

信用等级公告

联合（2019）3167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）有限公司及其拟发行的 2019 年度第二期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定宿迁市城市建设投资（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，宿迁市城市建设投资（集团）有限公司 2019 年度第二期短期融资券信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司
二〇一九年十一月七日

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

2019 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⁺

本期短期融资券信用等级：A-1

评级展望：稳定

债项概况：

本期短期融资券基础发行规模：5.5 亿元

本期短期融资券发行规模上限：10.5 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：偿还公司有息债务

评级时间：2019 年 11 月 7 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	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V3.0.201907

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：

指示评级	aa	评级结果		AA ⁺
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	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F2	现金流	资产质量	4
			盈利能力	5
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		3
		调整因素和理由		
政府支持			2	

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，1 档最好，7 档最差。

评级观点：

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）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 2019 年度第二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评估，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. 宿迁市经济稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 宿迁市政府通过资本金和资产注入、财政补贴等方式给予公司支持，有效提升了公司实力。

关注

1. 公司流动资产中应收类款项和存货规模大，存货以流动性弱的开发成本及土地资产为主，资产流动性弱。
2. 公司自身盈利能力弱，利润总额对财政补贴依赖度高。有息债务规模持续增长，存在一定短期债务偿付压力；对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。
3. 2020 年，公司需偿还债券本金规模较高，面临一定集中兑付压力。

主要财务数据：

分析师：张龙景 董洪延

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

合并口径				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
现金类资产(亿元)	19.68	20.95	15.60	10.84
资产总额(亿元)	234.39	270.60	309.73	314.82
所有者权益(亿元)	88.36	109.01	109.89	110.31
短期债务(亿元)	5.84	19.74	14.31	12.35
长期债务(亿元)	86.51	92.85	121.58	135.00
全部债务(亿元)	92.35	112.59	135.89	147.35
营业收入(亿元)	6.23	7.08	9.47	2.85
利润总额(亿元)	0.88	0.95	0.88	0.42
EBITDA(亿元)	1.20	1.80	1.62	--
经营性净现金流(亿元)	-6.42	4.71	12.70	-3.38
营业利润率(%)	-5.14	5.32	10.49	12.88
净资产收益率(%)	1.00	0.87	0.79	--
资产负债率(%)	62.30	59.72	64.52	64.96
全部债务资本化比(%)	51.10	50.81	55.29	57.19
流动比率(%)	372.70	365.51	323.62	357.06
经营现金流动负债比(%)	-10.89	7.04	16.62	--
现金短期债务比(倍)	1.37	1.06	1.09	0.88
EBITDA 利息倍数(倍)	0.41	0.83	0.70	--
全部债务/EBITDA(倍)	77.15	62.63	84.00	--
公司本部（母公司）				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
资产总额(亿元)	205.97	221.53	237.18	237.24
所有者权益(亿元)	89.35	109.96	110.84	99.28
全部债务(亿元)	65.47	70.26	78.39	78.15
营业收入(亿元)	5.86	0.10	3.08	1.73
利润总额(亿元)	0.78	0.91	0.88	0.11
资产负债率(%)	56.62	50.36	53.27	53.08
全部债务资本化比率(%)	42.06	38.44	40.92	44.05
流动比率(%)	311.72	326.38	345.43	360.65
经营现金流动负债比(%)	-7.20	0.35	-2.49	--

注：公司 2019 年一季度财务报表未经审计

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	2019/06/18	张龙景 董洪延	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016年）	阅读全文
AA ⁺	稳定	2016/05/26	张峻铖 张庆扬	基础设施建设投资企业信用分析要点（2015年）	阅读全文
AA	稳定	2015/05/28	侯煜明 赵传第 张峻铖	城投债评级方法及风险点简介（2010年）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号



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

2019 年度第二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“宿迁城投”或“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2019年3月底，公司注册资本和实收资本均为32.40亿元。宿迁市人民政府为公司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2019年3月底，公司纳入合并范围子公司15家。公司本部内设综合管理部、纪检监察室、党群工作部、财务审计部、工程管理部、和资本运营部。

截至2018年底，公司资产总额309.73亿元，所有者权益合计109.89亿元（其中少数股东权益0.63亿元）；2018年，公司实现营业收入9.47亿元，利润总额0.88亿元。

截至2019年3月底，公司资产总额314.82亿元，所有者权益合计110.31亿元（其中少数股东权益0.62亿元）；2019年1—3月，公司实现营业收入2.85亿元，利润总额0.42亿元。

