

2013 年邯郸城市发展投资集团有限公司

公司债券 2018 年跟踪
信用评级报告



鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业
人员与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告
遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要的核
查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组
织或个人的影响。

本评级报告观点仅为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，并非事实陈述或购
买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本评
级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信
用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用评级的变化
情况。

鹏元资信评估有限公司

评级总监：

 鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872333

传真：0755-82872090

邮编：518040

网址：<http://www.pyrating.cn>

2013 年邯郸城市发展投资集团有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告

报告编号：
鹏信评【2018】跟踪第
【431】号 01

债券简称：13 邯鄹城投
债/PR 邯鄹投

增信方式：土地使用权
抵押

债券剩余规模：10.8 亿
元

债券到期日期：2020 年
11 月 25 日

债券偿还方式：按年计
息，每年付息一次，在
本期债券存续期的第 3
年至第 7 年末每年偿还
本金的 20%

分析师

姓名：
刘婉 罗力

电话：
010-66216006

邮箱：
liuwan@pyrating.cn

本次评级采用鹏元资信
评估有限公司城投公司
主体长期信用评级方
法，该评级方法已披露
于公司官方网站。

鹏元资信评估有限公司
地址：深圳市深南大道
7008 号阳光高尔夫大厦
3 楼

电话：0755-82872897

网址：www.pyrating.cn

	本次跟踪评级结果	上次信用评级结果
本期债券信用等级	AA+	AA+
发行主体长期信用等级	AA+	AA+
评级展望	稳定	稳定
评级日期	2018 年 6 月 4 日	2017 年 6 月 7 日

评级观点：

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对邯郸城市发展投资集团有限公司（以下简称“邯鄹城投”或“公司”）及其 2013 年 11 月 25 日发行的公司债券（以下简称“本期债券”）的 2018 年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为 AA+，发行主体长期信用等级维持为 AA+，评级展望维持为稳定。该评级结果是考虑到：公司所处外部环境仍较好，为其发展提供了良好基础；公司业务持续性较好，获得的外部支持力度仍较大；土地使用权抵押担保为本期债券的本息偿付提供了一定的保障。同时我们也关注到公司资产流动性较弱，利润总额对资产减值转回和政府补助依赖较大，项目建设面临一定资金压力，未来偿债压力较大等风险因素。

正面：

- 外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2017 年邯郸市实现地区生产总值 3,666.3 亿元，同比增长 7.1%；全市实现公共财政收入 220.1 亿元，同比增长 7.63%；区域经济和公共财政实力提升，所处外部环境良好。
- 公司业务持续性较好。截至 2017 年末，公司主要在建城市基础设施建设项目总投资 61.48 亿元，在建房地产项目总投资 61.69 亿元，主要在建拟建项目共 13 个，未来业务持续性较好。
- 公司获得的外部支持力度仍较大。公司在财政补贴方面继续获得政府的大力支持，2017 年公司收到邯郸市建设局用于城市基础设施建设维护等补贴收入 2.36 亿元。

¹2016 年 5 月 16 日，公司名称由邯郸市城市建设投资有限公司变更为现用名

- **土地使用权抵押担保有效提升了本期债券安全性。**公司以评估价值 605,713.97 万元（评估基准日为 2013 年 07 月 19 日）的土地使用权为本期债券提供抵押担保，抵押倍数为 3.84 倍，为本期债券的本息偿付提供了一定的保障。

关注：

- **公司资产以应收款项和存货为主，流动性较弱。**截至 2017 年末，公司应收账款和其他应收款合计 124.08 亿元，占总资产的 30.13%，回款时间尚不确定；存货账面价值 164.45 亿元，占总资产的 39.94%，其中账面价值 91.24 亿元的土地资产已抵押，公司资产整体流动性较弱。
- **公司利润总额对资产减值转回和政府补助依赖较大。**2017 年公司获得资产减值转回和政府补助共 4.67 亿元，占利润总额的比重为 69.54%，利润总额对资产减值转回和政府补助依赖较大。
- **公司面临一定的资金压力。**截至 2017 年底，公司主要在建及拟建项目尚需投资 169.66 亿元，考虑到经营活动现金净流入规模较小，公司将面临一定资金压力。
- **公司未来偿债压力较大。**截至 2017 年末，公司有息债务为 158.27 亿元，同比增长 39.42%，占负债总额的比重为 84.93%，年末有息债务系当年 EBITDA 的 21.36 倍，未来偿债压力较大。

主要财务指标：

项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产（万元）	4,117,934.64	3,577,210.16	3,428,231.53
所有者权益（万元）	2,254,414.12	2,197,783.82	2,142,878.23
有息债务（万元）	1,582,721.17	1,135,238.41	1,051,620.00
资产负债率	45.25%	38.56%	37.49%
流动比率	6.24	6.42	5.72
营业收入（万元）	138,262.75	173,944.23	183,921.36
营业外收入（万元）	23,697.46	68,041.29	47,967.96
利润总额（万元）	67,138.92	51,005.74	79,307.58
综合毛利率	21.32%	15.99%	21.78%
EBITDA（万元）	74,087.16	54,701.77	79,416.45
EBITDA 利息保障倍数	1.13	1.02	1.06
经营活动现金流净额（万元）	17,920.49	135,856.70	375,519.28

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告，鹏元整理

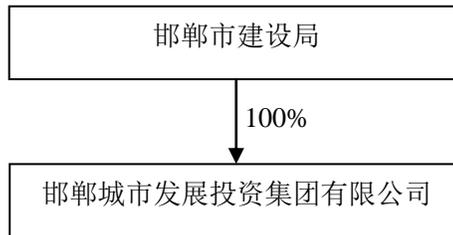
一、本期债券募集资金使用情况

公司于2013年11月25日公开发行7年期18亿元固定利率公司债券，票面利率为7.60%。募集资金用于邯郸市黄梁梦滞洪区综合治理工程、邯郸市东环路南延道路工程、邯郸市中华大街南北延道路改造工程及邯郸市火车站广场改造项目，募集资金已使用完毕。

