公司宣城经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“宣城经开建投”）是公司主要业务运营主体，主要承担宣城经开区基础设施建设、土地整理及安置房建设职能等。截至 2022 年底，宣城经开建投资产总额 281.76 亿元，所有者权益 88.72 亿元（少数股东权益 0.64 亿元）；2022 年，宣城经开建投实现营业收入 32.42 亿元，利润总额 2.29 亿元。

除公司外，宣城市市属平台还有 4 家，分别为宣城市国有资本投资运营控股集团有限公司（以下简称“宣城国控”）、宣城市国有资产投资有限公司（以下简称“宣城国资”）、宣城市交通投资集团有限公司（以下简称“宣城交投”）和宣城市城市建设集团有限公司（以下简称“宣城城建”），其中宣城国资、宣城交投为宣城国控下属子公司，各公司职能划分和基本财务概况详见下表。整体看，宣城市市属平台公司职能分工明确，基本不存在竞争关系；从资产、权益、收入来看，公司处于中游水平。

表 1 2022 年（底）宣城市市属平台公司情况（单位：亿元）

公司名称	控股股东	主要职能	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
宣城国控	宣城市国资委	重大项目引领、产业投资（战略性新兴产业、先进制造业等）、类金融等业务，适时拓展教育培训、健康养老等业务	629.79	254.47	36.06	2.46	59.60
宣城国资	宣城国控	主要负责宣城市城区基础设施建设和国有资产运营	523.91	234.54	28.82	5.08	55.23
宣城交投	宣城国资	交通基础设施及配套项目投资、建设、运营主体	/	/	/	/	/
宣城城建	宣城市国资委	棚改及安置房建设主体，以棚户区改造、安置房建设、公租房管理、房地产开发等涉房类业务为主	222.24	79.79	5.84	1.75	64.10
公司	宣城市国资委	主要承担宣城经开区全域及宣城市区部分基础设施建设、土地整理及安置房建设职能，并从事建筑施工、商品销售、产业园开发等经营性业务	308.01	137.90	35.30	2.05	55.23

注：宣城交投无公开数据

资料来源：公开信息、公司提供资料，联合资信整理

3. 人员素质

公司高管人员具有丰富的管理经验，员工整体素质能够满足公司日常经营需要。

截至本报告出具日，公司本部拥有董事长 1 名，总经理 1 名、副总经理 3 名。

张增华先生，1977 年生，本科学历；历任宣州区新田镇农经站长、烟草办公室副主任、团委副书记，宣城经开区管委会招商局局长助理、招商局副局长、投资服务中心副主任等；现任公司法人兼董事长，以及宣城经开建投法人兼董事长、总经理。

曾学军先生，1972 年生，本科学历；历任宣州市人事局办公室秘书、干部科科长、考核奖惩科副科长、目标考核办副主任，宣州市人才交流服务中心主任，水东镇复兴村任支部副书记，宣州区驻上海招商办事处主任，宣城经开区招商局副局长、社会发展局局长、宣城经开区管委会副调研员等；现任公司总经理、董事。

截至 2023 年 9 月底，公司（合并口径）共有在职员工 132 人。从文化程度看，本科学历及以上员工 99 人，本科以下学历员工 33 人。从年龄构成看，30 岁以下员工 40 人，30~50 岁员工 82 人，50 岁以上员工 10 人。公司拥有初级职称员工 20 人、中级职称员工 23 人、高级职称员工 5 人。

4. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好，联合资信未

发现公司被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91341800MA2T9R5282，91341800750961791Q），截至 2024 年 1 月 31 日，公司本部及子公司宣城经开建投不存在已结清和未结清关注/不良类信贷信息记录，企业信用记录良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部及子公司宣城经开建投被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司法人治理结构规范，内部管理制度较为完善，能够满足公司日常经营管理需求。

1. 法人治理结构

公司按照《公司法》等有关法律法规，制定了《公司章程》，并建立了较为完善的法人治理结构体系。

公司不设股东会，宣城市人民政府授权宣城经开区管委会履行国有出资人职责、行使股东会职权，包括决定公司的经营方针、中长期发展规划和投资计划，委派非由职工代表担任的董事、监事，审议批准董事会和监事会的报告以及审议批准公司年度财务预算方案、决算方案等。

公司设董事会，董事会成员为 5 名，其中 4 名由宣城经开区管委会委派，另 1 名职工董事

由公司职工代表大会选举产生。董事任期3年，任期届满，经委派或选举可连任。公司董事会设董事长1名，任期3年，由宣城经开区管委会任命。公司董事会职权包括向宣城市人民政府和宣城经开区管委会报告工作，执行宣城市人民政府和宣城经开区管委会的决定，拟定公司章程及章程修改方案，制定公司各项基本管理制度，制定公司的年度财务预算、决算方案和决定授权范围内公司的经营计划和投资方案（不含金融投资）等。

公司设监事会，监事会成员为5名，其中3名由宣城经开区管委会委派，另2名职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1名，由宣城经开区管委会指定产生。监事任期每届3年，任期届满，经委派或选举可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事会行使检查公司财务，董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议等职权。

公司设总经理1名，负责公司日常经营管理并对董事会负责。

截至本报告出具日，公司董事、监事和总经理已全部到位。

2. 管理水平

根据经营管理的特点，公司制定了财务管理、投融资管理、招标采购管理、内部运行监督与审计等多项管理制度。

财务管理方面，公司制定了《财务管理制度（试行）》，明确了资金管理、费用报销管理、往来款管理、单证管理、财务预算等方面内容，要求公司发生的各项经济业务及资金结算必须通过财务反映和会计核算，实行会计监督。在资金支付审批流程方面，资金支出由相关项目及部门负责人复核之后由财务融资部审批，后报公司分管副总、协管财务副总、总经理及董事长审批。子公司单笔款项在10万元以下的支付流程最终由子公司总经理审批，10万元（含）以上

需报公司总经理及董事长审批。

投融资管理方面，公司制定了《投资管理制度（试行）》及《融资管理制度（试行）》，《投资管理制度（试行）》对经开区基金投资行为、公司自有投资行为投资的转让与收回进行了规范，《融资管理制度（试行）》明确了公司融资原则、融资需求和执行等方面内容。

招标采购管理方面，公司制定了《招标采购管理制度（试行）》，对工程招标、工程结算审计、采购方面进行规范，限额以下采用邀请发包或直接发包方式，限额以上公开招标项目由招标采购部依据项目特点会同项目实施部门拟定招标方案报请招标领导小组研究，根据会议研究组织招标工作。

内部运行监督与审计方面，公司制定了《内部运行监督与审计制度（试行）》，对公司经营活动及所属部门、子公司（含控股）的内部控制，风险管理的有效性、真实性和完整性、经营活动的效率和效果、管理人员责任、合同复查等方面进行监督和评价。审计监督部为公司的内部运行监督与审计机构，工作包括常规监督审计、专项监督审计等，同时公司可组织其他部门或人员，在了解内部运行监督与审计实务标准的基础上，对审计监督部的审计工作开展定期检查，进行内部评价。

七、经营分析

1. 经营概况

2020—2022年，公司营业总收入快速增长，收入主要来源于基础设施代建、工业厂房及土地销售、建筑施工、商品销售和片区开发等业务板块；综合毛利率有所波动。

2020—2022年，公司营业总收入快速增长，年均复合增长44.68%。2022年受益于土地出让、商品销售和房地产销售等业务收入的增加，同时片区开发业务开始确认收入，公司营业总收入同比增长97.99%。2020—2022年，公司基础设施代建收入持续下降，2022年受公司基础设施代建业务项目结算进度及结算模式变化的影

响，当期收入同比下降64.48%；工业厂房及土地销售收入持续增长，2022年公司向安徽华晟新能源科技股份有限公司（以下简称“华晟新能源”）出售价值7.97亿元（含税价）的宣城经开区厂房，当期收入同比大幅增长272.41%；建筑施工收入波动下降，2022年公司主要承接宣城经开建投、宣城市开达建设投资有限公司（以下简称“开达建设”）等关联方的业务，拓展外部单位业务相对较少，导致合并口径收入下降，当期收入同比下降45.51%；受益于房地产项目陆续交付，同时政府集中采购量及采购价格相对

较高，房地产销售收入持续增长，2022年同比增长101.83%。2020—2022年，商品销售收入波动较大，2021年公司为控制业务风险主动缩减商品销售业务规模，当期收入同比大幅下降51.53%；2022年随着下游客户华晟新能源的产能逐渐扩大，子公司宣城开盛供应链服务有限公司（以下简称“供应链公司”）与华晟新能源之间的贸易规模逐渐增加，同时子公司安徽开盛津城混凝土有限公司（以下简称“混凝土公司”）收入增长，公司当期商品销售收入大幅增长347.47%。

表2 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2020年			2021年			2022年			2023年1—9月		
	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
基础设施代建	5.24	31.05	20.77	3.97	22.28	16.56	1.41	3.99	3.92	0.36	2.08	4.70
工业厂房及土地销售	0.38	2.23	41.80	3.19	17.88	6.94	11.88	33.66	4.21	0.78	4.53	0.36
建筑施工	6.75	40.00	4.70	7.12	39.94	6.05	3.88	10.99	6.03	1.36	7.87	4.65
商品销售	3.26	19.31	1.30	1.58	8.84	3.80	7.07	20.03	6.32	6.62	38.21	5.72
房地产销售	0.78	4.64	-70.69	1.09	6.13	25.64	2.20	6.23	17.78	0.25	1.47	18.16
片区开发	--	--	--	--	--	--	5.90	16.71	6.64	5.24	30.28	6.95
其他业务	0.47	2.77	53.39	0.88	4.93	55.57	2.96	8.39	30.85	2.70	15.57	30.34
合计	16.86	100.00	7.71	17.83	100.00	11.99	35.30	100.00	8.31	17.32	100.00	9.76

