

信用等级公告

联合〔2019〕3264号

联合资信评估有限公司通过对海安开发区建设投资有限公司及其拟发行的 2020 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定海安开发区建设投资有限公司主体长期信用等级为 AA，海安开发区建设投资有限公司 2020 年度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

联合资信评估有限公司

二〇一九年十二月二十三日



海安开发区建设投资有限公司

2020 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

债项概况：

本期短期融资券发行规模：7.00 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：偿还有息债务

评级时间：2019 年 12 月 23 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	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	3
		资本结构		3
		偿债能力		3
		调整因素和理由		
政府支持			1	

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：

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，海安开发区建设投资有限公司（以下简称“公司”或“海安开投”）拟发行的 2020 年度第一期短期融资券（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，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

- 近年来，海安高新区经济发展稳定，为公司提供了良好的外部发展环境。
- 公司作为海安高新区重要的基础设施投资建设主体，具有较强区域内专营优势，并在财政补贴方面获得较大的外部支持。
- 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覆盖程度高。

关注

- 近年来，受土地出让进度影响，公司营业收入持续下降。
- 公司土地资产规模大，且抵押比例高；应收类款项占比高，账龄期限长，对资金形成较大占用。
- 公司对外担保规模大，担保对象存在债务逾期现象，公司面临较大的或有负债风险。
- 公司现金流活动资金缺口较大，联合资信将持续关注公司资金周转情况。

分析师：楚方媛 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

主要财务数据：

合并口径				
项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9 月
现金类资产(亿元)	86.31	87.35	34.41	57.91
资产总额(亿元)	421.41	456.89	459.54	519.89
所有者权益(亿元)	175.91	178.41	173.77	174.23
短期债务(亿元)	43.20	70.13	43.54	63.96
长期债务(亿元)	96.60	97.89	92.33	102.30
全部债务(亿元)	139.80	168.02	135.86	166.26
营业收入(亿元)	16.38	15.59	8.37	5.53
利润总额(亿元)	2.25	2.33	2.49	0.84
EBITDA(亿元)	6.44	8.32	7.66	--
经营性净现金流(亿元)	-18.48	8.41	-22.93	-19.22
营业利润率(%)	12.69	16.34	8.48	10.54
净资产收益率(%)	1.33	1.40	0.78	--
资产负债率(%)	58.26	60.95	62.19	66.49
全部债务资本化比率(%)	44.28	48.50	43.88	48.83
流动比率(%)	282.66	256.54	241.93	223.54
经营现金流动负债比(%)	-12.93	4.93	-12.89	--
现金短期债务比(倍)	2.00	1.25	0.79	0.91
EBITDA 利息倍数(倍)	0.56	0.61	0.60	--
全部债务/EBITDA(倍)	21.71	20.20	17.73	--
公司本部（母公司）				
项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9 月
资产总额(亿元)	133.16	134.62	157.58	181.29
所有者权益(亿元)	80.69	81.53	82.24	81.94
全部债务(亿元)	21.77	19.89	25.80	39.56
营业收入(亿元)	0.00	0.03	0.07	0.00
利润总额(亿元)	1.19	0.75	1.13	-0.05
资产负债率(%)	39.40	39.44	47.81	54.80
全部债务资本化比率(%)	21.25	19.61	23.88	32.56
流动比率(%)	360.21	307.25	249.19	255.49
经营现金流动负债比(%)	29.08	-29.78	-29.45	--

注：2019 年 1—9 月财务数据未经审计

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法和模型	评级报告
AA	稳定	2019/06/20	张宁 顾博天	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	2016/06/01	章演 张宁	基础设施建设投资企业信用分析要点（2015 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版本号

联合资信评估有限公司
二〇一九年十二月二十三日

声 明

一、本报告引用的资料主要由海安开发区建设投资有限公司（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，符合真实性、准确性、完整性要求。

