

信用等级公告

联合[2015] 458 号

联合资信评估有限公司通过对杭州市城市建设发展有限公司 2015 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

杭州市城市建设发展有限公司
2015 年度第一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
二零一五年四月十五日



杭州市城市建设发展有限公司

2015 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⁺

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: 3 亿元

本期短期融资券期限: 366 天

偿还方式: 一次到期还本付息

发行目的: 偿还银行贷款

评级时间: 2015 年 4 月 15 日

财务数据

项 目	2012 年	2013 年	2014 年
现金类资产(亿元)	11.77	6.39	10.83
资产总额(亿元)	159.73	158.79	173.30
所有者权益(亿元)	53.86	55.57	79.09
短期债务(亿元)	15.40	24.22	32.25
全部债务(亿元)	79.28	73.53	77.42
营业收入(亿元)	12.79	14.26	10.22
利润总额(亿元)	2.29	2.33	1.61
EBITDA(亿元)	4.33	4.13	3.85
经营性净现金流(亿元)	7.15	5.57	3.59
净资产收益率(%)	3.36	2.99	1.78
资产负债率(%)	66.28	65.00	54.36
速动比率(%)	103.07	44.31	50.75
经营现金流动负债比(%)	31.84	16.80	8.28
现金偿债倍数(倍)	3.92	2.13	3.61

注: 计算短期债务、全部债务以及相关指标过程中, 已将其他应付款中的有息部分纳入短期债务、全部债务中核算。

分析师

杜蜀萍 刘新泉 张庆扬

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(以下简称“联合资信”)评定, 杭州市城市建设发展有限公司(下称“公司”)拟发行的2015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低, 安全性高。

优势

1. 作为杭州市基础设施建设经营主体之一, 公司持续得到政府财政补贴、资产划拨、基建贷款本息拨付等方面的有力支持。
2. 公司现金类资产及经营性现金流入量对本期短期融资券保障能力较强。

关注

1. 公司流动资产中代建和开发成本构成的存货占比较大, 资产流动性较弱。
2. 公司负债水平高, 未来计划投资支出规模较大, 对外融资需求上升; 存在一定短期支付压力。
3. 公司近年来经营活动现金净流量逐步下降, 现金收入比波动大。

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）与杭州市城市建设发展有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与杭州市城市建设发展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，未因杭州市城市建设发展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杭州市城市建设发展有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第一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

杭州市城市建设发展有限公司（以下简称“杭州发展”或“公司”）前身为成立于1993年的杭州市城市建设发展公司，系经杭州市城乡建设委员会杭建组发〔1993〕216号文批准组建的实行企业化管理的全民所有制事业单位，隶属于杭州市建设委员会归口管理，初始注册资本2000万元，主要职能是为杭州城市基础设施建设筹融资；2000年8月，根据杭州市财政局杭财基〔2000〕字511号文，杭州市城市建设发展公司注册资本增加至30.2亿元；2003年6月根据中共杭州市委〔2003〕58号文，公司股权被划转至杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城投”），成为其全资子公司。2004年11月，根据杭政函〔2004〕159号文，杭州市城市建设发展公司改制为国有独资企业，并更改为现名，注册资本30.2亿元，公司主营业务变更为城建资源性开发、实业投资等。截至2014年底，公司注册资本30.2亿元。

经营范围：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营；市政项目建设、管理、咨询；停车设施的技术开发；批发零售：建筑材料、金属材料、五金交电、装饰材料、机电设备、百货、工艺美术品、包装材料、羊毛、纸张。

截至2015年3月底，公司拥有12家全资、控股子公司。公司目前下设办公室、投资发展部、计划财务部、人力资源部、审计效能部、建设管理部和综合管理部共7个职能部门。

截至2014年底，公司资产总额173.30亿元，所有者权益合计79.09亿元（含少数股东权益5.14亿元）；2014年公司实现营业收入10.22亿元，利润总额1.61亿元。

公司注册地址：杭州市江干区新塘路33-35号12、13层；法定代表人：杨波。

二、本期短期融资券概况

公司计划于2015年注册并发行10亿元短期融资券，并于2015年发行第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），发行额度为3亿元，期限366天。本期短期融资券所募集的资金全部用于偿还银行贷款。本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

