

西安经济技术开发区建设有限责任公司

## 跟踪评级报告

主体信用等级： BBB 级

评级时间： 2018 年 12 月 29 日

## 跟踪评级概述

编号:【新世纪跟踪[2018]101194】

### 跟踪对象: 西安经济技术开发区建设有限责任公司

	主体信用等级	评级展望	评级时间
本次跟踪:	BBB 级	稳定	2018 年 12 月
前次跟踪:	BBB 级	稳定	2017 年 12 月
首次评级:	BBB 级	稳定	2013 年 11 月

### 主要财务数据及指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
金额单位: 人民币亿元			
<b>母公司数据:</b>			
货币资金	0.54	0.31	0.13
刚性债务	4.88	4.92	1.67
所有者权益	4.49	4.29	4.32
经营性现金净流入量	-1.06	0.01	1.40
<b>合并数据及指标:</b>			
总资产	10.59	11.17	10.63
总负债	6.12	6.89	6.34
刚性债务	4.89	4.92	3.67
所有者权益	4.47	4.27	4.29
营业收入	0.44	0.61	2.77
净利润	0.00	-0.20	0.02
经营性现金净流入量	-1.04	0.02	1.41
EBITDA	0.06	-0.04	0.20
资产负债率[%]	57.77	61.75	59.62
权益资本与刚性债务比率[%]	91.38	86.75	116.94
流动比率[%]	183.43	276.97	157.28
现金比率[%]	13.85	11.22	26.64
利息保障倍数[倍]	0.46	-0.27	1.12
净资产收益率[%]	0.08	-4.59	0.53
经营性现金净流入量与负债总额比率[%]	-19.66	0.25	21.28
非筹资性现金净流入量与负债总额比率[%]	-19.80	0.24	28.54
EBITDA/利息支出[倍]	0.53	-0.23	1.16
EBITDA/刚性债务[倍]	0.02	-0.01	0.05

注: 根据经发建设经审计的 2015~2017 财务数据整理、计算。

#### 分析师

张珏 程静

上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

Tel: (021)63501349 63504376

Fax: (021)63500872

E-mail: [mail@shxsj.com](mailto:mail@shxsj.com)

<http://www.shxsj.com>

### 跟踪评级观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司(简称“新世纪评级”或“本评级机构”)对西安经济技术开发区建设有限责任公司(简称“经发建设”、“该公司”或“公司”)的跟踪评级反映了经发建设较好的区域经济发展环境及政府扶持优势,同时也反映了公司在区域经济波动、资金压力等方面面临的风险。

#### ➤ 主要优势:

- **区域经济发展较好。**跟踪期内,经开区作为国家级开发区,发展前景持续向好。
- **股东扶持力度较大。**经发建设主要服务于经开区园区建设和招商引资,面临的外部竞争压力较小,在业务及资金上受股东的支持力度较大。

#### ➤ 主要风险:

- **区域经济波动风险。**经开区经济对汽车等重工业依赖度程度较高,行业经济的波动会对区域经济产生相应的影响,进而对公司产生一定的影响。
- **资金压力加大。**跟踪期内,经发建设债务规模小幅下降,债务仍主要集中于刚性负债,且随着房产项目的推进,资金需求量将不断增加,公司面临的资金压力加大。

#### ➤ 未来展望

通过对经发建设主要信用风险要素的分析,新世纪评级认为公司债务偿付能力一般,违约风险一般,并维持公司 BBB 主体信用等级,评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



## 声明

本评级机构对西安经济技术开发区建设有限责任公司的信用评级作如下声明：

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评估人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评估人员履行了评级调查和诚信义务，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。

本信用评级报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本评级机构的信用评级和其后的跟踪评级均依据评级对象所提供的资料，评级对象对其提供资料的合法性、真实性、完整性、正确性负责。

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。

本次评级的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为一年。在信用等级有效期内，评级对象在财务状况、外部经营环境等发生重大变化时应及时向本评级机构提供相关资料，本评级机构将按照相关评级业务规范，进行后续跟踪评级，并保留变更及公告信用等级的权利。

本评级报告所涉及的有关内容及数字分析均属敏感性商业资料，其版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

# 西安经济技术开发区建设有限责任公司

## 跟踪评级报告

### 一、跟踪评级原因

按照2014西安市保障性住房集合债券（第一期、第二期）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据经发建设提供的经审计的2017年财务报表及相关经营数据，对经发建设的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