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。

海安开发区建设投资有限公司

2020 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

海安开发区建设投资有限公司（以下简称“公司”）于 2008 年 11 月 27 日由江苏海安经济开发区管理委员会以货币出资组建，初始注册资本 1.00 亿元。2008 年 11 月 28 日，根据《海安开发区建设投资有限公司投资人决定》，江苏海安经济开发区管理委员会向公司增加注册资本 1.00 亿元。2018 年 8 月 28 日，投资人名称由江苏海安经济开发区管理委员会变更为海安经济技术开发区管理委员会（以下简称“海安经开区管委会”）。截至 2019 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 2.00 亿元，海安经开区管委会为公司实际控制人。

公司经营范围：城镇基础设施投资、城镇建设投资、村镇建设投资、交通基础设施及市政公用项目的投资、管理服务；接受授权范围内国有资产经营和资本运作及资产收益管理、产权监管服务；接受政府委托从事受托管理服务。（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 2019 年 9 月底，公司纳入合并范围的子公司共 11 家；公司本部内设计划财务部、综合管理部和工程管理部 3 个职能部门。

截至 2018 年底，公司资产总额 459.54 亿元，所有者权益 173.77 亿元；2018 年，公司实现营业收入 8.37 亿元，利润总额 2.49 亿元。

截至 2019 年 9 月底，公司合并资产总额 519.98 亿元，所有者权益 174.23 亿元；2019 年 1—9 月，公司实现营业收入 5.53 亿元，利润总额 0.84 亿元。

公司注册地址：海安市海安镇江海西路 68 号；法定代表人：王斌。

二、本期短期融资券概况

公司已于 2018 年注册短期融资券 15.00 亿元，2020 年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）拟发行金额 7.00 亿元，期限 1 年，到期一次还本付息。本期短期融资券所募集资金将用于偿还公司有息债务。

三、主体长期信用状况

近年来，海安高新区经济发展稳定，为公司提供了良好的外部发展环境。公司业务范围主要分布在海安高新区范围内及海安经开区部分区域的土地整理和基建业务，在海安高新区范围内具有较强区域专营优势，持续获得财政补贴方面的外部支持。

公司经营业务以土地整理为主，受土地出让进度放缓影响，公司土地出让面积和确认收入规模持续下降。公司在整理和拟整理土地投资压力尚可。公司自营性项目待投资规模较大，对外融资需求较大；未来收益易受市场化因素影响，可能存在一定不确定性。

近年来，公司资产总额逐年增长，以流动资产为主，其中应收类款项和存货占比大，且账龄偏长，对公司资金形成较大占用，存货中用于抵押的土地规模大，资产流动性一般，公司资产质量一般。公司所有者权益小幅波动，以政府拨款形成的资本公积为主，权益质量和稳定性较好。公司调整后付息债务规模波动增长，债务结构以短期债务为主，债务负担较重；未来随着在建、拟建项目的持续投入，预计负债水平将进一步上升。受土地整理业务影响，公司营业收入持续下降；期间费用控制能力有所提升；公司利润总额对财政补贴依赖大，整体盈利能力尚可。

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

近年来，公司资产总额逐年增长，以流动资产为主，其中应收类款项和存货占比大，且应收账款账龄偏长，对公司资金形成较大占用，存货中用于抵押的土地规模大，资产流动

性一般。

2016—2018 年，公司资产总额逐年增长，年均复合增长 4.43%，截至 2018 年底为 459.54 亿元，同比增长 0.58%，其中流动资产占 93.67%。

2016—2018 年，公司流动资产小幅波动，年均复合增长 3.24%，截至 2018 年底为 430.46 亿元，较上年底下降 1.53%，其中货币资金大幅下降，其他应收款和存货增长较快。

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 9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	86.31	20.48	87.35	19.12	34.41	7.49	57.91	11.14
应收账款	27.55	6.54	35.47	7.76	37.49	8.16	34.64	6.66
其他应收款	89.64	21.27	102.25	22.38	123.92	26.97	152.93	29.42
存货	194.37	46.12	203.63	44.57	229.60	49.96	236.35	45.46
流动资产	403.84	95.83	437.14	95.68	430.46	93.67	491.75	94.59
资产总额	421.41	100.00	456.89	100.00	459.54	100.00	519.89	100.00

资料来源：公司审计报告及 2019 年三季度财务数据

2016—2018 年，公司货币资金快速下降，截至 2018 年底为 34.41 亿元，较上年底减少 60.61%，主要系公司对短期借款进行集中偿付所致；货币资金中受限资金 21.91 亿元，主要为票据保证金和存单质押。