目前公司经营与投资的项目主要集中在杭州市。公司的经营范围、投资方向及融资能力直接受杭州市经济发展和城市建设的影响，并与城市规划密切相关。杭州市是浙江省省会和经济、文化、科教中心，经济一直保持快速发展，全市生产总值连续18年实现两位数增长。近几年，杭州市财政收入持续上升。2014年，杭州市地方财力持续增强，全年完成财政总收入1920.11亿元，比上年增长10.7%，其中地方一般公共预算收入1027.32亿元。

公司是杭州城投下属企业中注册资本最大的子公司。2003年之前，公司主要职能是为杭州市政府进行的基础设施建设进行融资，累计筹措资金近200亿元，帮助完成了多项市政工程，为杭州市城市建设的快速发展提供了保证。2004年公司由事业单位改制为企业单位后，集中拓展地下管线等城建资源性业务，并不断投资实业，培养新的收入、利润增长点。目前公司现有业务涵盖了代建业务、房地产开发、市政建设、地下管道设施建设、房屋租赁、广告和停车场经营等，其中房地产开发、代建业务和地下管道设施建设是公司主营板块。

作为杭州市基础设施建设经营主体之一，公司持续得到政府财政补贴、资产划拨、基建贷款本息拨付等方面的有力支持。政府的支持对于公司正常、良性和可持续经营发展是有力的保障。目前公司高层管理人员具有多年行业经历，管理经验丰富。公司法人治理结构相对

完善；管理制度较为规范，能够满足公司的日常经营需要。

目前，公司资产中政府拨付的财政资金形成的托管资产占比较高，资产流动性弱；公司负债水平较高，但考虑到杭州市财政实力较强，能为公司城建贷款还本付息提供持续的资金支持，公司实际债务负担适宜。经联合资信评估有限公司综合评定，公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

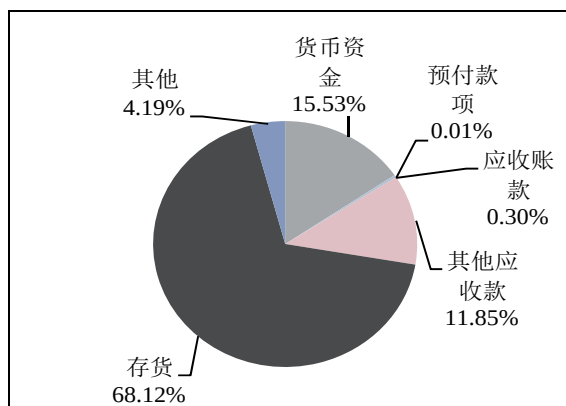
四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2012~2014 年，公司流动资产波动中有所上升，年均复合增长 7.00%。截至 2014 年底，公司流动资产合计 69.10 亿元，其中其他应收款占 11.85%、存货占 68.12%、货币资金占 15.53%。

2012~2014 年，公司货币资金年均下降 4.41%，2014 年底余额为 10.73 亿元，主要由银行存款（占 98.82%）构成，另有少量现金和其它货币资金；公司使用受限货币资金 0.13 亿元。

图 1 截至 2014 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2012~2014 年，公司其他应收款波动中有所下降，年均下降 12.71%，主要由于 2013 年公司长睦地块的代付利息转入存货所致。截至 2014 年底，公司其他应收款 8.19 亿元，主要为应收杭州嘉浩房地产开发有限公司 2.56 亿元和浙江钱江通源房地产开发有限公司 2.21 亿

元房地产开发垫付款。从账龄来看，1 年以内的占 56.75%，1~2 年的占 4.25%，2~3 年的占 11.55%，3 年以上的占 27.45%。公司累计计提坏账准备 1.00 亿元。

2012~2014 年，公司存货不断增长，年均复合增长 12.45%，主要来自存量项目长睦及云锦城等项目投入的增加所致。截至 2014 年底，公司存货合计 47.07 亿元，主要由代建项目和开发成本构成，合计占比 97%以上。公司未计提存货跌价准备。

表 1 2014 年底存货主要构成情况（单位：亿元，%）

项目名称	科目	金额	占比
长睦大型居住区代建项目	代建项目	22.74	48.31
云锦城	开发成本	19.38	41.17
富政储出 2013-17 地块	开发成本	2.74	5.82
润泽大院	开发产品	0.97	2.06
淳安界首旅游教育综合体项目	开发成本	0.28	0.59
合计		46.11	97.96