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

公司已注册总额度为15.00亿元的短期融资券，本期计划发行2019年度第二期短期融

资券（以下简称“本期短期融资券”），基础发行规模5.50亿元，发行规模上限10.50亿元，期限为1年，到期一次还本付息。本期短期融资券募集资金计划全部用于偿还公司有息债务。

三、主体长期信用状况

公司作为宿迁市政府城市基础设施和保障房建设的重要主体，承担着城市基础设施建设、保障房建设等工作，在资本金和资产注入、财政补贴等方面获得了宿迁市政府较大支持。

从经营方面看，公司目前主要从事城市基础设施建设、保障房建设和天然气销售等业务。近三年公司收入主要来自保障房销售收入，基础设施建设业务因财政结算滞后影响，未确认收入及产生回款，对公司资金形成了很大占用，天然气销售业务对公司收入形成重要补充。受征收办补充资金波动影响，公司主营业务收入毛利率波动较大，2016—2018年分别为-1.33%、6.59%和12.98%。公司目前在建的保障房规模尚可，未来几年内保障房建设收入尚可保障。

从财务方面看，公司资产总额不断增长，流动资产以存货和应收类款项为主，对公司资金占用严重，存货以土地和开发成本为主，流动性弱；受棚改项目投入影响，其他非流动资产快速增长；公司资产质量一般。受公司发行永续期中票影响，公司2017年所有者权益增幅较大；所有者权益中实收资本和资本公积占比高，稳定性较好。受对棚改项目及保障房项目持续投入影响，公司债务规模持续增长，整体债务负担较重。公司营业收入快速增长，整体盈利能力弱，利润总额对财政补贴依赖度高。公司存在一定的短期债务偿付压力，考虑到公司所获外部支持

力度较大，公司整体偿债风险很低。

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

流动资产以存货和应收类款项为主，对公司资金占用严重；存货以土地和开发成本为主，受限规模大，公司资产流动性弱。

表1 公司主要流动资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	19.65	8.95	20.95	8.57	15.60	6.31	10.84	4.49
应收账款	10.14	4.62	11.04	4.52	8.58	3.47	9.17	3.80
其他应收款	45.99	20.95	26.03	10.65	32.06	12.97	31.66	13.11
存货	135.24	61.61	177.50	72.62	178.58	72.24	179.51	74.33
流动资产	219.51	100.00	244.42	100.00	247.20	100.00	241.50	100.00

资料来源：根据公司审计报告和2019年一季度整理

2016—2018 年，公司流动资产有所增长，年均复合增长 6.12%。截至 2018 年底，公司流动资产为 247.20 亿元，同比增长 1.14%，较上年变化不大。公司流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款构成。

截至 2018 年底，公司货币资金为 15.60 亿元，同比下降 25.55%，公司货币资金以银行存款为主（占 97.11%），其他货币资金为 0.45 亿元，系定期存单。

2016—2018 年，公司应收账款波动中有所下降，年均复合下降 8.02%，公司应收账款主要为应收保障房销售款和补贴款。截至 2017 年底，应收账款为 11.04 亿元，同比增长 8.90%，主要系应收宿城区房屋征收管理办公室的销售款增加所致。截至 2018 年底，应收账款为 8.58 亿元，同比下降 22.30%，主要系宿城区房屋征收管理办公室支付前期保障房销售款所致；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；公司期末应收账款余额前五名合计占比 99.54%，集中度高。

表2 截至 2018 年底公司应收账款前五名情况
（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	4.98	57.79
宿迁市财政局	3.38	39.19

博大环境集团有限公司	0.17	2.03
苏州二建建筑集团有限公司	0.03	0.31
江苏兴邦建工集团有限公司	0.02	0.22
合计	8.58	99.54

资料来源：公司审计报告

2016—2018 年，公司预付账款波动下降，年均复合下降 3.48%，主要为预付工程款。截至 2018 年底为 6.98 亿元，同比增长 0.98%。从账龄看，公司预付账款账龄 3 年以上的占 90.59%，综合账龄长；从集中度看，公司预付账款前五名客户占公司预付账款的 96.47%，集中度高。