注：其他业务包括租赁、公共服务、水电费、其他服务收入等；尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

毛利率方面，2020—2022年，公司综合毛利率有所波动。其中，公司基础设施代建业务毛利率持续下降，2022年公司基础设施代建业务所确认的代建管理费部分的费率下降，致使当期毛利率同比下降12.64个百分点；受市场下行影响，公司对外出售的厂房及土地价格大幅下降，致使工业厂房及土地销售业务毛利率下滑明显；建筑施工业务毛利率波动增长；商品销售业务毛利率持续增长，主要系近年来光伏等新能源产业不断发展，下游客户对硅、钢材等原料需求提升，公司提高售价所致。2020—2022年，房地产销售业务毛利率由负转正。2020年，公司房地产销售业务毛利率为负，主要系当期公司主要按照政府定价直接销售给拆迁户，为鼓励居民

接受拆迁安置，售价均低于建设成本所致；2021年以来随着政府集采规模以及销售单价的增长，同时部分空置房屋实行市场化销售，公司房地产销售业务毛利率为正；2022年茂盛锦苑北地块一期、金达花园三期竣工，其建设成本价相对较高，但政府集采价格维持以往水平，致使当期毛利率同比下降7.86个百分点。

2023年1—9月，公司实现营业总收入相当于2022年全年的49.07%，收入主要来源于建筑施工、商品销售及片区开发业务；受项目结算时点影响，基础设施代建、工业厂房及土地销售业务收入相对较小；公司综合毛利率有所回升。

2. 业务经营分析

(1) 基础设施代建

公司以委托代建模式承接基础设施项目，受项目结算进度以及结算模式变更的影响，2020—2022年基础设施建设收入持续下降，回款存在滞后；在建及拟建项目尚需投资规模较大。

公司基础设施代建业务主要由宣城经开区建投及开达建设负责。公司受宣城经开区管委会、宣城市中心城市大建设指挥部（以下简称“大建设指挥部”）¹等政府部门委托，通过自有资金及外部融资负责宣城经开区全部及宣城市市区部分基础设施建设项目，待项目竣工结算后，宣城经开区管委会财政局及相关政府部门按决算确定的项目实际投入成本加成一定比例的委托建设服务费向公司支付，但可根据公司建设资金的实际需求，分期分批支付。2022年11月22日，宣城经开区管委会印发《宣城经济技

术开发区政府投资项目代建制管理办法》（宣开管〔2022〕200号），明确了代建费用由代建管理费²和奖励金等构成，并将代建费用列入项目总概算，代建管理费以经审查批准的初步设计概算（按规定不需报建的简易项目以预算控制价）为取费基数，费率标准参照国家有关限额标准执行或在代建合同中约定。

2020—2022年，受项目结算进度以及结算模式变更等因素影响，公司基础设施代建业务收入持续下降。同期，公司分别收到回款金额1.99亿元、2.81亿元和2.26亿元。

截至2023年6月底，公司主要在建基础设施代建项目包括宣城经开区长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区综合开发项目、园区道路开发建设项目等，未来尚需投资规模较大。

表3 截至2023年6月底公司主要在建基础设施项目（单位：亿元）

项目名称	建设期	委托方	总投资	已投资	已回款
宣城经开区长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区综合开发项目	2022-2027年	宣城经开区管委会	46.22	9.73	1.52
园区道路开发建设	2020-2024年	宣城经开区管委会	2.50	1.82	1.46
金坝敬老院项目	2020-2023年	宣城经开区管委会	0.30	0.28	0.23
开发区道路市政绿化管养工程	2020-2023年	宣城经开区管委会	0.30	0.21	0.19
天都小学	2023-2025年	宣城市教育体育局	1.00	0.00	--
宛陵湖幼儿园	2023-2025年	宣城市教育体育局	0.25	0.06	--
合计	--	--	50.57	12.11	3.39

注：1. 尾差系四舍五入所致；2. 天都小学已投资19.29万元
资料来源：公司提供

宣城经开区长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区综合开发项目为片区综合开发项目，2021年11月，公司就该项目与宣城经开区管委会签订《片区开发委托协议》和《专项结算协议》，公司承担该项目的征地拆迁、土地报批并负责场地平整等区域内土地整理工作，并负责区域内市政道路、河道、绿化等基础设施建设服

务，宣城经开区管委会向公司支付服务费，服务费包含项目投资成本及投资回报。其中，投资成本最终以宣城经开区审计机关或其委托的第三方机构审计确认的决算额为准，投资回报率为年化7.5%，其中使用政府专项债资金的投资回报率为6.5%，投资回报还将根据运营年度内五年期以上LPR平均值为准进行调整，每年调整

1 根据宣城市人民政府办公室2022年8月19日印发的《宣城市人民政府专题会议纪要第64号》，为支持公司发展，大建设指挥部将公司纳入中心城市基础设施建设主体之一，支持公司参与全市基础设施项目建设运营、城市建设更新项目开发、重点工程项目建设等。截至报告出具日，公司尚未与大建设指挥部签订协议。

2 根据《宣城经济技术开发区政府投资项目代建制管理办法》（宣开管〔2022〕200号），1000万以下部分代建管理费率为2%，1001~5000万部分代建管理费率为1.5%，5001~10000万部分代建管理费率为1.2%，10001~50000万部分代建管理费率为1.0%，50001~100000万部分代建管理费率为0.8%，100000万以上部分代建管理费率为0.4%。

一次。为缓解公司项目投资资金压力，宣城经开区管委会可在项目合作区域内的土地出让完成并依法形成土地出让收益后15日内，将该土地出让收益（纳入项目资金池的部分）作为服务费预付款支付给公司。2022年及2023年上半年，公司分别确认片区开发收入5.90亿元和5.24亿元，累计实现回款1.52亿元。

（2）房地产开发

公司房地产开发业务包括安置房和商业住宅两个板块。公司已完工安置房业务回款进度较为滞后，在建安置房后续投资压力不大。受房地产市场不景气的影响，公司已完工商业住宅项目销售进度缓慢，资金回笼存在不确定性。

公司房地产开发业务包括安置房及商业住

宅开发，业务运营主体为子公司宣城经开建投及宣城开盛产城开发建设有限公司（以下简称“产城开发”）。安置房方面，公司根据宣城经开区管委会、大建设指挥部等政府部门的安排负责安置房项目的筹资、建设及销售，安置房建设用地均为政府划拨地。项目建设完工后，公司根据安置政策对拆迁户进行安置，安置方式包括直接销售给拆迁户及宣城经开区管委会等政府部门进行集中采购两种；若有剩余房源，根据宣城市人民政府的批准可进行对外销售，但需购房人补缴土地出让金。

截至2023年6月底，公司主要在售安置房项目（见表4）已累计投资28.62亿元，已回款6.73亿元。

表4 截至2023年6月底公司主要在售安置房项目（单位：亿元、套、元/平方米）

项目名称	总投资	已投资	总套数	去化套数	销售进度	已回款	安置均价	对外销售均价
希达小区	3.16	3.16	1882	1872	99.47%	1.98	4549.92	6367.50
开达名城	6.74	6.74	3026	2699	89.19%	1.49	4549.92	6003.38
金达花园	5.49	5.49	2095	1838	87.73%	0.29	4549.92	5646.25
菁英嘉苑（金达花园三期）	3.00	3.00	868	260	29.95%	0.34	4549.92	5640.31
茂盛锦苑	3.85	3.85	1209	1017	84.12%	1.93	4549.92	5598.00
富山诗苑	2.78	2.78	1045	900	86.12%	0.26	4549.92	5848.04
茂盛锦苑北地块一期	3.60	3.60	1070	347	32.43%	0.44	4549.92	5739.29
合计	28.62	28.62	11195	8933	79.79%	6.73	--	--

资料来源：公司提供

2020—2022年，公司房地产销售收入持续增长，收到回款金额分别为0.77亿元、0.95亿元和1.96亿元。

截至2023年6月底，公司主要在建的安置房项目为茂盛锦苑北地块二期，计划总投资7.65亿元（后调整为6.60亿元），已投资3.60亿元，该项目总建筑面积为25.19万平方米，其中建设住宅16.81万平方米、商业0.82万平方米、养老服务中心0.08万平方米，已于2022年2月开工，预计竣工时间为2024年10月，该项目建成后主要通过政府集中采购回款，预计安置均价及销售均价分别为4549.92元/平方米和6000.00元/平方米；公司暂无拟建安置房项目。

商业住宅方面，截至2023年6月底，公司已完工商业住宅项目为盛世名居，该项目由子公司产城开发自主开发建设，于2020年11月开工，

并于2022年11月开售；该项目总投资3.00亿元，可售面积3.41万平方米（总套数296套），销售进度1.69%，已实现回款295.08万元，公司商业住宅项目销售进度缓慢，资金回笼存在不确定性。公司暂无在建或拟建商品房项目。

（3）建筑施工业务

公司建筑施工业务主要集中在宣城市，项目储备较为充足，在建施工项目整体回款进度一般。

公司建筑施工业务主要由子公司安徽开盛津城建设有限公司（以下简称“开盛津城”）负责，开盛津城拥有建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级及钢结构工程专业承包贰级等资质（详见表5）。开盛津城通过市场化招投标方式承揽项目，业务模式主要为施工总承包。业务

