



CREDIT RATING REPORT

报告名称

徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司 主体与相关债项2021年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点

跟踪债券及募资使用情况

发债主体

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

偿债能力



信用等级公告

大公报 SDP【2021】124 号

大公国际资信评估有限公司通过对徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司及“15 铜城投债/PR 铜城投”的信用状况进行跟踪评级，确定徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“15 铜城投债/PR 铜城投”的信用等级维持 AA。

特此通告。



大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任： 席宁

二〇二一年六月二十八日



主体信用

跟踪评级结果	AA	评级展望	稳定
上次评级结果	AA	评级展望	稳定

债项信用

债券简称	发行额(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
15 铜城投债/PR 铜城投	10.00	7	AA	AA	2020.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2021.3	2020	2019	2018
总资产	265.21	261.16	259.24	252.71
所有者权益	166.72	166.62	150.65	130.87
总有息债务	60.42	56.93	79.14	86.43
营业收入	0.73	14.83	16.21	6.05
净利润	0.10	4.19	1.82	2.49
经营性净现金流	-5.46	-3.77	-2.08	27.55
毛利率	-58.21	13.55	-6.26	4.84
总资产报酬率	0.10	1.85	1.11	1.05
资产负债率	37.14	36.20	41.89	48.21
债务资本比率	26.60	25.47	34.44	39.77
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.61	1.15	0.94
经营性净现金流/总负债	-5.66	-3.72	-1.81	45.22

注: 公司提供了 2020 年财务报表, 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年财务报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告; 公司 2021 年 1~3 月财务报表未经审计。

主要观点

徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司(以下简称“铜山城投”或“公司”)是铜山区重要的基础设施和市政工程建设投融资主体, 在铜山区基础设施建设中仍具有重要地位。跟踪期内, 公司外部环境良好, 并且在政府补贴等多方面继续得到铜山区政府的有力支持。同时, 公司拟建项目尚需投资规模仍较大, 未来面临较大资本支出压力; 公司短期债务占比较高, 面临一定短期偿债压力; 公司对外担保规模仍较大, 且被担保企业所处行业及区域集中度较高, 存在一定的或有风险。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 铜山区是徐州重点建设的城区, 2020 年经济继续保持增长, 整体经济实力仍较强, 为公司发展提供了良好的外部环境;
- 公司是铜山区重要的基础设施和市政工程建设投融资主体, 在铜山区基础设施建设中仍具有重要地位;
- 公司继续得到铜山区政府在政府补贴等多方面的有力支持。

主要风险/挑战:

- 公司拟建项目建设尚需投资规模仍较大, 未来面临较大资本支出压力;
- 公司短期债务占比较高, 面临一定短期偿债压力;
- 公司对外担保规模仍较大, 且被担保企业所处行业及区域集中度较高, 存在一定的或有风险。

评级小组负责人: 唐 川

评级小组成员: 赵 婧 张佳君

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V.3，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
要素一：偿债环境（48%）	4.95
（一）区域环境	4.95
要素二：财富创造能力（37%）	5.13
（一）市场竞争力	5.07
（二）盈利能力	5.83
要素三：偿债来源与负债平衡（15%）	4.61
（一）债务状况	4.93
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	4.24
调整项	-0.01
主体信用等级	AA

调整项说明：对外担保下调 0.01，理由为公司对外担保比率为 42.93%。

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

评级历史关键信息

主体评级	债项简称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA/稳定	15 铜城投债/PR 铜城投	AA	2020/06/29	唐川、张澳夫、张建、赵松贺	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2.1）	点击阅读原文
AA/稳定	15 铜城投债/15 铜城投	AA	2015/04/14	马立颖、张云爽、李晓然	大公评级方法总论	点击阅读原文



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象与大公、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象/发布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



跟踪评级说明

根据大公承做的铜山城投存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元）

债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
15 铜城投债/PR 铜城投 ¹	10.00	4.00	2015.09.18~2022.09.18	4 亿元用于凤凰山二期 A 地块棚户区改造项目；6 亿元凤凰山三期 C 地块棚户区改造项目	已按募集资金要求使用

数据来源：根据公司提供资料整理

发债主体

铜山城投原名为铜山县城市建设投资有限责任公司，2009 年 3 月 26 日，根据徐州市人民政府出具的《市政府关于同意组建铜山县城市建设投资有限责任公司的批复》（徐政复【2009】8 号）文件，由铜山县人民政府出资设立的国有独资有限责任公司，初始注册资本为人民币 2.00 亿元。2011 年，根据江苏省徐州市铜山区人民政府（以下简称“铜山区政府”）《关于同意铜山县城市建设投资有限责任公司更改名称的批复》，公司变更为现名。2014 年 12 月，根据《关于将铜山区城投公司国有股权划入徐州高新投资有限公司的通知》（铜政发【2014】119 号文件），铜山区政府将其持有的公司 100.00% 股权无偿划拨给徐州高新投资集团有限公司（以下简称“高新投资”），并于 2014 年 12 月 30 日完成工商变更登记。2019 年 10 月 30 日，公司控股股东高新投资名称变更为徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司（以下简称“兴铜集团”），同时徐州高新技术产业开发区管理委员会将其持有的兴铜集团 49.00% 的股权划转至徐州市铜山区人民政府，现由铜山区人民政府 100% 控股。2020 年 12 月 21 日，根据《徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司文件》（徐兴铜【2020】28 号）兴铜集团对公司增加注册资本 8.00 亿元，公司注册资本由原来的 2.00 亿元增至 10.00 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司注册资本为 10.00 亿元人民币，实收资本 10.00 亿元。

¹ “PR 铜城投” 债券本金于 2015~2022 年第 3, 4, 5, 6, 7 年末分期偿还本金的 20%，均按期兑付。



兴铜集团是公司唯一股东，实际控制人仍是铜山区政府。截至 2020 年末，公司纳入合并范围的一级子公司共 4 家。

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了公司章程，建立和完善了法人治理结构，设立了董事会、监事会和经营管理机构。公司不设股东会，由兴铜集团行使股东会职权。公司设董事会，共 3 名董事，其中由出资人委派产生 2 名，职工代表大会选举产生 1 名，任期均 3 年，可连选连任，董事会设董事长 1 名，由出资人从董事会成员中指定。公司设监事会，共 5 名监事，其中由出资人委派产生 3 名，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生 2 名，监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定，任期 3 年，可连选连任。经理由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责。公司在组织机构设置方面，根据公司现有定位、业务特点及业务需要设置办公室、财务部、投资部、项目部、工程部和综合部等 6 个职能部门（见附件 1-2），部门设置符合公司业务发展的需要。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2021 年 5 月 13 日，公司本部未发生不良信贷事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续期债务融资工具利息均按期兑付。公司无违规或被监管处罚的情形。