二、发行主体概况

截至2017年末，公司注册资本为10亿元，实收资本为5亿元，邯郸市建设局持股100%，为公司控股股东和实际控制人，较上年未发生变化。公司按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求制定了《公司章程》，并建立了较为完善的公司治理结构和治理制度，跟踪期内，公司仍按照相关制度进行治理与管理，截至2017年末，公司本部下设7个职能部门。根据公司提供的资料，不存在党政机关公务人员在公司违规兼职的情况。

图1 截至2018年5月31日公司股权结构图



资料来源：公司提供，鹏元整理

2017年公司新增1家纳入合并报表范围的子公司，为邯郸市城发物业服务有限公司，2017年度纳入合并范围的子公司共11家（详见附录五）。

表1 跟踪期内新纳入公司合并范围的子公司情况（单位：万元）

子公司名称	注册资本	持股比例	主营业务	合并方式
邯郸市城发物业服务有限公司	200.00	100.00%	物业服务、保洁服务、停车服务、绿化服务、房屋租赁、垃圾清运、房屋修缮	投资设立

资料来源：公司2017年审计报告

截至2017年12月31日，公司资产总额为411.79亿元，所有者权益为225.44亿元，资产负债率为45.25%；2017年度，公司实现营业收入13.83亿元，利润总额6.71亿元，经营活动现金流净额1.79亿元。

三、外部运营环境

（一）宏观经济和政策环境

2017年全球经济复苏为我国经济稳健增长提供了良好的外部环境。我国坚持以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济表现出稳中向好的发展态势。积极的财政政策和稳健的货币政策对经济平稳增长发挥了重要作用

2017年，全球经济整体呈现稳健复苏的态势。从主要经济体来看，美国经济保持稳健增长，内生复苏动力较为充足，加息、税改如期落地；欧洲经济复苏良好，政治风险有所缓解；日本经济维持温和增长，释放收紧货币政策信号；新兴经济体总体向好，但仍有分化。全球经济回暖为我国经济稳健增长提供了良好的外部环境。

2017年，我国坚持以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好，实现平稳健康发展。全年国内生产总值（GDP）同比增长6.9%，增速比上年加快0.2个百分点，是2011年以来首次增速回升；产业结构优化升级，服务业保持较快发展，对经济增长的贡献不断提高，新兴产业不断壮大，新动能成为经济增长的重要动力；投资增速略有放缓，民间投资实现增长，投资结构持续改善；消费保持稳健增长，消费升级态势明显；进出口规模进一步扩大，增速由负转正，实现回稳向好；居民消费价格指数（CPI）温和上涨，全年同比增长1.6%，工业生产者出厂价格指数（PPI）同比上涨6.3%，结束了自2012年以来连续5年的下降态势；企业效益继续改善，经济增长质量提高；在金融去杠杆、房地产加强调控和环保限产贯穿全年的情况下，实体经济表现良好，全国规模以上工业增加值同比增长6.6%。

积极的财政政策和稳健的货币政策对经济平稳增长发挥了重要作用。2017年，我国有效实施积极的财政政策，着力实施减税降费政策，扩大减税效应。适度扩大支出规模，调整优化财政支出结构，加大向公共服务、扶贫、环保等领域的财政支出力度，保障基本民生和重大基础设施项目。进一步规范地方政府举债行为，加强地方政府债务管理，实施地方政府存量债务置换，降低利息负担。全年实现一般公共预算收入172,566.57亿元，一般公共预算支出203,330.03亿元，财政赤字率控制在3%以内。货币政策保持稳健中性，广义货币M2增速呈下降趋势，信贷和社会融资规模适度增长。采取定向降准、专项再贷款等差别化政策，加强对重点领域和薄弱环节支持。进一步完善宏观审慎政策框架，强化金融监管，为供给侧结构性改革和高质量发展营造了中性适度的货币金融环境。改革完善汇率市场化形成机制，保持人民币汇率基本稳定，外汇储备转降为升。

2017 年以来，监管政策密集发布，城投公司行业监管明显趋严，地方政府债务管理更加规范化，城投公司融资受到约束，市场化转型进程将加快

2017 年，城投行业监管政策密集发布，城投公司行业监管明显趋严，主要表现为对城投公司融资能力进行限制、融资行为进行约束，将加快剥离融资平台的政府融资职能，推动城投公司的市场化转型。

具体来看，2017 年 5 月，财政部、发展改革委、司法部、中国人民银行、银监会、证监会六部委发布《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，以下简称“50 号文”），重申了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融资平台偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为，地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式、要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债，同时地方政府融资平台增加了两项义务，第一，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能；第二，明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。2017 年 6 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，以下简称“87 号文”），严格规范政府购买服务，严禁利用或虚构政府购买服务合同违法违规融资，要求切实做好政府购买服务信息公开，杜绝通过政府购买服务进行变相融资。此外，财政部分别联合国土资源部、交通运输部推出了土地储备专项债券和收费公路专项债券，通过更加透明化的融资机制拓宽了地方政府的融资渠道。土地储备专项债券和收费公路专项债券的推出弱化了城投公司的政府融资职能，同时进一步明确了地方政府债务与城投公司债务的界线。

50 号文、87 号文和专项债券的出台削弱了地方政府对城投公司的支持力度，限制了城投公司融资能力，将进一步推动城投公司举债机制的规范化和市场化发展，倒逼城投公司加快与政府信用脱钩、完成市场化转型。

2018 年 2 月，国家发改委、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，以下简称“194 号文”），明确表达了“形成合力、防范风险、规范市场”的监管态度。194 号文要求申报企业应当建立健全规范的公司治理结构、管理决策机制和财务管理制度，严禁党政机关公务人员未经批准在企业兼职（任职），严禁将公益性资产及储备土地使用权计入申报企业资产，不得将申报企业信用与地方政府信用挂钩，严格 PPP 模式适用范围，严禁采用 PPP 模式违法违规或变相举债融资。同时，鼓励企业债券发行人积极推动市场化转型，进一步增强企业债券服务实体经济能力。