2016—2018 年，公司应收账款增长较快，年均复合增长 16.65%，主要系海安高新区财政局回款滞后所致，截至 2018 年底为 37.49 亿元，同比增长 5.69%，其中应收海安高新区财政局款项占比 99.49%，同比进一步增长。

2016—2018 年，公司其他应收款增长较快，年均复合增长 17.58%，截至 2018 年底为 123.92 亿元，同比增长 21.20%，主要系对海安海穗工程建设有限公司（股东为海安经济技术开发区管委会）等往来款增加所致。采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 7.98 亿元，其中 1 年以内的占 12.03%、1~2 年占 16.15%、2~3 年占 37.90%、3 年以上占 33.89%，账龄偏长，坏账准备余额 4.53 亿元。公司其他应收款前五名金额合计 99.18 亿元，占比 77.17%，集

中度高，全部为与其他单位的往来款，具体情况见下表。总体看，公司其他应收款集中度高，回收风险相对可控，但款项规模大，支付期限长，对公司资产流动性产生一定影响。

表 2 截至 2018 年底其他应收款前五名情况

（单位：亿元、%）

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
海安海穗工程建设有限公司	37.98	29.55	3 年以内	往来款
江苏海安高新技术产业开发区财政局	19.88	15.47	3 年以内	往来款
海安县海安镇财政所	16.80	13.07	2 年以内	往来款
南通帝都贸易有限公司	15.13	11.77	1 年以内	往来款
海安金三角服务业发展有限公司	9.39	7.31	1 年以内	往来款
合计	99.18	77.17	--	--

资料来源：公司审计报告

2016—2018 年，公司存货有所增长，年均复合增长 8.68%，截至 2018 年底为 229.60 亿元，同比增长 12.75%。其中，土地储备 178.43 亿元，较上年底增长 11.55%，用于抵押借款和抵押担

保的土地账面价值为93.01亿元，占存货中土地的52.13%；开发成本51.16亿元，较上年底增长11.72%，系土地整理的投入。

截至2019年9月底，公司资产总额519.89亿元，较2018年底增长13.13%。其中，货币资金57.91亿元，较上年底增长68.30%；其他应收款152.93亿元，较上年底增长23.41%，主要系与南通帝都贸易有限公司往来款增加所致；存货236.35亿元，较上年底增长2.94%，系土地开发投入的增加所致。截至2019年6月底，公司受限资产122.41亿元，占资产总额的23.91%，主要包括货币资金和土地使用权，分别为33.49亿元和88.92亿元。

2. 现金流分析

公司现金流受拆借资金影响较大，近年来，公司经营活动现金流量净额波动较大，资金缺口较大，整体收入实现质量不断提升；投资活动现金流量净额由负转正；公司筹资活动现金流量净额由正转负且资金缺口较大。联合资信将持续关注公司未来现金周转情况。

经营活动方面，2016—2018年，受资金拆借影响，公司经营活动现金流入持续下降，2018年为119.06亿元，其中经营业务回款7.85亿元，收到往来款和政府补助111.21亿元。受资金拆借以及主营业务成本支出影响，2016—2018年，公司经营活动现金流出有所波动，2018年为141.99元，其中购买商品、接受劳务支付的现金25.03亿元，支付其他与经营活动有关的现金115.07亿元，主要系往来款支出以及经营费用支出。2016—2018年，受营业成本投入影响，公司经营活动现金流量净额波动较大，分别为-18.48亿元、8.41亿元和-22.93亿元，资金缺口较大。近三年，公司现金收入比不断上升，分别为45.60%、60.38%和93.82%，主要系政府土地出让收益拨付进度所致，整体收入实现质量不断提升。

2016—2018年，受往来款收支影响，公司收到和支付其他与投资活动有关的现金规模较大，2018年分别为29.01亿元和20.87亿元，其中收到的拆借款大幅增长，支出的拆借款保持在一定规模。2016—2018年，公司投资活动现金流量净额分别为-24.93亿元、2.04亿元和5.27亿元，由负转正。