2016—2018 年，公司其他应收款波动下降，年均复合下降 16.50%，主要为公司与其他公司的往来款和借款。截至 2017 年底为 26.03 亿元，同比大幅下降 43.39%，主要系合并范围变化后冲抵往来款所致；截至 2018 年底为 32.06 亿元，同比大幅增长 23.16%，主要系新增与宿迁市财政局、宿迁市宿城区房屋征收办公室往来款所致；欠款单位主要为当地政府单位，坏账风险小；公司其他应收款余额前五名合计占比 97.68%，集中度高。

表3 截至 2018 年底公司其他应收款前五名单位情况
（单位：亿元、%）

债务人名称	金额	占比	性质
-------	----	----	----

宿迁市财政局	17.11	53.35	往来款
宿迁市宿城区房屋征收办公室	5.37	16.74	往来款
宿迁市国有土地上房屋征收办	5.10	15.90	往来款
宿迁市雪枫公园投资建设有限 公司	2.56	7.98	往来款
宿迁市市政公用事业管理处	1.19	3.71	往来款
合计	31.32	97.68	--

资料来源：公司审计报告

2016—2018 年，随着公司承建拆迁安置房、基础设施建设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 14.91%。截至 2018 年底，公司存货为 178.58 亿元，同比变化不大，以开发成本（占 84.01%）和开发产品（占 15.78%）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，公司存货中因抵押而受限部分为 55.99 亿元，占比 31.32%。

2016—2018 年，公司其他流动资产快速增长，年均复合增长 135.44%；截至 2018 年底为 5.38 亿元，同比增长 3.41 亿元，主要系银行理财产品和委托贷款增加所致。

截至 2019 年 3 月底，公司流动资产总额及各科目构成较上年底变化不大。

2. 现金流分析

随着保障房业务回款情况好转，公司经营净现金流由负转正，收入实现质量显著提升。受棚改项目大规模投入影响，投资活动现金流保持现金净流出状态，且规模逐年扩大。筹资活动现金流保持净流入以平衡公司资金状况。

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。2016—2018 年，公司销售商品、提供劳务所收到的现金主要是保障房建设收入和天然气销售收入，年均复合增长 145.69%，2018 年为 14.12 亿元；

现金收入比分别为 37.52%、135.90% 和 149.12%，2017 年起公司收现质量明显好转，主要系保障房业务回款情况好转等所致。公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 7.20 亿元、2.96 亿元和 9.32 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、接受劳务支付的现金为主，2016—2018 年分别为 11.57 亿元、5.97 亿元和 8.79 亿元，主要系天然气购气款项和保障房建设支出；公司其他与经营活动有关的现金支出主要是往来款等。2016—2018 年，公司经营活动现金流净额分别为 -6.42 亿元、4.71 亿元和 12.70 亿元。

投资活动方面，2016—2018 年，公司投资活动现金流入分别为 0.90 亿元、57.39 亿元和 19.75 亿元。其中，2017 年流入规模较大，主要系公司使用闲置资金进行多次逆回购操作（赎回）所致；2018 年，收回投资收到的现金为 16.26 亿元，主要系赎回理财产品款项；收到其他与投资活动有关的现金为 3.10 亿元，主要系收到财政拨付的棚改项目购买服务款项（冲减“其他非流动资产”）。2016—2018 年，公司投资活动现金流出分别为 9.86 亿元、68.26 亿元和 57.08 亿元。其中，2017—2018 年，公司投资支付的现金分别为 58.59 亿元和 19.60 亿元，主要系公司使用闲置资金进行多次逆回购操作（购买）产生；公司支付其他与投资活动有关的现金分别为 10.46 亿元和 36.31 亿元，主要是子公司安华庭公司对棚改项目的投资款。2016—2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -8.96 亿、-10.87 亿元和 -37.33 亿元。

筹资活动方面，2016—2018 年公司筹资活动现金流入量逐年增长，分别为 39.81 亿元、43.21 亿元和 48.92 亿元，主要为银行借款、发行债券收到的现金；其中 2017 年，公司收到其他与筹资活动有关的现金为 9.69 亿元，主要为发行永续债和接受财政拨款收到的现金；支付其他与筹资活动有关的现金 5.21 亿元，系偿

还融资调度中心款项。公司筹资活动现金流出量波动增长,分别为 24.88 亿元、35.76 亿元和 29.63 亿元,主要为偿还债务支付的现金。公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 14.94 亿元、7.46 亿元和 19.28 亿元。