### 二、宏观经济和政策环境

2018年第三季度，全球经济景气度继续回落，发达经济体与新兴经济体分化明显。油价上涨助推CPI走高，美国的关税政策及美联储持续收紧的货币政策导致全球金融市场动荡并引起市场对全球经济增长前景的担忧，热点地缘政治仍是影响全球经济增长的不确定性冲击因素。我国宏观经济运行总体平稳，尽管受到外部贸易摩擦、内部强监管等因素的冲击，但有望在货币政策、财政政策、金融监管政策等宏观政策的协同合力下得到对冲。随着我国对外开放范围和层次的不断拓展，稳增长、促改革、调结构、惠民生和防风险各项工作稳步落实，我国经济有望长期保持中高速增长。

2018年第三季度，全球经济景气度继续回落，发达经济体与新兴经济体分化明显。油价上涨助推CPI走高，美国的关税政策及美联储持续收紧的货币政策导致全球金融市场动荡并引起市场对全球经济增长前景的担忧，热点地缘政治仍是影响全球经济增长的不确定性冲击因素。在主要发达经济体中，美国经济、就业表现依然强劲，美联储加息缩表持续推进，利率水平的上升将加大政府与企业的偿债压力，房地产和资本市场存在风险，特朗普的关税政策给全球贸易前景带来隐忧；欧盟经济复苏有所放缓，欧洲央行购债规模进一步缩减并计划于年底结束，英国央行再度加息，英国与欧盟在脱欧问题上的分歧能否达成一致以及联盟内部政治风险均是影响其复苏进程的重要因素；日本经济温和复苏，有所回升的通胀水平依然不高，增长基础仍不稳固，较宽松的货币政策持续。在除中国外的主要新兴经济体中，强势美元引发的货币贬值及资本外流压力明显上升；印度经济增长较快，因CPI快速回升印度央行年

内再度加息；俄罗斯经济复苏势头有油价上涨支撑，受美国经济制裁影响或有所波动，卢布贬值迫使俄罗斯央行近四年来首度加息；巴西经济复苏缓慢，增长压力大，PMI下滑至收缩区间，消费者信心指数持续下降；南非经济处于衰退边缘，一系列的国内改革及新的经济刺激计划能否扭转经济颓势仍有待观察。

2018年第三季度，我国宏观经济运行总体平稳的同时，受外部贸易战及内部强监管等因素在短期内集中发酵影响而面临一定压力。国内CPI上涨有所加快但尚不构成通胀，就业形势仍较好。居民可支配收入增速放缓拖累消费增长，个税改革带来的税负下降效应一定程度上将会拉动居民消费增长；投资结构不断优化，基建疲弱导致固定资产投资增速下降至历史低位，基础设施领域补短板力度的逐步加大、制造业投资的持续改善以及房地产投资的较快增长将有望支撑整体投资企稳甚至回升；以人民币计价的进出口贸易增速有所回升但受中美贸易战影响将面临一定压力。工业生产总体平稳，产能过剩行业经营效益良好，高端制造业和战略性新兴产业保持较快增长，产业结构持续升级。房地产调控进一步趋严、市场秩序整治加强，促进房地产市场平稳健康发展的长效机制正在形成。“京津冀协同发展”、“长江经济带发展”、雄安新区建设及粤港澳大湾区建设等国内区域发展政策持续推进，新的增长极、增长带正在形成。

我国财政政策、货币政策及金融监管政策的协同性明显提升，逐步形成合力对冲经济运行面临的内外压力与挑战。积极财政政策取向更加积极，减税降费力度不断加大，财政支出聚力增效，在扩大内需及结构调整上发挥更大的作用；地方政府债发行加速并不断创新，防范化解地方政府债务风险特别是隐性债务风险力度加大，地方政府举债融资机制日益规范化、透明化，地方政府债务风险总体可控。货币政策维持稳健中性，年内数次定向降准，优化市场流动性结构，保证其合理充裕，积极支持实体经济发展；同时，央行坚持不搞“大水漫灌”式强刺激，为结构性去杠杆提供了稳定的货币环境。宏观审慎政策不断健全完善，金融监管制度补齐同时适度调整监管节奏和力度，影子银行、非标融资等得以有效控制，金融体系抗风险及服务实体经济能力不断提升。人民币汇率形成机制市场化改革有序推进，我国充足的外汇储备以及稳中向好的经济发展前景长期内能够对人民币汇率提供有效支撑。

