

信用等级公告

联合〔2020〕3221号

邯郸城市发展投资集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对贵公司主体长期信用状况和贵公司拟发行的 2020 年第二期社会领域产业专项债券进行了主动评级，确定：

邯郸城市发展投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+_{pi}，评级展望为“稳定”

邯郸城市发展投资集团有限公司拟发行的 2020 年第二期社会领域产业专项债券信用等级为 AA+_{pi}

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二〇二〇年十月九日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

2020 年第二期邯郸城市发展投资集团有限公司 社会领域产业专项债券主动评级报告

本期债券信用等级：AA+_{pi}

公司主体信用等级：AA+_{pi}

评级展望：稳定

发行规模：基础发行额 5 亿元

弹性配售额 3 亿元

债券期限：7 年

还本付息方式：按年付息，分期还本

评级时间：2020 年 10 月 9 日

主要财务数据：

发行主体

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
公司合并口径				
资产总额（亿元）	411.79	399.84	421.52	423.28
所有者权益（亿元）	225.44	230.09	232.63	232.43
长期债务（亿元）	74.53	65.39	52.69	57.30
全部债务（亿元）	97.90	82.82	84.03	87.07
营业收入（亿元）	13.83	13.63	14.07	0.04
利润总额（亿元）	6.71	4.46	3.65	-0.21
EBITDA（亿元）	7.41	6.80	6.37	--
经营性净现金流（亿元）	-4.73	14.23	3.15	-12.56
营业利润率（%）	19.33	8.78	12.04	-55.07
净资产收益率（%）	2.52	1.82	1.53	--
资产负债率（%）	45.25	42.45	44.81	45.09
全部债务资本化比率（%）	30.28	26.47	26.53	27.25
流动比率（倍）	6.86	7.85	4.70	4.81
EBITDA 全部债务比（倍）	0.08	0.08	0.08	--
EBITDA 利息倍数（倍）	1.22	1.12	0.88	--
EBITDA/本期发债额度（倍）	0.93	0.85	0.80	--
公司本部（母公司）				
资产总额（亿元）	377.92	384.29	407.82	408.79
所有者权益（亿元）	216.88	220.15	222.15	222.06
全部债务（亿元）	74.75	63.73	62.31	64.45
营业收入（亿元）	12.73	6.51	6.70	0.00
利润总额（亿元）	2.91	3.27	2.99	-0.09
资产负债率（%）	42.61	42.71	45.53	45.68
全部债务资本化比率（%）	25.63	22.45	21.90	22.49
流动比率（倍）	5.76	4.79	3.26	3.40

注：1. 本报告部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 本报告将公司长期应付款中有息债务纳入其长期债务核算

评级观点

邯郸城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）是河北省邯郸市重要的城市基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴、政府债务置换等方面得到了邯郸市政府的大力支持。同时，联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）也关注到公司资产流动性弱，应收款项规模大对公司资金占用明显以及在在建、拟建项目投资规模大，未来融资压力较大等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

未来，公司作为邯郸基础设施建设的重要主体，建设项目规模较大，收入较有保障，且随着公司保障房建设和东区封闭建设的开展，公司收入来源将有所丰富，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

公司拟发行的 2020 年第二期社会领域产业专项债券（以下简称“本期债券”）设置了分期还本条款，可有效降低到期集中兑付压力。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. **公司发展的外部环境良好。**近年来，邯郸市经济稳步发展，财政实力不断增强。2019 年，邯郸市实现地区生产总值 3486 亿元，完成一般公共预算收入 262.07 亿元。

2. **有力的政府支持。**公司是邯郸市重要的城市基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴、政府债务置换方面得到了邯郸市政府的有力支持。

3. **分期还本条款可缓解公司的集中偿付压力。**

关注

1. **公司资产流动性弱。**公司资产中土地类资产和项目投入占比高；应收类款项规模较大，对公司资金形成明显占用。

2. **资本支出压力较大。**公司在建和拟建项目待投资规模大，面临较大的资本支出压力。

3. **存续期内部分年度债券本息的偿付需依赖公司自身现金。**募投项目运营期现金流入无法覆盖用于募投项目两期债券募集资金本息总额，存续期内部分年度债券本息的偿付需依赖公司自身现金。本期债券募投项目实际收益的实现在一定程度上将受当地经济发展水平、消费能力及观念影响存在一定的不确定性。

分析师

徐汇丰 登记编号（R0040218010006）

郭雄飞 登记编号（R0040220010003）

邮箱：lh@unitedratings.com.cn

电话：010-85172818

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 10 层（100022）

网址：www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

本评级报告为主动评级报告，评级符号以 pi 后缀表示，报告中引用的相关基础信息主要由评级对象提供，联合评级无法保证所引用文件资料内容的真实性、准确性和完整性。

本评级报告的评级结论是联合评级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。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

联合评级、评级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。

本评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本评级报告信用等级一年内有效；在信用等级有效期内，若本报告所依据的基础信息发生变化，联合评级将对评级对象主体及本期债券的信用状况重新进行分析判断，其信用等级有可能发生变化。

分析师：



联合信用评级有限公司

一、主体概况

邯郸城市发展投资集团有限公司（以下简称“公司”）原名“邯郸市城市建设投资有限公司”，是经邯郸市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“邯郸市国资委”）（2003）2号文批准，由邯郸市建设局出资 5000 万元于 2003 年 9 月设立的国有独资公司。2010 年，根据邯郸市国资委（2010）5 号文，邯郸市建设局向公司增加注册资本 4.50 亿元，公司注册资本变更为 5.00 亿元。2016 年 7 月，公司注册资本增至 10 亿元，公司名称变更为现用名。截至 2020 年 3 月底，公司注册资本为 10 亿元，实收资本为 5 亿元，邯郸市建设局持有公司 100% 股权（公司股权结构详见附件 1-1）。