结构主要包括房建施工及工业厂房建设等，主要客户包括房地产开发企业及当地政府单位等。

表 5 截至 2023 年 6 月底开盛津城所获资质情况

序号	证书名称	资质等级	证书编号或文号	发证机关	发证时间	有效期至
1	建筑工程施工总承包	壹级	D134042554	中华人民共和国住房和城乡建设部	2020/03/11	2023/12/31
2	市政公用工程施工总承包	壹级	D134042554	中华人民共和国住房和城乡建设部	2020/03/11	2023/12/31
3	钢结构工程专业承包	贰级	D234008259	安徽省住房和城乡建设厅	2020/04/24	2025/04/01
4	建筑装修装饰工程专业承包	壹级	D234008259	安徽省住房和城乡建设厅	2020/04/24	2025/04/01
5	水利水电工程施工总承包	叁级	D334008256	宣城市住房和城乡建设局	2020/03/04	2023/12/31
6	地基基础工程专业承包	叁级	D334008256	宣城市住房和城乡建设局	2020/03/04	2023/12/31
7	古建筑工程专业承包	叁级	D334008256	宣城市住房和城乡建设局	2020/03/04	2023/12/31
8	城市及道路照明工程专业承包	叁级	D334008256	宣城市住房和城乡建设局	2020/03/04	2023/12/31
9	环保工程专业承包	叁级	D334008256	宣城市住房和城乡建设局	2020/03/04	2023/12/31

注：部分资质于 2023 年底到期，目前在延期审核中
资料来源：公司提供

项目承揽情况方面，2020—2022 年，受房地产市场下行及承接更多关联方（如宣城经开建投、开达建设、产城开发等）的施工项目影响，公司合并口径层面新签及完成合同金额均持续下降。

表 6 公司新签合同及在手订单情况（单位：万元、个）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
新签合同金额	70227	42471	26714

新签合同个数	21	23	13
当期完成金额	74764	53336	47234
在手未完工合同金额	77380	66515	45995

资料来源：公司提供

截至 2023 年 6 月底，公司前十大在建施工项目合计造价金额 24.24 亿元，受项目结算时点影响，整体回款进度一般。

表 7 截至 2023 年 6 月底公司前十大在建建筑施项目情况（单位：平方米/米、万元）

工程名称	业主方	建筑面积/长度	合同造价金额	已执行金额	已回款金额
宣城市茂盛锦苑北地块二期 EPC 项目	产城开发	251228.00	66600.00	56712.00	34718.27
宣城组件三期 8GW 项目	产城开发	100000.00	60000.00	8352.52	1009.00
宣城经开区长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区路网建设项目一期项目	开达建设	8000.00	40469.60	14094.60	6074.34
宣城市清流路与宣酒大道交口西北角（暂定名）项目	开达建设	64510.41	25546.00	6804.54	2976.09
宣城市老年大学（老干部活动中心）工程总承包（EPC）	宣城市公共重点工程建设处/西北综合勘察设计研究院	29749.00	13404.00	8211.23	4979.00
光伏产业园标准化厂房（二期）项目	开达建设	35000.00	10574.43	9176.26	6971.49
光伏产业园标准化厂房（三期）项目	开达建设	32500.00	7920.00	6411.20	2998.40
开盛水厂扩建工程	宣城经开区管委会	/	7468.28	3859.14	3761.65
宣城市城市水生态体系建设工程（道叉河）	宣城市市政园林公用建设管理处	/	5213.01	2281.70	1192.00
宣城公共医疗卫生产业园二期工程	安徽凯普乐医疗科技有限公司	29500.00	5213.00	3610.87	3208.00
合计		--	242408.32	119514.06	33169.97

注：部分项目以多个子项目构成，数据暂未获取，以“/”表示
资料来源：公司提供

（4）工业厂房及土地销售

公司工业厂房及土地销售业务回款情况良好；公司账面土地资产规模较大，且可供出售厂房及产业园项目储备较为丰富，但其收入实

现受当地经济发展、土地市场行情、招商引资进度影响大。

公司工业厂房及土地销售业务主要由子公司宣城经开建投负责运营，公司对宣城市区及

经开区范围内经营不善及低效企业进行收储，对其厂房进行改造修缮，或结合招商引资战略建设相应厂房园区，面向入驻园区企业以市场化价格出售标准化厂房及配套土地，实现不动产处置收入。此外，公司将建好的厂房及产业园部分用于出租，取得租金收入。

会计核算方面，公司在厂房收储、改造、建

设阶段，将产生的投入计入“存货-开发成本”，向入驻企业销售厂房及配套土地时确认收入并结转相应成本。

2020—2022年，公司工业厂房及土地销售收入持续增长，分别实现回款0.38亿元、2.14亿元和9.62亿元，回款进度尚可。

表 8 2020—2022 年公司工业厂房及土地销售情况（单位：万平方米、万元）

年份	地块/厂房名称	地块面积	已确认收入	已回款
2020 年	旺胜智能设备各厂房	18223.32	1126.61	1126.61
	乾正光电	20058.00	665.54	665.54
	普世保厂房出售	33286.83	1973.83	1973.83
2020 年小计		71568.15	3765.98	3765.98
2021 年	众诚塑胶厂房出售	10591.41	1514.88	1514.88
	恒泰钢玻厂房出售	6294.16	2295.09	2295.09
	高德电力厂房出售	24791.65	3678.86	3678.86
	日新路厂房	15799.11	3005.00	3005.00
	柏尖山路以西、玉荷路以北厂房 1 幢	9955.66	620.93	620.93
	宇航产业园 A9 栋	1022.43	325.21	325.21
	0048267 号土地	138837.00	5114.24	10000.00
	0016443 号土地	84342.23	3975.66	
	0016446 号土地	80238.44	3725.75	
	2140 号土地	118233.44	7322.99	
	0017908 号土地	7822.55	293.39	
2021 年小计		497928.08	31872.00	21439.97
2022 年	核心零部件产业园 6#厂房	4183.00	690.77	690.77
	核心零部件产业园 9#厂房	4189.00	690.77	690.77
	承接路以南、致和路以西 3#、4#厂房及土地	7989.45	1412.72	1412.72
	承接路以南、致和路以西 1#厂房及行车 2 台	3433.60	594.80	594.80
	核心零部件产业园 6#11#厂房	4183.00	690.75	690.75
	承接路以南、致和路以西 2#厂房	4555.85	845.70	845.70
	科技园二期 C6 幢厂房	5455.18	1056.50	1056.50
	核心零部件产业园 5#厂房	4183.00	690.75	690.75
	核心零部件产业园	4182.25	690.75	690.75
	核心零部件产业园 1#2#厂房	20421.96	3372.20	3372.20
	秋实路以北、青弋江大道以东不动产	20008.00	412.98	412.98
	核心零部件产业园 10#厂房	4183.00	690.75	690.75
	核心零部件产业园 14#厂房	4183.00	690.75	690.75
	核心零部件产业园 16#厂房	4183.00	690.75	690.75
	光伏产业园 2GW 厂房及土地	68998.20	24448.31	24448.31
	宣城经济技术开发区景德路以西、柏枧山路以南地块及厂房	29291.66	4691.79	4691.79
	宣城市明春模具厂宣城经济技术开发区日新路 与倪冲路交叉口东北角综合楼用房	857.22	161.65	161.65
	宇航产业园 C8 栋	6560.08	1552.75	1552.75

	日新西路以北、致和路以东地块	46400.00	957.06	957.06
	宣城经开区青弋江大道与秋实路交叉口东北角地块及地上建筑物	10666.00	1537.19	1537.19
	宣城宇航智能制造产业园 C4 栋厂房	3205.31	793.97	793.97
	宣城经开区清流路与承接路交叉口西北角 203.39 亩土地及附着建筑物	80499.03	48731.27	48731.27
	宇航 A9 栋一层	413.65	97.91	97.91
	水阳大道东南、太白西路以西地块	40741.00	22227.46	0.00
	宝城路与兴隆路交叉口东北角地块	10029.00		
	景德路以西、柏尖山路以南地块	49826.00		
	阖煦微波地块	50.00	395.15	0.00
2022 年小计		442870.40	118815.45	96192.84

资料来源：公司提供

截至2023年6月底，公司储备土地资产40宗，合计面积262.98万平方米，总价值39.21亿元，主要系位于宣城市经开区的住宅和商服用地，公司账面尚有较大规模土地资源，但变现受当地经济发展及土地市场行情影响较大。同期末，公司主要的可供租售的厂房及产业园项目合计建筑面积134.72万平方米，账面价值合计31.45亿元，在投资性房地产科目采用公允价值核算。