资料来源：公司审计报告

截至 2014 年底，公司一年内到期的非流动资产 2.20 亿元，较上年底增加 1.64 亿元，主要为一年内到期的长期应收款。

总体来看，公司流动资产中代建和开发成本构成的存货占比较大，资产流动性较弱。

2. 现金流分析

2012~2014 年，伴随着公司经营规模的不断扩大，公司销售商品、提供劳务收到的现金呈波动上升趋势，但由于公司收入中占比较大的房产销售收入主要采取预付款形式，公司该部分现金流入变化情况与收入变化情况匹配程度较低，2014 年为 10.79 亿元；公司收到其他与经营活动有关的现金主要由往来款和财政拨款（补贴收入和拨入城建资金）等构成，2014 年为 6.21 亿元，较 2013 年下降 52.73%，主要系 2014 年长睦大型居住区前期建设资金返还金额大幅下降所致；受房产收入确认和现金流入存在时滞影响，公司现金收入比波动性较大，2014 年为 105.54%。公司购买商品、接受劳务支付的现金主要系长睦大型居住区代建项目、

云锦城、润泽大院等项目支出款项, 2014 年为 10.53 亿元; 支付的其它与经营活动有关的现金主要是往来款和垫支利息, 2014 年为 1.34 亿元。2012~2014 年, 公司经营活动产生的现金流量净额分别为 7.15 亿元、5.57 亿元和 3.59 亿元, 公司经营活动产生的现金流量持续下降。

公司投资活动现金流入较小, 三年分别为 0.41 亿元、1.89 亿元和 0.93 亿元, 主要来源于收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金和取得投资收益收到的现金; 公司投资活动现金流出主要为购置固定资产、无形资产支付的现金和投资支付的现金; 2014 年公司投资支付的现金 4.26 亿元, 主要为对杭州诚鼎创业投资合伙企业(有限合伙)及杭州长堤股权投资合伙企业(有限合伙)等企业的股权投资及部分委托贷款。2012~2014 年, 公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1.89 亿元、-0.95 亿元和 -3.54 亿元。

公司筹资活动现金流入主要来源于借款收到的现金、发行债券收到的现金和收到的其它与筹资活动有关的现金(债券贴息补贴); 2014 年公司发行债券收到的现金 2.00 亿元, 具体为发行私募债券收到的现金; 收到其他与筹资活动有关的现金 8.88 亿元, 筹资活动现金流出主要体现为偿还债务本息支付的现金。2012~2014 年, 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -1.48 亿元、-10.03 亿元和 4.23 亿元。

总体来看, 近三年公司经营活动产生的现金流量持续下降; 考虑到土地一、二级开发项目所需资金较多, 公司未来资金需求上升, 外部融资压力将有所加大。

3. 短期偿债能力分析

从短期债务指标来看, 公司流动比率持续下降、速动比率波动下降, 三年均值分别为 185.27%和 59.75%, 2014 年分别为 159.20%和 50.75%。近三年公司经营活动现金净流量持续下降, 经营现金流动负债比分别为 31.84%、16.80%和 8.28%。总体来看, 公司短期债务上

升、收入下滑, 存在一定短期支付压力。

五、本期短期融资券偿债能力

公司本期短期融资券拟发行额度为 3 亿元, 分别占公司 2014 年底短期债务和全部债务的 9.30%和 3.88%, 其发行对公司现有短期债务影响较小。

截至 2014 年底, 公司资产负债率为 54.36%, 全部债务资本化比率为 49.46%。在不考虑其他因素情况下, 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达到 55.14%和 50.42%, 公司债务负担有所加重。考虑到募集资金拟全部用于偿还银行贷款, 公司实际的资产负债率和全部债务资本化比率可能低于上述测算值。

2012~2014 年公司经营活动现金流入量为 20.26 亿元、29.90 亿元和 17.00 亿元, 分别为本期短期融资券发行额度的 6.75 倍、9.97 倍和 5.67 倍。2012~2014 年公司经营活动现金流量净额为 7.15 亿元、5.57 亿元和 3.59 亿元, 为本期短期融资券发行额度的 2.38 倍、1.86 倍和 1.20 倍。总体看, 公司经营活动现金流入量对本期短期融资券覆盖程度较高。

2012~2014 年底, 公司现金类资产分别为 11.77 亿元、6.39 亿元和 10.83 亿元, 分别为本期短期融资券发行额度的 3.92 倍、2.13 倍和 3.61 倍; 截至 2014 年底, 公司现金类资产中使用受限货币资金 0.13 亿元, 剔除使用受限货币资金后, 公司现金类资产为本期短期融资券发行额度的 3.57 倍, 现金类资产对本期短期融资券保障能力较强。