筹资活动方面，2016—2018年，受银行举债力度减弱以及非标产品融资活动下降影响，公司筹资活动现金流入持续下降，分别为137.18亿元、94.97亿元和86.18亿元，其中2018年银行间接融资占39.94%、非标产品融资和资金拆借融资占28.73%、债券直接融资占31.33%。2016—2018年，公司筹资活动现金流出主要是偿还债务及利息，其中支付其他与筹资活动有关的现金主要系票据保证金支出及偿还其他单位的拆借款。2016—2018年，公司筹资活动现金流量净额分别为84.42亿元、-35.67亿元和-18.38亿元，由正转负且资金缺口较大。2016—2018年，公司现金及现金等价物大幅下降，分别为41.01亿元、-25.22亿元和-36.04亿元，联合资信将持续关注公司未来现金周转情况。

2019年1—9月，公司经营活动主要以往来款收支、土地整理投入以及主营业务回款为主，经营活动现金流量净额-19.22亿元，公司现金收入比大幅增长至165.46%。公司投资现金流净额-5.04亿元，主要为投资性质的资金拆借款收支。公司筹资活动现金流量净额36.44亿元，主要系收到和支付债务本息，以及筹资性质的资金拆借收支。

3. 短期偿债能力分析

公司短期债务偿债压力大，间接融资渠道有待拓宽，对外担保规模大；但考虑到海安高新区政府对公司的支持，公司整体偿债能力强。

从短期偿债指标看，2016—2018年，公司流动比率和速动比率均不断下降，2018年底分

别为241.93%和112.89%。公司经营现金流流动负债比有所波动，分别为-12.93%、4.93%和-12.89%。2019年9月底，公司流动比率和速动比率分别为223.54%和116.10%。2016—2018年和2019年9月底，公司现金类资产分别为86.31亿元、87.35亿元、34.41亿元和57.91亿元，分别为同期调整后短期债务的0.73倍、0.62倍、0.25倍和0.33倍，短期偿债能力弱，并呈现弱化趋势。总体看，公司短期偿债压力大。

截至2019年9月底，公司获得银行授信总额185.22亿元，未使用额度55.41亿元。公司间接融资渠道较为通畅。

截至2019年9月底，公司对外担保余额66.61亿元，占2019年9月底净资产的38.23%。被担保企业主要是海安高新区内国有企业及海安高新区内少数民营企业（详见附件3），公司对外担保规模大，存在较大的或有负债风险。考虑到部分担保对象存在债务逾期现象，联合资信将持续关注公司代偿风险。

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影响
公司本期短期融资券拟发行规模7.00亿元，分别相当于公司2018年底调整后短期债务和调整全部债务的5.03%和2.84%，本期短期融资券的发行，对公司债务规模影响较小。

2018年底，公司资产负债率和调整后全部债务资本化比率分别为62.19%和58.69%，以此财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期短期融资券发行后，公司资产负债率和调整后全部债务资本化比率将分别上升至62.75%和59.37%，公司债务负担略有加重。考虑到本期短期融资券募集资金用于偿还公司有息债务，公司实际债务比率将小于上述测算值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2016—2018年及2019年9月底，公司现金类资产分别为86.31亿元、87.35亿元、34.41

亿元和57.91亿元，分别为本期短期融资券发行金额的12.33倍、12.48倍、4.92倍和8.27倍。若剔除现金类资产中的受限资金部分，公司非受限现金类资产分别为本期短期融资券发行金额的8.65倍、6.93倍、1.79倍和3.53倍。总体看，公司现金类资产对本期短期融资券的覆盖程度高。

2016—2018年，公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障倍数分别为20.11倍、18.93倍和17.01倍，对本期短期融资券保障能力强；公司EBITDA分别为本期短期融资券发行规模的0.92倍、1.19倍和1.09倍，对本期短期融资券的覆盖程度一般。公司经营活动现金流量净额分别为-18.48亿元、8.41亿元和-22.93亿元，分别为本期短期融资券发行金额的-2.64倍、1.20倍和-3.28倍，对本期短期融资券保障能力弱。