2019 年 1—3 月,公司经营性活动现金流净额为-3.38 亿元,呈净流出状态。同期,受支付棚户区投资款影响,公司投资活动净现金流持续净流出,为-7.51 亿元。筹资活动方面,2019 年 1—3 月,公司筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金和发行债券收到的现金,分别为 12.49 亿元和 2.00 亿元;公司筹资活动产生的现金流量净额为 6.14 亿元。

3. 短期偿债能力分析

公司调整后短期债务规模较大,面临一定的短期债务偿付压力;对外担保规模较大,担保比率高,存在一定或有负债风险。

从短期偿债能力看,2016—2018 年,公司流动比率和速动比率均呈持续下降趋势,2018 年底分别为 323.62%和 89.82%;2019 年 3 月底,上述两项指标较 2018 年底分别回升至 357.06%和 91.65%。近三年,公司经营现金流负债比逐年增长,分别为-10.89%、7.04%和 16.62%。截至 2019 年 3 月底,公司非受限现金类资产为 10.39 亿元,同期调整后短期债务为 30.46 亿元,非受限现金类资产对调整后短期债务的覆盖倍数为 0.34 倍,覆盖倍数低,公司存在一定的短期债务偿付压力。

截至 2019 年 3 月底,公司共获得授信额度 78.30 亿元,已使用 20.34 亿元(公司授信额度为有效期内额度,部分已提款长期借款额度不包含在内),尚未使用 57.96 亿元,公司间接融资渠道畅通。

截至 2019 年 3 月底,公司对外担保金额合计 33.62 亿元,担保比率 30.48%,担保比率高且均无反担保措施。公司对外担保对象为国有企业或事业单位,目前上述企业经营状况良好。其中,公司对江苏省城乡建设投资有限公

司担保余额 25.16 亿元,担保方式为土地抵押担保。公司面临一定或有负债风险。

五、本期短期融资券偿债能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

公司本期短期融资券拟发行规模上限为 10.50 亿元,分别相当于 2019 年 3 月底公司调整后短期债务和调整全部债务的 34.47%和 6.28%,对公司调整后短期债务结构影响较大。

截至 2019 年 3 月底,公司资产负债率和调整全部债务资本化比率分别为 64.96%和 60.23%,以 2019 年 3 月底财务数据为基础,在不考虑其他因素情况下,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 66.09%和 61.68%,公司债务负担将有所上升。考虑到本期短期融资券募集资金计划全部用于偿还公司有息债务,实际债务负担低于上述测算值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

公司非受限现金类资产对本期短期融资券发行规模上限覆盖程度尚可,2020 年公司需偿还债券本金规模较高,公司面临一定集中兑付压力。

2016—2018 年,公司非受限现金类资产分别为 19.24 亿元、20.44 亿元和 15.60 亿元,分别为本期短期融资券拟发行金额上限的 1.83 倍、1.95 倍和 1.49 倍;截至 2019 年 3 月底,公司非受限现金类资产为 10.39 亿元,为本期短期融资券拟发行金额上限的 0.99 倍。2016—2018 年,公司经营活动的现金流入量分别为本期短期融资券拟发行金额上限的 0.91 倍、1.20 倍和 2.23 倍。2016—2018 年,公司经营现金流量净额分别为本期短期融资券拟发行金额上限的-0.61 倍、0.45 倍和 1.21 倍。

公司 2020 年需偿还“15 宿迁城投 MTN001”本金 5.00 亿元、“13 宿迁城投债/PR 宿城投”分期偿还本金 2.00 亿元、“17 宿迁城

投债 01/17 宿迁 01” 分期偿还本金 0.60 亿元、“17 宿迁城投债 02/17 宿迁 02” 分期偿还本金 0.80 亿元、“19 宿迁城投 PPN001” 本金 2.00 亿元及“19 宿迁城投 CP001” 本金 4.50 亿元。若本期短期融资券于 2019 年按发行规模上限成功发行，则 2020 年公司需集中偿付债券本金合计 25.40 亿元。2016—2018 年，公司非受限现金类资产分别为 2020 年偿付债券本金的 0.76 倍、0.80 倍和 0.61 倍，2019 年 3 月底为 0.41 倍。2016—2018 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为 2020 年偿付债券本金的 0.38 倍、0.50 倍和 0.92 倍；公司经营活动产生的现金流净额分别为 2020 年偿付债券本金的 -0.25 倍、0.19 倍和 0.50 倍。