公司营业范围包括：城市基础设施建设的投资、经营与管理；养老服务（盈利性养老服务）；旅游；土地整理；物业服务；广告的设计、制作及发布；生态环保工程；土木工程；房屋建筑工程；市政工程；园林绿化工程；建筑工程设计；工程造价咨询服务。

截至 2020 年 3 月底，公司本部内设 13 个职能部门（公司组织架构详见附件 1-2）；公司拥有纳入合并范围子公司 17 家。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 421.52 亿元，负债合计 188.88 亿元，所有者权益 232.63 亿元，其中归属于母公司所有者权益 231.98 亿元。2019 年，公司实现营业收入 14.07 亿元，净利润 3.53 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 3.48 亿元；经营活动产生的现金流量净额 3.15 亿元，现金及现金等价物净增加额 13.29 亿元。

截至 2020 年 3 月底，公司合并资产总额 423.28 亿元，负债合计 190.85 亿元，所有者权益 232.43 亿元，其中归属于母公司所有者权益 231.77 亿元。2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.04 亿元，净利润 -0.21 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 -0.21 亿元；经营活动产生的现金流量净额 -12.56 亿元，现金及现金等价物净增加额 -14.36 亿元。

公司注册地址：河北省邯郸市丛台区和平路 261 号；法定代表人：梁耀峰。

二、本期债券及募投项目概况

1. 本期债券概况

根据《国家发展改革委关于河北省邯郸城市发展投资集团有限公司发行社会领域产业专项债券核准的批复》，国家发展和改革委员会同意公司发行社会领域专项债券不超过 16 亿元。公司已于 2020 年 8 月发行 2020 年第一期邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（以下简称“20 邯郸城发专项债 01”）8.00 亿元。本次公司计划发行 2020 年第二期邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（以下简称“本期债券”）8.00 亿元，附设弹性配售选择权，其中基础发行规模 5.00 亿元，弹性配售规模 3.00 亿元。本期债券期限为 7 年，采用固定利率，按年付息，分期还本，在债券存续期的第 3—7 年末，每年偿还债券本金的 20%。

2. 本期债券募集资金用途及募投项目情况

本期债券计划发行规模 8.00 亿元，其中基础发行规模 5.00 亿元，弹性配售规模 3.00 亿元。

在未触发弹性配售条款情况下，本期债券按基础发行规模 5.00 亿元发行，其中 3.00 亿元用于邯郸市体育中心项目建设，2.00 亿元用于补充营运资金。

表 1 本期债券募集资金使用情况（单位：亿元、%）

资金用途	项目总投资	募集资金使用额度	占募集资金比例
邯郸市体育中心项目	14.00	3.00	60.00
补充营运资金	--	2.00	40.00
总计	--	5.00	100.00

资料来源：公司提供

在触发弹性配售条款情况下，本期债券按计划发行规模 8.00 亿元（即基础发行规模与弹性配售规模之和）发行，其中 4.80 亿元用于邯郸市体育中心项目建设，3.20 亿元用于补充营运资金。

表 2 本期债券募集资金使用情况（单位：亿元、%）

资金用途	项目总投资	募集资金使用额度	占募集资金比例
邯郸市体育中心项目	14.00	4.80	60.00
补充营运资金	--	3.20	40.00
总计	--	8.00	100.00

资料来源：公司提供

（1）募投项目概况

邯郸市体育中心位于邯郸市经济开发区，项目用地面积 15.09 万平方米（约 226.29 亩），西临赵王大街、南邻太极路，交通便利，位置优越。项目主体建筑包括体育馆和停车场，总建筑面积为 10.70 万平方米，其中地上建筑面积 6.20 万平方米，地下建筑面积 4.51 万平方米。

（2）项目资金情况

邯郸市体育中心项目总投资 140000.66 万元，其中工程费用 74535.02 万元，工程建设其他费用 10802.12 万元，预备费用 4266.86 万元，土地费用 50396.66 万元。邯郸市体育中心项目总投资中资本金比例为 20%。

（3）募投项目审批情况

募投项目已获得相关主管部门的批复，具体批复文件如下：

表 3 邯郸市体育中心项目审批情况

序号	文件名称	文号/编号	发文机关	印发时间	主要内容
1	企业投资项目备案信息	邯经审备字（2018）39号	邯郸经济技术开发区行政审批局	2018-04-08	对项目信息的备案
2	建设用地规划许可证	地字第130400201800080号	邯郸市城乡规划局	2018-09-18	体育中心建设用地规划许可
3	土地证	冀（2018）邯郸市不动产权第0134737号	邯郸市国土资源局	2018-12-27	体育中心土地证
4	建设项目环境影响登记表	20191304000100000023	--	2019-03-22	对项目环境影响备案

注：根据《河北省固定资产投资项目备案管理办法》，河北省内不使用政府投资、河北省政府核准的投资项目目录以外、总投资在 50 万元人民币（含）以上的企业固定资产投资项目采用备案制；2019 年 11 月，邯郸经济技术开发区行政审批局出具《关于变更邯郸市城投房地产开发有限公司邯郸市体育中心项目资本金占比调整的说明》，将体育中心项目资本金占总投资的比例由 100%调整为 20%

资料来源：公司提供

（4）项目经济效益

根据邯郸市文园工程咨询有限公司出具的《邯郸市城投房地产开发有限公司邯郸市体育中心项目备案及节能分析报告（代可行性研究报告）》，邯郸市体育中心项目收入来源主要为体育训练收入、大型活动门票收入、场地租借收入、广告宣传收入、停车场收入、租赁收入等。募投项目预计