表 9 截至 2023 年 6 月底公司可供租售的厂房、产业园情况（单位：万平方米、万元）

项目名称	房产名称	业态	房屋建筑面积	土地面积	评估账面价值
科技园一期厂房	科技园 1 期厂房 12 幢	厂房	249587.35	165442.95	50184.31
安徽益佳通公司厂房	益佳通公司 12 幢厂房	厂房	88650.84	26776.00	15482.39
华威铜箔厂房	华威铜箔 7 幢厂房	厂房	99578.56	153129.00	22403.29
星亚车业厂房	星亚车业 2 幢 3-5#	厂房	47232.00	88580.80	8029.20
科技园四期厂房	科技园四期项目	厂房	34227.20	69395.50	7660.01
科技园二期厂房及写字楼	科技园二期 9 幢房屋	厂房	49132.16	33066.04	10540.03
鸿海装备厂房	鸿海装备厂房 5 幢厂房	厂房	11699.14	32763.00	2959.13
恒皓汽配厂房	恒皓汽配厂房 4 幢厂房	厂房	25600.00	43375.00	5015.20
核心零部件产业园	核心零部件产业园 8 幢	产业园	41594.70	88636.85	11528.63
光伏产业园	光伏产业园 6 幢房屋	产业园	70351.40	90456.09	17470.33
吉奥厂房	吉奥厂房	厂房	3000.00	28070.71	1026.59
得月楼厂房	得月楼厂房	厂房	6682.16	3450.00	1313.22
A 地块厂房	A 地块 4 幢厂房	厂房	22337.93	39852.00	3012.96
冠佳电子厂房	冠佳电子	厂房	2939.56	13336.00	624.91
宇航产业园	宇航产业园 35 幢房屋	产业园	206856.92	144641.09	62677.65
科技园三期厂房	科技园三期 10 幢	厂房	64242.56	79888.00	13129.34
开达科创园厂房	开达科创园 9 幢	厂房	43738.12	63257.36	8143.43
金鸿厨具厂房	金鸿厨具 5 幢厂房	厂房	21888.00	29539.00	3702.70
五行动力厂房	五行动力厂房 3 幢	厂房	31719.33	33328.00	6446.11
阖煦微波厂房	阖煦微波厂房项目	厂房	27473.37	32886.00	5222.79
华皖电力厂房	华皖电力厂房项目 4 幢	厂房	13825.92	23397.00	2405.15
中鼎光电厂房车间及办公楼	中鼎光电 4 幢房屋	厂房	34041.91	33375.50	4306.56
好彩头厂房	好彩头 3 幢房屋	厂房	47933.17	70722.00	7697.22
宝诺亚厂房及办公楼	宝诺亚厂房及办公楼	厂房	7387.68	33352.00	2183.31
宛陵科创城一期产业园	宛陵科创城一期	产业园	95478.00	/	33871.14
宛陵科创城一期产业园	宛陵科创城一期土地	产业园	/	78614.00	7499.87
合计	--	--	1347197.98	1499329.89	314535.47

资料来源：公司提供

（5）商品销售业务

公司商品销售业务主要服务于宣城经开区内入驻企业，下游客户集中度高，存在一定垫资风险。

公司商品销售业务主要由供应链公司和混凝土公司负责运营，供应链公司服务对象以宣城经开区入驻企业为主。2022年，供应链公司贸易品种以硅片、电池片、钢材及丁基胶为主。混凝土公司销售产品主要为混凝土，其采购水泥、砂石等作为原材料，接受客户订购需求并签署销售合同后，根据需求加工成混凝土对外销售。公司贸易业务采用“以销定采”模式，公

司根据下游客户（一般仅限于宣城经开区内企业）的报价、商品要求再寻找上游供货商，进而从中赚取差价获得收益。结算方面，公司与上游客户一般采用货到付款或预付货款（钢材及光伏材料均全额预付）两种方式；与下游客户结算时，一般给予其3~6个月账期。

2022年，公司上下游交易方情况见下表，下游客户集中度高；部分客户为民营企业，但占比较低，截至本报告出具日，联合资信未发现相关企业被列入全国失信被执行人名单，但需关注其垫资风险。

表 10 2022 年公司商品贸易业务前五大上下游交易方情况

供应商和销售商名称	采购/销售金额（万元）	占比（%）
通威太阳能（金堂）有限公司	18722.94	28.27
天津环欧国际硅材料有限公司	14935.47	22.55
云南宇泽新能源股份有限公司	8200.09	12.38
隆基绿能科技股份有限公司	3437.36	5.19
马鞍山荣盛金属材料贸易有限公司	2327.26	3.51
采购合计	47623.12	71.91
华晟新能源	53080.70	75.08
宣城华晟光伏科技有限公司	8703.80	12.31
宣城市金妍建材有限公司	2258.14	3.19
宣城华成钢材有限公司	1705.85	2.41
宣城市超源建材有限公司	902.32	1.28
销售合计	66650.81	94.27

注：1.尾差系四舍五入所致；2.下游客户中宣城市金妍建材有限公司、宣城华成钢材有限公司、宣城市超源建材有限公司均为地方民营企业
资料来源：公司提供

3. 未来发展

未来，公司将立足宣城市及宣城经开区发展，在承担基础设施建设、安置房建设业务的同时，积极开展光伏、产城融合、产业投资项目，提高资产运营效率，推动公司经营转型升级。

未来，公司将围绕服务宣城市及宣城经开区重大项目建设，推进区域产城融合，推进光伏等新兴产业的市场化投资项目，提高公司综合竞争力。一是聚焦光伏，支持产业发展。公司将立足双碳基金，重点围绕光伏、储能上下游，完成不少于40个项目筛选，择优进行不超过2亿元的市场化投资，全面开拓宣城经开区可用屋

面和地面资源，稳步推进分布式光伏电站建设，新增并网电站40MW，适时推进光储充一体化建设，构建光伏电站集成开发模式。二是聚焦项目，加快产城建设。公司将继续推进宣城经开区北部新城片区建设工作，并实施一二级联动开发，启动高端制造产业园建设，分布配套商业，促进土地集约利用，同时开拓市场项目代建业务，满足宣城经开区企业扩产扩建和招商落地需求。三是聚焦盘活，释放资产价值。公司将配合宣城经开区发展需要，收购低效闲置用地，参与推进经开区“退城进园”项目，盘活宣城经开区闲置资产；同时进一步挖潜公司名下经营性资源，开发宣城经开区范围内土石

方资源，采取租售并举方式盘活科技园、宇航产业园等空置厂房，提高资产收益。四是聚焦基金，提升投资质效。公司将组建专业投资团队，对内挖掘园区存量资源，围绕宣城经开区重点产业建立项目信息库，对外与合肥市产业投资控股（集团）有限公司开展深度合作，同时开展市场化业务投资，强化资本运作，通过基金募集、管理、跟投、退出等建立稳定的收益渠道。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2020—2022年度财务报表，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行审计，均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2023年前三季度财务数据未经审计。

截至2023年9月底，公司有合并范围内子公司27家。2021年，公司合并范围内增加1家子公司，系无偿划转。2022年，公司合并范围内新增5家子公司（1家系无偿划转，4家系投资设立）。2023年1—9月，公司合并范围新增1家子公司（投资设立），减少1家子公司（无偿划转）。公

司新增、减少子公司整体规模较小，整体看，公司财务数据的可比性较强。

截至2022年底，公司资产总额308.01亿元，所有者权益137.90亿元（含少数股东权益0.85亿元）；2022年，公司实现营业总收入35.30亿元，利润总额2.05亿元。

截至2023年9月底，公司资产总额318.30亿元，所有者权益144.19亿元（含少数股东权益0.98亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入17.32亿元，利润总额0.77亿元。

2. 资产质量

2020年以来，公司资产规模快速增长，资产负债中应收类款项、存货和投资性房地产占比较高。存货中土地使用权和项目开发成本规模大，变现受市场行情及政府结算进度影响；应收类款项回款时间存在较大不确定性，对公司资金形成明显占用，公司资产流动性较弱、资产质量一般。

2020—2022年底，公司资产规模快速增长，年均复合增长28.78%。2022年底，公司资产总额较2021年底增长18.72%，主要系应收账款及存货增长所致。公司资产以流动资产为主，主要资产构成详见下表。

表 11 公司资产主要构成情况

科 目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	10.04	5.41	21.25	8.19	24.74	8.03	14.36	4.51
应收账款	33.00	17.77	40.81	15.73	88.42	28.71	85.29	26.80
其他应收款	37.44	20.16	34.81	13.42	4.54	1.47	9.33	2.93
存货	68.13	36.68	67.27	25.93	81.99	26.62	85.93	27.00
流动资产	152.76	82.25	170.66	65.78	203.09	65.94	200.39	62.96
投资性房地产	18.10	9.75	36.36	14.01	44.56	14.47	43.90	13.79
固定资产	1.93	1.04	24.62	9.49	24.79	8.05	25.05	7.87
在建工程	1.39	0.75	2.85	1.10	8.29	2.69	18.36	5.77
无形资产	0.17	0.09	13.04	5.03	11.96	3.88	11.73	3.68
非流动资产	32.96	17.75	88.78	34.22	104.92	34.06	117.91	37.04
资产总额	185.72	100.00	259.45	100.00	308.01	100.00	318.30	100.00

注：尾差系四舍五入所致

数据来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

(1) 流动资产

2020—2022年底，公司流动资产规模持续增长，年均复合增长15.30%。2022年底，公司流动资产较2021年底增长19.00%，主要系应收账款和存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款和存货构成。

2020—2022年底，公司货币资金快速增长，年均复合增长56.94%。受融资规模增加影响，2021年底公司货币资金较2020年底增长111.56%；2022年底公司货币资金较2021年底增长16.42%。公司货币资金主要为银行存款，货币资金中有0.42亿元因作保证金使用受限，受限比例为1.70%。

2020—2022年底，公司应收账款快速增长，年均复合增长63.68%。2022年底，公司应收账款账面价值较2021年底增长116.68%，主要系应收宣城经开区财政局征地款由“其他应收款”转入该科目所致。从应收对象来看，公司应收宣城经开区财政局工程款74.95亿元，应收宣城华晟光伏科技有限公司厂房购置款8.30亿元，合计占当期应收账款92.64%，集中度高；计提坏账准备1.44亿元，计提比例1.61%。2023年4月，公司与宣城经开区管委会、宣城经开区投资控股集团有限公司（以下简称“宣城经开控股”）签署三方债权债务转让协议，公司将应收宣城经开区管委会的56.60亿元债权（土地回购款项）转移至宣城经开控股，公司形成对宣城经开控股的债权。2023年9月底，公司应收宣城经开控股、宣城经开区管委会的相关款项分别占应收账款账面价值的66.36%和28.27%。