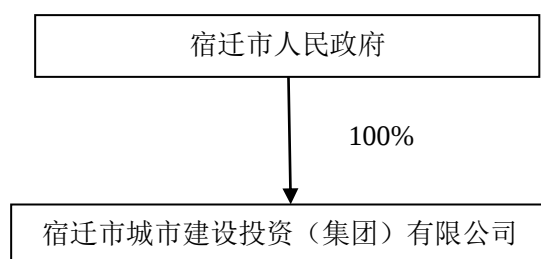
六、结论

近年来宿迁市经济稳步发展，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，在资本金和资产注入、财政补贴等方面持续获得宿迁市政府较大支持。同时，联合资信也关注到公司基础设施建设业务受政府结算进度滞后影响未产生收入、棚改项目回款存在一定滞后性；资产质量一般、债务规模持续增长、整体盈利能力弱。未来，随着公司保障房项目的陆续完工出售，公司收入规模有望保持。

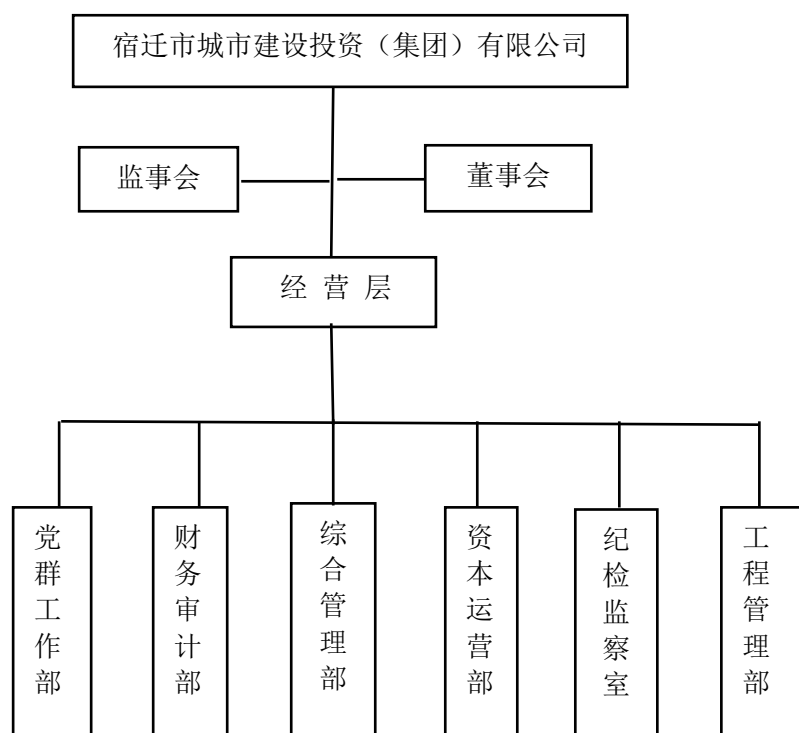
公司非受限现金类资产对本期短期融资券覆盖程度尚可，2020 年公司需偿还债券本金规模较高，面临一定集中兑付压力。

综合看，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

附件 1-1 截至 2019 年 3 月底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2019 年 3 月底公司组织结构图



附件 1-3 截至 2019 年 3 月底公司子公司情况

子公司名称	注册资本金 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
宿迁市隆城置业有限公司	5000.00	房地产开发	100.00	--
宿迁市景城建材有限公司	8000.00	建材销售	100.00	--
宿迁市润城管输天然气有限公司	6000.00	天然气运营	51.00	--
宿迁市裕城物业管理有限公司	300.00	物业管理	100.00	--
宿迁市鸿城管输天然气有限公司	5000.00	天然气运营	75.00	--
宿迁国际体育会展中心有限公司	100000.00	体育设施建设与管理服务	100.00	--
宿迁国际汽车城产业发展有限公司	5000.00	汽车服务	51.00	--
宿迁市安华庭棚户区改造投资有限公司	10050.00	棚户区改造	100.00	--
宿迁市鼎城建设工程有限公司	5000.00	工程建设	100.00	--
江苏西楚旅游文化发展有限公司	50000.00	文化旅游	100.00	--
宿迁市供热管网有限公司	5000.00	管道运维	100.00	--
宿迁市城市之家运营管理有限公司	67200.00	城市管理	60.27	--
宿迁城市发展投资基金管理有限公司	10000.00	投资管理	100.00	--
宿迁市融城股权投资合伙企业（有限合伙）	500100.00	投资管理	100.00	--
江苏宿拓建设工程有限公司	19800.00	工程建设	90.00	10.00