在本期债券存续期内实现营业收入 7.95 亿元，包括体育场训练收入 3.43 亿元、大型活动门票分成收入 2.84 亿元、场地租借收入 0.25 亿元、广告宣传收入 0.41 亿元、停车场收入 0.39 亿元和租赁收入 0.64 亿元。

（5）项目进度

募投项目已于 2018 年 8 月开工，总建设期预计为 2 年。截至 2019 年底，募投项目正在主体施工阶段，已累计投入 3.50 亿元。由于环保要求等原因，募投项目地下工程进展缓慢。

三、行业及区域经济分析

1. 基础设施建设行业

（1）行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”）应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

（2）行业监管与政策

2019 年以来特别是受“新冠”疫情影响，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度，明确未来基础设施投资建设重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在资金端提供较大力度支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《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 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，并建立了以一般债券和专项债券为主的地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定变化和调整，政府及监管部门提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。

2019年以来,我国经济下行压力持续增大,在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的基础上,政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持,充分发挥基建逆经济周期调节作用,一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。具体来看,防范债务风险方面,财政部先后下发财金〔2019〕10号和财办金〔2019〕40号文,旨在厘清PPP项目投资和地方政府隐性债务的界限,严格遏制以PPP名义增加地方政府隐性债务。2019年6月,监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》,指出在不新增隐性债务的前提下,允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换,推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与对隐性债务的化解置换中,主要从降低融资成本及拉长债务期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是,由于信托、融资租赁等非标准化债权(以下简称“非标”)融资用款限制少,可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题,不符合隐性债务置换要求,非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作中可能存在较大难度。

项目储备方面,2019年9月,国务院印发《交通强国建设纲要》,强调在交通基础设施建设领域补短板,建设现代化高质量综合立体交通网络。2019年11月,中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出,当前扩大有效投资要把水利工程及配套设施建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水利项目建设。

资金方面,2019年9月,国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》,指出对“短板”领域的基础设施项目,可适当降低资本金最低比例;对基础设施领域,允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具,多渠道规范筹措投资项目资本金,从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020年新冠疫情爆发以来,国家进一步出台各种政策措施,推动传统基建和新基建投资发展。2020年3月,中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入,加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。此外,2019年11月、2020年2月及2020年5月,财政部先后下达了2020年部分新增专项债务限额共计2.29万亿元,对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看,上述有关政策的出台不仅明确了未来基础设施建设投资重点,为城投企业提供了一定的项目储备空间,同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力,从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

表4 2019年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019年3月	财政部	关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	严格规范PPP项目合规性,对于规范合规的PPP项目,纳入财政支出预算;对于不合规的PPP项目,应在限期内进行整改或予以清退
2019年4月	国家发改委	2019年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网,推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019年5月	财政部	关于梳理PPP项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借PPP名义增加地方政府隐性债务风险,增加地方政府隐性债务的项目,应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019年6月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时,积极的财政政策要加力提效,充分发挥专项债券作用,支持有一定收益但难以商业化融资的重大公益性项目;金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求;允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金
2019年6月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下,允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期
2019年9月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度,确保明年初即可使用见效,扩大专项债使用范围,明确重点领域和禁止领域,不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位,专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为20%左右

2019 年 11 月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业，鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例，将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由 25% 降至 20%；对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下，可适当降低资本金最低比例，下调幅度不超过 5 个百分点
2020 年 1 月	国务院	常务会议	大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 2 月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度

资料来源：联合评级整理

（3）行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。未来，我国将以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前，中央已经提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，2020 年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设，并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，如城投企业非标逾期等。2020 年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济及财政情况

近年来，邯郸市经济稳步发展，财政实力不断增强，公司的外部发展环境良好。

公司是邯郸市重要的城市基础设施建设主体，邯郸市的经济水平发展和财政实力等对公司经营活动影响较大。

邯郸市地处河北省南部，西依太行，东眺渤海，北连京津，南融中原，总面积 1.2 万平方公里，截至 2019 年底常住总人口 954.97 万人，下辖 18 个县（市、区），是国家历史文化名城、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城。根据 2012 年 11 月国务院批复的《中原经济区规划》，把邯郸市定位为“中原经济区内具有重要影响的中心城市”。邯郸市是全国著名的煤和高品位铁矿石产区，还有较为丰富的铝矾土、耐火土、硫铁矿、含钾砂页岩、碳石等四十余种非金属矿藏。同时，邯郸市也是全国小麦、棉花、玉米等主要农产品产区，良好的区位以及较为丰富的矿产资源为邯郸市的经济的发展奠定了坚实的基础。

近年来，邯郸市区域经济保持平稳发展，根据《邯郸市国民经济和社会发展统计公报》，2017—2019年，邯郸市分别实现地区生产总值 3379.5 亿元、3454.6 亿元和 3486.0 亿元，同比分别增长 7.1%、6.6%和 7.2%；三次产业结构由 2017 年的 11.1:48.6:40.3 变化为 2019 年的 9.8:44.6:45.6，产业结构由“二三一”转变为“三二一”。此外，邯郸市全市居民人均可支配收入逐年增长，2019 年为 25371 元。

2017—2019 年，邯郸市全社会固定资产投资完成额同比分别增长 5.5%、6.3%和 7.1%，增速逐年上升。2019 年，在固定资产投资中（不含农户），第一产业投资下降 40.0%，第二产业投资增长 3.9%，第三产业投资增长 15.3%。

根据《关于邯郸市 2019 年预算执行情况和 2020 年预算草案报告（摘要）》，2019 年，邯郸市地方一般公共预算收入为 262.07 亿元，较上年增长 7.70%；其中，税收收入完成 181.47 亿元，较上年增长 9.40%；非税收入完成 80.60 亿元，较上年增长 3.90%，税收收入占一般公共预算收入的比重为 69.24%。2019 年，邯郸市完成政府性基金收入 251.04 亿元，较上年增长 49.80%。同期，邯郸市一般公共预算支出为 694.70 亿元，同比增长 10.97%，财政自给率为 37.72%，财政自给率较低。