偿债环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；2020 年在疫情背景下，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松，2021 年城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但风险整体可控。2020 年，徐州市经济继续增长，但受疫情影响主要指标增速有所放缓；铜山区经济财政实力继续增强，政府性基金收入对财政收入贡献度仍较大。

（一）宏观环境

2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，2020 年我国经济运行稳步复苏，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国国内生产总值（以下简称“GDP”）达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。其中，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%，三季



度同比增长 4.9%，四季度同比增长 6.5%。2021 年一季度，我国经济复苏进程整体稳健，GDP 同比增速高达 18.3%；环比增长 0.6%；两年平均增速 5.0%²。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，面对后疫情时代，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

（二）行业环境

2020 年，在疫情背景下，各部委陆续出台相关政策推动城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松；2021 年以来，中央延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。2020 年，在新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）的背景下，多个省份的公共预算收入和以土地出让金为主的基金预算收入出现明显下滑，地方财政收入承压，城投企业相关业务进度及资金结算或受到一定程度影响。为应对相关影响，解决城投企业短期资金压力，上半年各部委陆续出台相关政策推动支持地方政府及城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松。下半年随着疫情得到有效控制和我国经济的稳步恢复，加上信用风险事件的冲击，城投企业面临的融资环境有所收紧。

在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2021 年 4 月，国务院发布的《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发【2021】5 号）（以下简称“国发 5 号文”）明确了要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险，体现了中央对防范化解隐

² 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。



性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

（三）区域环境

2020 年，徐州市经济继续增长，但受疫情影响主要指标增速有所放缓；铜山区经济财政实力继续增强，政府性基金收入对财政收入贡献度仍较大。

2020 年，徐州市实现地区生产总值 7,319.77 亿元，同比增长 3.4%，受疫情影响，增速有所放缓。三次产业结构调整为 9.8:40.1:50.1，第三产业占比进一步提升。同期，全市规模以上工业增加值同比增长 6.3%，固定资产投资同比增长 0.4%，分领域看，基础设施投资、工业投资、房地产开发投资分别同比增长 3.6%、3.4%和 1.7%。全市商品房销售面积同比增长 12.5%，销售额同比增长 25.6%。同期，全市社会消费品零售总额 3,286.09 亿元，同比下降 7.0%，全市进出口总额 1,067.16 亿元，同比增长 14.2%。2020 年徐州市取得一般公共预算收入 481.82 亿元，同比增长 2.9%，其中税收收入 380.68 亿元，同比增长 1.8%，税收收入占一般公共预算收入比重达 79.0%。

铜山区隶属于江苏省徐州市，北部与山东省微山县、枣庄市为邻，南部与西南部接安徽宿州市、灵璧县，东部与邳州市、睢宁县交界，西部与萧县、丰县、沛县毗邻。铜山区地处淮海经济区的中心，古有“五省通衢”之誉，今有公路、铁路、水路、航空、管道“五通汇流”之便。铜山区是徐州的科技、通信和对外贸易中心，是徐州重点建设的城区，也是江苏省创新型试点区。2020 年，铜山区生产总值为 1,181.5 亿元，同比增长 2.9%。在徐州市下辖各区县中，铜山区地区生产总值仍位列第一。

表 2 2020 年徐州市下辖各区县主要经济指标（单位：亿元、%）

城市	地区 GDP	GDP 增速	一般公共预算收入
徐州市	7,319.77	3.4	481.82
铜山区	1,181.50	2.9	52.50
邳州市	1,000.00	3.7	43.90
沛县	805.01	3.9	46.13
泉山区	720.00	4.5	41.00
新沂市	692.22	3.1	37.50
睢宁县	630.00	3.0	38.50
云龙区	410.00	4.1	29.03
鼓楼区	-	-	19.94
丰县	-	3.1	30.01
贾汪区	-	-	20.10

数据来源：徐州市及下辖各区县 2020 年国民经济和社会发展统计公报、2021 年政府工作报告、2021 年预算草案



同期，铜山区第一产业增加值 105.2 亿元，同比增长 3.1%；第二产业增加值 571.8 亿元，同比增长 2.8%；第三产业增加值 504.6 亿元，同比增长 2.8%；三次产业结构调整为 8.9:48.4:42.7，第三产业占比均有所提升；铜山区经济实力在徐州市各区、县中位于前列。同期，实现规模以上工业增加值 113.2 亿元，同比增长 7.0%；实现社会消费品零售总额 413.0 亿元，同比增长 9.7%。

表 3 2018~2020 年徐州市铜山区主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	1,181.5	2.9	1,184.3	7.6	1,090.6	3.5
人均地区生产总值（元）	-	-	81,138.00	5.6	76,915.00	3.7
一般预算收入	52.5	1.4	51.7	-20.5	65.1	-
规模以上工业增加值	113.2	7.0	-	25.8	-	-
全社会固定资产投资	-	5.0	-	7.0	529.2	-
社会消费品零售总额	413.0	-9.7	304.1	4.9	290.0	10.2
三次产业结构	8.9:48.4:42.7		8.3:49.1:42.6		8.2:47.6:44.2	

数据来源：2018~2020 年徐州市铜山区国民经济和社会发展统计公报

2020 年铜山区一般预算收入为 52.5 亿元，同比增长 1.4%，其中税收收入 44.5 亿元，增长 7.3%，从税种看，增值税、企业所得税、契税税收收入分别为 19.2 亿元、5.5 亿元、5.8 亿元。同期，铜山区政府性基金收入为 96.3 亿元，对财政收入的贡献度较大。2020 年，铜山区一般预算支出为 128.3 亿元，同比增长 9.3%。全市政府性基金支出为 109.0 亿元。截至 2020 年末，铜山区全区地方政府债务余额为 107.2 亿元。

