

# 信用等级通知书

信评委函字 [2019]跟踪0270 号

## 本溪市城市建设投资发展有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司的主体信用等级为**AA**，评级展望为稳定；  
维持“15本溪债/PR本溪债”的信用等级为**AA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司  
信用评级委员会

二零一九年六月二十四日



## 本溪市城市建设投资发展有限公司 2019 年度跟踪评级报告

发行主体 本溪市城市建设投资发展有限公司

本次主体信用等级 **AA** 评级展望 稳定

上次主体信用等级 **AA** 评级展望 稳定

### 存续债券列表

债券简称	发行额 (亿元)	存续期	本次债项 信用等级	上次债项 信用等级
15 本溪债/PR 本溪债	9	2015.1.22-2022.1.22	AA	AA

注：“15 本溪债/PR 本溪债”已兑付 3.6 亿元，继续托管面额为 5.4 亿元。

### 概况数据

本溪城投（合并口径）	2016	2017	2018
总资产（亿元）	444.02	430.13	424.78
所有者权益合计（亿元）	174.31	158.75	149.06
总负债（亿元）	269.72	271.37	275.72
总债务（亿元）	223.81	68.38	66.85
营业总收入（亿元）	22.51	20.29	10.78
经营性业务利润（亿元）	-1.21	0.43	0.08
净利润（亿元）	3.03	3.96	2.44
EBIT（亿元）	3.36	4.49	2.75
EBITDA（亿元）	4.19	5.19	3.58
经营活动净现金流（亿元）	-27.49	7.02	10.06
收现比（X）	0.78	0.85	1.17
总资产收益率（%）	0.80	1.03	0.64
营业毛利率（%）	5.93	8.04	12.00
应收类款项/总资产（%）	34.94	38.30	39.84
资产负债率（%）	60.74	63.09	64.91
总资本化比率（%）	56.22	30.11	30.96
总债务/EBITDA（X）	53.43	13.17	18.70
EBITDA 利息倍数（X）	0.45	0.98	1.83

注：1. 公司所有财务报表均依据新会计准则编制；2. 中诚信国际将公司长期应付款科目中的带息负债计入长期债务。

### 分析师

项目负责人：余 茜 [qyu@ccxi.com.cn](mailto:qyu@ccxi.com.cn)

项目组成员：石 清 [qshi@ccxi.com.cn](mailto:qshi@ccxi.com.cn)

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

2019 年 6 月 24 日

### 基本观点

中诚信国际维持本溪市城市建设投资发展有限公司（以下简称“本溪城投”或“公司”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“15 本溪债/PR 本溪债”的债项信用等级为 **AA**。

2018 年以来，本溪市区域经济保持稳定，公司持续获得股东支持；同时，中诚信国际也关注到公司代建业务收入大幅下降、其他应收款规模较大以及土地使用权被政府收回等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

### 优势

- **本溪区域经济保持稳定。**2018 年，本溪市实现地区生产总值 823.1 亿元，同比增长 1.2%，固定资产投资 231.6 亿元，同比增长 10.1%，区域经济保持稳定。
- **公司持续获得股东支持。**作为本溪市城市基础设施的建设主体，以及供水、公交客运等公用事业的经营主体，公司地位重要且持续得到本溪市政府的支持，2018 年公司获得政府补贴 3.52 亿元。

### 关注

- **代建业务收入大幅下降。**2018 年公司无新增代建项目，主要针对续建项目的投入，代建收入大幅下降，同时，公司拟建项目较少，业务模式和资金来源等方面均尚未确定。
- **其他应收款规模较大。**截至 2018 年末，公司其他应收款为 133.39 亿元，主要系公司与本溪市财政局往来款，规模较大，中诚信国际对此予以持续关注。
- **土地使用权被政府收回。**截至 2018 年末，公司无形资产为 96.28 亿元，较上年末减少 14.70 亿元，主要系账面 14.78 亿元土地使用权被政府收回所致，公司资本公积相应减少 14.78 亿元。

## 跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际在债券存续期内每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。本次为定期跟踪评级。

## 募集资金使用情况

“15 本溪债/PR 本溪债”募集资金总额为 9 亿元，期限 7 年，募集资金用途为：其中 7 亿元用于沈阳经济区本溪歪头山新市镇改造项目，1 亿元用于桓仁满族自治县廉租房工程，1 亿元用于本溪满族自治县经济适用房工程。截至 2018 年末，上述 3 个募投项目均已完工，募集资金按约定用途使用完毕。