四、基础素质分析

公司是邯郸市重要的城市基础设施建设主体，在邯郸市基础设施建设和土地开发整理等方面具有较强的竞争优势，并在财政补贴、资产注入、政府债务置换方面得到了邯郸市政府的大力支持，高管素质及员工构成能够满足公司日常的经营管理需要。

1. 股权状况

截至 2020 年 3 月底，公司实收资本为 5.00 亿元，邯郸市建设局为公司唯一股东及实际控制人。

2. 规模与竞争力

公司作为邯郸市重要的城市基础设施建设主体，根据邯郸市人民政府（以下简称“邯郸市政府”）的规划，主要承担邯郸市主城区及东区范围内的城市基础设施、市政公用设施、土地开发整理、国有资产的投资运营管理等职能。

除公司以外，邯郸市还有 5 家主要的基础设施投资建设主体，分别为邯郸市建设投资集团有限公司、邯郸市市政公用事业投资有限公司、邯郸市文体旅产业集团有限公司、邯郸市水利水电建设有限公司、邯郸市交通建设有限公司，分别负责邯郸市的基础产业高新技术产业投资及磁县基础设施建设、邯郸市水务和主城区道路维护等公用事业项目的投资开发和运作、邯郸市重大文旅项目的投资建设和招商引资工作、水利项目的开发建设以及市区外高速公路等交通相关项目的投资建设。公司的主营业务与上述企业不存在重叠或竞争情况，整体竞争实力较强。

3. 人员素质

截至 2020 年 3 月底，公司拥有董事长 1 名、总经理 1 名和副总经理 4 名。

公司董事长梁耀峰先生，1968 年出生，本科学历，高级工程师；曾任河北省建设厅安监总站科长，邯郸市建设局党委副书记、副局长，现任公司董事长。

公司总经理井俊平女士，1960 年出生，本科学历，高级会计师；曾就职于山东省冠县国棉厂、山东省临清市粮食局、邯郸市园林局、邯郸市城建局、邯郸市城市绿化管理办公室、邯郸市建设局城建档案馆、邯郸市建设局城建处，现任公司董事、总经理。

从员工构成来看，截至 2019 年底，公司共有员工 204 人。按文化程度划分，本科及以上学历员工 113 人，大专学历员工 51 人，中专及以下学历员工 40 人；按年龄结构划分，30 岁以下员工 58 人，30~50 岁员工 124 人；50 岁以上员工 22 人。

4. 外部支持

(1) 财政补贴

公司每年会获得一定规模的专项补助资金，用于包括城市道路、广场、绿化、环境治理等城市基础设施的建设和维护。2017—2019 年，公司分别获得专项补助资金 2.36 亿元、4.62 亿元和 5.68 亿元，反映在“营业外收入”科目，现金流反映在“收到其他与经营活动有关的现金”科目。

(2) 资产注入

基于公司的发展情况，并结合邯郸市整体规划布局，邯郸市政府对公司的土地类资产实行动态管理，当规划需要使用部分土地调出时，邯郸市政府会从其他区域等量或增量调入土地，保证公司所有者权益的持续增长，邯郸市建设局近年来向公司划入划出多宗土地，截至 2019 年底，邯郸市建设局划入公司土地资产账面总价值 117.54 亿元，体现在公司“存货—土地”以及“其他资本公积”科目中，相关的资产划转均根据邯郸市建设局下达的通知文件指示进行，划入的资产均进行了价值评估。

2019 年 9 月 30 日，曲周县财政局将曲周县广厦城乡建设投资有限公司（以下简称“广厦城乡”）100%股权无偿划转给公司，公司增加“资本公积”6.75 亿元。

(3) 政府债务置换

在 2014 年底地方政府性债务甄别中，公司有部分一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款纳入政府一类债务，2017—2018 年公司分别获得政府性债务置换资金 7.60 亿元和 24.80 亿元，用于冲减公司应收政府款项，在现金流量表中体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”和“收到其他与经营活动有关的现金”。

5. 企业信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：9113040075403395XW），截至 2020 年 9 月 23 日，公司本部的信贷信息中无未结清关注类贷款，包含已结清关注类贷款 32 笔，系公司在国家开发银行股份有限公司河北省分行和中国银行邯郸分行丛台支行的贷款按照人民银行对信贷资产质量分类的认定标准结合审慎原则认定为“关注类”，该部分贷款均发生在 2018 年之前。公司近两年企业信用记录良好。

五、公司管理

公司法人治理结构相对规范，内部管理制度基本建立，能够满足日常经营管理需求。

1. 治理结构

公司按照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了规范的公司治理结构。公司不断完善公司法人治理结构、制定相关的配套制度，规范出资人、党委、董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各项职权，加强公司制度建设。

公司不设股东会，由邯郸市建设局行使股东会职权。

公司设立党委。设党委书记 1 人，副书记 1 人。符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。公司党委设立党群工作部、纪委、工会等机构。

公司董事会处于决策的核心地位，决定公司的重大事项，但公司的合并、解散、增减注册资本及发行公司债券由股东决定。公司董事会成员 7 人，董事长 1 人，由邯郸市政府从董事会成员中指定产生。董事会行使以下职权：对出资人负责，并向其报告工作；制定公司发展战略、规划；制定公司国有产权转让或收购方案及重大资产处置方案；审定公司经营计划等。

公司设监事会，成员 5 人。其中监事会主席 1 人，由邯郸市国资委委派；其余监事由出资人委派 2 人，由公司职工通过职工代表大会选举 2 人。监事会行使以下职权：检查公司财务，对董事长、总经理等高级管理人员执行职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；当前述人员的行为损害公司利益时，要求前述人员作出纠正等。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，并对董事会负责。