在“开放、包容、普惠、平衡、共赢”理念下，“一带一路”建设“走实走深”，外商投资环境更加公平便利，我国开放型经济新体制逐步健

全同时对全球经济发展的促进作用不断增强。金融业对外开放加速，人民币作为全球储备货币，在国际配置需求中不断提升、国际地位持续提高，人民币国际化不断向前推进。

我国经济已由高速增长阶段转向中高速、高质量发展的阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。2018年作为推动高质量发展的第一年，供给侧结构性改革将继续深入推进，强化创新驱动，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生和防风险各项工作，打好“三大攻坚战”，短期内虽然我国宏观经济因内外因素集中发酵面临一定压力，但在各类宏观政策协同合力对冲下有望继续保持稳中有进的态势。中美贸易战具有长期性和复杂性，将对我国出口增长形成一定扰动；但从中长期看，随着我国对外开放水平的不断提高、经济结构优化、产业升级、内需扩大、区域协调发展的逐步深化，我国经济的基本面有望长期向好和保持中高速增长趋势。同时，在主要经济体货币政策调整、地缘政治、国际经济金融仍面临较大的不确定性以及国内金融强监管和去杠杆任务仍艰巨的背景下，我国的经济增长和发展依然会伴随着区域结构性风险、产业结构性风险、国际贸易和投资的结构性摩擦风险以及国际不确定性冲击因素的风险。

### 三、公司所处行业经济环境

城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在。43号文以来，地方政府债务管理持续推进，城投企业的政府融资职能剥离，但作为城市基础设施投资建设的主要参与者，其重要性中短期内仍将继续保持，且随着政府预算管理制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。2017年以来，各部委监管政策频出，城投企业融资环境趋紧，加之近两年债务集中到期规模大，部分企业将面临集中偿付压力。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。2017年我国基础设施投资完成14.00万亿元，增长19.0%，占全国固定资产投资（不含农户）的比重为22.2%；资本形成总额对国内生产总值增长的贡献率为32.1%。

2017年5月住房城乡建设部及国家发展改革委发布的《全国城市市

政基础设施建设“十三五”规划》（简称“《规划》”）对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，其中城市路网加密缓堵、城市轨道交通、城市综合管廊、城市供水安全保障、城市黑臭水体治理、海绵城市建设、排水防涝设施建设、燃气供热设施建设、城市垃圾收运处理、园林绿地增量提质、城市生态修复和市政设施智慧建设是重点工程。《规划》同时明确了城市人民政府是市政基础设施建设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障；充分发挥中央财政资金向中西部等市政基础设施总量严重不足地区倾斜的引导作用；大力推广政府和社会资本合作（PPP），推动该领域的供给侧结构性改革、拓宽市政基础设施投融资渠道，形成政府投资和社会资本的有效合力；推进价格机制改革，统筹运用税收、费价政策，按照补偿成本、合理收益、公平负担的原则，清晰界定政府、企业和用户的权利义务，建立健全公用事业和公益性服务财政投入与价格调整相协调机制。2017年末，我国城镇化率为58.52%，与国外发达国家的70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥着重要作用，但债务规模也不断增大，风险有所积聚。为规范政府举债行为，监管部门出台了一系列政策。2014年9月，国务院发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，简称“43号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。10月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351号），对地方政府性债务进行清理和甄别。2015年，新预算法实施，地方政府开始通过以发行地方政府债券的方式新增政府债务及对存量政府债务进行置换。2016年，国务院、财政部等部委陆续出台多项政策，从国资国企改革、债务发行管理和业务发展方向等方面引导城投企业进行转型发展，进一步规范细化地方政府债务管理。

2017年以来，随着财政部首次问责部分地方政府违规举债、担保行为，以及一系列地方融资监管政策的密集出台，行业监管力度显著趋严，

“疏堵结合”的地方政府举债融资机制逐步建立。4月，财政部等六部委联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号），加强融资平台公司融资管理，强调地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为其偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为，同时要求建立跨部门联合监测和防控机制，对地方政府及其所属部门、融资平台公司、金融机构、中介机构、法律服务机构等的违法违规行为加强跨部门联合惩戒。5月，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号），严格规范政府购买服务预算管理，明确列示政府购买服务负面清单。6月，财政部联合相关部门开始试点发展包括地方政府土地储备、收费公路等项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，进一步健全规范地方政府举债融资机制。