## 基本分析

### 2018 年本溪市地区生产总值保持稳定，固定资产投资较上年大幅增长

2018 年，本溪市实现地区生产总值 823.1 亿元，同比增长 1.2%。其中，第一产业增加值 50.0 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 374.2 亿元，同比增长 1.4%；第三产业增加值 398.9 亿元，同比增长 0.8%。2018 年，本溪市规模以上工业增加值 252.5 亿元，同比增长 2.7%。2018 年，本溪市三次产业比重为 6.1:45.5:48.4。

2018 年，本溪市实现固定资产投资 231.6 亿元，同比增长 10.1%。其中，建设项目固定资产投资 188.5 亿元，同比增长 10.8%；房地产开发投资 43.1 亿元，同比增长 6.9%。分产业看，第一产业投资 1.6 亿元，占固定资产投资的 0.7%；第二产业投资 120.9 亿元，占 52.2%；第三产业投资 109.1 亿元，占 47.1%。分经济类型看，本溪市民间投资比上年增长 30.4%，私营个体经济投资增长 33.6%，国有控股投资下降 9.7%。

2018 年，本溪市建设项目 463 个，比上年增加 139 个。其中，计划总投资超亿元以上项目 100 个，增加 21 个。本钢板材股份有限公司的冷轧高强钢改造、焦化厂 1 号 2 号焦炉大修改造工程、板材发电厂三电车间热电联产改造项目、转炉系统节能环保

改造及 180 吨脱硫工程，本溪福耀浮法玻璃有限公司的优质特殊浮法玻璃生产线，本溪东方三家子矿业有限公司的 500 万吨/年选矿厂建设项目，国家电投集团东北电力有限公司本溪热电厂的本溪热电厂“上大压小”新建工程项目等重点项目建设进展顺利。

总体来看，2018 年本溪市地区生产总值保持稳定，固定资产投资较上年大幅增长，重点项目稳步推进，为公司业务的开展提供了良好的经济基础。

### 2018 年公司无新增代建项目，代建收入同比大幅下降，未来代建业务运营模式和资金来源等尚未确定；供水业务及交通运营等其他公用事业运营相对平稳

代建业务方面，近年来，公司建设的大型项目主要是代建的辽宁（本溪）生物医药产业基地、钢铁深加工产业园和本溪水洞温泉旅游度假区基础设施建设等。2018 年，公司无新增代建项目，主要针对续建项目的投入，全年实现代建收入 1.88 亿元，同比大幅下降。

截至 2018 年末，公司主要在建项目总投资 117.48 亿元，已投资 115.48 亿元，尚需投资 1.99 亿元，未来投资压力不大。公司拟建项目较少，且业务模式和资金来源等方面均尚未确定。

表 1: 截至 2018 年末公司主要在建项目投资情况(万元、%)

项目名称	建设周期	总投资	已投资	工程进度
道路与桥梁	3 年	80,328	80,328	100.00
沈阳至丹东铁路客运专线项目	5 年	200,000	200,000	100.00
本溪钢铁产业园基础设施(一期)工程	2 年	102,858	102,858	100.00
辽宁(本溪)生物医药产业基地	2 年	240,108	240,108	100.00
本溪水洞温泉旅游度假区基础设施建设	3 年	108,456	108,456	100.00
14 年棚改	3 年	134,000	124,080	95.00
15 年棚改一期	3 年	234,000	234,000	100.00
15 年棚改二期	3 年	75,000	65,000	86.67
合计	--	1,174,750	1,154,830	--

注：目前公司在建项目大多已完工但目前尚未竣工结算。

资料来源：公司提供

自来水业务方面，截至 2018 年末，辽宁辽东水务控股有限责任公司（以下简称“辽东水务公司”）供水能力为 43 万吨/日。2017 年，本溪市对于供水价格进行了调整，居民用水价格调整为 2.70 元/吨，工业、行政和商业用水价格调整为 3.5 元/吨，特种用水价格调整为 10 元/吨，基建用水价格调整为 5.90 元/吨。2018 年，自来水公司年售水量为 5,440 万吨，水费收入为 1.49 亿元，同比略有增长。

公司在未来自来水业务运营投资方面，公司拟收购本溪市开发区净水厂、污水处理厂，预计投资 1.5 亿元；公司拟收购平山区工业园净水厂，预计投资 2,000 万元，上述资金来源均为自筹。

**表 2：2016~2018 年自来水公司经营情况**

项目名称	2016	2017	2018
供水能力(万吨/日)	43	43	43
售水量(万吨/年)	5,297	5,391	5,440
供水成本(元/吨)	2.57	2.60	2.60
供水管线长度(公里)	973	980	980

资料来源：公司提供

作为本溪市城区唯一的自来水生产企业，随着工业化和城市化进程的加快，公司的自来水业务将长期保持稳定增长。

公交运营业务方面，截至 2018 年末，本溪客运集团有限公司（以下简称“客运公司”）拥有运营线路 107 条，运营车辆 820 台。2018 年，客运公司实现运营班次 443 万次，运送旅客量为 22,630 万人次，同比小幅下降，当期实现交通运营收入 1.77 亿元。