表 2 2017 年以来城投行业主要政策梳理

发布时间	政策文件	发布机构	主要内容
2017 年 5 月	《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)	财政部、发展改革委、司法部、中国人民银行、银监会、证监会	全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府和与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制、建立跨部门联合检测和防控机制
2017 年 5 月	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62 号)	财政部、国土资源部	对土地储备专项债券的发行主体、偿债资金来源、额度管理、发行机制和监督管理等方面进行了明确规定
2017 年 6 月	《关于坚决制止地方政府购买服务名义违法违规融资的通知》(财预[2017]87 号)	财政部	坚持政府购买服务改革导向的同时,严格限定政府购买服务的范围,严禁利用或虚构政府购买服务合同违法违规融资,并要求切实做好政府购买服务信息公开
2017 年 7 月	《地方政府收费公路专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]97 号)	财政部、交通运输部	对政府收费公路做出明确定义,收费公路专项债券明确发债资金用途,限定偿债来源,同样实行额度管理,规定项目资产不能用于抵押
2017 年 7 月	《关于加快运用 PPP 模式盘活基础设施存量资产有关工作的通知》(发改投资[2017]1266 号)	发展改革委	推进在建基础设施项目采用 PPP 模式,扩大 PPP 存量项目社会资本投入比例
2017 年 11 月	《关于规范政府和社会资本合作(PPP)综合信息平台项目库管理的通知》(财办金[2017]92 号)	财政部	严格新 PPP 项目入库标准,清理已入库 PPP 项目
2018 年 2 月	《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)	国家发改委、财政部	要求申报企业应当建立健全规范的公司治理结构、管理决策机制和财务管理制度,严禁党政机关公务人员未经批准在企业兼职(任职),严禁将公益性资产及储备土地使用权计入申报企业资产,不得将申报企业信用与地方政府信用挂钩,严格 PPP 模式适用范围,严禁采用 PPP 模式违法违规或变相举债融资

资料来源:各政府部门网站,鹏元整理

(二) 区域环境

2017年邯郸市经济实力有所增强,但仍面临一定的产业结构调整压力

2017年邯郸市经济总量持续增长,全年实现地区生产总值3,666.3亿元,按可比价格计算,同比增长7.1%。其中,第一产业增加值405.4亿元,同比增长3.3%;第二产业增加值1,783.7亿元,同比增长4.4%;第三产业增加值1,477.2亿元,同比增长11.1%;三次产业结构由2016年的12.8:47.2:40.0调整为11.1:48.6:40.3,产业结构相对稳定。2017年邯郸市人均生产总值为38,585元,为同期全国人均生产总值的64.67%。

2017年邯郸市规模以上工业增加值1,370.3亿元,同比增长5.0%。其中,装备制造业增加值244.0亿元,增长45.3%,占规模以上工业的比重为17.8%,比上年提高3.1个百分点;

六大高耗能行业增加值846.1亿元，下降6.4%，占规模以上工业的比重为61.7%，比上年回落1.6个百分点；高新技术产业增加值209.9亿元，增长30.9%，占规模以上工业的比重为15.3%，比上年提高0.8个百分点。虽然六大耗能行业增加值及占比有所下降，但目前仍占据邯郸市工业的主要地位，对资源的依赖和节能减排的压力仍存，邯郸市仍面临一定的产业结构优化、发展动能转换的压力。

2017年邯郸市固定资产投资为4,029.1亿元，同比增长5.5%，其中固定资产投资（不含农户）3,977.9亿元，增长5.6%。在固定资产投资中（不含农户），第一产业投资152.9亿元，增长9.9%；第二产业投资2,188.9亿元，增长3.2%；第三产业投资1,636.2亿元，增长8.8%。

表 3 邯郸市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2017 年		2016 年	
	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	3,666.3	7.1%	3,337.1	6.8%
第一产业增加值	405.4	3.3%	417.2	1.9%
第二产业增加值	1,783.7	4.4%	1,576.4	5.1%
第三产业增加值	1,477.2	11.1%	1,343.5	10.3%
规模以上工业增加值	1,370.3	5.0%	1,182.5	5.0%
固定资产投资	4,029.1	5.5%	3,818.4	8.3%
社会消费品零售总额	1,674.2	11.0%	1,508.9	10.6%
进出口总额	148.5	-10.9%	166.1	-9.5%
存款余额	5,039.9	9.1%	4,621.1	11.63%
贷款余额	3,385.0	8.2%	3,129.2	11.61%
人均 GDP（元）	38,585		35,265	
人均 GDP/全国人均 GDP	64.67%		65.33%	

资料来源：2016-2017 年邯郸市国民经济和社会发展统计公报，鹏元整理

邯郸市全市公共财政收入有所增长，但市本级财政收入和财政自给能力有所下降

从全市财政收入来看，2017年邯郸市公共财政收入220.1亿元，同比增长7.63%；2017年邯郸市政府性基金收入124.7亿元，较上年增长7.06%。

从市本级财政收入来看，2017年邯郸市本级公共财政收入为50.9亿元，同比下降1.17%；2017年邯郸市本级政府性基金收入为35.4亿元，较上年增长17.69%。

从财政支出来看，2017年邯郸市全市和市本级公共财政支出同比分别增长0.43%和11.27%。2017年邯郸市全市财政自给率为41.22%，同比提高2.75个百分点；市本级财政自给率为53.30%，同比下降6.70个百分点，财政自给能力有所下降。

表 4 邯郸市全市及本级财政收支情况（单位：亿元）

项目	2017年		2016年	
	全市	本级	全市	本级
财政收入				
（一）公共财政收入	220.10	50.90	204.50	51.50
其中：税收收入	-	-	133.29	36.58
非税收入	-	-	71.21	14.92
（二）政府性基金收入	124.70	35.40	116.48	30.08
其中：土地出让收入	-	-	107.65	25.52
财政支出				
（一）公共财政支出	533.90	95.50	531.64	85.83
（二）政府性基金支出	182.70	50.70	151.64	44.59
财政自给率	41.22%	53.30%	38.47%	60.00%

注：财政自给率=公共财政收入/公共财政支出；2017年决算完成情况为快报统计数，“-”数据未披露
 资料来源：《关于邯郸市2017年预算执行情况和2018年预算草案的报告（摘要）》和《关于邯郸市2016年预算执行情况和2017年预算草案的报告》，鹏元整理