总体而言，2020 年，徐州市及铜山区经济财政实力继续增强，良好的经济和财政状况对城市基础设施建设提供了较好的保障。

财富创造能力

公司作为铜山区重要的基础设施、市政工程和保障房建设主体，在铜山区社会经济发展中地位突出，主营业务具有区域专营优势；2020 年，因市政工程建设及保障销售收入减少，公司营业收入有所减少，但新增土地整理业务毛利率较高，公司综合毛利率大幅上升。

公司是徐州市铜山区重要的城市基础设施和保障房项目的投融资和建设主体，业务主要包括市政工程建设、土地整理、保障房建设、粮食销售与热电销售等。



表 4 2018~2020 年公司营业收入及盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	14.82	100.00	16.21	100.00	6.05	100.00
市政工程建设	4.59	30.97	7.11	43.84	4.60	76.04
土地整理	4.13	27.87	-	-	-	-
保障房销售	3.34	22.54	6.94	42.79	-	-
粮食销售	0.98	6.61	1.17	7.20	0.55	9.15
热电销售	1.62	10.93	0.89	5.47	0.79	13.08
租赁业务	0.10	0.67	0.05	0.34	0.06	1.01
其他业务	0.06	0.40	0.06	0.36	0.05	0.72
毛利润	2.01	100.00	-1.02	100.00	0.29	100.00
市政工程建设	0.42	20.90	0.86	-	0.65	222.74
土地整理	1.58	78.61	-	-	-	-
保障房销售	0.33	16.42	-0.64	-	-	-
粮食销售	0.07	3.48	0.03	-	-0.02	-6.02
热电销售	-0.47	-23.38	-1.23	-	-0.40	-136.27
租赁业务	0.10	4.98	-0.07	-	0.01	4.62
其他业务	-0.02	-1.00	0.04	-	0.05	14.94
毛利率		13.55		-6.26		4.84
市政工程建设		9.15		12.08		14.17
土地整理		38.26		-		-
保障房销售		9.88		-9.18		-
粮食销售		7.14		2.00		-3.18
热电销售		-29.01		-138.96		-50.39
租赁业务		100.00		-140.00		22.02
其他业务		-33.33		68.43		100.00

数据来源：根据公司提供资料整理³

2020 年，公司实现营业收入 14.82 亿元，同比有所下降，主要系公司市政工程建设及保障房销售业务收入有所下降所致。市政工程建设、土地整理和保障房销售三大业务是公司收入的主要来源，三项业务收入合计在营业收入中的占比在 81.38%。分板块看，2020 年，公司全年实现市政工程建设收入 4.59 亿元，在营业收入中占比为 30.97%，同比有所下降，主要是当年确认收入较少所致。新增土地整理业务营业收入为 4.13 亿元，在营业收入中占比为 27.87%，对收入贡献较大。保障房销售收入 3.34 亿元，占营业收入比重的 22.54%，主要系山水庭苑及凤凰山棚户户区改造项目完成销售确认收入所致。粮食销售收入 0.98 亿元，同比减少 0.19 亿元，系公司自营粮食规模减少所致。同期，受益于公司调高非居民用气价格的影响，公司实现热电销售收入 1.62 亿元，同比大幅增长。租赁

³ 公司未提供 2021 年 1~3 月主营业务明细



和其他业务整体收入规模较小，对公司收入贡献不大。

2020 年，公司毛利润同比增加，主要系新增土地整理业务对毛利润贡献较大所致。市政工程建设业务毛利率同比下降 2.93 个百分点，主要系受确认收入的市政工程项目与铜川区政府约定的加成比例减少影响；土地整理业务毛利率为 38.26%，对综合毛利率贡献较大。保障房销售业务毛利率为 9.88%，毛利率大幅增加主要系保障房定价有所提高所致；热电销售业务毛利率为-29.01%，有所提高主要系因为热电公司煤改气工程项目开始运作，2020 年进入运营；粮食销售业务毛利率有所增长，主要系粮食价格出现上涨所致；租赁业务毛利率大幅增长主要系公司南阳国际租户增加和大学生创业园租金从其他业务收入转入主营业务中的租赁业务导致整理租赁业务毛利率上升。

（一）市政工程建设

公司是铜山区重要的基础设施、市政工程和保障房建设投融资主体，在铜山区城市建设和社会经济发展中具有重要地位，基础设施建设项目建设资金大部分由公司自行筹措，未来面临较大的资本支出压力。

公司承建项目大部分采用代建回购模式，由公司负责项目前期资金筹措并组织施工建设，项目完工后，徐州市铜山区政府对验收合格项目以成本加成进行回购。在建设期间，市政工程项目开发成本计入存货，每年年底按进度采用完工百分比法确认劳务收入，收入一般按实际投入成本外加 10%~20%的委托代建费确认。

公司根据铜山区市政规划接受区政府委托，负责实施铜山区内重大工程建设与运营，承担的市政工程项目均由区政府与公司签订代建协议。2020 年，公司岗叉楼拆迁项目、大学路实验中学和马山安置小区已确认收入 4.59 亿元。截至 2020 年末，公司主要在建工程项目包括凤凰山三期 C 地块棚户区改造项目、北京路小学、烟草公司 2015-43#地项目，计划总投资 17.24 亿元，累计完成投资 17.38 亿元。

同期，公司拟建项目包括铜山万达周边片区建设、岗叉楼片区城市更新、北京路小学建设、徐州科技谷新谷核心区建设、万科创新园项目，计划投资 72.22 亿元。公司拟建项目较多，投入资金规模较大，且项目建设资金除少数为政府划拨外，大部分由公司自行筹措，公司未来将面临较大的资本支出压力。

**表 5 截至 2020 年末公司主要在建项目及拟建设项目情况（单位：亿元）**

在建项目名称	计划总投资	累计投资	建设周期
凤凰山三期C地块棚户区改造项目	15.59	14.62	2017~2021
北京路小学	1.25	2.36	2019~2021
烟草公司 2015-43#地项目	0.22	0.40	2019~2021
合计	17.24	17.38	-
拟在建项目名称	计划总投资	预计完工时间	
铜山万达周边片区建设	7.75	2022	
岗叉楼片区城市更新	39.97	2025	
徐州科技谷新谷核心区建设	20.00	2022	
万科创新园	4.50	2022	
合计	72.22	-	