**表 3：2016~2018 年客运公司经营情况**

项目名称	2016	2017	2018
运营车辆保有量(辆)	815	822	820
运营线路(条)	102	107	107
运营班次(万次)	436	444	443
运送旅客量(万人次)	22,642	22,660	22,630

资料来源：公司提供

总体来看，2018 年公司无新增代建项目，代建收入同比大幅下降，供水、交通运营等公用事业业务在本溪市具有一定的垄断地位，运营相对稳定，能为公司带来比较稳定的现金流。中诚信国际对公司未来基础设施建设项目的持续性予以关注。

## 2018 年公司未实现保障房销售收入，商业房地产销售收入规模较小

公司房地产业务主要由本溪市正安房地产开发有限公司（以下简称“正安地产”）和本溪市建工综合开发有限公司（以下简称“建工开发”）负责经营，主要承建本溪市保障性住房项目，包括公租房和经济适用房。公租房的业务模式主要是政府无偿划拨土地给公司，建设资金由财政划拨，建成审计决算后，政府将资产划入“房产局”。经济适用房的业务模式是土地由政府无偿划拨取得，无土地成本，由公司负责开发建设及销售，该类房屋销售对象为政府帮扶的特定人群，房屋售价按照同类地段一般商品房均价的八折确定。此外，公司还承建商品房和商业地产，土地由公司通过“招拍挂”取得，以自有资金投入开发，建成后按市场价格销售或对外出租。

截至 2018 年末，公司已完工 5 个保障房项目，合计建筑面积 68.38 万平方米，已售 62.10 万平方米，共实现销售收入 22.65 亿元。2018 年，公司保障房未实现销售收入，主要系已建成保障房销售完毕，暂无新开工保障房项目所致。

2018 年，公司已完工商品房和商业地产项目主要为本溪万达广场、本溪金街商铺和本溪金街住宅项目，总投资 8.54 亿元，实际已投资 8.50 亿元，资金来源全部为自筹。

本溪万达广场项目位于辽宁省本溪市平山区平山路与勇山街交汇处东南角，项目总建筑面积 5.53 公顷，是集国际品牌、高端餐饮、儿童娱乐、国际影城、休闲购物、运动健身于一体的大型城市商贸综合体，项目总投资 6.54 亿元，其中土地成本为 1.61 亿元，公司通过“招拍挂”方式取得土地，总建筑面积 10.00 万平方米，该项目为公司自营性项目，未来公司将通过收取租金的方式平衡项目资金。利润分成方面，公司与万达集团 7:3 分成，中诚信国际对公司未来租金收入的实现情况予以关注。

此外，公司房地产项目所用土地多为早期取得，初始成本较低，相较本溪市其他房地产开发商，

公司的房地产项目具有土地成本优势。

表 4: 截至 2018 年末公司主要已完工房地产项目情况

项目名称	投资额 (亿元)	建筑面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	销售均价 (元/平方米)	已实现收入 合计(亿元)	开发主体
<b>保障房</b>						
大峪 1#地 1-5#楼及地下室工程	1.00	5.40	4.52	2,580.00	1.17	正安地产
地工路 A2-2 地块工程	1.78	6.88	3.88	5,800.00	2.25	正安地产
本溪市富祥家园小区建设工程	2.14	10.70	10.70	2,700.00	2.89	建工开发
本溪市合金大院区域改造工程	6.88	43.00	43.00	3,800.00	16.34	建工开发
医药产业园安置配建公共租赁住房项目	0.55	2.40	--	--	--	正安地产
<b>合计</b>	<b>12.35</b>	<b>68.38</b>	<b>62.10</b>	--	<b>22.65</b>	--
<b>商品房</b>						
机电学校改造工程	3.54	11.80	11.80	4,100.00	4.84	正安地产
本溪金街商铺	1.50	2.00	0.60	20,000.00	1.20	建工开发
本溪金街住宅	0.50	2.00	0.40	6,500.00	0.26	建工开发
<b>合计</b>	<b>5.54</b>	<b>15.80</b>	<b>12.80</b>	--	<b>6.30</b>	--
<b>商业地产</b>						
万达广场	6.54	10.00	--	--	--	建工开发
<b>合计</b>	<b>6.54</b>	<b>10.00</b>	--	--	<b>28.94</b>	--

资料来源: 公司提供

总体来看, 受保障房未实现销售收入的影响, 2018 年公司房地产收入同比大幅下降。相比本溪市其他房地产开发商, 公司的房地产项目具有土地成本优势, 但房地产业务受市场行情波动影响较大, 具有一定的不确定性, 中诚信国际对此予以持续关注。