2. 管理体制

公司内设 13 个职能部门：党政综合办、组织人事部、投资发展部、金融资本部、财务管理部、企业管理部、资产管理部、工程管理部、项目开发部、质量安全部、审计法务部、党群工作部和纪检监察部（具体组织结构见附件 1-2）。

内部管理方面，公司建立了董事会会议、监事会会议、干部职工大会会议、总经理常务会议、总经理办公会议、总经理专题会议、党政联席会议等会议制度；公司制定了监察督办制度、保密管理制度、劳动人事管理制度、中层管理人员选拔任免工作制度、信访维稳制度等一系列内部管理制度。

财务管理方面，公司财务实行“统一制度、统一审批、统一核算”的管理办法。各项经费支出、项目资金支出、资金调动等涉及支出的资金全部由公司董事长审批，未经审批的，公司财务融资部一律不得拨出资金。

对子公司管控方面，公司本部对下属子公司管控力度较强。公司本部全面负责下属全资及控股子公司的融资，公司全资及控股子公司的所有高管均由公司委派；公司通过委派董事及监事的形式参与参股公司的管理。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主要从事邯郸市城市基础设施建设、棚户区改造和房地产开发等业务。近年来，公司营业收入保持稳定，毛利率有所下降。

公司作为邯郸市城市基础设施建的重要主体，主要从事城市基础设施项目建设，同时开展房地产开发、建材贸易、广告和绿化工程等业务。

2017—2019 年，公司营业收入保持稳定，分别为 13.83 亿元、13.63 亿元和 14.07 亿元。从营业收入结构来看，基础设施建设业务、房地产业务和棚户区改造是公司营业收入主要来源。2017—2019 年，受结算进度影响，基础设施建设业务收入波动下降，分别为 12.73 亿元、6.51 亿元和 6.70 亿元，占营业收入的比重分别为 92.06%、47.77%和 47.65%；房地产开发收入分别为 0.19 亿元、1.30 亿元

和 0.34 亿元，占营业收入比例分别为 1.34%、9.51%和 2.40%，2018 年大幅增长系君合大厦项目结转销售收入所致。2018—2019 年，公司棚户区改造收入分别为 5.20 亿元和 5.83 亿元，占营业收入的 38.16%和 41.47%。公司的建材贸易、广告和绿化工程收入等规模较小，对营业收入的贡献较小。

从毛利率情况来看，2017—2019 年，公司综合毛利率分别为 21.32%、11.10%和 16.22%。2017—2019 年，城市基础设施建设板块毛利率分别为 16.00%、16.00%和 15.39%，较为稳定；公司房地产开发业务毛利率分别为 13.32%、-17.67%和 14.77%，2018 年毛利率大幅下降主要系君合大厦部分项目成本已计提，但未同步确认收入所致。2018—2019 年，棚户区改造业务毛利率均为 2.78%。公司的其他业务对利润贡献较小。

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 355.37 万元，来自房地产开发和其他业务收入，当期未确认城市基础设施政府收入和棚户区改造业务收入，公司业务综合毛利率为-1.30%。

表 5 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元、%）

项目	2017 年			2018 年			2019 年			2020 年 1-3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
城市基础设施建设	127279.38	92.06	16.00	65128.49	47.77	16.00	67033.30	47.65	15.39	--	--	--
房地产开发	1857.28	1.34	13.32	12960.94	9.51	-17.67	3379.64	2.40	14.77	62.95	17.71	-2.68
棚户区改造	--	--	--	52032.11	38.16	2.78	58333.79	41.47	2.78	--	--	--
其他	9126.09	6.60	97.08	6219.95	4.56	89.27	11920.78	8.47	12.95	292.42	82.29	-1.00
合计	138262.75	100.00	21.32	136341.49	100.00	11.10	140667.51	100.00	16.22	355.37	100.00	-1.30

注：其他包括建材贸易、广告、绿化工程、市政工程、资金占用费、代理服务费、租赁收入等
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

公司受邯郸市建设局委托开展城市基础设施建设业务，政府回款滞后，对公司资金占用明显。公司土地一级开发业务受国家政策影响未继续开展。随着公司保障房建设、棚户区改造及东区综合开发业务的开展，公司收入来源有所拓宽。公司在建及拟建项目待投资金额较大，公司面临较大的资金支出及融资压力。

（1）城市基础设施建设业务

公司作为邯郸市城市基础设施建设的重要主体，根据邯郸市政府的规划，每年承担大量的基础设施建设任务，包括城市道路、桥梁、隧道、雨水以及排污城市地下管网、城市广场、地下防空、城市绿化与亮化、环境治理、泄洪区治理，以及公园、景观、历史遗址防护、艺术馆、博物馆等公益性项目的建设。

公司城市基础设施建设业务采取的经营模式为：邯郸市建设局同公司签订邯郸市城市基础设施项目投资建设与转让收购的框架回购协议，协议约定代建项目完工或分期完工以后，经审核并办理项目竣工验收后，由邯郸市建设局按照项目投资成本和一定加成比例对项目进行付款，加成比例根据项目难易程度由 20%到 27.5%不等。

公司在建的城市基础设施项目计入“存货”科目，完成竣工结算的项目按年度与邯郸市建设局进行移交结算。2017—2019 年，公司分别确认城市基础设施业务收入 12.73 亿元、6.51 亿元和 6.70 亿元。截至 2019 年底，公司应收邯郸市建设局账款为 76.62 亿元。公司城市基础设施建设业务回款明显滞后，应收账款余额较大，对公司资金占用明显。

表 6 近年来公司城市基础设施业务基本情况（单位：万元）

项目名称	投资成本	确认收入	项目
2017 年回购项目	106914.68	127279.38	邯郸市黄梁梦（北湖）综合治理三期项目
2018 年回购项目	54807.93	65128.49	邯郸市东环路南延项目
2019 年回购项目	56719.53	67033.30	部分路网及雨水泵站工程项目