数据来源：根据公司提供资料整理

总体而言，作为铜山区重要的基础设施和市政工程建设投融资主体，公司继续承担了较多的市政工程及保障住房建设项目。受益于新型城镇化建设的深入、铜山区基础设施建设投入力度的逐渐加大。同时，公司未来工程项目投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

（二）土地整理

2020 年，公司新增土地整理业务，为主要营业收入来源之一，毛利率较高，对当期综合毛利率贡献较大。

公司土地整理业务为 2020 年新增业务板块，土地整理业务模式为公司经徐州市铜山区人民政府授权负责从事铜山区的土地整理业务，对相关地块进行前期拆迁、补偿、迁移以及平整等土地整理开发事宜，徐州市铜山区土地储备中心根据相关地块的土地整理总成本加成一定比例收益确定的金额收购，公司按此金额确认收入。2020 年，公司土地整理业务收入 4.13 亿元，毛利率为 38.26%，对当期综合毛利率贡献较大。

公司土地整理项目有徐挖地块（2020-03 号）、铜国用（2009）第 0148 号和铜国用（2009）第 3206 号，占地面积共 233,859 平方米。其中徐挖地块（2020-03 号）已收储，其他部分完工。

（三）保障房销售

公司作为铜山区保障房建设和销售主体，在铜山区城市建设和社会经济发展中具有重要地位，保障房销售业务为公司主营业务收入之一。

公司保障性住房业务主要为经济适用房、公租房等，主要由子公司徐州市铜山区经济适用住房发展中心负责。主要模式为政府下达保障房建设任务，由经适房中心承担相关业务的拆迁、投资建设、融资、销售等工作任务。公司取得土地后自主筹资建设，待项目建成后，以核定的价格向区内符合一定条件的业主或用



户销售，并签订销售合同并向业主收取房款。其中，保障性住房的定价原则为保本微利，销售基准价格及浮动幅度主要由区价格主管部门会同区房管部门，依据相关规定在综合考虑建设、管理成本和利润基础上确定。

截至 2020 年末，公司主要在建保障房项目为山水庭苑及凤凰山棚户区改造项目，计划总投资 28.17 亿元，已累计投资 17.41 亿元。随着铜山区城镇化进程的不断加快，公司保障房建设项目数量呈上升趋势，良好的项目储备为公司未来业务收入提供一定保障。

（四）粮食销售

公司粮食销售业务具有一定的垄断优势，但该项业务盈利能力较弱。

公司粮食销售业务由子公司徐州市铜山区粮食购销公司(以下简称为“粮食购销公司”)承担，粮食购销公司成立于 1992 年，是铜山国资的全资子公司。粮食购销公司受铜山区粮食局委托，对铜山区范围内的粮食产品（如小麦、粳稻、玉米等品种）进行收储与销售，其中中央储备部分不计入收入，自营部分出售给加工厂商，实现粮食销售收入。

2020 年，粮食销售收入为 0.98 亿元，同比减少 0.19 亿元，主要系公司自售粮食规模减少所致。

（五）热电销售

公司热电销售业务具有一定的区域专营优势，受徐州市环保排放政策限制的影响，经营成本较高，利润率较低。

公司热电销售业务主要由子公司铜山县新汇热电有限公司（以下简称“新汇热电”）负责运营，供热范围主要集中在徐州老城区南部、徐州高新技术开发区及铜山新区，具有一定区域优势。新汇热电作为当地燃煤发电供热企业，主要为当地居民社区、学校、工业和商业等不同类型的区域供热，并将供热过程中所产生的电力上线国家电网并获得售电收入。新汇热电成立于 2002 年，供热范围为北至市公安局信息中心和 71 军军部；东至徐州工程学院；西至矿大南湖校区，南至整个铜山新区和高新技术开发区。2020 年，热电销售收入 1.62 亿元，同比增长 0.73 亿元。



偿债来源与负债平衡

公司营业利润同比有所增加，政府补助仍是公司利润的重要来源，债务收入是公司流动性偿债来源的主要构成，外部支持对公司流动性偿债来源形成补充；公司经营性净现金流为净流出状态；但公司债务融资渠道通畅，对流动性偿债来源形成较好支持。

（一）盈利

2020 年，公司营业收入同比有所减少，期间费用有所增加，主要是财务费用增加所致，政府补助仍是公司利润的重要来源。

2020 年，公司的营业收入为 14.83 亿元，同比减少 1.38 亿元，系公司市政工程建设及保障房销售业务板块营业收入下降所致。管理费用仍是期间费用主要构成，2020 年，公司期间费用 2.11 亿元，同比有所增加，主要系财务费用增加所致，其中财务费用 0.20 亿元，同比增加 0.48 亿元，主要系利息支付部分没有资本化而是费用化所致。

表 6 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	0.73	14.83	16.21	6.05
期间费用	-0.06	2.11	1.91	2.25
其中：销售费用	0.00 ⁴	0.04	0.03	0.03
管理费用	0.07	1.87	2.16	2.31
财务费用	-0.13	0.20	-0.28	-0.09
期间费用/营业收入	-8.22	14.23	11.76	37.11
公允价值变动损益	-	0.29	2.20	0.09
投资收益	-	1.78	0.23	0.16
其他收益	0.61	1.07	2.52	4.16
营业利润	0.25	3.62	1.65	2.15
营业外收入	0.00 ⁵	0.40	0.84	0.40
利润总额	0.26	4.01	2.49	2.52
净利润	0.10	4.19	1.82	2.49
总资产报酬率	0.10	1.85	1.11	1.05
净资产收益率	0.06	2.52	1.21	1.90

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年，公司利润总额 4.01 亿元，同比大幅增加。其中，其他收益 1.07 亿元，同比减少 1.45 亿元，主要为政府补助；公允价值变动损益 0.29 亿元，主要为投资性房地产公允价值变动损益；营业外收入 0.01 亿元，主要为入网费和热网配套费、食堂承包、个税返还等收入；投资收益 1.78 亿元，同比大幅增加，