2020—2022年底，公司其他应收款持续下降，年均复合下降65.17%。2022年底，公司其他应收款较2021年底下降86.95%，构成主要为对当地国有企业借款及往来款，整体账龄较长，对公司资金形成占用。公司其他应收对象中存在部分民营企业，款项未来回收情况有待关注。

表 12 2022 年底公司其他应收账款前五名情况
(单位：亿元)

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占比 (%)
宣城国资	借款	2.40	5 年以上	47.59
安徽辉隆集团辉铝新材料科技有限公司	往来款	0.40	2~3 年	7.93
安徽哈威汽车配件制造有限公司	借款	0.33	5 年以上	6.57
宣城市宛溪河综合治理工程建设指挥部	借款	0.24	5 年以上	4.76
安徽天时新能源科技有限公司	借款	0.16	2~3 年	3.22
合计	--	3.53	--	70.07

注：安徽哈威汽车配件制造有限公司已吊销，公司将应收其借款全部计提坏账准备；安徽天时新能源科技有限公司自 2021 年起多次被列为失信被执行人，法人被限制高消费，且存在欠税行为

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

2020—2022年底，公司存货波动增长，年均复合增长9.70%。2022年底，公司存货较2021年底增长21.89%，主要系公司片区开发项目投入增加所致。存货主要由28.29亿元开发成本和38.17亿元拟开发土地构成；存货未计提跌价准备。公司以账面价值18.01亿元的土地使用权用作借款质押，存货受限比例为21.97%。

(2) 非流动资产

2020—2022年底，公司非流动资产规模快速增长，年均复合增长78.43%。2022年底，公司非流动资产较2021年底增长18.18%，主要系投资性房地产和在建工程增长所致。公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和无形资产构成。

2021年，公司执行新金融工具准则，将“可供出售金融资产”转入“其他权益工具投资”核算。2022年底，公司其他权益工具投资账面价值11.55亿元，主要为对宣城经开区内企业的股权投资款，其中对宣城市金能移动能源有限公司投资4.18亿元、对宣城好彩头食品有限公司投资1.50亿元、对安徽省兴泰融资担保集团有限公司投资1.50亿元。

2020—2022年底，公司投资性房地产快速增长，年均复合增长56.91%。2021年底，公司投资性房地产较2020年底增长100.87%，主要系

在建工程转入及公允价值变动增加所致。2022年底，公司投资性房地产较2021年底增长22.56%，主要系自用房地产和存货转入所致。公司投资性房地产主要为房屋建筑物，全部采用公允价值模式进行后续计量。

2020—2022年底，公司固定资产快速增长，年均复合增长258.34%。2021年底，公司固定资产较2020年底增加22.69亿元，主要系划拨所得房屋及建筑物、机器设备、管网等资产所致。2022年底，公司固定资产较2021年底变化不大，公司固定资产主要由管网9.93亿元、机器设备9.92亿元、房屋及建筑物4.65亿元构成，累计计提折旧1.26亿元。

2020—2022年底，随着自建厂房等自营类项目的持续投入，公司在建工程持续增长，年均复合增长144.41%。截至2023年9月底，公司在建工程增至18.36亿元，主要包括光伏产业园项目、污水处理中心一期工程、宇航智能制造产业基地、分布式光伏发电工程等自营项目。

2020—2022年底，公司无形资产波动增长，年均复合增长747.38%。受益于宣城经开区管委会无偿划拨区域内车位收费权、广告位经营权等资产，2021年底公司无形资产较2020年底增加12.88亿元。2022年底，公司无形资产较2021年底下降8.29%，主要系子公司宣城宛陵科创建设投资有限公司（以下简称“宛陵科创”）部

分土地使用权转入投资性房地产核算所致。公司无形资产主要由4.72亿元车位收费权及7.04亿元广告位经营权构成，累计摊销0.31亿元，计提减值准备4.65万元。

截至2023年9月底，公司资产总额较2022年底增长3.34%，主要系在建工程增长所致；受项目投入及偿债支出影响，货币资金较2022年底下降41.93%；非流动资产占比有所上升。

截至2023年9月底，公司资产受限情况如下表所示。整体看，公司资产受限比例较低。

表 13 截至 2023 年 9 月底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额 比例 (%)	受限原因
存货	13.46	4.23	借款抵押
投资性房地产	13.08	4.11	借款抵押
合计	26.54	8.34	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

3. 资本结构

(1) 所有者权益

2020 年以来，受益于政府增资及无偿划拨资产，公司所有者权益持续增长。

2020—2022年底，公司所有者权益持续增长，年均复合增长39.23%，主要系实收资本和资本公积增长所致。公司所有者权益中资本公积占比较高。

表 14 公司所有者权益主要构成情况

项目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	1.50	2.11	3.66	3.05	10.00	7.25	10.00	6.94
资本公积	46.09	64.79	86.01	71.78	96.03	69.64	103.57	71.83
其他综合收益	1.14	1.60	6.19	5.17	7.11	5.16	7.01	4.86
未分配利润	21.83	30.68	23.01	19.21	23.81	17.26	22.53	15.63
所有者权益	71.14	100.00	119.83	100.00	137.90	100.00	144.19	100.00

资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

2020—2022年底，公司实收资本快速增长，年均复合增长158.20%。2022年底，公司实收资本较2021年底增长173.22%，系宣城市国资委对公司的增资。

2020—2022年底，公司资本公积持续增长，年均复合增长44.35%。2021年底，公司资本公积较2020年底增加39.92亿元，系根据宣城市投融资管理委员会2022年4月7日印发的《市投融

资管理委员会第28次会议纪要》，宣城经开区管委会将持有的宣城经开建投的100%股权无偿划拨给公司，公司按照同一控制下企业合并的相关规定进行了追溯调整，致使2021年资本公积增加4.09亿元；受益于宣城经开区管委会将宛陵科创的100%股权、宣城经开区7个停车场车位收费权、供电项目资产、供水管网资产、宣城经开区内道路车位收费权、安置小区地下车位、车库、储藏室及菜市场资产、候车亭广告位经营权等资产划转至公司，公司资本公积累计增加35.84亿元。2022年底，公司资本公积较2021年底增长11.65%，主要系宣城经开区管委拨付7.29亿元资金所致。

2020—2022年底，公司未分配利润持续增长，年均复合增长4.44%，主要为利润留存。

2020—2022年底，公司其他综合收益快速

增长，年均复合增长149.77%，主要为非投资性房地产转换为投资性房地产时按照公允价值计量、转换日公允价值大于账面价值的差额。

2023年9月底，公司所有者权益较2022年底增长4.56%，主要受益于宣城经开区管委会向公司本部及子公司宛陵科创、开达建设注入资金，同时累计增加资本公积7.37亿元所致；权益结构无明显变化。

（2）负债

2020年以来，公司债务规模持续增长，债务负担一般，面临较大集中偿付压力。

2020—2022年底，公司负债规模持续增长，年均复合增长21.84%。2022年底，公司负债总额较2021年底增长21.84%，主要系应付账款和应付债券增加所致。公司负债以非流动负债为主，负债构成详见下表。

表 15 公司负债主要构成情况

科 目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
短期借款	1.33	1.16	3.74	2.68	4.94	2.90	4.32	2.48
应付账款	9.45	8.25	10.45	7.49	17.20	10.11	15.28	8.78
其他应付款	7.41	6.47	3.25	2.32	5.14	3.02	6.52	3.74
一年内到期的非流动负债	9.34	8.15	27.98	20.04	28.65	16.84	37.93	21.79
流动负债	34.49	30.10	53.00	37.96	63.27	37.19	72.12	41.42
长期借款	41.71	36.40	42.62	30.53	47.72	28.05	55.01	31.59
应付债券	27.38	23.90	26.66	19.09	34.93	20.53	33.42	19.19
其他非流动负债	10.60	9.25	14.14	10.13	15.73	9.25	5.37	3.08
非流动负债	80.09	69.90	86.62	62.04	106.84	62.81	102.00	58.58
负债总额	114.59	100.00	139.62	100.00	170.11	100.00	174.12	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

2020—2022年底，公司流动负债持续增长，年均复合增长35.43%。2022年底，公司流动负债较2021年底增长19.37%，主要系应付账款增加所致。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

2020—2022年底，公司短期借款持续增长，年均复合增长92.80%。2022年底，公司短期借款较2021年底增长32.15%，主要由保证借款

（4.50亿元）构成。公司短期借款利率区间为3.00%~5.00%。

2020—2022年底，公司应付账款持续增长，年均复合增长34.91%。2022年底，公司应付账款较2021年底增长64.49%，主要系应付安置房款增长所致。公司应付账款主要由2.47亿元应付货款、6.79亿元应付工程款、1.15亿元应付费类及6.62亿元应付安置房款构成。

2020—2022年底，公司其他应付款波动下

降，年均复合下降16.67%。2022年底，公司其他应付款较2021年底增长58.52%，主要系往来款和专项资金增加所致。其他应付款前五名账面余额占当期总额的62.96%。

2020—2022年底，公司一年内到期的非流动负债持续增长，年均复合增长75.12%。2022年底，公司一年内到期的非流动负债较2021年底增长2.38%，主要由11.64亿元一年内到期的长期借款、4.26亿元一年内到期的应付债券及12.75亿元一年内到期的其他非流动负债构成。

2020—2022年底，公司非流动负债持续增长，年均复合增长15.50%。2022年底，公司非流动负债较2021年底增长23.35%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