资料来源：公司提供

截至 2020 年 3 月底，公司在建、拟建基础设施项目投资建设情况如表 7 所示，在建及拟建项目合计计划总投资 32.55 亿元，已投资 21.78 亿元，尚需投资 10.79 亿元。公司未来投资规模较大，存在一定资金支出压力。

表 7 截至 2020 年 3 月底公司主要在建及拟建基础设施项目投资情况（单位：亿元）

项目名称		总投资额	已投资额	未来投资计划		
				2020 年 4—12 月	2021	2022
在建	赵王城遗址公园	8.50	4.73	1.50	1.50	0.77
	火车站广场	2.74	2.74	--	--	--
	丛台广场	1.28	1.28	--	--	--
	南水北调工程	2.20	2.20	--	--	--
	机场路南延	9.53	6.65	1.44	1.44	--
	五仓区基础设施	4.33	2.52	1.81	--	--
	果园路	1.30	1.32	--	--	--
	绿美邯郸	0.34	0.34	--	--	--
	小计	30.22	21.78	4.75	2.94	0.77
拟建	规划一路（规划三街-昌盛街）	0.24	--	0.24	--	--
	规划二路（规划三街-荀子大街）	0.14	--	0.14	--	--
	新区经二街（丛台路-娲皇路）	0.23	--	0.23	--	--
	藁相如大街（丛台路-娲皇路）	0.34	--	0.04	0.30	--
	东区四条道路绿化（秦皇大街、新区纬五路、建安路、娲皇路）	1.38	--	0.83	0.55	--
	小计	2.33	--	1.48	0.85	--

注：未包含东区范围内基础设施建设项目；上述已投资额包括甲方和乙方的垫付等资金，公司尚未实际支付，故与审计报告有差异
资料来源：公司提供

（2）棚户区改造业务

根据《邯郸市东区建设推进指挥部会议纪要》（〔2014〕3 号）规定，公司负责实施西军师堡村棚户区改造回迁房（军师府邸）建设工作。根据邯郸市建设局和公司签订的《西军师堡回迁房“军师府邸”项目委托代建合同》及《西军师堡回迁房“军师府邸”项目委托代建合同补充协议》，保障性住房建成并办妥交付手续后，经邯郸市审计局确认并移交给邯郸市建设局，同时结算保障性住房款。公司按照工程建设总投资的 8%提取项目代建管理费（含税）；结算款由邯郸市财政局分 7 年按照 10%、15%、15%、15%、15%、15%、15%的比例支付完毕。

军师府邸项目位于联纺东路以北、秦皇大道（站前大街）以东、建安路（新区纬六路）以南、新区经一街以西，规划总用地面积 33.70 万平方米，总建筑面积 88.08 万平方米，其中地上建筑面积 60.59 万平方米，地下建筑面积 27.48 万平方米。项目计划总投资 49.09 亿元，截至 2018 年底已完工，累计投入 50.59 亿元（反映在公司“存货—开发成本”科目中，部分施工方垫款未体现）。2018 年和 2019 年，军师府邸项目分别确认营业收入 5.20 亿元和 5.83 亿元，2020 年 1—3 月尚未确认收入。

截至 2020 年 3 月底，公司在建棚户区改造项目为西埧池棚户区改造项目，计划总投资额 98.57 亿元，已完成投资 9.00 亿元（主要为前期拆迁补偿款），2020 年 4—12 月、2021 年和 2022 年分别计划投资 23.86 亿元、32.86 亿元和 32.85 亿元。受疫情影响，该项目投资进度较为缓慢。根据 2019 年棚改政策的座谈会相关会议精神及相关政策法规的要求，上述棚户区改造项目将采取市场化销售模式运作，项目主要收入来源为回迁安置房、配套商业以及配套车位所获得的销售收入。未来棚户区改造项目收入的实现受项目建设进度和外部环境因素影响可能存在一定不确定性。

（3）房地产开发业务

公司房地产开发板块起步较晚，开发规模较小，主要由下属子公司邯郸市城投房地产开发有限公司运营，其具备叁级房地产开发资质。2017—2019 年和 2020 年 1—3 月，公司房地产销售业务分别实现收入 0.19 亿元、1.30 亿元、0.34 亿元和 62.95 万元，主要来自南湖花园小区和君合大厦销售收入。截至 2020 年 3 月底，南湖花园小区已全部销售完毕；君合大厦销售金额共计 1.63 亿元。

截至 2020 年 3 月底，公司共有 4 个在建房地产项目，计划总投资 122.25 亿元，已完成投资 30.90 亿元，待投资规模大，公司面临较大的资本支出压力。

“万象汇”系列城市综合体项目系公司重点在建项目，由商业综合体和高品质住宅组成，占地总面积 479560.30 平方米，位于邯郸东区，项目计划总投资 87.00 亿元。该项目业主为公司二级子公司邯郸鸿城房地产开发有限公司（以下简称“鸿城地产”，截至 2020 年 3 月底，公司持股 100%）。公司已与华润置地有限公司（以下简称“华润置地”）签署框架合作协议，华润置地将于 2020 年通过现金注资的方式对鸿城地产持股 30%，按照持股比例与公司合资合营开发“万象汇”系列城市综合体项目。截至 2020 年 3 月底，公司已为该项目投入 11.55 亿元，主要用于购买相关用地。