## 财务分析

以下分析基于公司提供的经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的 2016~2018 年审计报告, 公司各期财务报表均按照新会计准则编制。2018 年, 公司将本溪市基础设施建设投资有限公司、本溪新城城建资产经营有限公司和本溪药都城建资产经营有限公司三家无经营业务的一级子公司注销。截至 2018 年末, 公司合并范围内一级子公司共 11 家。

## 盈利能力

2018 年, 公司实现营业总收入 10.78 亿元, 同比降低 46.87%, 主要系代建业务收入大幅减少所致。代建收入为公司营业总收入的重要组成部分, 2018 年公司实现代建收入 1.88 亿元, 同比下降 80.33%, 主要系存量项目大多已经完工, 无新开工项目所致。2018 年, 公司实现房地产收入 1.49 亿

元, 主要为本溪金街商铺和住宅销售收入, 同比降低 67.96%, 主要系当年未实现保障房销售收入所致。2018 年, 公司实现建筑工程收入 1.73 亿元, 同比增加 1.11 亿元, 主要建筑工程量增加所致。2018 年, 公司供水、交通运营等公用事业收入规模相对较为稳定。

表 5: 2016~2018 年公司营业总收入构成(亿元)

项目名称	2016	2017	2018
代建	12.41	9.56	1.88
交通运营	2.06	1.88	1.77
房地产	4.50	4.65	1.49
供水	1.38	1.38	1.49
管道安装	0.20	0.35	0.33
建筑工程	0.53	0.62	1.73
其他	1.43	1.84	2.07
<b>合计</b>	<b>22.51</b>	<b>20.29</b>	<b>10.78</b>

注: 小数位数差异系四舍五入所致

资料来源: 公司财务报告

毛利率方面, 2018 年公司营业毛利率为 12.00%, 同比上升 3.96 个百分点, 主要系房地产及交通运输等板块毛利率提高所致。2018 年, 公司收入占比最大的代建业务毛利率较低, 为 2.88%; 房地产业务实现毛利率 34.35%, 同比上升幅度较大, 主要系本溪金街商铺和住宅等销售毛利率较高所致; 建筑工程业务毛利率同比有所上升, 主要系房地产市场有所回暖所致; 供水业务毛利率降至 -0.13%, 主要系水费成本上升叠加折旧所致。

**表 6: 2016~2018 年公司主营业务毛利率 (%)**

项目名称	2016	2017	2018
代建	3.03	3.02	2.88
交通运输	8.81	0.37	9.63
房地产	11.39	19.97	34.35
供水	11.59	11.55	-0.13
管道安装	3.24	2.96	4.55
建筑工程	1.86	3.64	8.48
其他	3.64	11.60	19.15
<b>综合</b>	<b>5.93</b>	<b>8.04</b>	<b>12.00</b>

资料来源: 公司财务报告

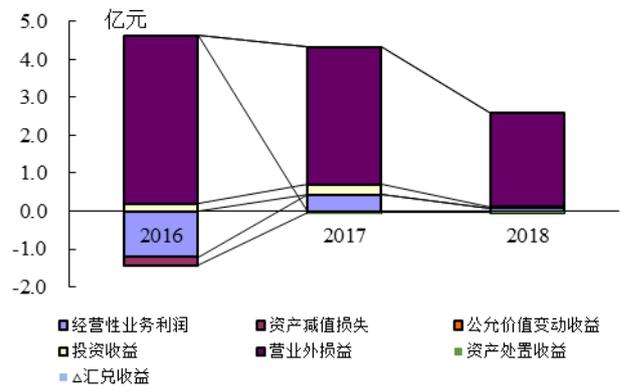
期间费用方面, 由于公司将大部分利息支出资本化, 所以财务费用较低, 2018 年为 0.14 亿元。2018 年, 公司管理费用略增至 1.87 亿元, 主要系固定资产折旧有所增加所致。在上述因素的作用下, 2018 年公司三费合计小幅增至 2.07 亿元, 加之当期收入规模同比减少较多, 三费收入占比快速增至 19.23%, 对利润总额形成一定侵蚀。

**表 7: 2016~2018 年公司期间费用分析**

项目名称	2016	2017	2018
销售费用 (亿元)	0.03	0.09	0.06
管理费用 (亿元)	2.25	1.75	1.87
财务费用 (亿元)	0.12	0.13	0.14
三费合计 (亿元)	2.41	1.98	2.07
营业总收入 (亿元)	22.51	20.29	10.78
三费收入占比 (%)	10.69	9.75	19.23