⁴ 销售费用为 86.61 万元

⁵ 营业外收入为 1.85 万元



系处置可供出售金融资产所致。

2021 年 1~3 月，公司营业收入 0.73 亿元，其中，期间费用为-0.06 亿元，主要系管理费用及财务费用减少所致。利润总额为 0.26 亿元，净利润为 0.10 亿元。

综合来看，2020 年公司营业收入同比有所减少，期间费用规模同比有所增加，政府补助仍是公司利润的重要来源。

2、现金流

2020 年，公司经营性净现金流继续保持净流出，对债务及利息无法形成保障；投资性净现金流净流出规模较大，公司拟建项目建设尚需投资规模仍较大，未来面临较大资本支出压力。

2020 年，公司经营性净现金流-3.78 亿元，继续保持净流出，主要系铜山区财政局和公司关联企业往来款规模较大所致。同期，经营性净现金流/流动负债为-5.91%，经营性净现金流利息保障倍数为-0.92 倍，经营活动现金流对债务无法形成保障。

2020 年，公司投资性现金流继续为净流出，公司投资性现金流出主要用于在建工程、新增购置房屋建筑物所致。截至 2020 年末，公司在建项目包括基础设施建设项目及保障房项目建设，计划总投资 17.24 亿元，累计完成投资 17.38 亿元，拟建项目总计需投资额 72.22 亿元，未来面临较大资本支出压力。

表 7 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、倍）

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营性净现金流	-5.46	-3.78	-2.08	27.55
投资性净现金流	0.28	-1.59	-5.41	-9.53
经营性净现金流利息保障倍数	-60.47	-0.92	-0.51	5.55
经营性净现金流/流动负债（%）	-9.52	-5.91	-3.16	89.67

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 1~3 月，公司经营性净现金流继续保持净流出，投资性净现金流转为净流入，主要系处置固定资产南洋国际写字楼。经营性净现金流利息保障倍数为-1.33 倍，对债务及利息无法形成保障。

3、债务收入

公司融资渠道较为多元，以银行借款和发行债券为主，债务融资能力很强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献很大。

公司融资渠道多元化，主要以银行借款和发行债券为主，借款期限结构以短期为主，公司银行借款以抵押借款和信用借款为主。截至 2021 年 3 月末，公司获得各金融机构授信总额为 61.93 亿元，已使用额度 50.51 亿元，尚未使用额度 11.42 亿元。债券融资方面，截至 2020 年末，公司存续债券包括企业债券和公



司债等，债券品种较为多样。

2020 年，公司筹资性现金流入为 55.25 亿元，银行借款增加致使流入规模大幅增加，是公司可用偿债来源的主要组成部分；同期，公司筹资性现金流出为 49.97 亿元，公司债务偿还对融资能力依赖程度相对较高。

表 8 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月债务融资情况分析（单位：亿元）

财务指标	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资性现金流入	6.81	55.25	52.81	18.91
借款所收到的现金	5.99	34.79	39.09	10.08
筹资性现金流出	3.68	49.97	53.69	36.72
偿还债务所支付的现金	2.90	45.88	45.22	27.41
筹资性净现金流	3.12	5.28	0.88	-17.81

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 1~3 月，公司筹资性现金流入为 6.81 亿元，筹资性现金流出为 3.68 亿元。预计未来 1~2 年，公司债务收入的主要来源仍将以银行借款及债券发行为主，且债务收入将保持增长。

4、外部支持

作为徐州市铜山区重要的城市基础设施投融资建设主体，公司继续得到政府在财政补贴等多方面的有力支持。

公司作为徐州市铜山区重要的基础设施、市政工程和保障房建设主体，主要负责铜山区基础设施、市政工程和保障房建设资金的筹集、调配，在市政工程和财政补贴等方面有较大的优势。

政府补助方面，2020 年公司继续得到各类政府补助 1.07 亿元，政府补贴规模较为稳定。

综合来看，作为铜山区重要的基础设施和市政公用项目建设投融资主体，公司继续得到铜山区政府在和财政补贴等方面的支持，是公司利润的重要来源。

5、可变现资产

2020 年末，公司资产规模继续增长，公司资产中用于抵押的比重较小。

截至 2020 年末，公司资产规模有所增加，流动资产占比总资产比重有所提升，达到 53.34%，从资产结构来看，其他应收款、存货、无形资产和投资性房地产占比较高。

公司流动资产仍主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等款项构成。2020 年末，公司货币资金为 9.75 亿元，同比大幅减少，主要包括银行存款 8.18 亿元和其他货币资金 1.56 亿元，其中，受限银行存款 1.56 亿元，为公司向银行申请开具银行承兑汇票开具的银行存单和存出担保保证金。2020 年末，公司应收账款 32.83 亿元，占总资产的比重为 12.57%，同比增长 5.29 亿元。应收账款



的前五大欠款方主要为铜山区财政局、徐州市铜山区轨道交通建设指挥部、江苏省电力公司徐州供电公司、徐州骏兴房地产开发有限公司及徐州康宝房地产开发有限公司，占应收账款总额为 99.68%。同期，公司其他应收款 52.29 亿元，前五大欠款单位分别为铜山区财政局、徐州市百盛建设发展有限责任公司、徐州市鸿博商贸有限公司、维维集团股份有限公司及徐州盛铜控股集团有限公司，占其他应收款的比重为 78.66%。截至 2020 年末，公司存货 37.29 亿元，同比大幅增加，系市政工程项目开发成本增加所致。