2018年前三季度，防范化解地方政府债务风险的监管定调一以贯之，监管力度进一步加大，城投企业融资环境趋紧。但与此同时，扩内需调结构、基建补短板也是促进实体经济发展的的重要举措，城投企业合理融资需求仍需保障。2月，国家发展改革委和财政部联合发布《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194号），对申报企业债券的企业公益性资产及储备土地使用权进行了严格禁止，进一步强调城投企业不承担政府融资职能。3月，财政部发布《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号），明确要求国有金融企业除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款；不得要求地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任；不得提供债务性资金作为地方建设项目、政府投资基金或政府和社会资本合作（PPP）项目资本金。此外，全国各地相继把地方政府隐性债务化解安排提上日程，城投企业作为地方政府隐性债务的主要载体，化解存量债务已成为当前的重要任务。但为避免矫枉过正，保障城投企业合理融资需求，7月，国务院常务会议提出支持扩内需调结构促进实体经济发展，确定围绕“补短板、增后劲、惠民生”推动有效投资的措施；明确提出“引导金融机构按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，对必要的在建项目要避免资金断供、工程烂尾”。

整体来看，自43号文发布以来，国家对于地方政府债务的管理日趋



规范、细化和严格，城投企业的政府融资职能剥离，短期看会加大城投企业的融资难度，但长期来看则有利于行业的规范发展。城投企业作为城市基础设施投资建设的主要参与者，中短期内重要性仍将保持，且随着政府预算管理制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。但与此同时，近两年城投企业债务集中到期规模大，融资环境的趋紧将使部分企业面临集中偿付压力。

#### 四、公司所处区域经济环境

跟踪期内，西安市经济技术开发区（简称“经开区”）经济保持了良好的发展态势，2017年全区实现地区生产总值671.1亿元，较上年上升13.4%。消费对国民经济拉动作用明显增强，经开区2017年实现社会消费品零售总额344.5亿元，较上年上升19.4%。当年，经开区实施中铁盾构、中节能环保产业园等重点项目64个，实现固定资产投资744.3亿元，较上年上升13.1%。2017年，经开区实现规模以上工业增加值353.3亿元，较上年上升18%。

#### 五、公司自身素质

##### （一）公司产权状况、法人治理结构与管理水平

2017年，该公司股权结构未发生变化。截至2017年末公司注册资本3亿元，其中西安经发集团有限公司（简称“经发集团”）出资1.80亿元，持股60%；西安经开城市投资建设管理有限责任公司（简称“经开投资”）出资1.20亿元，持股40%。公司实际控制人为经开区管委会。此外，2017年公司在法人治理结构、管理人员构成及内部控制制度等方面未发生较大变化。

##### （二）经营状况

###### 1. 工程代建

该公司工程代建业务主要根据经开区管委会及经发集团统一规划安排开展，公司工程代建收入按项目总投资额的一定比例确定，按项目进度分期确认代建收入。

近几年，该公司先后代建了经发高中项目、汉城街办综合楼项目、泾渭工业园体育运动中心项目、西安铁路北客运站安置小区等项目。截至2017年末，公司在建的代建项目为草滩佳苑保障房项目，计划总投资

6.5亿元，截至2017年末已投资4.58亿元，工程款项由政府拨付给公司。截至2017年末，草滩佳苑保障房项目仍有1、8号楼未完工，其余均已交付，因合同约定代建费用根据工程结点进行支付，因此，2017年公司无代建收入。

## 2. 房地产开发和经营

该公司房地产开发和经营业务主要包括工业厂房开发与经营（包括设备租赁）以及经济适用房开发等。

该公司的工业厂房开发与经营业务由经开区管委会总体规划。公司的土地储备主要通过招拍挂的形式获取。目前主要负责经开区内创新工业园一期、二期和三期工业厂房开发和经营。该业务板块主要服务于经开区的招商引资，由经发建设自主开发、自行招商，并将建成的工业厂房及部分设备出租给入驻企业。公司采取边建设边招租的模式，与相关入驻企业租约一般三年一签，租金每半年支付一次。截至2017年末，公司工业厂房合计可供出租面积为5万平方米，已实现厂房全部出租。公司设备租赁主要涉及连同工业厂房一并出租的电力设备和办公设备等。2017年，公司全年共确认厂房及设备租赁等租金收入1052万元，较上年变化不大。