资料来源: 公司财务报告

2018 年, 公司利润总额为 2.56 亿元, 同比下降 40.34%。从利润总额的构成来看, 公司利润总额对政府补助的依赖很大, 政府补助包括了分别计入其他收益和营业外收入的两部分。2018 年公司共获得政府补贴 3.52 亿元, 主要为政府对公司建设城市设施和公用事业建设项目的补贴款和车辆补贴款等。2018 年公司获得投资收益 0.04 亿元, 主要为公司参股的本溪市商业银行股份有限公司和本溪锅炉 (集团) 有限公司的投资收益, 2018 年公司投资收益较上年有所下降主要系本溪市商业银行股份有限公司分红减少所致。2018 年由于收入规模的下降叠加三费收入占比的上升, 公司经营性业务利润为 0.08 亿元, 同比有所下降。

**图 1: 2016~2018 年公司利润总额构成**


资料来源: 公司财务报告

总体来看, 2018 年公司交通运输、供水等业务收入相对稳定, 代建收入受工程进度和政府政策影响, 同比大幅降低。受营业收入降低叠加三费收入占比上升的影响, 公司经营性业务利润有所下降, 利润总额对政府补贴收入的依赖依然很大。

## 偿债能力

截至 2018 年末, 公司总资产为 424.78 亿元, 同比下降 1.24%, 主要系公司无形资产中的 14.78 亿元的土地使用权被政府收回, 使得总资产较上年末有所减少。2018 年末, 公司存货较上年末增加 4.89 亿元至 13.42 亿元, 主要系本溪万达广场、本溪金街商铺和本溪金街住宅项目投入所致。2018 年末, 公司总负债较上年减少 4.35 亿元至 275.72 亿元, 其中, 流动负债同比减少 124.43 亿元, 非流动负债同比增加 128.78 亿元, 主要系公司根据《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发[2014]43 号) 规定, 将原计入“其他应付款”中的地方政府置换债券本金调整至“长期应付款”科目中核算所致。截至 2018 年末, 公司所有者权益合计 149.06 亿元, 同比下降 6.10%, 主要系无形资产减少所致。截至 2018 年末, 公司无形资产为 96.28 亿元, 较上年末减少 14.70 亿元, 主要系账面 14.78 亿元土地使用权被政府收回所致, 公司资本公积对应减少 14.78 亿元。此外, 截至 2018 年末, 公司其他应收款为 133.39 亿元, 主要系公司与本溪市财政局往来款, 规模较大, 中诚信国际对此予以持续关注。截至 2018 年末, 公司资产负债率为 64.91%, 总资本

化比率为 30.96%，均较上年末略有增加。

2018 年，公司经营活动净现金流为 10.06 亿元，同比增加 43.30%，主要系当年支付的往来款较少所致。2018 年，公司投资活动净现金流为-3.25 亿元，主要系引观入本工程等项目的投入。2018 年公司取得借款收到的现金为 14.61 亿元，同比大幅减少，加之当年偿还较多债务，筹资活动净现金流降至 -10.97 亿元。

截至 2018 年末，公司总债务为 66.85 亿元，同比略有下降。受利润总额下降的影响，2018 年公司 EBITDA 同比下降 31.11% 至 3.58 亿元，EBITDA 对债务本金的覆盖能力有所下降，总债务/EBITDA 为 18.70 倍；由于利息资本化金额较少，利息支出规模下降，当年 EBITDA 利息倍数为 1.83 倍，较上年略有上升。2018 年公司经营活动净现金流同比明显上升，当年经营活动净现金流/总债务和经营活动净现金流利息保障系数分别为 0.15 倍和 5.15 倍。整体来看，公司偿债能力仍有待提升。

表 8: 2016~2018 年公司偿债能力分析

项目名称	2016	2017	2018
长期债务(亿元)	173.39	50.97	50.05
总债务(亿元)	223.81	68.38	66.85
经营活动净现金流(亿元)	-27.49	7.02	10.06
EBITDA(亿元)	4.19	5.19	3.58
经营活动净现金流/总债务(X)	-0.12	0.10	0.15
总债务/EBITDA(X)	53.43	13.17	18.70
经营活动净现金流利息保障系数(X)	-2.94	1.32	5.15
EBITDA 利息保障倍数(X)	0.45	0.98	1.83

资料来源：公司财务报告

债务到期分布来看，2019~2020 年将是公司偿债高峰期，到期债务分别为 16.80 亿元和 10.41 亿元。公司纳入地方政府债务的金额为 145.07 亿元，全部为一类债务，截至 2018 年末已全部置换完毕。

表 9: 截至 2018 年末公司未来到期债务分布情况 (亿元)