总体看，公司现金类资产及经营活动现金流入量对本期短期融资券覆盖程度高。

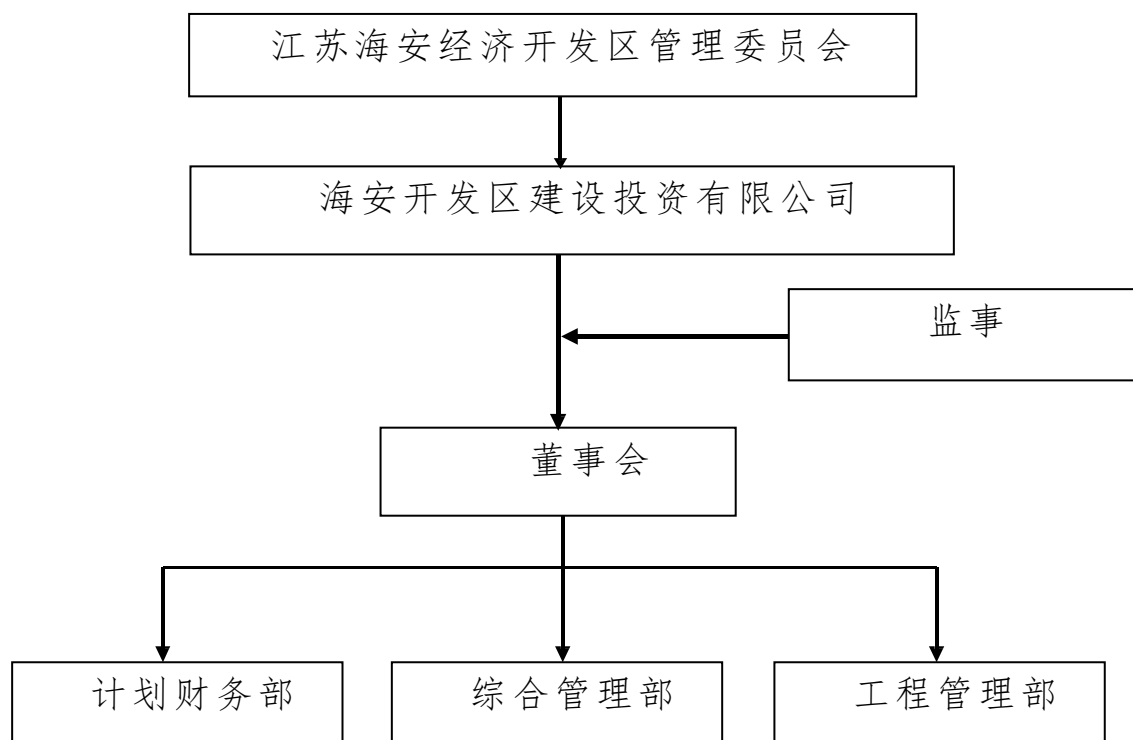
六、结论

公司重点从事海安经开区范围内部分核心区域及海安高新区的土地整理及基础设施建设业务。公司业务在海安高新区内专营优势较强，在财政补贴方面获得较大的外部支持。此外，联合资信也关注到，受土地出让进度影响，公司营业收入快速下降，同时自营性项目未来收益平衡存在一定不确定性，资产质量一般，短期偿债压力大，且存在较大的或有负债风险等因素给公司可能带来的不利影响。但考虑到公司在海安高新区业务专营优势明显，且持续获得有力的外部支持，公司整体偿债能力强。近年来，海安高新区经济快速增长，为公司发展创造良好的外部环境；随着公司建设项目的推进，公司未来业务有望保持稳定。