表 9 2018~2020 年及 2021 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	143.99	54.29	139.29	53.34	129.81	50.07	123.33	48.80
货币资金	7.88	2.97	9.75	3.73	18.30	7.06	21.98	8.70
应收账款	32.23	12.15	32.83	12.57	27.54	10.62	22.83	9.03
其他应收款	52.00	19.61	52.29	20.02	54.84	21.15	38.56	15.26
存货	38.38	14.47	37.29	14.28	23.47	9.05	33.63	13.31
非流动资产合计	121.22	45.71	121.87	46.66	129.43	49.93	129.38	51.20
无形资产	65.47	24.69	65.79	25.19	72.59	28.53	73.95	29.26
投资性房地产	29.91	11.28	29.91	11.45	31.71	13.74	35.62	14.10
可供出售金融资产	11.33	4.27	11.33	4.34	10.16	3.92	9.69	3.83
资产总计	265.21	100.00	261.16	100.00	259.24	100.00	252.71	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要由无形资产、投资性房地产及可供出售金融资产构成，2020 年末，公司非流动资产为 121.87 亿元，同比有所减少。同期，公司无形资产 65.79 亿元，同比减少 6.80 亿元，主要系土地收储。公司投资性房地产 29.91 亿元，占总资产比重为 11.45%，主要包括土地使用权及房屋、建筑物等，同比减少 1.80 亿元。

2021 年 3 月末，公司流动资产 143.99 亿元，同比增加 4.70 亿元，主要系预付款和市政工程项目开发成本增加所致。非流动资产 121.22 亿元，相对较稳定。

表 10 截至 2020 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

科目名称	受限部分	受限原因
货币资金	1.56	质押
无形资产	18.12	抵押
投资性房地产	3.94	抵押
合计	23.62	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 末，公司受限资产包括质押的货币资金、抵押的无形资产和投资性房地产等，共计 23.62 亿元，占总资产比重 9.04%，占净资产比重 14.18%。公



司资产中用于抵押的比重较小，资产流动性较好。

(二) 债务及资本结构

2020 年末，公司总负债规模继续下降，负债结构仍以流动负债为主；短期债务占比较高，面临一定短期偿债压力。

2020 年末，公司负债规模 94.54 亿元，同比减少 14.05 亿元，负债结构仍以流动负债为主，流动负债在总负债中占比 60.67%，公司资产负债率为 36.20%，同比下降 5.69 个百分点。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2020 年末，公司预收款项为 2.12 亿元，同比有所减少，主要系预收房款结转收入所致，账龄主要集中在 1 年内。同期，公司其他应付款为 20.78 亿元，主要为企业债券应付利息及与其他国有单位的往来款，账龄主要集中在 1 年内。截至 2020 年末，一年内到期的非流动负债 12.72 亿元，同比减少 13.38 亿元，其中一年内到期的长期借款 10.72 亿元，一年内到期的应付债券 2.00 亿元。

表 11 2018~2020 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	15.31	15.55	14.18	15.00	9.56	8.81	4.50	3.69
预收账款	1.54	1.56	2.12	2.24	3.20	2.95	8.19	6.72
其他应付款	22.23	22.57	20.78	21.98	13.78	12.69	13.03	10.70
一年内到期的非流动负债	11.63	11.81	12.72	13.45	26.10	24.04	24.75	20.31
流动负债合计	57.43	58.32	57.36	60.67	70.39	64.83	61.44	50.43
长期借款	25.47	25.86	21.59	22.84	21.91	20.18	19.01	15.60
应付债券	7.94	8.06	7.94	8.40	9.94	9.15	25.30	20.77
长期应付款	0.63	0.64	0.63	0.67	0.90	0.83	12.42	10.19
非流动负债合计	41.05	41.68	37.17	39.32	38.19	35.17	60.40	49.57
负债总额	98.48	100.00	94.54	100.00	108.59	100.00	121.84	100.00
短期有息债务	27.01	27.42	27.40	28.98	47.30	43.56	29.70	24.38
长期有息债务	33.41	35.34	29.53	31.24	31.84	29.32	56.73	46.56
总有息债务	60.42	61.35	56.93	60.22	79.15	72.89	86.43	70.94
资产负债率		37.14		36.20		41.89		48.21

数据来源：根据公司提供资料整理

公司的非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2020 年末，公司长期借款 21.91 亿元，主要为银行借款，借款性质主要为抵押借款、保证借款和质押借款。同期，公司应付债券 7.94 亿元，同比减少 2.00 亿元，主要包括“15 铜城投债”和“19 铜山 01”等。截至 2020 年末，公司长期应付款 0.63 亿



元，主要为专项应付款。

2021 年 3 月末，公司负债总额为 98.48 亿元，短期借款 15.31 亿元，同比增加 1.13 亿元，其他应付款为 22.23 亿元，同比增加 1.45 亿元。长期借款为 25.47 亿元，同比增加 3.88 亿元。

2020 年末，公司有息债务规模有所下降，短期债务占比较高，面临一定短期偿债压力。

公司未提供有息债务期限结构。截至 2020 年末，公司有息债务规模为 56.93 亿元，占总负债的比重为 60.22%，占比有所下降。同期，公司短期有息债务为 27.40 亿元，占总息债务的 28.98%，面临一定短期偿债压力。2021 年 3 月末，公司总有息债务为 60.42 亿元，同比增加 3.49 亿元。

公司对外担保规模仍较大，且被担保企业所处行业及区域集中度较高，存在一定的或有风险。

截至 2021 年 5 月末，公司对外担保 71.58 亿元（详见附件 2），担保比率达到 42.93%。被担保企业主要为徐州市国有企业、铜山区国有企业及公司关联企业，区域集中，业务集中于基础设施建设、贸易、物资采购及制造业等行业。

2020 年末，受益于铜山区政府资本金注入和未分配利润增加，公司所有者权益继续增长。

2020 年末，公司所有者权益合计为 166.62 亿元，同比增加 15.97 亿元，其中控股股东兴铜集团为公司增资 8.00 亿元计入实收资本，未分配利润同比增加 3.81 亿元。2021 年 3 月末，公司所有者权益合计为 166.72 亿元，同比增加 0.10 亿元，变化不大。

公司流动性偿债来源以债务收入为主，外部支持对公司流动性偿债来源形成补充；盈利对债务和利息的覆盖能力继续提高。

2020 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.61 倍，同比有所上升，盈利对债务和利息的覆盖能力将继续提高。公司流动性偿债来源以债务收入为主，以外部支持为补充。2020 年，公司经营性净现金流为净流出状态；但公司债务融资渠道通畅，对流动性偿债来源形成较好支持。2020 年末，公司流动比率为 2.43 倍，速动比率为 1.78 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较高。