2020—2022年底，公司长期借款持续增长，年均复合增长6.96%。2022年底，公司长期借款较2021年底增长11.97%，主要由36.89亿元保证

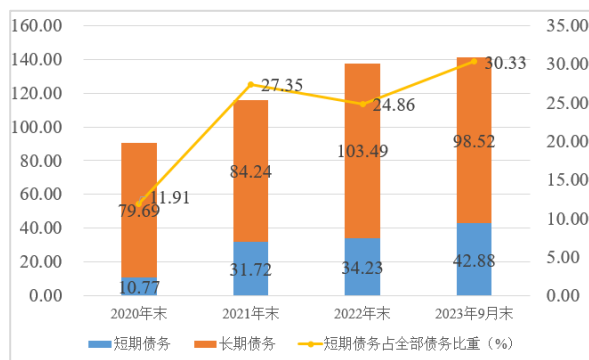
借款、16.60亿元保证抵押质押借款和4.95亿元信用借款构成（上述款项包括一年内到期部分）。长期借款利率区间为4.00%~6.10%。

2020—2022年底，公司应付债券波动增长，年均复合增长12.94%。2022年底，公司应付债券较2021年底增长31.02%，其中公司债11.94亿元、非公开定向债务融资工具10.00亿元、债权融资计划12.99亿元。

2020—2022年底，公司其他非流动负债持续增长，年均复合增长21.86%。2022年底，公司其他非流动负债较2021年底增长11.25%，主要为基金、理财直接融资工具和融资租赁，本报告已将其有息部分纳入长期债务计算。

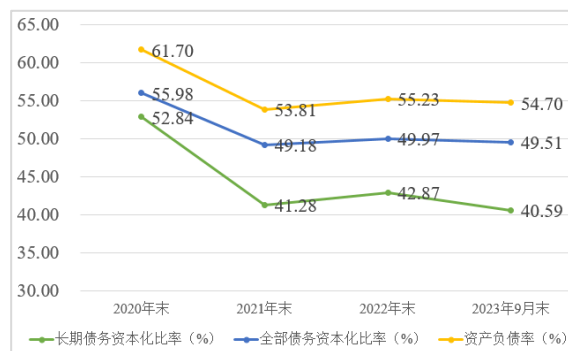
2023年9月底，公司负债总额较2022年底增长2.35%，主要系一年内到期的非流动负债和长期借款增加所致。公司负债仍以非流动负债为主。

图1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司审计报告、财务报表、提供资料，联合资信整理

图2 公司债务杠杆水平



资料来源：公司审计报告、财务报表、提供资料，联合资信整理

有息债务方面，2020—2022年底，公司全部债务持续增长，年均复合增长23.39%。2022年底，公司全部债务较2021年底增长18.77%。债务结构以长期债务为主。

从债务指标来看，2020—2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均波动下降。2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别较2021年底上升1.41个、0.79个

和1.59个百分点。公司债务负担一般。

2023年9月底，公司全部债务较2022年底增长2.67%。随着部分债务将于未来一年内到期，公司短期债务占比较2022年底上升5.47个百分点。从债务指标来看，2023年9月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较2022年底实现不同程度下降。同期末，公司未来一年内需偿还的有息债务为42.88亿元，面临较大集中兑付压力。

4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业总收入持续增长，利润总额对政府补助依赖程度高。

2020—2022 年，公司营业总收入持续增长，年均复合增长 44.68%；同期，公司营业成本持续增长，年均复合增长 44.21%，公司营业利润率波动上升。

从期间费用看，2020—2022 年，公司期间费用总额持续增长，年均复合增长 39.51%，公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成。同期，公司期间费用率分别为 10.72%、19.02% 和 9.97%。2022 年，公司期间费用规模同比变化不大，公司费用控制率下降系公司营业收入增长所致。

非经常性损益方面，2020—2022 年，公司公允价值变动收益分别为-176.09 万元、1.28 亿元和 0.71 亿元，2021 年及 2022 年均系投资性房地产增值所致；其他收益（政府补助资金）分别为 2.87 亿元、2.16 亿元和 3.38 亿元；2020—2022 年，公司分别实现利润总额 1.66 亿元、1.59 亿元和 2.05 亿元，利润总额对政府补助依赖程度高。

表 16 公司盈利能力情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业总收入（亿元）	16.86	17.83	35.30
营业成本（亿元）	15.56	15.69	32.37
期间费用（亿元）	1.81	3.39	3.52
投资收益（亿元）	0.05	-0.01	0.02
其他收益（亿元）	2.87	2.16	3.38
利润总额（亿元）	1.66	1.59	2.05
营业利润率（%）	4.27	8.77	5.61
总资产收益率（%）	1.44	1.43	1.45
净资产收益率（%）	1.74	0.98	1.26

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

盈利指标方面，2020—2022 年，公司总资产收益率波动增长；净资产收益率波动下降。

2023 年 1—9 月，公司营业总收入 17.32 亿元，相当于 2022 年全年的 49.07%；利润总额为 0.77 亿元。

5. 现金流

2020—2022 年，公司经营活动现金流由净流出转为净流入，收入实现质量较差；投资活动现金流持续净流出；筹资活动现金流持续净流入。随着项目建设的持续推进及债务还本付息，公司对外筹资需求仍然较高，未来面临一定外部融资压力。

从经营活动来看，公司经营活动现金流主要以基建、土地整理及安置房销售等业务和往来款收支为主。2020—2022 年，公司经营活动现金流入持续增长，年均复合增长 19.25%；2022 年，公司经营活动现金流入同比增长 27.15%，其中，公司销售商品、提供劳务收到的现金 20.88 亿元，同比增长 52.72%；收到其他与经营活动有关的现金 21.35 亿元，同比增长 4.91%，主要为往来款回流。2020—2022 年，公司经营活动现金流出波动增长，年均复合增长 0.89%；2022 年，公司经营活动现金流出同比增长 11.16%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 17.51 亿元，同比下降 1.05%，主要为基建、土地整理等项目投入；支付其他与经营活动有关的现金 19.92 亿元，同比增长 8.74%，主要为支付往来款。2020 年和 2021 年，公司经营活动现金流持续净流出，2022 年经营活动现金流量净额由负转正。2020—2022 年，公司现金收入比波动上升，但收入实现质量仍较差。

表 17 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	30.44	34.04	43.28	31.07
经营活动现金流出小计	40.98	37.52	41.71	29.58
经营活动现金流量净额	-10.54	-3.48	1.57	1.49
投资活动现金流入小计	0.13	0.01	1.24	3.28
投资活动现金流出小计	1.79	9.85	12.79	19.84
投资活动现金流量净额	-1.65	-9.84	-11.55	-16.56
筹资活动现金流入小计	41.92	54.49	52.26	48.20
筹资活动现金流出小计	31.15	30.25	38.85	43.06

筹资活动现金流量净额	10.76	24.25	13.41	5.14
现金收入比 (%)	55.59	76.67	59.14	123.37

资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动现金流入规模较小；投资活动现金流出持续增长，年均复合增长 167.56%，主要系公司光伏产业园项目的投资建设规模增长（体现在购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金）以及增加对代建厂房、宇航产业园等项目投入所致；投资支付的现金持续增长，主要为对外部企业的投资款。2020—2022 年，公司投资活动现金流持续净流出，流出规模持续扩大。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入波动增长，年均复合增长 11.66%；2022 年，公司筹资活动现金流入同比下降 4.10%，其中，吸收投资收到的现金 14.29 亿元，同比增长 99.75%，主要系收到宣城经开区管委会拨付资金所致；取得借款收到的现金 20.67 亿元，同比下降 54.81%；收到其他与筹资活动有关的现金 17.29 亿元，同比大幅增长，主要为公司取得的融资租赁款。2020—2022 年，公司筹资活动现金流出波动增长，年均复合增长 11.67%，主要为偿还债务支付的现金。同期，公司筹资活动现金持续净流入。未来，随着项

目建设的持续推进及债务还本付息，公司对外筹资需求仍然较高，未来面临一定外部融资压力。

2023 年 1—9 月，公司经营活动现金净流入 1.49 亿元；投资活动现金净流出 16.56 亿元；筹资活动现金净流入 5.14 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标表现尚可，长期偿债能力指标表现一般；公司间接融资渠道畅通，存在一定或有负债风险。

从短期偿债指标看，2020—2022 年底，公司流动比率和速动比率均持续下降。2023 年 9 月底上述指标均较 2022 年底继续下降至 277.87%和 158.72%。2020—2022 年，公司经营现金流动负债比和经营现金/短期债务均由负转正，但公司经营现金流量净额对流动负债和短期债务的覆盖能力仍低；公司现金短期债务比波动下降，现金类资产对短期债务的保障程度一般。截至 2023 年 9 月底，公司现金短期债务比下降至 0.33 倍，面临较大短期兑付压力。整体看，公司短期偿债能力指标表现尚可。

从长期偿债指标看，2020—2022 年，公司 EBITDA 和 EBITDA 利息倍数均持续增长；公司全部债务/EBITDA 持续下降，整体看，公司长期债务偿债能力指标表现一般。

表 18 公司偿债能力指标情况

项目		2020 年	2021 年	2022 年
短期偿债能力指标	流动比率 (%)	442.88	321.99	320.99
	速动比率 (%)	245.37	195.07	191.40
	经营现金流动负债比 (%)	-30.57	-6.56	2.49
	经营现金/短期债务 (倍)	-0.98	-0.11	0.05
	现金短期债务比 (倍)	0.94	0.67	0.72
长期偿债能力指标	EBITDA (亿元)	2.87	3.99	5.66
	全部债务/EBITDA (倍)	31.56	29.05	24.34
	经营现金/全部债务 (倍)	-0.12	-0.03	0.01
	EBITDA 利息倍数 (倍)	0.57	0.80	0.83
	经营现金/利息支出 (倍)	-2.10	-0.70	0.23