本期短期融资券的发行对公司债务规模影响较小，公司现金类资产和经营性现金流流入对本期短期融资券的覆盖程度高。

总体看，本期短期融资券到期不能偿付的风险很低，安全性很高。

附件 1 截至 2019 年 9 月底公司股权结构图和组织结构图



附件 2 截至 2019 年 9 月底公司合并范围子公司

子公司名称	注册资本金 (万元)	主营业务	持股比例(%)		获得方式
			直接	间接	
江苏海穗工业园区发展有限公司	4000	项目开发、市政管理等	100	--	非同控合并
江苏海安鼎辉文化发展有限公司	20000	项目开发、酒店管理 等	--	100	投资设立
海安高新区城镇化建设管理有限公司	40000	城镇建设等	100	--	投资设立
海安新城房地产开发有限公司	10000	房地产开发等	100	--	同控合并
江苏宁海投资控股有限公司	80000	城镇建设、土地整理 等	20	75	投资设立
南通拓海水利建设有限公司	110000	水利水电、工程施工 等	100	--	非同控合并
海安方元水处理有限公司	18000	污水处理、建材批发 等	--	100	非同控合并
江苏华新高新技术创业有限公司	13800	高新技术开发、建材 批发等	--	100	非同控合并
海安建新创业投资有限公司	1000	创业投资、股权投资	--	100	投资设立
海安正天建设发展有限公司	20000	基础设施建设、工程 管理等	--	100	投资设立
海安凯穗产业投资基金合伙企业	30000	股权投资、实业投资	--	99	投资设立

资料来源：公司提供

附件3 截至2019年9月底公司对外担保情况

被担保企业	担保业务余额（万元）	担保方式
江苏润宇建设有限公司	1000.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	18000.00	保证
海安海穗工程建设有限公司	8750.00	抵押
海安海穗工程建设有限公司	12950.00	抵押
海安国裕农业发展有限公司	18000.00	抵押
华商(海安)产业投资集团有限公司	5000.00	抵押
华商(海安)产业投资集团有限公司	20000.00	抵押
海安市力源投资有限公司	12463.50	保证
海安金三角服务业发展有限公司	18000.00	保证
海安金三角服务业发展有限公司	5000.00	保证
海安金三角服务业发展有限公司	17500.00	保证
海安金三角服务业发展有限公司	15000.00	保证
海安聚力农业开发有限公司	5000.00	保证
南通帝都贸易有限公司	5000.00	保证
华商(海安)产业投资集团有限公司	9800.00	保证
海安市力源投资有限公司	5000.00	保证
欧贝黎新能源科技股份有限公司	6000.00	保证
欧贝黎新能源科技股份有限公司	5432.00	保证
南通特瑞思光电科技有限公司	834.19	保证
欧贝黎新能源科技股份有限公司	5800.00	保证
海安城镇建设投资有限公司	35000.00	保证
海安城镇建设投资有限公司	36000.00	保证
海安市力源投资有限公司	2000.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	12500.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	15000.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	3500.00	保证
海安城镇建设投资有限公司	14725.00	保证
南通库弘贸易有限公司	4000.00	保证
南通帝都贸易有限公司	4000.00	保证
海安城镇建设投资有限公司	50000.00	保证
海安市力源投资有限公司	30000.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	18338.04	保证
海安金三角服务业发展有限公司	12500.00	保证
华商(海安)产业投资集团有限公司	15000.00	保证
南通库弘贸易有限公司	15000.00	保证
海安胡集城镇建设投资有限公司	15000.00	保证
海安胡集城镇建设投资有限公司	15000.00	保证
海安胡集城镇建设投资有限公司	15000.00	保证
海安海穗工程建设有限公司	6500.00	保证
南通库弘贸易有限公司	5000.00	保证
海安孙庄城镇建设开发投资有限公司	5000.00	保证
海安胡集城镇建设投资有限公司	5000.00	保证
海安孙庄城镇建设开发投资有限公司	15000.00	保证
欧贝黎新能源科技股份有限公司	365.00	保证
海安国裕农业发展有限公司	15000.00	保证
江苏润宇建设有限公司	2100.00	抵押
海安城镇建设投资有限公司	35000.00	抵押
海安城镇建设投资有限公司	14900.00	抵押
江苏润宇建设有限公司	2500.00	保证
海安城镇建设投资有限公司	4600.00	保证
海安市洪恩新农村建设投资有限公司	24000.00	质押
海安市洪恩新农村建设投资有限公司	24000.00	质押
合计	666057.73	--