经济适用房开发方面，该公司于2011年9月开始开发“经发新北居”经济适用房项目（其中也包括一部分廉租房），已于2014年6月完工，总建筑面积9.33万平方米，总投资3.2亿元。项目建成后廉租房部分由政府一次性回购，2014年廉租房结转收入1.37亿元。项目经济适用房部分于2013年6月开始预售，2017年结转收入0.33亿元，截至2017年已全部售完。

在“经发新北居”完工后，该公司于2014年9月开始开发“白桦林家愿”普通住宅项目。“白桦林家愿”项目总建筑面积为17.76万平方米，计划总投资8.64亿元，分两期进行建设，项目开发资金主要来自股东资金支持以及银行借款。其中，第一期总建筑面积为8.43万平方米，总投资额为2.8亿元，已于2017年6月完工并开始进行销售，平均售价为5000元/平方米。截至目前已全部售完，实现销售收入2.23亿元。第二期总建筑面积为9.33万平方米，计划投资5.84亿元。截至2017年末，二期已投资1.35亿元，仍处于在建状态，未开始预售。

2016年公司新增房地产开发和经营项目“泾渭中心小工业园”，项目总建筑面积为36万平方米，总投资额为13亿元，截至2017年末已

完成投资额 1.15 亿元，项目开发资金主要来自银行借款。

### 3. 物业服务

该公司物业服务业务主要由全资子公司经开物业负责运营，2017 年 10 月起经开物业停止运营，公司物业服务业务全部交由同一母公司下属的另外一家子公司。2017 年公司确认物业管理收入 404.7 万元。

此外，2017 年该公司还持有西安经发商旅有限公司、西安经盛建设开发公司、西安经涵城镇化建设公司等公司的股权合计 2.02 亿元，计入可供出售金融资产科目，该部分股权投资预计可为公司带来一定的投资收益。

### （三） 财务质量

中审众环会计师事务所对该公司的 2017 年审计报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

截至 2017 年末，该公司经审计的合并口径资产总额为 10.63 亿元，所有者权益 4.29 亿元；2017 年度实现营业收入 2.77 亿元，净利润 0.02 亿元。

2017 年，该公司负债经营程度有所下降，但流动负债占比有所上升。随着公司房地产业务的推进，资金需求量将有所上升，短期内公司的债务规模或将扩大。

### （四） 公司抗风险能力

经开区作为国家级开发区，未来的发展将受益于政府的多项优惠政策，发展前景持续较好。而该公司在区内的工业地产开发和经营业务将受益于经开区良好的发展形势。随着经开区投资环境的进一步改善，入驻经开区的企业将不断增多，公司的工业地产开发和经营业务将会从中受益。

该公司工业地产开发和经营业务主要是服务于经开区园区建设以及招商引资。随着经开区经济发展，未来公司将在经开区建设方面做出更大贡献，公司业务规模和质量也将会有一定的提升。

## 六、公司盈利能力与偿债能力

2017 年公司营业收入为 2.77 亿元，较上年大幅增长 356.31%，主要来源于 2017 年公司房产销售收入。从公司收入构成来看，公司业务收入来源于房产项目的销售、厂房租赁收入以及物业收入，分别占当年营业收

入的94.57%、3.99%和1.45%。2017年公司综合毛利率为16.11%。当年公司转亏为盈，净盈利0.02亿元。

该公司 2017 年度经营性现金净流入 1.41 亿元，较上年大幅增加，主要系公司房产项目销售良好且销售回款到账；当年公司投资性现金净流入 0.48 亿元，主要系 2017 年公司收回对外融资款本金及利息所致。2017 年经营性现金净流量与负债总额的比率为 22.21%，公司经营活动产生的现金流对债务覆盖水平一般。由于 2017 年公司用销售回款陆续归还银行到期借款，筹资环节现金净流出量为 0.93 亿元。

2017 年末，公司刚性债务总额达 3.67 亿元，同比减少 25.41%。2017 年末公司负债总额为 6.34 亿元，较上年末减少 8.06%，主要系公司无新增短期借款；公司年末资产负债率由上年末的 61.75%下降至 59.62%，仍处于适中水平。