截至 2014 年底, 公司获得银行授信总额 76.46 亿元, 已使用额度 62.57 亿元, 未使用额度 13.89 亿元, 公司间接融资渠道有待拓宽。

截至 2014 年底, 公司对外担保余额 9.85 亿元, 担保比率为 23.84%, 主要系对杭州建工集团(1.50 亿元)、杭州市居住区发展中心有限公司(2.00 亿元)、杭州市城市建设投资集团有

限公司（3.00 亿元）、杭州嘉浩房地产开发有限公司（1.50 亿元）、杭州热电集团（1.75 亿元）等公司提供的担保，目前上述企业均正常运营，但考虑到被担保企业均处在同一区域且主要为房地产企业，区域及行业集中度相对较高，存在一定的或有负债风险。

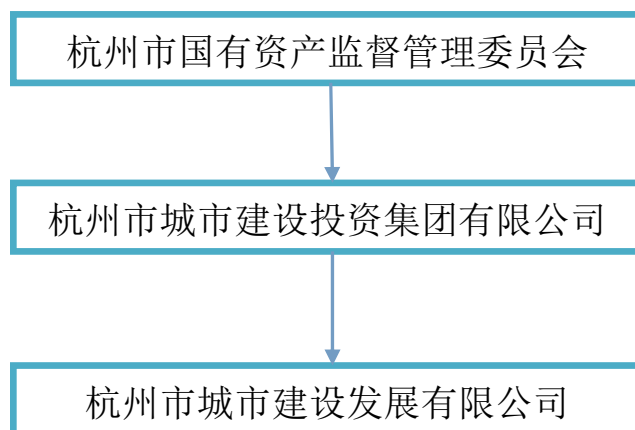
六、结论

近年来，公司着力发展城建资源性开发业务，包括片区土地一级开发、地下管道建设等，并涉足房地产领域，未来区域综合开发是公司业务开展重点。公司在地下强、弱电管道业务方面具有一定区域垄断性，该板块及相关基础设施建设业务运营稳定；土地一级开发业务持续推进，公司垫资数额较大；公司无土地储备且房地产行业景气度下降，联合资信将关注房地产开发业务的可持续性及其对公司主营业务的影响。

公司流动资产中代建和开发成本构成的存货占比较大，资产流动性较弱；公司账面负债水平较高，但考虑到杭州市财政实力较强，政府对公司部分债务提供偿债支持，公司实际债务负担适宜。总体看，公司主体信用风险较低。

公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强；经营活动现金流入规模大，对本期短期融资券保障程度较高。总体来看，本期短期融资券信用风险低。

附件 1 公司股权结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年
财务数据			
现金类资产(亿元)	11.77	6.39	10.83
资产总额(亿元)	159.73	158.79	173.30
所有者权益(亿元)	53.86	55.57	79.09
短期债务(亿元)	15.40	24.22	32.25
长期债务(亿元)	63.88	49.31	45.16
全部债务(亿元)	79.28	73.53	77.42
营业收入(亿元)	12.79	14.26	10.22
利润总额(亿元)	2.29	2.33	1.61
EBITDA(亿元)	4.33	4.13	3.85
经营性净现金流(亿元)	7.15	5.57	3.59
财务指标			
销售债权周转次数(次)	19.34	31.64	33.24
存货周转次数(次)	0.27	0.29	0.18
总资产周转次数(次)	0.07	0.09	0.06
现金收入比(%)	64.24	117.50	105.54
营业利润率(%)	14.37	15.34	16.65
总资本收益率(%)	1.83	1.61	1.46
净资产收益率(%)	3.36	2.99	1.78
长期债务资本化比率(%)	54.26	47.01	36.65
全部债务资本化比率(%)	59.55	56.96	49.46
资产负债率(%)	66.28	65.00	54.36
流动比率(%)	268.94	172.93	159.20
速动比率(%)	103.07	44.31	50.75
经营现金流动负债比(%)	31.84	16.80	8.28
全部债务/EBITDA(倍)	18.30	17.80	20.11
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	6.75	9.97	5.67
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	2.38	1.86	1.20
现金偿债倍数(倍)	3.92	2.13	3.61

注：计算短期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将其他应付款中的有息部分纳入短期债务、全部债务中核算。

附件 3 有关计算指标的计算公式

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%
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(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

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 杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第一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。

杭州市城市建设发展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。杭州市城市建设发展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杭州市城市建设发展有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现杭州市城市建设发展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。

如杭州市城市建设发展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杭州市城市建设发展有限公司、主管部门、交易机构等。