项目名称	2019	2020	2021	2022	2023 及以后
到期金额	16.80	10.41	6.21	4.89	28.55

资料来源：公司提供

截至 2018 年末，公司银行授信额度 78.00 亿元，尚未使用额度 52.86 亿元。

受限资产方面，截至 2018 年末，公司抵质押

资产账面价值共计 9.79 亿元，包括货币资金、固定资产、生产性生物资产和开发成本，占总资产比重为 2.30%。

表 10: 截至 2018 年末公司受限资产情况

项目名称	账面价值 (亿元)	受限原因
货币资金	0.19	票据保证金、质押
固定资产	0.15	抵押
生产性生物资产	0.46	抵押
开发成本	7.64	抵押
合计	9.79	--

资料来源：公司财务报告

或有负债方面，截至 2018 年末，公司对外担保金额为 26.78 亿元，占净资产比重为 17.97%，担保对象主要为各区县国企，或存在一定的代偿风险。

表 11: 截至 2018 年末公司对外担保情况 (亿元)

被担保人	担保日期	担保余额
本溪市新城综合开发投资有限责任公司	2016.02.29~ 2034.02.16	7.56
本溪新胜建设发展有限公司	2017.03.30~ 2028.04.30	2.00
本溪安盛建设有限公司	2017.06.30~ 2035.06.28	1.79
本溪盈方建设有限公司	2017.06.30~ 2035.06.28	1.07
本溪展驰建设发展有限公司	2017.06.07~ 2035.06.06	2.04
本溪市南芬区浩达城乡水利建设有限公司	2016.06.08~ 2034.06.07	0.78
本溪市南芬区市政建设投资有限公司	2016.12.26~ 2034.12.25	0.74
本溪满族自治县凯捷房地产开发有限公司	2017.06.19~ 2035.06.18	1.88
本溪市溪盛建设有限责任公司	2016.03.25~ 2024.03.22	0.63
本溪市城乡建设综合开发公司	2017.08.01~ 2023.07.31	0.37
本溪高新技术产业开发区公用事业建设有限公司	2016.02.18~ 2021.02.17	0.85
本溪市社会保障基金理事会	2018.09.11~ 2019.09.10	7.00
本溪市豫明土地开发有限责任公司	2018.05.22~ 2043.05.21	0.09
合计	--	26.78

注：小数位数差异系四舍五入所致

资料来源：公司提供

## 过往债务履约情况

根据公司提供的人民银行出具的《企业信用报告》资料显示，截至 2019 年 4 月 19 日，公司共有三笔历史欠息：1、2014 年 7 月 21 日，欠息 8.42

元，根据公司提供的欠息说明，欠息原因是由于财政审批流程耽搁导致利息入账晚所致；2、2009年10月1日，欠息151,521.88元，根据公司提供的欠息说明，欠息原因是由于会计系统计息与手工计息存在差额，本溪市商业银行送达公司的利息通知书少计息15.15万元所致；3、2010年12月21日，欠息1,662,500.00元，根据公司提供的欠息说明，公司不存在该笔利息拖欠行为，欠息记录是系统问题错误显示，以上所有欠息均已结清。此外，公司无未结清不良信贷信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