从债务结构看，2017年末该公司其他应付款和一年内到期的长期银行借款大幅增加，当年末公司的流动负债为4.85亿元，占总负债的比例上升至76.50%。其中，其他应付款和一年内到期的非流动负债分别为1.18亿元和2.21亿元。预收款项较上年增长82.84%，主要为预收购房款。2017年末，公司非流动负债余额为1.49亿元，其中1.26亿元为长期借款，0.19亿元为集合债券期末余额。

该公司 2017 年末资产总额为 10.63 亿元，同比减少 4.78%。公司资产以流动资产为主，年末余额为 7.63 亿元，占资产总额的 71.78%。公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货，其中存货余额为 4.6 亿元，主要为开发成本和开发产品；其他应收款为 1.84 亿元，主要是公司承接的泾渭工业园体育运动中心项目的相关款项，经开区管委会直接拨付给公司；应收账款为 0.31 亿元，主要是西安成立航空制造有限公司和陕西正泽生物技术有限公司的相关款项。

该公司2017年末的非流动资产余额为3.0亿元，较上年基本持平，主要为2.01亿元的可供出售金融资产。此外，公司长期资产还包括投资性房地产和固定资产，年末余额分别为0.89亿元和0.09亿元。公司的投资性房地产主要是创新产业园一期、二期和三期工业厂房以及相应配套的公寓设施。

## 七、公司过往债务履约情况

根据该公司 2018 年 1 月 12 日的《企业基本信息信用报告》，未发

现公司的过往违约记录。

## 八、跟踪评级结论

该公司作为经开区政府下属的经发集团子公司之一，在业务上主要是配合经开区管委会的总体规划，服务于经开区的部分招商引资和开发区建设工作。公司总体业务规模以及项目收益性均有限，并且公司的业务集中在经开区，区域经济的波动可能会对公司的业务产生较大的影响。

同时，本评级机构仍将持续关注：（1）西经区经济发展情况以及财政状况；（2）我国城投类企业面临的信贷政策环境；（3）该公司偿债压力、负债规模、现金流状况、政府资金到位情况等。

附录一：

## 信用等级符号及定义

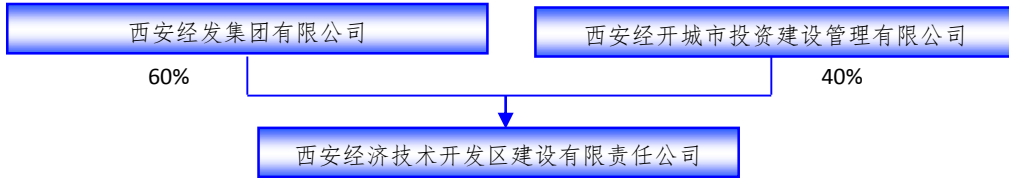
本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等级	含义	
投资级	AAA级	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级	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级	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级	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
投机级	BB级	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级	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级	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级	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级	不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，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。