表 8 截至 2020 年 3 月底公司在建房地产项目情况（单位：亿元）

项目名称	物业类型	建成用途	总投资规模	已投资规模	未来投资计划		
					2020 年 4—12 月	2021 年	2022 年
邯郸市科技中心	展厅、商业写字楼	对外租赁	10.65	9.38	1.27	--	--
城发金融大厦	商业写字楼	对外租赁	8.60	0.42	3.00	2.68	2.50
东区住宅项目	住宅、幼儿园、商业、酒店	出售	16.00	4.60	6.00	2.70	2.70
“万象汇”系列城市综合体	商业综合体、住宅	出售、对外租赁	87.00	16.50	20.00	25.25	25.25
合计	--	--	122.25	30.90	30.27	30.63	30.45

注：“万象汇”系列城市综合体项目由公司与华润置地合资合营开发，公司将承担总投资金额的 70%即 60.09 亿元，已投资金额的 16.50 亿元中公司承担 11.55 亿元，公司尚需投资 49.35 亿元

资料来源：公司提供

（4）土地一级开发业务

公司早年从事的土地综合开发整治业务主要为对邯郸市土储中心划拨至公司名下待开发的五仓区土地进行平整，然后通过“招拍挂”的流程获取土地出让收入，获得的土地出让收入先全部上缴财政，市财政局在扣除相关的规费和成本之后优先将土地出让收入按照一定的比例返还给公司。2011 年，公司子公司和谐五仓开发建设有限公司（以下简称“和谐五仓公司”）完成了五仓区 1882.86 亩土地的开发整理，根据《邯郸市建设局关于五仓区土地收储整理收益分成的通知》，和谐五仓公司在土地实际收储整理成本的基础上获得 12.00 亿元收益，该项目共确认收入 20.85 亿元。截至 2019 年底，公司尚未收到相关资金流入。

2016 年 12 月，邯郸国土资源储备办公室与公司子公司邯郸城发土地整理有限公司（以下简称“邯郸城发”）签署了《政府购买土地储备服务合同》（以下简称“土储服务合同”），有邯郸城

发对邯郸主城区 209 平方公里范围内，总面积 8696 亩，拟规划用途为商业、住宅等用地实施征收、收购及前期开发等相关工作。项目分为两期，一期涉及土地 4074 亩；二期涉及土地 4622 亩。由邯郸城发对上述范围内土地实施征收、收购及前期开发涉及的相关工作，包括项目资金的筹措，征收、收购、优先购买或收回土地相关服务、土地整治、管护等。购买服务期限为 10 年，其中一期项目购买期为 2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日；二期项目购买期为 2017 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日。政府每半年分别对一、二期项目回购一次，回购资金为土地取得费加融资成本加管理费，融资成本和土地取得费以审计结果据实结算，管理费最高不超过土地取得费的 6%。一期项目回购资金总额 31.51 亿元；二期项目回购资金总额 36.00 亿元，合计 67.51 亿元。根据邯郸市人大常委会批复（邯人常〔2016〕27 号），同意将上述项目所涉及资金 67.51 亿元，按土储服务合同约定，逐年纳入政府预算安排。

财预〔2017〕87 号文件出台时，公司已完成对一期项目的全部投入，共计 21.89 亿元，二期尚未实施，后续公司停止了政府购买土地储备的相关工作。在一期项目土储服务合同的回款期间，公司每年将土地开发管理费的 1/10 确认为代理服务费收入，毛利率为 100%，2017—2019 年，公司确认一期项目土地整理开发代理服务费收入均为 1239.14 万元。截至 2020 年 3 月底，公司累计收到土储项目回款 6.23 亿元。

（5）东区综合开发

除承担邯郸市老城区的城市基础设施建设外，公司将重点对邯郸市东区进行综合开发建设。邯郸市东区总体定位“三区一中心”，即现代服务业核心区、高新技术产业集聚区、生态宜居示范区和行政文体科教中心。根据《邯郸市任命政府关于印发邯郸市东区核心区投资建设封闭运作实施方案的通知》（邯政字〔2018〕71 号），邯郸市政府授权公司作为投资开发主体，对东区核心区实行封闭运作、整体开发建设；初期封闭运作范围为秦皇大街以东、新城东大街以西、邯临路以南、309 国道以北，规划总用地面积约 45.81 平方公里；主要建设内容包括市政基础设施建设、必要公共服务设施和村庄征收改造；建设资金来源主要为公司自筹。市财政取得东区核心区封闭运作范围内建设用地出让后形成的土地出让收入，按年度列入财政预算，以运营补贴、资本金注入等方式拨付至公司，实现公司东区封闭运作的资金平衡。截至 2020 年 3 月底，公司在建及拟建东区建设项目主要为东区路网、体育中心、新媒体产业园和邯郸市职工活动中心，预计总投资额 63.46 亿元，已完成投资 29.34 亿元，未来投资规模较大，公司面临较大的资本支出压力。

表 9 截至 2020 年 3 月底公司主要在建和拟建的东区项目投资情况（单位：亿元）

项目	总投资	已投资	未来计划投资		
			2020 年 4—12 月	2021 年	2022 年
东区路网	36.78	19.58	10.00	7.20	--
东区四条道路绿化	1.97	1.20	0.77	--	--
体育中心	14.00	6.26	7.74	--	--
新媒体产业园	6.71	2.30	0.50	3.91	--
邯郸市职工活动中心	4.00	--	2.30	0.85	--
合计	63.46	29.34	21.31	11.96	--

注：上表仅包含市政基础设施项目，未包含东区范围内的房地产项目和棚户区改造项目；上述已投资额包括甲方和乙方的垫付等资金，公司尚未实际支付，故与审计报告有差异

资料来源：公司提供

3. 未来发展

公司未来将继续承担政府性投资项目的建设、运营、管理职能。同时，公司将拓展业务板块，增加经营性收入，一是公司代建的道路、照明、绿化等工程的维护，加油加气站建设，充电桩建设等城市经营板块；二是以推进“万象汇”系列城市综合体项目为首的商业等产业经营板块；三是拓展教育、金融等新业务板块。通过开展多板块经营，扩大市场化经营规模，以实现向市场化运作过渡的经营目标。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2017—2019 年财务报表，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行审计，审计结论均为标准无保留意见。公司提供的 2020 年 1—3 月财务报表未经审计。