2020 年末，公司资产负债率为 36.20%，继续下降，处于较低水平。同时，公司清偿性偿债来源为可变现资产，可变现资产以无形资产为主。

偿债能力

综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强，“15 铜城投债/PR 铜城投”不能偿付的风险很小。2020 年，徐州市铜山区经济继续保持增长，整体经济实力仍较强。公司仍是铜山区重要的基础设施和市政工程建设投融资主体，继



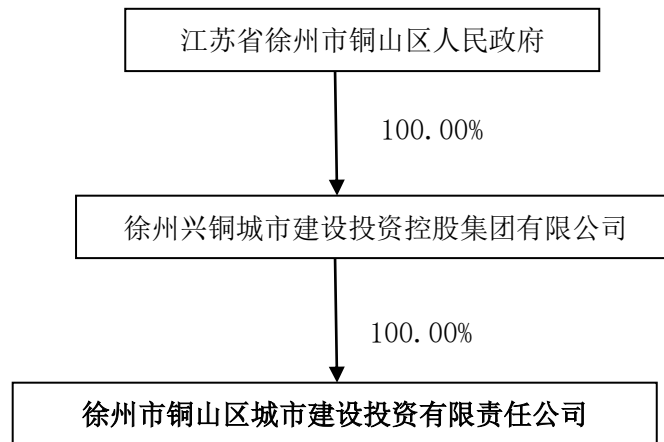
续得到铜山区政府在政府补贴等多方面的有力支持。同时，公司拟建项目建设尚需投资规模仍较大，未来面临较大资本支出压力；短期债务占比较高，面临一定短期偿债压力；公司对外担保规模仍较大，且被担保企业所处行业及区域集中度较高，存在一定的或有风险。

综合分析，大公对铜山城投“15 铜城投债/PR 铜城投”信用等级维持 AA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。



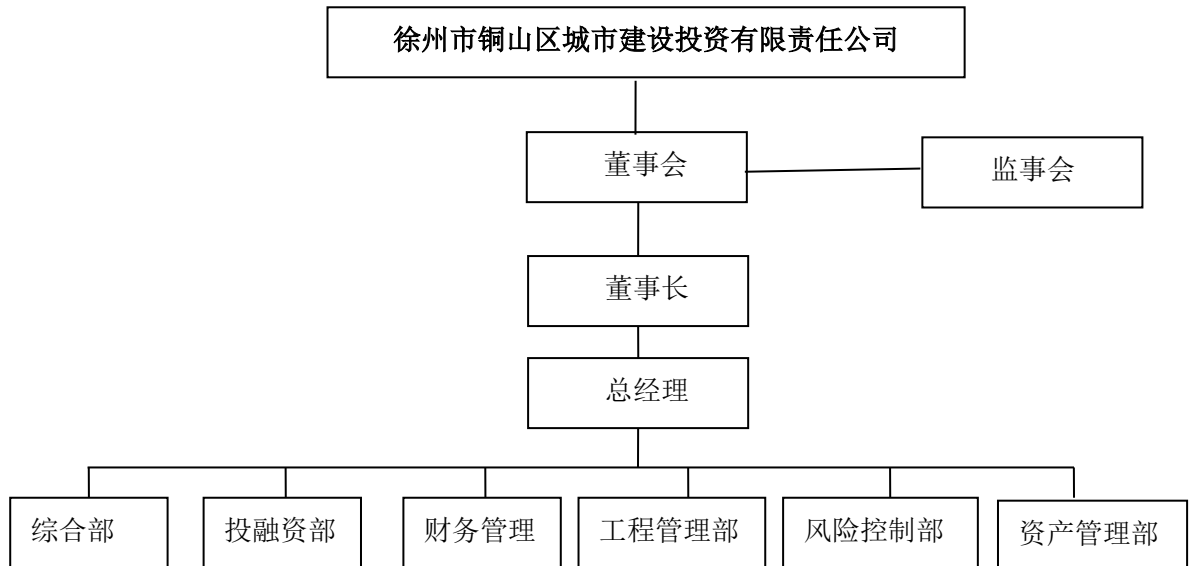
附件 1 公司治理

1-1 截至 2020 年末徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司股权结构图





1-2 截至 2020 年末徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司组织结构





1-3 截至 2020 年末徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司一级子公司情况

(单位: 万元、%)

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	取得方式
1	徐州市铜山区国有资产经营有限责任公司	50,000	100.00	股权划转
2	徐州市百高建设发展有限责任公司	50,000	100.00	投资设立
3	徐州瑞丰房产经纪有限公司	2,000	100.00	投资设立
4	徐州茂骏房地产开发有限公司	45,070.00	100.00	投资设立

数据来源: 根据公司提供资料整理



附件 2 经营指标

2-1 截至2021年5月末徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司对外担保明细

(单位: 万元)

被担保企业	担保余额	担保到期日 ⁶	企业性质
徐州市铜山区汉泉水利工程建设有限公司	19,000	2021-09-02	国有企业
徐州市铜山区顺源水利工程建设有限公司	4,000	2021-09-02	国有企业
徐州市彭水水务有限公司	3,500	2026-12-12	国有企业
徐州市彭水水务有限公司	18,000	2026-03-17	国有企业
徐州市彭水水务有限公司	4,433	2026-03-17	国有企业
徐州市彭水水务有限公司	3,040	2026-03-17	国有企业
徐州润铜农村建设投资发展集团有限公司	6,333	2022-03-28	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	7,000	2027-06-21	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	20,100	2025-08-31	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	12,777	2025-08-21	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	15,241	2025-02-24	国有企业
徐州润铜发展投资集团有限公司	6,600	2024-12-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	10,000	2021-02-25	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	13,000	2027-12-27	国有企业
徐州润铜农村建设投资发展集团有限公司	13,000	2021-06-27	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	3,000	2025-02-14	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	8,000	2027-12-27	国有企业
徐州润铜农村建设投资发展集团有限公司	3,000	2024-12-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	6,200	2026-12-12	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	7,000	2027-12-27	国有企业
徐州润铜农村建设投资发展集团有限公司	8,000	2021-12-17	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	10,000	2026-12-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	10,000	2035-01-15	国有企业
徐州市美硕商贸有限公司	28,600	2022-02-13	国有企业
徐州市路兴公路工程有限公司	10,000	2021-04-07	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	6,500	2022-05-13	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	11,500	2023-01-01	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	12,000	2041-10-30	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	43,343	2042-03-28	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	40,000	2043-03-28	国有企业
徐州市铜山区汉泉水利工程建设有限公司	16,150	2029-05-21	国有企业
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	20,000	2033-01-28	国有企业
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	19,000	2021-09-02	国有企业