四、经营与竞争

作为邯郸市主城区城市投资建设工程的主要承接者，城市基础设施政府回购业务为公司营业收入的主要来源。主要受城市基础设施政府回购业务和房地产销售业务等收入下降影响，2017年公司营业收入同比下降20.51%。2017年公司新增代理服务费收入，收入来源进一步丰富。公司营业收入构成及毛利率情况如下表所示：

表5 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2017年		2016年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
城市基础设施政府回购业务	127,279.38	16.00%	170,209.92	16.00%
资金占用费	7,525.47	100.00%	188.75	100.00%
房地产销售业务	1,857.28	13.32%	2,944.12	7.53%
代理服务费	1,239.14	100.00%	-	-
水电费	149.00	0.00%	88.53	0.00%
绿化工程	116.53	1.05%	24.41	100.00%
租赁收入	78.80	100.00%	81.24	100.00%
市政工程	13.94	96.92%	13.00	25.11%
建材贸易业务	3.22	51.46%	375.79	9.00%
广告业务	-	-	18.48	100.00%
合计	138,262.75	21.32%	173,944.23	15.99%

资料来源：公司2017年审计报告，鹏元整理

2017年城市基础设施政府回购收入仍为公司主要收入来源，在建及拟建城市基础设施

项目规模较大，后续业务持续性较好，但也给公司带来一定资金压力

2017年城市基础设施政府回购收入仍是公司主要收入来源。公司与邯郸市建设局签订邯郸市城市基础设施项目投资建设与转让收购的BT回购协议，协议约定公司按建设局的要求进行项目施工建设，待项目建成移交，经审核并办理项目竣工验收后，建设局按照代建项目投资成本的一定比例加成进行回购，并分期支付回购款项。

受工程确认规模减小的影响，2017年公司实现城市基础设施政府回购业务收入12.73亿元，同比减少25.22%。2017年公司城市基础设施政府回购业务收入来源于邯郸市黄梁梦滞洪区综合治理项目二期工程、三期工程土地及地上各类附着物征迁项目，投资成本为10.69亿元，投资回报率为25.00%，回购金额为13.36亿元，因缴纳增值税，2017年确认收入12.73亿元。

表 6 公司城市基础设施政府回购项目情况（单位：万元）

年份	项目名称	投资成本	投资回报率	投资回报额	回购金额
2016年	邯郸市文化艺术中心	142,976.33	25.00%	35,744.08	178,720.42
	合计	142,976.33	-	35,744.08	178,720.42
2017年	邯郸市黄梁梦滞洪区综合治理项目二期工程	28,183.60	25.00%	7,045.90	35,229.50
	邯郸市黄梁梦滞洪区综合治理三期工程土地及地上各类附着物征迁项目	78,731.08	25.00%	19,682.77	98,413.85
	合计	106,914.68	-	26,728.67	133,643.35

资料来源：公司提供

2017年，公司主要在建项目包括东区路网工程、机场路南延、五仓区基础设施、东环路南延等。截至2017年末，公司主要在建及拟建项目计划总投资185.98亿元，已投资39.54亿元，后续尚需投入146.44亿元。其中，西填池村棚户区改造项目拟投资98.56亿元，根据邯政字[2018]号文，邯郸市人民政府同意采用政府购买服务模式实施该项目；项目涉及6,464户村民，村庄征收腾地总面积1,748.00亩，回迁安置房净用地面积631亩，总建筑面积140.25万平方米，目前已完成前期拆迁摸底、补偿、回迁房各项手续的办理工作。公司未来业务持续性较好，但也给公司带来较大的资金支出压力。

表 7 截至 2017 年 12 月 31 日公司主要在建及拟建基础设施工程情况（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	项目已投资	模式
东区路网工程	37.56	16.79	委托代建
机场路南延	9.53	8.91	委托代建
五仓区基础设施	4.33	4.21	委托代建

东环路南延	8.66	8.33	委托代建
果园路	1.40	1.30	委托代建
体育中心	14.04	0.00	委托代建
新媒体产业园	8.40	0.00	自营开发
西填池村棚户区改造	98.56	0.00	政府购买服务
东区四条道路绿化	2.50	0.00	委托代建
荀子大街	1.00	0.00	委托代建
合计	185.98	39.54	-

注：2017年东区路网工程投资额统计口径变更
 资料来源：公司提供

2017年公司房地产销售收入有所下降，资金占用费收入有所增长但不具有可持续性，代理服务费、水电费等收入对公司收入形成一定补充

2017年公司实现房地产销售收入0.19亿元，毛利率为13.32%，主要来自南湖花园项目。截至2017年末，南湖花园可售房屋面积为3,110.68平方米，可售地下室车库面积为12,455.84平方米。

目前公司主要在建项目为君合大厦项目、科技中心项目以及军师府邸项目。军师府邸是棚改项目，用于回迁房安置。截至2017年末，军师府邸21栋住宅楼已全部封顶并完成主体验收，待工程竣工验收结算完成后，以工程建安费的2%来确认工程建设代建收入。君合大厦项目分为南区和北区，截至2017年末，君合大厦项目主体已竣工，南区的商业地产君合观台已签订租赁合同，北区的住宅楼已签订购房合同123份，因房屋尚未交接，君合大厦销售收入计入预收款项。截至2017年末，科技中心项目已经竣工，主要租赁对象为邯郸市政府机关单位，已开始实施政府机关单位的入驻工作，未来将根据与入驻部门签署的协议收取租金。截至2017年末，公司在建房地产项目计划总投资61.69亿元，已投资38.47亿元，后续仍需投入23.22亿元。

表 8 截至 2017 年末公司在建房地产项目概况（单位：万元）

项目名称	项目地址	总投资	已投资	建设周期
君合大厦、观台	中华大街以东、丛台路南北侧	59,000.00	52,528.00	2013.7-2018.6
科技中心	东部新区经四街以东，丛台路以南	91,535.00	76,398.00	2015.7-2018.12
军师府邸	联纺东路以北、秦皇大道（站前大街）以东、建安路（新区纬六路）以南，新区经一街	466,368.57	255,799.00	2015.4-2018.5
合计		616,903.57	384,725.00	-