附录二：

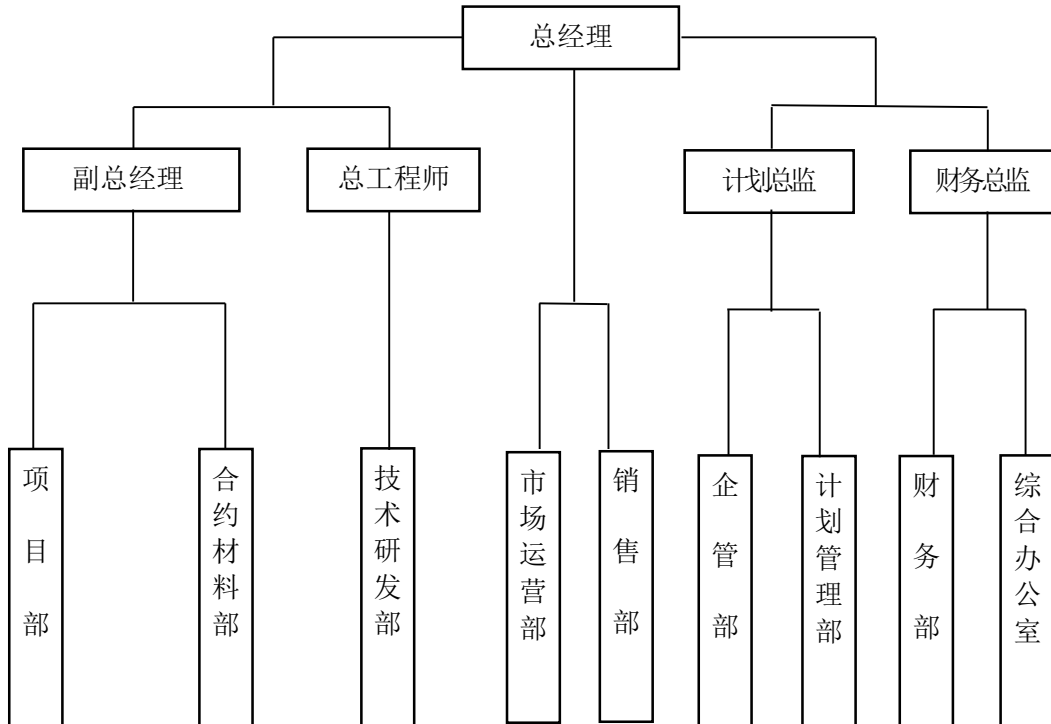
## 公司与实际控制人关系图



注：根据经发提供的资料绘制（截至 2017 年末）

附录三：

## 公司组织结构图



注：根据经发提供的资料绘制（截至 2017 年末）

## 附录四：

## 主要财务数据及指标表

主要财务数据与指标[合并口径]	2015年	2016年	2017年
资产总额 [亿元]	10.59	11.17	10.63
货币资金 [亿元]	0.57	0.33	1.29
刚性债务[亿元]	4.89	4.92	3.67
所有者权益 [亿元]	4.47	4.27	4.29
营业收入[亿元]	0.44	0.61	2.77
净利润 [亿元]	0.00	-0.20	0.02
EBITDA[亿元]	0.06	-0.04	0.20
经营性现金净流入量[亿元]	-1.04	0.02	1.41
投资性现金净流入量[亿元]	-0.01	0.00	0.48
资产负债率[%]	57.77	61.75	59.62
长期资本固定化比率[%]	46.39	36.93	51.96
权益资本与刚性债务比率[%]	91.38	86.75	116.94
流动比率[%]	183.43	276.97	157.28
速动比率 [%]	72.64	85.54	61.48
现金比率[%]	13.85	11.22	26.64
利息保障倍数[倍]	0.46	-0.27	1.12
有形净值债务率[%]	136.80	161.44	147.69
营运资金与非流动负债比率[%]	175.02	131.07	186.62
担保比率[%]	—	—	—
应收账款周转速度[次]	1.69	2.39	8.51
存货周转速度[次]	0.07	0.10	0.46
固定资产周转速度[次]	4.17	6.12	29.39
总资产周转速度[次]	0.04	0.06	0.25
毛利率[%]	36.81	13.18	16.11
营业利润率[%]	-13.56	-37.80	0.73
总资产报酬率[%]	0.57	-0.40	1.73
净资产收益率[%]	0.08	-4.59	0.53
净资产收益率*[%]	0.08	-4.59	0.53
营业收入现金率[%]	241.35	157.70	98.37
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-33.21	0.46	36.18
经营性现金净流入量与负债总额比率[%]	-19.66	0.25	21.28
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-33.44	0.43	48.52
非筹资性现金净流入量与负债总额比率[%]	-19.80	0.24	28.54
EBITDA/利息支出[倍]	0.53	-0.23	1.16
EBITDA/刚性债务[倍]	0.02	-0.01	0.05

注：表中数据依据经发建设经审计的 2015~2017 年度财务报表整理、计算。



附录五:

## 各项财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长期资本固定化比率(%)	期末非流动资产合计/(期末负债及所有者权益总计-期末流动负债合计)×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	[期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额]/期末流动负债合计×100%
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额)×100%
营运资金与非流动负债比率(%)	(期末流动资产合计-期末流动负债合计)/期末非流动负债合计×100%
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
应收账款周转速度(次)	报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转速度(次)	报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
固定资产周转速度(次)	报告期营业收入/[(期初固定资产余额+期末固定资产余额)/2]
总资产周转速度(次)	报告期营业收入/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]
毛利率(%)	1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
净资产收益率*(%)	报告期归属于母公司所有者的净利润/[(期初归属母公司所有者权益合计+期末归属母公司所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
经营性现金净流入量与负债总额比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初负债总额+期末负债总额)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与负债总额比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初负债合计+期末负债合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+长期借款+应付债券+其他具期债务。

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销。