资料来源：公司提供

附件 4-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	86.31	87.35	34.41	57.91
资产总额(亿元)	421.41	456.89	459.54	519.89
所有者权益(亿元)	175.91	178.41	173.77	174.23
短期债务(亿元)	43.20	70.13	43.54	63.96
调整后短期债务(亿元)	119.03	141.29	139.04	173.71
长期债务(亿元)	96.60	97.89	92.33	102.30
调整后长期债务(亿元)	102.63	108.08	107.84	125.68
全部债务(亿元)	139.80	168.02	135.86	166.26
调整后全部债务（亿元）	221.66	249.37	246.87	299.40
营业收入(亿元)	16.38	15.59	8.37	5.53
利润总额(亿元)	2.25	2.33	2.49	0.84
EBITDA(亿元)	6.44	8.32	7.66	--
经营性净现金流(亿元)	-18.48	8.41	-22.93	-19.22
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.72	0.49	0.23	--
存货周转次数(次)	0.07	0.06	0.03	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.04	0.02	--
现金收入比(%)	45.60	60.38	93.82	165.46
营业利润率(%)	12.69	16.34	8.48	10.54
总资本收益率(%)	2.05	2.43	2.04	0.21
净资产收益率(%)	1.33	1.40	0.78	0.42
长期债务资本化比率(%)	35.45	35.43	34.70	36.99
调整后长期债务资本化比率(%)	36.85	37.73	38.29	41.91
全部债务资本化比率(%)	44.28	48.50	43.88	48.83
调整后全部债务资本化比率(%)	55.75	58.29	58.69	63.21
资产负债率(%)	58.26	60.95	62.19	66.49
流动比率(%)	282.66	256.54	241.93	223.54
速动比率(%)	146.62	137.03	112.89	116.10
经营现金流动负债比(%)	-12.93	4.93	-12.89	--
现金短期债务比(倍)	2.00	1.25	0.79	0.91
全部债务/EBITDA(倍)	21.71	20.20	17.73	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	34.42	29.98	32.21	--
EBITDA 利息倍数（倍）	0.56	0.61	0.60	--

注：调整后短期债务=短期债务+其他应付中有息部分+其他流动负债；调整后长期债务=长期债务+长期应付款+其他非流动负债；调整后全部债务=调整后短期债务+调整后长期债务；2019 年 1-9 月财务数据未经审计

附件 4-2 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 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	23.33	4.85	6.98	16.77
资产总额(亿元)	133.16	134.62	157.58	181.29
所有者权益(亿元)	80.69	81.53	82.24	81.94
短期债务(亿元)	0.00	4.10	0.90	0.00
长期债务(亿元)	21.77	15.79	24.90	39.56
全部债务(亿元)	21.77	19.89	25.80	39.56
营业收入(亿元)	0.00	0.03	0.07	0.00
利润总额(亿元)	1.19	0.75	1.13	-0.05
EBITDA(亿元)	1.19	0.75	1.13	--
经营性净现金流(亿元)	8.93	-9.88	-14.18	-3.94
财务指标				
销售债权周转次数(次)	--	1.80	3.66	--
存货周转次数(次)	0.00	0.00	0.00	--
总资产周转次数(次)	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比(%)	--	0.00	164.63	-
营业利润率(%)	--	-783.53	-1024.19	-
总资本收益率(%)	1.16	0.74	0.61	-0.36
净资产收益率(%)	1.47	0.92	0.80	-0.54
长期债务资本化比率(%)	21.25	16.23	23.24	32.56
全部债务资本化比率(%)	21.25	19.61	23.88	32.56
资产负债率(%)	39.40	39.44	47.81	54.80
流动比率(%)	360.21	307.25	249.19	255.49
速动比率(%)	139.74	103.27	108.59	138.80
经营现金流动负债比(%)	29.08	-29.78	-29.45	0.00
现金短期债务比(倍)	--	1.18	7.76	--
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	--	--	--	--

注：2019 年 1-9 月财务数据未经审计

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	
资产总额年均复合增长率	
净资产年均复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业收入年均复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
利润总额年均复合增长率	
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%
应收类款项/资产总额	(应收账款+其他应收款+长期应收款) / 资产总额×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-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

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 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 海安开发区建设投资有限公司 2020 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。

海安开发区建设投资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。

海安开发区建设投资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，海安开发区建设投资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海安开发区建设投资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，如发现海安开发区建设投资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。

如海安开发区建设投资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海安开发区建设投资有限公司联系，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。