⁶ 截至本报告出具日, 公司到期对外担保均未续保。



2-2 截至 2021 年 5 月末徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司对外担保明细

(单位: 万元)

被担保企业	担保余额	担保到期日 ⁷	企业性质
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	20,000	2033-01-28	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	33,000	2022-11-20	国有企业
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	12,000	2021-07-22	国有企业
徐州润铜农村投资发展集团有限公司	10,000	2021-09-23	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	7,296	2027-04-18	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	6,500	2027-04-21	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	2,400	2027-04-18	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	2,250	2027-04-18	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	1,350	2027-04-18	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	1,500	2035-01-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	28,600	2035-01-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	13,000	2035-01-12	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	10,000	2035-01-12	国有企业
徐州市铜山区创发投资建设有限公司	3,000	2021-10-11	国有企业
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	22,000	2022-09-29	国有企业
徐州市铜山区创辉建设发展有限责任公司	13,200	2022-09-29	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	9,600	2021-06-05	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	2,800	2021-09-18	国有企业
徐州市硕源交通建设发展有限公司	7,296	2021-12-04	国有企业
徐州润铜农村建设投资建设发展集团有限公司	720	2022.04.15	国有企业
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	5,000	2026.03.15	国有企业
徐州润铜农村建设投资建设发展集团有限公司	50,000	2022.04.01	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	10,000	2022.02.04	国有企业
徐州市路兴公路工程有限公司	20,000	2022.04.29	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	15,000	2024.02.10	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	5,000	2024.03.30	国有企业
徐州盛铜控股集团有限公司	5,000	2024.03.30	国有企业
合计	715,831	-	-

⁷ 截至本报告出具日, 公司到期对外担保均未续保。



附件 3 主要财务指标

3-1 徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2021年1~3月 (未经审计)	2020年	2019年	2018年
货币资金	78,863	97,497	183,001	219,759
应收账款	322,346	328,345	275,402	228,322
其他应收款	519,983	522,947	548,387	385,596
存货	383,827	372,943	234,669	336,334
固定资产	68,684	73,399	81,057	66,799
总资产	2,652,112	2,611,588	2,592,398	2,527,101
短期借款	153,097	141,765	95,647	44,972
其他应付款	222,264	207,758	137,756	130,325
流动负债合计	574,335	573,620	703,943	614,402
长期借款	254,656	215,850	219,088	190,063
应付债券	79,449	79,449	99,358	253,028
非流动负债合计	410,544	371,737	381,945	603,974
负债合计	984,879	945,358	1,085,888	1,218,376
实收资本(股本)	100,000	100,000	20,000	20,000
资本公积	1,196,823	1,196,823	1,152,091	973,763
所有者权益	1,667,234	1,666,230	1,506,510	1,308,726
营业收入	7,316	148,275	162,138	60,523
利润总额	2,562	40,085	24,903	25,182
净利润	1,003	41,941	18,210	24,880
经营活动产生的现金流量净额	-54,634	-37,760	-20,810	275,474
投资活动产生的现金流量净额	2,759	-15,909	-54,149	-95,251
筹资活动产生的现金流量净额	31,241	52,821	-8,776	-178,123
EBIT	2,688	48,253	28,736	26,525
EBITDA	2,688	65,778	47,198	46,713
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.61	1.15	0.94
总有息债务	604,240	569,302	791,409	864,273
毛利率	-58.21	13.55	-6.26	4.84
总资产报酬率	0.10	1.85	1.11	1.05
净资产收益率	0.06	2.52	1.21	1.90
资产负债率(%)	37.14	36.20	41.89	48.21
应收账款周转天数(天)	4,002.53	732.93	559.22	679.04
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	-60.47	-0.92	-0.51	5.55
担保比率(%)	-	54.02	61.56	51.14



附件 4 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) = (1 - 营业成本/营业收入) × 100%
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) = EBITDA/营业收入 × 100%
5. 总资产报酬率 (%) = EBIT/年末资产总额 × 100%
6. 净资产收益率 (%) = 净利润/年末净资产 × 100%
7. 现金回笼率 (%) = 销售商品及提供劳务收到的现金/营业收入 × 100%
8. 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额 × 100%
9. 债务资本比率 (%) = 总有息债务 / (总有息债务 + 所有者权益) × 100%
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) = 担保余额/所有者权益 × 100%
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) = 经营性现金流量净额 / [(期初流动负债 + 期末流动负债) / 2] × 100%
15. 经营性净现金流/总负债 (%) = 经营性现金流量净额 / [(期初负债总额 + 期末负债总额) / 2] × 100%
16. 存货周转天数⁸ = 360 / (营业成本/年初末平均存货)
17. 应收账款周转天数⁹ = 360 / (营业收入/年初末平均应收账款)
18. 流动比率 = 流动资产/流动负债
19. 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
20. 保守速动比率 = (货币资金 + 应收票据 + 交易性金融资产) / 流动负债
21. 现金比率 (%) = (货币资金 + 交易性金融资产) / 流动负债 × 100%
22. 扣非净利润 = 净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)

⁸ 一季度取 90 天。

⁹ 一季度取 90 天。



23. 可变现资产=总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产
24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
27. 长期资产适合率（%）=（所有者权益 + 少数股东权益 + 长期负债）/（固定资产 + 长期股权投资 + 无形及递延资产）× 100%

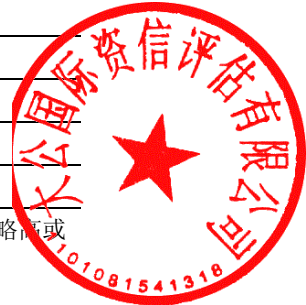


附件 5 信用等级符号和定义

5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级	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，有较高违约风险。	
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。	
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

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。



5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级	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，有较高违约风险。
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。