资料来源：公司提供

2017年，公司获得资金占用费收入0.75亿元，毛利率为100%。公司子公司邯郸市城投房地产开发有限公司（以下简称“邯郸城投房地产”）享有对邯郸勒泰城投房地产开发有

限公司（以下简称“勒泰城投房地产”）的股东借款债权，截至2015年9月30日，债权本金余额为37,294.00万元。根据各相关方签署的《债权转让及清偿协议》，勒泰城投房地产按照每年10.455%的费率支付资金占用费，直至实际还款日为止。同时，邯郸城投房地产已将该项债权本金及其资金占用费等额转让给石家庄勒泰房地产开发有限公司（以下简称“石家庄勒泰房地产”）。2017年9-12月及2018年3月，公司已分别收到清偿款项1.27亿元及2.50亿元，剩余未清偿本金0.76亿元。随着款项的清偿，资金占用费收入不具有持续性。

2017年，公司实现代理服务费收入0.12亿元，主要系子公司邯郸城发土地整理有限公司承接土地储备政府购买服务业务所致；此外，公司获得水电费、绿化工程、租赁、市政工程及建材贸易等业务收入共0.04亿元，对公司的营业收入形成一定补充。

公司获得的外部支持力度仍较大

根据邯郸市建设局《关于同意将相关拨款列入补贴收入的批复》，邯郸市建设局同意从拨付给公司的市政建设资金中安排2.36亿元作为公司2017年补贴收入，用于城市基础设施建设维护，包括城市道路、广场、绿化、环境治理等，公司将该项收入计入2017年营业外收入。

五、财务分析

财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2017年审计报告，2016年数据采用2017年审计报告期初数，报告采用新会计准则编制。截至2017年末，公司合并报表范围内的子公司共11家，较2016年末新增1家，为邯郸市城发物业服务有限公司。

资产结构与质量

公司资产规模稳步提升，但仍以土地及工程项目为主，且部分资产使用受限，整体流动性较弱

截至2017年末，公司资产总额为411.79亿元，同比增长15.12%。从资产结构来看，公司资产以流动资产为主，截至2017年末流动资产占资产总额的比重达76.91%。

表9 公司主要资产构成情况（单位：万元）

项目	2017年	2016年
----	-------	-------

	金额	占比	金额	占比
货币资金	213,307.16	5.18%	220,562.01	6.17%
应收账款	989,976.13	24.04%	925,521.75	25.87%
存货	1,644,523.45	39.94%	1,517,363.54	42.42%
其他应收款	250,861.92	6.09%	589.70	0.02%
流动资产合计	3,166,984.19	76.91%	2,719,267.73	76.02%
长期应收款	424,268.68	10.30%	277,440.39	7.76%
固定资产	199,085.39	4.83%	199,142.75	5.57%
在建工程	313,821.51	7.62%	370,813.69	10.37%
非流动资产合计	950,950.45	23.09%	857,942.43	23.98%
资产总计	4,117,934.64	100.00%	3,577,210.16	100.00%

资料来源：公司 2017 年审计报告，鹏元整理

公司流动资产主要为货币资金、应收账款、存货和其他应收款。截至2017年末，公司货币资金为21.33亿元，主要为银行存款、其他货币资金及少量现金，其中0.25亿元“16邯郸城投小微债”保证金使用受限。随着代建工程建设的持续推进，公司应收账款不断增加，截至2017年末应收账款账面价值99.00亿元，同比增长6.96%，其中应收邯郸市建设局回购款占比达99.99%，回收时间受政府资金安排影响较不确定。截至2017年末，公司存货账面价值为164.45亿元，同比增长8.38%。公司存货主要为开发成本、开发产品及土地，其中开发成本及开发产品合计37.65亿元，同比增长50.09%，所属项目包括军师府邸、科技中心和丛台公园对面改造等；土地账面价值为126.61亿元，为公司及下属子公司邯郸市城投和谐五仓开发有限公司的开发整理土地，其中91.24亿元土地已用于抵押。截至2017年末，公司其他应收款为25.09亿元，同比大幅增长，主要系新增应收邯郸市国土资源储备办公室的往来借款所致；期末其他应收款主要为往来借款和代垫款，其中应收邯郸市国土资源储备办公室的往来借款占比83.98%，账龄在一年以内；应收石家庄勒泰房地产往来借款3.26亿元，系公司所持有的勒泰城投房地产股东借款债权转让所致，因收到部分清偿款项，期末坏账准备减至0.76亿元；应收河北荣珍食用菌股份有限公司、邯郸市恒生内燃机配件有限公司代垫款分别为0.42亿元、0.33亿元，主要系公司为其垫付中小企业集合债券本息所致，期末已全额计提坏账准备。

公司非流动资产主要为长期应收款、固定资产及在建工程。截至2017年末，公司长期应收款为42.43亿元，同比增长52.92%，主要系新增棚改专项资金所致；公司长期应收款主要为棚改专项资金、国开基金借款及资本金，公司作为邯郸市棚改专项资金、基础设施建设项目借款及资本金的过桥平台，负责回收资金。截至2017年末，公司固定资产为19.91亿元，仍以政府划拨的非经营性资产为主，2017年末政府划拨的非经营性资产达19.65亿

元，主要为道路、桥梁、广场等公益性资产。截至2017年末，公司在建工程为31.38亿元，主要为公司承建的邯郸市各项基础设施建设项目，其中黄梁梦滞洪区（北湖）综合治理三期减少10.69亿元，主要因2017年结转收入所致。

总体来看，公司资产规模稳步提升，但仍以土地和工程项目为主；较大规模的应收款项对营运资金形成较大占用，且回款时间受邯郸市政府资金安排影响存在不确定性；此外，2017年末公司包括货币资金和土地在内的抵质押资产账面价值合计91.49亿元，整体资产流动性较弱。