注：经营现金指经营活动现金流量净额

资料来源：公司审计报告、财务报表，联合资信整理

截至2023年9月底，公司共计获得银行授信205.73亿元，尚未使用额度为107.85亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2023年9月底，公司对外担保余额38.73亿元，担保比率为26.86%，被担保单位主要为当地国有企业（见下表），公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。

表 19 截至 2023 年 9 月底公司对外担保情况

被担保方	担保余额 (万元)
宣城华晟光伏科技有限公司	153000.00
华晟新能源	141900.00
宣城市宣州经开投资发展有限公司	68500.00
宣城国资	14216.00
宣城国控	8100.00
个人住房贷款	1622.65
合计	387338.65

资料来源：公司提供资料，联合资信整理

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部资产规模占合并口径比重一般，债务、收入及利润主要集中于下属子公司；公司本部债务负担轻。

公司主营业务主要由子公司宣城经开建投负责，资产和收入主要来自子公司。公司董事长兼任宣城经开建投董事长、总经理，内部管理制度较为完善，公司对子公司的管控力度较强。

2022 年底，公司本部资产总额 152.94 亿元（占合并口径的 49.65%），其中，流动资产占比 13.84%，非流动资产占比 86.16%。从构成看，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他流动资产构成；非流动资产主要由长期股权投资、固定资产和无形资产构成。同期末，公司本部货币资金为 3.90 亿元。

2022 年底，公司本部所有者权益为 109.63 亿元（占合并口径的 79.50%），从构成看，公司本部实收资本占 9.12%、资本公积占 87.95%，公司本部所有者权益稳定性尚可。

2022 年底，公司本部负债总额 43.32 亿元，（占合并口径的 25.46%）。其中，流动负债占比 87.79%，非流动负债占比 12.21%。从构成看，流动负债主要由应付账款和其他应付款构成；非流动负债主要由其他非流动负债构成。公司本部

2022 年资产负债率为 28.32%，较 2021 年上升 15.49 个百分点。2022 年底，公司本部全部债务 5.91 亿元，其中短期债务占 24.31%、长期债务占 75.69%；全部债务资本化比率为 5.11%。

2022 年，公司本部营业总收入为 8.22 亿元（占合并口径的 23.29%），利润总额为 0.59 亿元。

现金流方面，2022 年，公司本部经营活动现金流净额为 20.72 亿元，投资活动现金流净额-26.12 亿元，筹资活动现金流净额 9.07 亿元。

2023 年 9 月底，公司本部资产总额 178.36 亿元，所有者权益 109.39 亿元；公司本部资产负债率 38.67%。2023 年 1—9 月，公司本部营业总收入 5.62 亿元，利润总额 0.21 亿元，投资收益 0.96 亿元。

九、外部支持

宣城市经济持续发展，地方一般公共预算收入逐年增长，政府支持能力很强；宣城经开区作为国家级经济技术开发区，是宣城市经济发展的重要载体。公司作为宣城市重要的城市基础设施建设主体之一，在项目获取、资产划拨、资金注入及政府补助等方面持续获得政府的大力支持。

1. 支持能力

2020—2022 年，宣城市经济持续发展，地方一般公共预算收入逐年增强，2022 年宣城市实现经济总量 1914.4 亿元，一般公共预算收入 188.5 亿元。截至 2022 年底，宣城市政府债务余额为 601.87 亿元。宣城市政府财政实力很强，支持能力很强。宣城经开区作为国家级经济技术开发区，是宣城市经济发展的重要载体，在产业发展和招商引资方面具备优势。

2. 支持可能性

公司是宣城市重要的城市基础设施建设主体之一，主要承担宣城经开区全域及宣城市区部分基础设施建设、土地整理及安置房建设职能。公司的国资背景、区域地位及业务的公益

性特征有利于其获得政府支持。

近年来，公司在项目获取、资产划拨、资金注入及政府补助等方面持续获得政府的大力支持，公司资本实力和整体竞争力持续提升。

（1）项目获取

根据《宣城市人民政府关于同意宣城经开区管委会授权开盛集团承担“长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区”一级开发整理的批复》（宣政复〔2021〕29号），宣城市人民政府同意宣城经开区管委会授权公司承接产业转移集中示范园区内约 7.9 平方公里范围土地一级开发整理，打造“长三角一体化产城融合、绿色低碳示范区”。

（2）资产划拨

2021 年 8 月，宣城经开区管委会将宛陵科创 100%股权划转至公司，增加资本公积 1.75 亿元。

2021 年 12 月，宣城经开区管委会将宣城经开区内 7 个停车场车位收费权、供电项目资产、供水管网资产、安置小区地下车库、部分道路车位收费权、部分候车厅广告位经营权划及部分路灯杆上广告位经营权拨至公司，增加公司资本公积 34.08 亿元。

2022 年 4 月，根据《市投融资管理委员会第 28 次会议纪要》，宣城经开区管委会将其持有的宣城经开建投 100%股权无偿划至公司，增加公司资本公积 4.09 亿元。

2022 年 4 月，宣城经开区管委会拨付资金至供应链公司，增加公司资本公积 7.29 亿元。

2023 年前三季度，宣城经开区管委会拨付资金至公司本部及子公司宛陵科创、开达建设，累计增加公司资本公积 7.37 亿元。

（3）资金注入

截至 2023 年 9 月底，公司实收资本为 10.00 亿元，均系宣城市国资委以货币形式注资。

（4）政府补助

2020—2022 年及 2023 年前三季度，公司分别收到政府补助 2.88 亿元、2.18 亿元、3.36 亿

元和 1.91 亿元³，计入“其他收益”和“营业外收入”。

十、本期中期票据偿还能力分析

本期中期票据的发行对公司现有债务结构的影响小；公司经营活动现金流入量、EBITDA 对本期中期票据发行后公司长期债务的保障能力较弱；考虑到公司作为宣城市重要的城市基础设施建设主体之一，能够持续获得政府的有力支持，本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

公司本期中期票据拟发行规模为 4.00 亿元，分别占 2023 年 9 月底公司长期债务和全部债务的 4.06% 和 2.83%，对公司现有债务结构影响小。2023 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 54.70%、49.51% 和 40.59%，本期中期票据发行后上述指标将分别上升至 55.26%、50.21% 和 41.55%，发行后公司债务负担略有加重。考虑到本期中期票据募集资金将用于偿还公司有息债务，公司实际债务负担或将低于预测值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

从下表指标上看，2022 年，公司经营活动现金流入量、EBITDA 对本次中期票据发行后公司长期债务的保障能力较弱，经营活动现金流量净额对其保障能力弱。

表 20 本期中期票据偿还能力测算

项目	指标值
发行后长期债务（亿元）	107.49
经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	0.40
经营活动现金流量净额/发行后长期债务（倍）	0.01
发行后长期债务/EBITDA（倍）	18.99

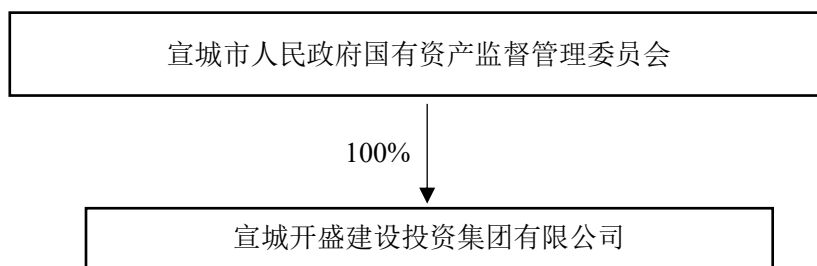
注：指标值以公司截至 2022 年底/2022 年数据为基准计算；发行后长期债务为将本期中期票据发行额度计入后测算的长期债务总额
资料来源：公司财务报告，联合资信整理

³ 未获取公司 2023 年前三季度政府补助明细，将当期“其他收益”全额纳入政府补助核算

十一、结论

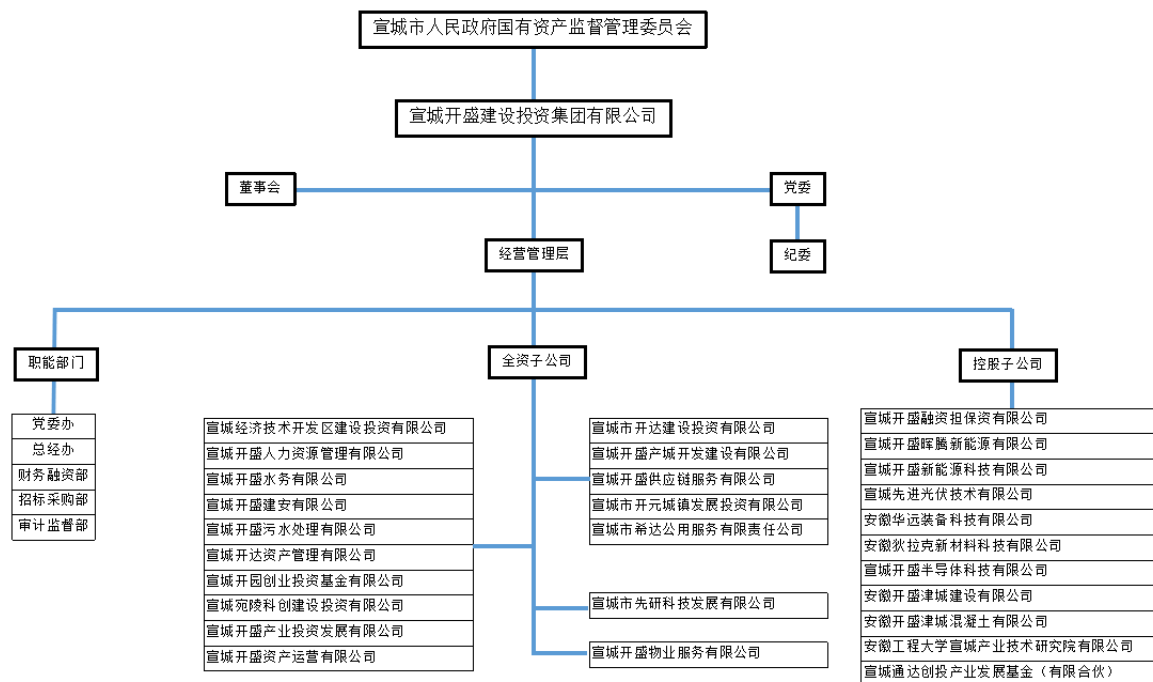
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析和评估,联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺,本期中期票据的信用等级为 AA⁺,评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 9 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 9 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 9 月底公司合并范围内子公司情况