## 评级展望

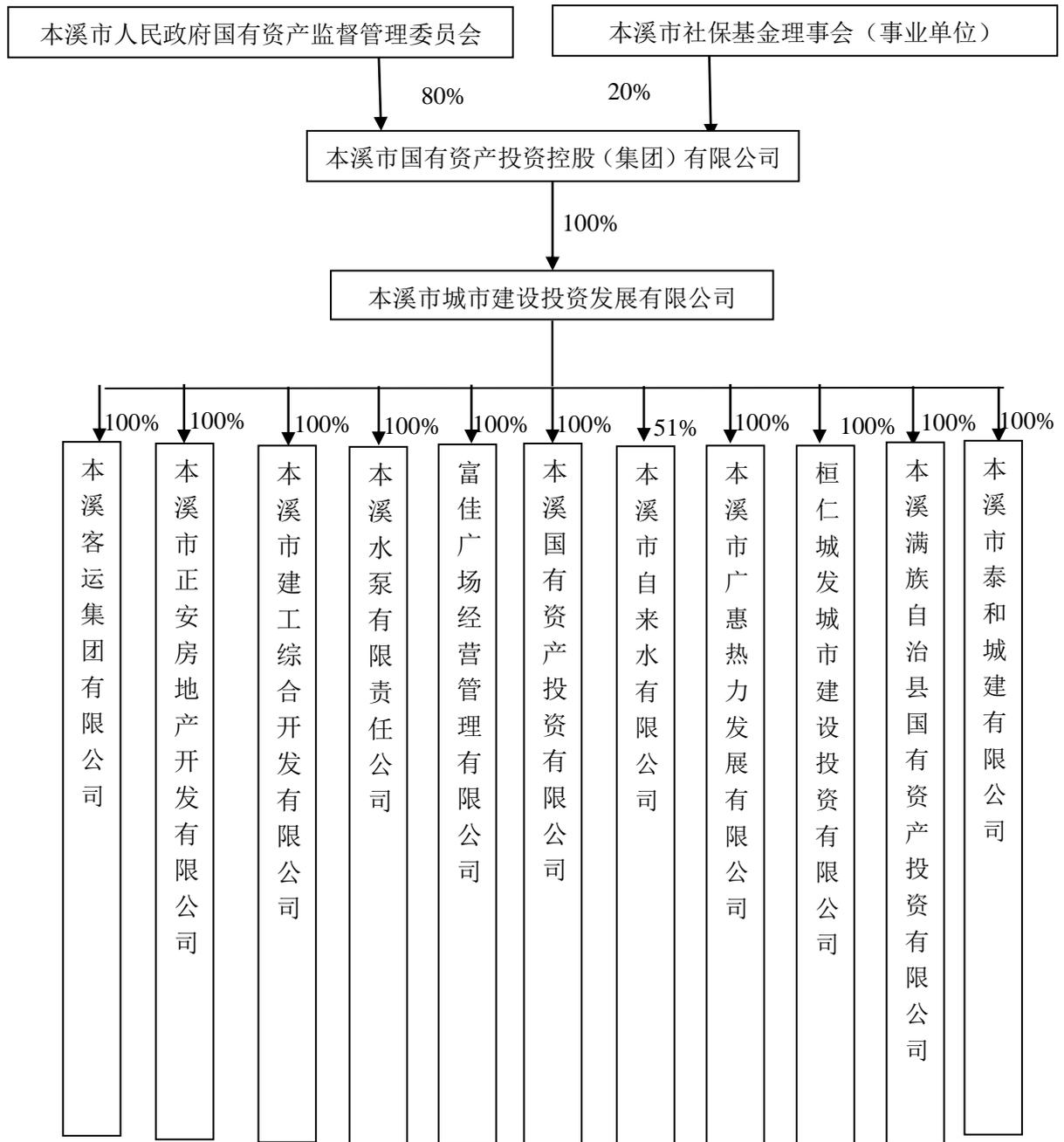
2018年以来，本溪市区域经济保持稳定，公司持续获得股东支持；同时，中诚信国际也关注到公司代建业务收入大幅下降、其他应收款规模较大以及土地使用权被政府收回等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

综上，中诚信国际认为公司信用水平在未来一段时期内将保持稳定。

## 结论

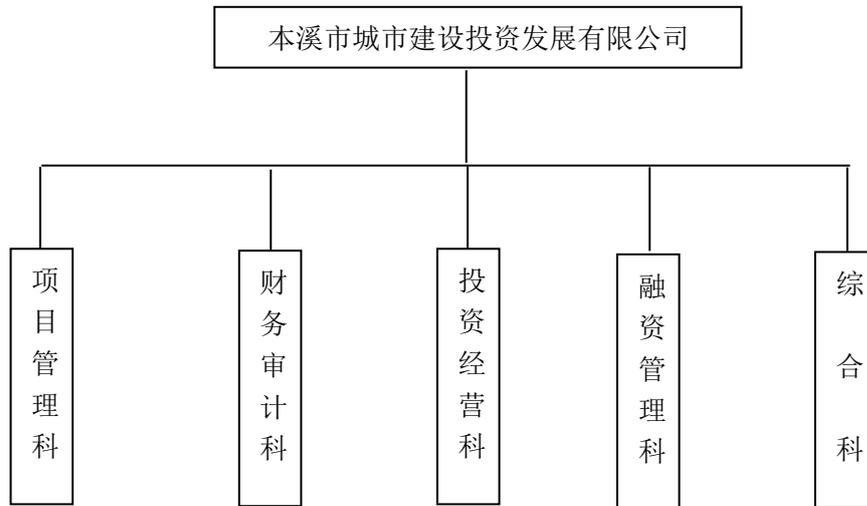
综上，中诚信国际维持本溪市城市建设投资发展有限公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“15本溪债/PR本溪债”的债项信用等级为 **AA**。