盈利能力

城市基础设施政府回购业务确认收入减少导致公司2017年营业收入减少，资产减值损失转回和补贴收入在利润总额中的占比较高

受当年城市基础设施政府回购业务确认收入减少的影响，2017年公司实现营业收入13.83亿元，同比减少20.51%。得益于毛利率较高的资金占用和代理服务业务收入增加，2017年公司综合毛利率为21.32%，同比提高5.33个百分点。受公司收到石家庄勒泰房地产还款而将相应坏账准备转回影响，2017年公司资产减值损失转回2.31亿元，为公司营业利润增加的主要原因，但不具有持续性。2017年公司获得营业外收入2.37亿元，其中2.36亿元为政府补助，公司利润对补助收入的依赖性较大。综合来看，2017年公司利润总额为6.71亿元，同比增长31.63%，其中资产减值转回和政府补助占比69.54%，利润总额对资产减值转回和政府补助依赖较大。

表 10 公司主要盈利指标（单位：万元）

项目	2017年	2016年
营业收入	138,262.75	173,944.23
资产减值损失	-23,082.90	38,182.40
营业利润	43,447.16	-16,903.02
营业外收入	23,697.46	68,041.29
利润总额	67,138.92	51,005.74
综合毛利率	21.32%	15.99%

资料来源：公司 2017 年审计报告，鹏元整理

现金流

公司主营业务收现情况较好，但受收到的往来款及政府补助减少影响，公司经营活动现金净流入规模减少，在建及拟建项目面临一定的资金压力

公司经营活动现金流入主要为城市基础设施政府回购收入、政府补助收入及收到的往来款，公司经营活动现金流出主要为项目投入及支付的往来款。受收到的往来款及政府补助减少影响，2017年公司经营活动现金净流入1.79亿元，同比下降86.81%。2017年公司收现比为0.93，主营业务收现情况较好。

投资活动方面，受公司投资银行保本理财和子公司投资土储项目支付的现金大幅增加影响，2017年公司投资活动现金净流出29.51亿元。筹资活动方面，除棚改资金的过桥外，公司主要通过借款、发行债券获得现金流入，同时支付现金用于偿还债务本息，2017年公司筹资活动现金表现为净流入32.85亿元。

整体来看，公司主营业务收现能力较好，但受收到的往来款及政府补助减少影响，2017年公司经营活动现金净流入规模有所减少，考虑到在建及拟建项目尚需投资规模较大，未来公司仍面临一定资金压力。

表 11 公司现金流情况表（单位：万元）

项目	2017年	2016年
收现比	0.93	0.84
销售商品、提供劳务收到的现金	128,757.03	145,489.05
收到的其他与经营活动有关的现金	49,153.99	148,036.51
经营活动现金流入小计	177,911.01	293,525.56
购买商品、接受劳务支付的现金	133,209.54	147,407.11
支付的其他与经营活动有关的现金	23,797.76	6,419.27
经营活动现金流出小计	159,990.52	157,668.86
经营活动产生的现金流量净额	17,920.49	135,856.70
投资活动产生的现金流量净额	-295,118.63	-83,780.82
筹资活动产生的现金流量净额	328,525.98	-157,448.71
现金及现金等价物净增加额	51,045.15	-105,372.83

资料来源：公司 2017 年审计报告，鹏元整理

资本结构与财务安全性

公司负债总额增长较快且有息债务占比较高，存在较大的债务偿还压力

截至2017年末，公司负债总额为186.35亿元，同比增长35.09%，主要系长期借款和长期应付款增加所致。得益于利润累积，截至2017年末，公司所有者权益为225.44亿元，同比略有增长。受负债增长较快影响，2017年末公司产权比率提高至82.66%，所有者权益对负债的覆盖程度减弱。

表 12 公司资本结构情况（单位：万元）

指标名称	2017年	2016年
负债总额	1,863,520.52	1,379,426.35
所有者权益	2,254,414.12	2,197,783.82
产权比率	82.66%	62.76%

资料来源：公司 2017 年审计报告，鹏元整理

公司负债以非流动负债为主，截至2017年末，非流动负债占负债总额的比重为72.78%。

公司流动负债主要为应付账款、预收账款、应交税费及一年内到期的非流动负债。截至2017年末，公司应付账款为4.03亿元，主要为应付工程款。截至2017年末，公司预收账款为6.48亿元，同比增长259.18%，主要系预收购房款增加所致，其中预收邯郸市建设局的房款和预收邯郸市财政局的建设资金占比79.54%。截至2017年末，公司应交税费为13.42亿元，主要系应交营业税及企业所得税。截至2017年末，公司一年内到期的非流动负债为23.37亿元，其中一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款分别为4.16亿元、17.60亿元、1.61亿元。

表 13 公司主要负债构成情况（单位：万元）

项目	2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比
应付账款	40,309.91	2.16%	59,583.77	4.32%
预收账款	64,819.23	3.48%	18,046.33	1.31%
应交税费	134,231.61	7.20%	119,509.35	8.66%
一年内到期的非流动负债	233,730.00	12.54%	101,240.00	7.34%
流动负债合计	507,179.35	27.22%	423,462.94	30.70%
长期借款	308,571.70	16.56%	124,780.00	9.05%
应付债券	221,398.43	11.88%	337,696.06	24.48%
长期应付款	819,021.03	43.95%	486,137.35	35.24%
非流动负债合计	1,356,341.17	72.78%	955,963.40	69.30%
负债合计	1,863,520.52	100.00%	1,379,426.35	100.00%
其中：有息债务	1,582,721.17	84.93%	1,135,238.41	82.30%

资料来源：公司 2017 年审计报告，鹏元整理

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券及长期应付款。截至2017年末，公司长期借款为30.86亿元，同比增长147.29%，主要为信用借款、抵押借款及保证借款。截至2017年末，公司应付债券为22.14亿元；2017年新发行一期债券为“17邯鄹城投PPN001”，发行金额为6.00亿元。截至2017年末，公司长期应付款为81.90亿元，同比增长68.48%，主要系应付棚改专项资金和信托借款增加所致；其中，应付邯郸市财政局的棚改专项资金占比70.74%，公司作为邯郸市棚改专项资金的过桥平台，需将收回的各棚改项目专项资金上交