序号	子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式	层级
1	宣城开园创业投资基金有限公司	创业投资、股权投资、基金投资、投资咨询、投资服务及管理	100.00	投资设立	一级
2	宣城开盛资产运营有限公司	资产经营管理、维护、处置；房屋租赁	100.00	投资设立	一级
3	宣城开盛物业服务有限公司	物业管理；停车场服务；房地产经纪；园林绿化工程施工；城市绿化管理；水污染治理	100.00	投资设立	二级
4	宣城开盛建安有限公司	房屋建筑安装工程、市政工程、水利工程、房屋装饰装修工程设计与施工；建筑劳务分包，房屋拆迁	100.00	投资设立	一级
5	宣城宛陵科创建设投资有限公司	高新技术产业孵化园区的建设运营及服务；物业服务；房地产开发经营管理	100.00	划拨	一级
6	安徽工程大学宣城产业技术研究院有限公司	文化科技领域类技术研发、技术转让、技术服务	60.00.00	投资设立	二级
7	宣城市先研科技发展有限公司	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广	100.00	投资设立	二级
8	宣城开盛新能源科技有限公司	太阳能电池、真空镀膜设备及自动化装备研发、设计、生产、销售、安装；太阳能电池生产技术咨询	72.50	投资设立	一级
9	宣城开盛晖腾新能源有限公司	太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询	100.00	投资设立	一级
10	安徽狄拉克新材料科技有限公司	金属材料制造；金属材料销售；电子专用材料制造；电子专用材料销售	40.73	投资设立	二级
11	宣城开盛半导体科技有限公司	半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；机械电气设备制造	80.00	投资设立	一级
12	安徽华远装备科技有限公司	真空镀膜加工；工业自动控制系统装置制造；软件开发；通用设备制造（不含特种设备制造）	80.00	投资设立	一级
13	宣城开盛污水处理有限公司	污水处理及其再生利用；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；园林绿化工程施工；土石方工程施工	100.00	投资设立	一级
14	宣城开达资产管理有限公司	自有资金投资的资产管理服务	100.00	投资设立	一级
15	宣城先进光伏技术有限公司	太阳能电池材料、太阳能电池产品、太阳能电池生产；太阳能电池研发、设计；太阳能电池技术咨询	57.95	投资设立	一级
16	宣城开盛融资担保有限公司	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保履约担保业务	91.25	划拨	一级
17	宣城经济技术开发区建设投资有限公司	运营国有资产和政府股权，投资土地整理、投资房地产开发、投资建筑安装工程	100.00	划拨	一级
18	宣城市开达建设投资有限公司	投资土地整理,投资房地产开发,投资建筑安装工程	100.00	划拨	二级
19	宣城开创投投资基金合伙企业（有限合伙）	创业投资、股权投资、基金投资、投资咨询、投资服务及管理、市场营销策划	100.00	投资设立	三级
20	宣城市开元城镇发展投资有限公司	投资土地整理、房地产开发	100.00	投资设立	二级

21	宣城开盛供应链服务有限公司	燃料油、焦炭、重油、金属材料及制品、机械设备及配件、建筑材料等的销售	100.00	投资设立	二级
22	宣城开盛水务有限公司	集中式供水服务	100.00	投资设立	一级
23	宣城开盛产城开发建设有限公司	房地产开发、销售	100.00	投资设立	二级
24	宣城市希达公用服务有限责任公司	园区道路保洁；小区物业管理	100.00	投资设立	二级
25	安徽开盛津城建设有限公司	建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级	51.00	协议购买	二级
26	安徽开盛津城混凝土有限公司	水泥制品制造；水泥制品销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；建筑砌块制造；建筑砌块销售	51.00	投资设立	三级
27	宣城开盛产业投资发展有限公司	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务	100.00	投资设立	一级

注：1. 宣城市开元城镇发展投资有限公司于2023年10月变更为公司一级子公司；2. 2023年12月，宣城开盛半导体科技有限公司更名为安徽华矽半导体科技有限公司，公司对其持股比例变更为40%，同时公司对安徽华远装备科技有限公司持股比例变更为40%，根据会计准则，未来上述公司将不再纳入公司合并范围；3. 2023年11月，公司对宣城先进光伏技术有限公司持股比例变更为58.00%；4. 资料来源：公司提供

附件 2 公司主要财务数据及指标（公司合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	10.08	21.25	24.74	14.36
资产总额(亿元)	185.72	259.45	308.01	318.30
所有者权益(亿元)	71.14	119.83	137.90	144.19
短期债务(亿元)	10.77	31.72	34.23	42.88
长期债务(亿元)	79.69	84.24	103.49	98.52
全部债务(亿元)	90.46	115.96	137.72	141.40
营业总收入(亿元)	16.86	17.83	35.30	17.32
利润总额(亿元)	1.66	1.59	2.05	0.77
EBITDA(亿元)	2.87	3.99	5.66	--
经营性净现金流(亿元)	-10.54	-3.48	1.57	1.49
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.02	0.48	0.55	--
存货周转次数(次)	0.46	0.23	0.43	--
总资产周转次数(次)	0.18	0.08	0.12	--
现金收入比(%)	55.59	76.67	59.14	123.37
营业利润率(%)	4.27	8.77	5.61	6.72
总资本收益率(%)	1.44	1.43	1.45	--
净资产收益率(%)	1.74	0.98	1.26	--
长期债务资本化比率(%)	52.84	41.28	42.87	40.59
全部债务资本化比率(%)	55.98	49.18	49.97	49.51
资产负债率(%)	61.70	53.81	55.23	54.70
流动比率(%)	442.88	321.99	320.99	277.87
速动比率(%)	245.37	195.07	191.40	158.72
经营现金流动负债比(%)	-30.57	-6.56	2.49	--
现金短期债务比(倍)	0.94	0.67	0.72	0.33
EBITDA 利息倍数(倍)	0.57	0.80	0.83	--
全部债务/EBITDA(倍)	31.56	29.05	24.34	--

注： 1. 本报告已将其他应付款中有息部分纳入短期债务核算；已将长期应付款和其他非流动负债中有息部分纳入长期债务核算； 2. 公司 2023 年前三季度财务数据未经审计

资料来源：公司审计报告、财务报表、提供资料，联合资信整理

附件 3 公司主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	1.06	0.26	3.90	5.70
资产总额(亿元)	3.26	37.47	152.94	178.36
所有者权益(亿元)	1.45	32.66	109.63	109.39
短期债务(亿元)	0.00	0.63	1.44	7.09
长期债务(亿元)	0.00	0.00	4.47	5.00
全部债务(亿元)	0.00	0.63	5.91	12.09
营业总收入(亿元)	0.11	1.16	8.22	5.62
利润总额(亿元)	0.00	0.44	0.59	0.21
EBITDA(亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流(亿元)	0.46	0.37	20.72	0.01
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.62	1.23	1.27	--
存货周转次数(次)	2.00	7.94	101.46	--
总资产周转次数(次)	0.07	0.06	0.09	--
现金收入比(%)	305.56	97.44	97.09	19.29
营业利润率(%)	-11.98	7.28	1.65	-3.95
总资产收益率(%)	0.10	1.40	0.52	--
净资产收益率(%)	0.10	1.34	0.54	--
长期债务资本化比率(%)	0.00	0.00	3.92	4.37
全部债务资本化比率(%)	0.00	1.90	5.11	9.95
资产负债率(%)	55.55	12.84	28.32	38.67
流动比率(%)	116.71	100.10	55.68	71.73
速动比率(%)	109.89	96.44	55.64	71.73
经营现金流动负债比(%)	25.32	9.28	54.48	--
现金短期债务比(倍)	*	0.42	2.72	0.80
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--

注：1.本报告已将公司本部其他非流动负债中有息部分纳入长期债务核算；2. 2020 年公司本部利润总额为 14.84 万元；3. 未获取公司本部折旧摊销等数据，EBITDA 等相关指标无法计算，以“/”表示；4. 部分指标分母为零无意义，用“*”表示；5. 公司本部 2023 年前三季度财务数据未经审计

资料来源：公司审计报告、财务报表、提供资料，联合资信整理

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%
营业总收入年复合增长率	(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	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 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	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 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 + 应收票据 + 应收款项融资中的应收票据

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 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

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 + 使用权资产折旧 + 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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 5-3 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 宣城开盛建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评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。

宣城开盛建设投资集团有限公司（以下简称“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。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵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贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。