附一：本溪市城市建设投资发展有限公司股权结构图（截至 2018 年末）



资料来源：公司提供

附二：本溪市城市建设投资发展有限公司组织结构图（截至 2018 年末）



资料来源：公司提供

**附三：本溪市城市建设投资发展有限公司主要财务数据及财务指标（合并口径）**

财务数据(单位: 万元)	2016	2017	2018
货币资金	247,229.52	163,936.73	121,459.10
应收账款	332,804.71	367,667.40	358,683.30
其他应收款	1,218,715.51	1,279,796.22	1,333,869.07
存货	96,875.02	85,221.23	134,167.30
可供出售金融资产	2,753.95	4,253.95	2,753.95
长期股权投资	34,420.71	41,158.08	41,759.92
在建工程	845,428.67	898,095.53	932,958.81
无形资产	1,259,905.56	1,109,798.79	962,839.62
总资产	4,440,243.76	4,301,255.59	4,247,846.69
其他应付款	305,791.35	1,876,356.53	628,965.78
短期债务	504,172.72	174,097.23	167,957.94
长期债务	1,733,922.12	509,684.00	500,547.76
总债务	2,238,094.84	683,781.23	668,505.70
总负债	2,697,156.82	2,713,748.90	2,757,213.53
费用化利息支出	1,656.54	2,076.89	1,946.27
资本化利息支出	91,989.38	51,119.91	17,565.57
实收资本	51,000.00	51,000.00	51,000.00
少数股东权益	21,691.49	14,290.36	26,097.51
所有者权益合计	1,743,086.94	1,587,506.69	1,490,633.16
营业总收入	225,051.76	202,893.72	107,781.18
经营性业务利润	-12,073.49	4,310.33	757.78
投资收益	1,940.26	2,689.76	374.18
营业外收入	44,521.21	36,304.02	25,192.37
净利润	30,322.27	39,571.22	24,363.13
EBIT	33,627.53	44,922.78	27,510.03
EBITDA	41,886.14	51,901.73	35,754.77
销售商品、提供劳务收到的现金	175,714.86	171,497.08	126,583.57
收到其他与经营活动有关的现金	126,635.51	170,369.57	203,869.44
购买商品、接受劳务支付的现金	102,942.40	63,471.21	92,440.31
支付其他与经营活动有关的现金	432,049.63	169,184.99	98,760.87
吸收投资收到的现金	710.20	0.00	0.00
资本支出	140,754.90	68,360.59	33,775.88
经营活动产生现金净流量	-274,887.50	70,198.18	100,564.47
投资活动产生现金净流量	-115,271.72	-93,261.95	-32,526.22
筹资活动产生现金净流量	276,254.99	-42,979.02	-109,665.89
财务指标	2016	2017	2018
营业毛利率 (%)	5.93	8.04	12.00
三费收入比 (%)	10.69	9.75	19.23
应收类款项/总资产 (%)	34.94	38.30	39.84
收现比 (X)	0.78	0.85	1.17
总资产收益率 (%)	0.80	1.03	0.64
流动比率 (X)	2.09	0.89	2.22
速动比率 (X)	1.99	0.86	2.07
资产负债率 (%)	60.74	63.09	64.91
总资本化比率 (%)	56.22	30.11	30.96
长短期债务比 (X)	0.29	0.34	0.34
经营活动净现金流/总债务 (X)	-0.12	0.10	0.15
经营活动净现金流/短期债务 (X)	-0.55	0.40	0.60
经营活动净现金流/利息支出 (X)	-2.94	1.32	5.15
总债务/EBITDA (X)	53.43	13.17	18.70
EBITDA/短期债务 (X)	0.08	0.30	0.21
货币资金/短期债务 (X)	0.49	0.94	0.72
EBITDA 利息倍数 (X)	0.45	0.98	1.83

注：1.公司所有财务报表均依据新会计准则编制；2.中诚信国际将长期应付款科目的带息负债计入长期债务。

#### 附四：基本财务指标的计算公式

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项

长期债务=长期借款+应付债券+其他债务调整项

总债务 = 长期债务+短期债务

营业成本合计=营业成本+利息支出+手续费及佣金收入+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用

经营性业务利润=营业总收入-营业成本合计-税金及附加-财务费用-管理费用-销售费用+其他收益

营业毛利率=（营业总收入-营业成本合计）/营业总收入

三费合计=财务费用+管理费用+销售费用

三费收入比=（财务费用+管理费用+销售费用）/营业总收入

EBIT（息税前盈余）=利润总额+费用化利息支出

EBITDA（息税折旧摊销前盈余）= EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

应收类款项/总资产=（应收账款+其他应收款+长期应收款）/总资产

收现比=销售商品提供劳务收到的现金流入/营业收入

总资产收益率=EBIT/总资产平均余额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

现金比率=（货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

总资本化比率=总债务/（总债务+所有者权益）

长短期债务比=短期债务/长期债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA /（费用化利息支出+资本化利息支出）

## 附五：主体信用等级的符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评对象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	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象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	受评对象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	受评对象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	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，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。

## 附六：债项信用等级的符号及定义

等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。