给邯郸市财政局。

截至2017年末，公司包括一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款在内的有息债务为158.27亿元，其中2018年需偿付23.37亿元。公司有息债务规模较大，存在较大的债务偿还压力。

从偿债指标来看，截至2017年末，公司资产负债率为45.25%，同比上升6.69个百分点。受流动资产、流动负债及存货共同增加的影响，2017年末公司流动比率略有下降，速动比率略有提升。受利润水平提高的影响，公司EBITDA有所增长，EBITDA利息保障倍数有所提高。

整体来看，公司有息债务增加，偿债压力较大，考虑到公司经营性现金流入规模减少以及项目建设资金压力仍需通过融资缓解，未来债务压力或将进一步加大。

表14 公司偿债能力指标

指标名称	2017年	2016年
资产负债率	45.25%	38.56%
流动比率	6.24	6.42
速动比率	3.00	2.84
EBITDA（万元）	74,087.16	54,701.77
EBITDA 利息保障倍数	1.13	1.02
有息债务/EBITDA	21.36	20.75

资料来源：公司2017年审计报告，鹏元整理

六、债券偿还保障分析

公司已办妥土地使用权抵押登记，为本期债券的本息偿付提供了一定的保障；但跟踪期内，公司未聘请相关评估机构出具新的资产评估报告

为保障本期债券的本息偿付，公司以其拥有的两宗土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保，抵押登记手续已于2014年6月11日办妥，土地他项权利人为邯郸银行股份有限公司，抵押期限为2013年11月24日至2020年11月23日。

根据《土地使用权抵押协议》，债券存续期内，债权代理人有合理理由认为需要对抵押标的的价值进行重新评估的，公司应当聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押标的的价值进行评估并出具资产评估报告。跟踪期内，公司未聘请相关评估机构出具新的资产评估报告。

根据河北新世纪房地产评估经纪有限公司出具的冀新（2013）（估）字第056号《土地估价报告》（评估基准日为2013年07月19日），上述两宗土地评估总价为605,713.97万

元。按该评估总价计算，抵押倍数为3.84倍。土地使用权抵押为本期债券的本息偿付提供了一定保障。

表 15 公司用于本期债券的抵押土地明细（单位：平方米、万元）

编号	土地使用证编号	坐落	土地用途	类型	面积	评估值
1	邯县国用（2012）第 HX0580 号	邯鄲县兼庄乡东军师堡村村东	商务金融用地	划拨	477,959.0	267,896.02
2	邯县国用（2012）第 HX0581 号	邯鄲县兼庄乡东军师堡村村东	商务金融用地	划拨	602,708.2	337,817.95
合计					1,080,667.2	605,713.97

资料来源：公司提供

七、评级结论

2017年，邯鄲市经济总量和财政实力进一步提升，公司所处外部环境较好；公司业务持续性较好，获得的外部支持力度仍较大；国有土地使用权抵押为本期债券的本息偿付提供了一定的保障。

但我们也注意到，公司资产以应收款项和存货为主，资产流动性较弱；公司利润总额对资产减值转回和政府补助依赖较大；公司主要在建及拟建项目规模较大，存在一定的资金支出压力；公司有息债务规模较大，存在较大的债务偿还压力。

基于上述情况，鹏元维持公司主体长期信用等级为AA+，维持本期债券信用等级为AA+，评级展望维持为稳定。

附录一 合并资产负债表（单位：万元）

项目	2017年	2016年	2015年
货币资金	213,307.16	220,562.01	265,134.84
应收账款	989,976.13	925,521.75	888,903.31
预付款项	50,865.86	51,161.20	1,197.96
应收利息	534.67	69.54	0.00
其他应收款	250,861.92	589.70	100,195.50
存货	1,644,523.45	1,517,363.54	1,415,342.96
其他流动资产	16,915.00	4,000.00	0.00
流动资产合计	3,166,984.19	2,719,267.73	2,670,774.58
可供出售金融资产	10,000.00	1,000.00	0.00
长期应收款	424,268.68	277,440.39	118,644.01
固定资产	199,085.39	199,142.75	197,007.64
在建工程	313,821.51	370,813.69	441,805.31
递延所得税资产	3,774.87	9,545.60	0.00
非流动资产合计	950,950.45	857,942.43	757,456.95
资产总计	4,117,934.64	3,577,210.16	3,428,231.53
短期借款	0.00	85,385.00	0.00
应付账款	40,309.91	59,583.77	58,270.88
预收款项	64,819.23	18,046.33	18,648.49
应付职工薪酬	6.06	31.43	29.04
应交税费	134,231.61	119,509.35	104,230.55
应付利息	11,042.82	6,050.84	4,707.48
其他应付款	5,552.59	16,129.10	23,009.73
一年内到期的非流动负债	233,730.00	101,240.00	240,480.00
其他流动负债	17,487.13	17,487.13	17,487.13
流动负债合计	507,179.35	423,462.94	466,863.30
长期借款	308,571.70	124,780.00	253,940.00
应付债券	221,398.43	337,696.06	264,000.00
长期应付款	819,021.03	486,137.35	293,200.00
专项应付款	7,350.00	7,350.00	7,350.00
非流动负债合计	1,356,341.17	955,963.40	818,490.00
负债合计	1,863,520.52	1,379,426.35	1,285,353.30
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,674,041.62	1,674,041.62	1,674,041.62
盈余公积	45,792.66	43,017.48	34,793.52

未分配利润	483,942.14	430,704.91	384,019.85
归属于母公司所有者权益合计	2,253,776.42	2,197,764.01	2,142,854.98
少数股东权益	637.69	19.81	23.25
股东权益合计	2,254,414.12	2,197,783.82	2,142,878.23
负债和所有者权益总计	4,117,934.64	3,577,210.16	3,428,231.53