资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	19.68	20.95	15.60	10.84
资产总额(亿元)	234.39	270.60	309.73	314.82
所有者权益(亿元)	88.36	109.01	109.89	110.31
短期债务(亿元)	5.84	19.74	14.31	12.35
调整后短期债务(亿元)	32.16	37.85	32.42	30.46
长期债务(亿元)	86.51	92.85	121.58	135.00
调整后长期债务(亿元)	87.12	94.46	123.19	136.61
全部债务(亿元)	92.35	112.59	135.89	147.35
调整后全部债务(亿元)	119.28	132.30	155.61	167.07
营业收入(亿元)	6.23	7.08	9.47	2.85
利润总额(亿元)	0.88	0.95	0.88	0.42
EBITDA(亿元)	1.20	1.80	1.62	--
经营性净现金流(亿元)	-6.42	4.71	12.70	-3.38
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.75	0.67	0.96	--
存货周转次数(次)	0.05	0.04	0.05	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	37.52	135.90	149.12	79.47
营业利润率(%)	-5.14	5.32	10.49	12.88
总资本收益率(%)	0.57	0.71	0.57	--
净资产收益率(%)	1.00	0.87	0.79	--
长期债务资本化比率(%)	49.47	46.00	52.52	55.03
调整后长期债务资本化比率 (%)	49.65	46.42	52.85	55.32
全部债务资本化比率(%)	51.10	50.81	55.29	57.19
调整后全部债务资本化比率(%)	57.45	54.83	58.61	60.23
资产负债率(%)	62.30	59.72	64.52	64.96
流动比率(%)	372.70	365.51	323.62	357.06
速动比率(%)	143.09	100.07	89.82	91.65
经营现金流动负债比(%)	-10.89	7.04	16.62	--
现金短期债务比 (倍)	1.37	1.06	1.09	0.88
全部债务/EBITDA(倍)	77.15	62.63	84.00	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	99.64	73.60	96.18	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.41	0.83	0.70	--

注：2019 年一季度财务数据未经审计；调整后短期债务=短期债务+其他应付款中有息部分+其他流动负债；调整后长期债务=长期债务+长期应付款；调整后全部债务=调整后短期债务+调整后长期债务

附件 3 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	3.49	7.08	8.19	4.59
资产总额(亿元)	205.97	221.53	237.18	237.24
所有者权益(亿元)	89.35	109.96	110.84	99.28
短期债务(亿元)	7.63	14.89	8.97	8.33
调整后短期债务 (亿元)	30.94	32.99	27.07	26.44
长期债务(亿元)	57.24	53.76	67.82	69.82
调整后长期债务(亿元)	57.85	55.37	69.43	71.43
全部债务(亿元)	65.47	70.26	78.39	78.15
调整后全部债务(亿元)	88.79	88.37	96.50	97.87
营业收入(亿元)	5.86	0.10	3.08	1.73
利润总额(亿元)	0.78	0.91	0.88	0.11
EBITDA(亿元)	--	--	--	--
经营性净现金流(亿元)	-4.23	0.20	-1.41	-1.32
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.73	0.03	0.66	--
存货周转次数(次)	0.06	0.00	0.02	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.00	0.01	--
现金收入比(%)	20.34	561.97	63.89	46.81
营业利润率(%)	-5.69	72.09	16.34	18.26
总资本收益率(%)	0.59	0.85	0.73	0.27
净资产收益率(%)	0.87	0.83	0.79	1.96
长期债务资本化比率(%)	39.05	32.84	37.96	41.29
调整后长期债务资本化比率 (%)	39.30	33.49	38.51	41.84
全部债务资本化比率(%)	42.06	38.44	40.92	44.05
调整后全部债务资本化比率(%)	49.84	44.56	46.54	49.64
资产负债率(%)	56.62	50.36	53.27	53.08
流动比率(%)	311.72	326.38	345.43	360.65
速动比率(%)	140.98	143.37	163.76	171.86
经营现金流动负债比(%)	-7.20	0.35	-2.49	-9.67
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	--	--	--	--

注：2019 年一季度财务数据未经审计，调整后短期债务=短期债务+其他应付款中有息部分+其他流动负债；调整后长期债务=长期债务+长期应付款；调整后全部债务=调整后短期债务+调整后长期债务

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	
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 × 100%

注： 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 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

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 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

附件 5-3 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

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 2019 年度第二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，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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。