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告

附录二 合并利润表（单位：万元）

项目	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	138,262.75	173,944.23	183,921.36
减：营业成本	108,790.79	146,139.07	143,864.85
税金及附加	2,750.95	3,122.78	10,292.46
销售费用	13.05	12.67	10.61
管理费用	2,921.92	1,535.30	1,603.34
财务费用	5,929.03	2,491.83	-3,282.73
资产减值损失	-23,082.90	38,182.40	0.00
加：投资收益（损失以“-”号填列）	2,507.26	636.80	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,447.16	-16,903.02	31,432.82
加：营业外收入	23,697.46	68,041.29	47,967.96
减：营业外支出	5.69	132.54	93.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	67,138.92	51,005.74	79,307.58
减：所得税费用	11,038.24	-3,899.85	7,573.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	56,100.68	54,905.58	71,734.30
归属于母公司所有者的净利润	56,012.42	54,909.02	71,734.33
少数股东损益	88.26	-3.44	-0.03

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告

附录三-1 合并现金流量表（单位：万元）

项目	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	128,757.03	145,489.05	58,772.53
收到其他与经营活动有关的现金	49,153.99	148,036.51	591,720.52
经营活动现金流入小计	177,911.01	293,525.56	650,493.05
购买商品、接收劳务支付的现金	133,209.54	147,407.11	52,727.98
支付给职工以及为职工支付的现金	2,300.90	1,444.74	1,361.30
支付的各项税费	682.33	2,397.74	13,178.78
支付其他与经营活动有关的现金	23,797.76	6,419.27	207,705.71
经营活动现金流出小计	159,990.52	157,668.86	274,973.77
经营活动产生的现金流量净额	17,920.49	135,856.70	375,519.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	90,050.00	149,750.00	0.00
取得投资收益收到的现金	1,799.59	605.47	0.00
投资活动现金流入小计	91,849.67	150,355.47	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,460.69	79,386.29	95,763.87
投资支付的现金	321,507.60	154,750.00	0.00
投资活动现金流出小计	386,968.30	234,136.29	95,763.87
投资活动产生的现金流量净额	-295,118.63	-83,780.82	-95,763.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	529.62	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	335,000.00	312,285.00	99,000.00
发行债券收到的现金	59,520.00	49,600.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	407,325.45	73,100.00	281,200.00
筹资活动现金流入小计	802,375.07	434,985.00	380,200.00
偿还债务所支付的现金	206,203.30	342,900.00	371,440.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,853.51	52,346.21	74,725.84
支付其他与筹资活动有关的现金	206,792.27	197,187.50	118,611.36
筹资活动现金流出小计	473,849.08	592,433.71	564,777.20
筹资活动产生的现金流量净额	328,525.98	-157,448.71	-184,577.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-282.70	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	51,045.15	-105,372.83	95,178.21
加：期初现金及现金等价物余额	159,762.01	265,134.84	169,956.63
六、期末现金及现金等价物余额	210,807.16	159,762.01	265,134.84

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告

附录三-2 合并现金流量表补充资料（单位：万元）

项目	2017年	2016年	2015年
净利润	56,100.68	54,905.58	71,734.30
加：资产减值准备	-23,082.90	38,182.40	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	149.13	189.23	108.87
财务费用	7,081.81	3,506.80	0.00
投资损失	-2,507.26	-636.80	0.00
递延所得税资产减少（减：增加）	5,770.72	-9,545.60	0.00
存货的减少（减：增加）	-127,159.91	-100,488.89	-38,550.82
经营性应收项目的减少（减：增加）	45,729.84	132,674.60	200,472.89
经营性应付项目的增加（减：减少）	55,838.38	17,069.38	141,754.04
经营活动产生的现金流量净额	17,920.49	135,856.70	375,519.28

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告

附录四 主要财务指标表

项目	2017年	2016年	2015年
资产负债率	45.25%	38.56%	37.49%
产权比率	82.66%	62.76%	59.98%
流动比率	6.24	6.42	5.72
速动比率	3.00	2.84	2.69
有息债务（万元）	1,582,721.17	1,135,238.41	1,051,620.00
综合毛利率	21.32%	15.99%	21.78%
EBITDA（万元）	74,087.16	54,701.77	79,416.45
EBITDA 利息保障倍数	1.13	1.02	1.06
有息债务/EBITDA	21.36	20.75	13.24
收现比	0.93	0.84	0.32

资料来源：公司 2016 年及 2017 年审计报告，鹏元整理

附录五 截至2017年12月31日纳入合并范围的子公司

公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
邯郸市城投和谐五仓开发建设有限公司	邯郸市	城市建设开发；五仓区内土地收购储备整理	100.00	-	投资设立
邯郸市沁祥贸易有限公司	邯郸市	建材贸易	100.00	-	投资设立
邯郸市和谐广告有限公司	邯郸市	广告设计、制作及发布	100.00	-	投资设立
邯郸市城投瑞园园林绿化工程有限公司	邯郸市	园林绿化工程；苗木花卉销售	100.00	-	投资设立
邯郸市城投房地产开发有限公司	邯郸市	城市房地产开发及配套基础设施建设	100.00	-	投资设立
邯郸城发土地整理有限公司 (曾用名：邯郸市城投城市房屋拆迁有限公司)	邯郸市	土地开发、整理	15.17	84.75	投资设立
邯郸市鸿安市政工程有限公司	邯郸市	市政道路工程建设	100.00	-	投资设立
邯郸市城发停车场建设运营有限公司	邯郸市	停车场建设运营服务，广告招商，充电桩运营服务	100.00	-	投资设立
东方国际融资租赁(天津)有限公司	天津市	融资租赁业务；租赁业务；租赁财产经营；租赁交易咨询和担保	75.00	-	投资设立
国融昌盛国际商业保理(天津)有限公司	天津市	商业保理经营与管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务	75.00	-	投资设立
邯郸市城发物业服务有限公司	邯郸市	物业服务、保洁服务、停车服务、绿化服务、房屋租赁、垃圾清运、房屋修缮	100.00	-	投资设立

资料来源：公司 2017 年审计报告

附录六 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
综合毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
收现比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/ (分配股利、利润或偿付利息所支付的现金+应付利息增加额)
产权比率	负债总额/所有者权益
资产负债率	负债总额/资产总额 $\times 100\%$
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计}$
有息债务	短期借款+1年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款

附录七 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：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。

二、债务人主体长期信用等级符号及定义

符号	定义
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。

注：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。

三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。