截至 2020 年 3 月底，公司纳入合并范围子公司 17 家（详见附件 2）。其中 2019 年公司通过投资设立方式新增 1 家子公司，通过受让股权方式新增 4 家子公司，2020 年 3 月底公司合并范围较 2019 年底未发生变化。近年来，公司合并范围有所变化，但新增企业资产及收入规模较小，对财务报表的可比性影响不大，公司财务数据可比性较强。

2. 资产质量

公司资产规模小幅波动，以流动资产为主。资产中土地及项目投入占比高，应收类账款规模较大，对公司资金占用明显；公司资产流动性弱。

2017—2019 年，公司资产规模小幅波动。截至 2019 年底，公司资产中流动资产占比 81.67%，非流动资产占比 18.33%，公司资产以流动资产为主。

表 10 公司资产主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年底		2018 年底		2019 年底		2020 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	21.33	5.18	13.83	3.46	26.87	6.37	12.51	2.96
应收账款	99.00	24.04	75.02	18.76	76.64	18.18	76.64	18.11
其他应收款	25.14	6.10	29.86	7.47	37.68	8.94	50.76	11.99
存货	195.83	47.56	214.96	53.76	202.16	47.96	204.30	48.27
流动资产	348.08	84.53	335.23	83.84	344.25	81.67	345.11	81.53
长期应收款	42.43	10.30	40.70	10.18	40.48	9.60	41.01	9.69
固定资产	19.91	4.83	19.92	4.98	20.31	4.82	20.31	4.80
在建工程	*	*	--	--	7.56	1.79	7.94	1.88
非流动资产	63.72	15.47	64.61	16.16	77.26	18.33	78.17	18.47
资产总额	411.79	100.00	399.84	100.00	421.52	100.00	423.28	100.00

注：合计数与各项加总数不一致系四舍五入所致；2017年底，公司在建工程27.55万元
资料来源：联合评级根据公司审计报告和财务报告整理

2017—2019 年，公司流动资产有所波动，分别为 348.08 亿元、335.23 亿元和 344.25 亿元。2019 年底，公司流动资产较 2018 年底增长 2.69%，主要系货币资金和其他应收款增加所致。

2017—2019 年，公司货币资金波动中有所增长，年均复合增长 12.24%。2019 年底，公司货币资金 26.87 亿元，较 2018 年底增长 94.31%，主要系取得借款收到的现金增加所致，主要由银行存款

（约占 100%）构成，其中无受限货币资金。

2017—2019 年，公司应收账款波动中有所下降。2019 年底，公司应收账款 76.64 亿元，较 2018 年底增长 2.16%。其中应收邯郸市建设局的款项占应收账款总额的 99.96%，集中度极高；款项回收受邯郸市建设局拨付进度影响具有一定不确定性，对公司资金形成明显占用；由于应收对象为政府单位，回收风险低，公司未对上述款项计提坏账准备。

2017—2019 年，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 22.42%。2018 年底，公司其他应收款 29.86 亿元，较 2017 年底增长 18.77%，主要系应收邯郸市金世纪房地产开发有限公司¹往来借款增加所致；2019 年底，公司其他应收款 37.68 亿元，较 2018 年底增长 26.18%，主要系新增邯郸市润联房地产开发有限公司（以下简称“润联公司”）（7.25 亿元）、邯郸市润广房地产开发有限公司（以下简称“润广公司”）（4.04 亿元）和邯郸市润景房地产开发有限公司（以下简称“润景公司”）（1.34 亿元）往来款所致，上述三家公司均为公司持股 70%的联营企业。从应收对象看，公司其他应收款前五名合计占总额的 89.78%，集中度高，主要是关联方和政府单位的往来款，款项回收风险小，但对资金占用明显。公司共计提坏账准备 1.25 亿元，较上年底增加 0.50 亿元，系公司对邯郸市恒生内燃机配件有限公司、河北荣珍食用菌股份有限公司代垫款全额计提坏账准备，以及因合并范围变动增加曲周县广厦城乡建设投资有限公司其他应收款坏账准备。

表 11 2019 年底其他应收款前五名情况（单位：亿元、%）

单位名称	金额	占比
邯郸市国土资源储备办公室	19.25	49.44
邯郸市润联房地产开发有限公司	7.25	18.62
邯郸市润广房地产开发有限公司	4.04	10.37
邯郸市金世纪地产开发有限公司	3.07	7.90
邯郸市润景房地产开发有限公司	1.34	3.45
合计	34.95	89.78

资料来源：公司审计报告

2017—2019 年，公司存货规模波动增长，分别为 195.83 亿元、214.96 亿元和 202.16 亿元。2019 年底，公司存货规模较 2018 年底下降 5.96%，主要系邯郸市建设局回收土地和体育中心建设成本由开发成本调整至在建工程所致，构成主要包括土地资产 128.11 亿元（占 63.37%）、基础设施 36.02 亿元（占 17.82%，包含已完工未回购项目）和开发成本 23.35 亿元（占 11.55%），公司未对存货计提跌价准备。

2017—2019 年，公司非流动资产持续增长，年均复合降低 10.12%。2019 年底，公司非流动资产 77.26 亿元，较 2018 年底增长 19.59%。

2017—2019 年，公司长期应收款有所波动，分别为 42.43 亿元、40.70 亿元和 40.48 亿元，主要为棚改专项资金（邯郸市棚户区改造融资资金由公司统借统还，公司借入资金计入长期应付款，拨付给用款方使用资金计入长期应收款，借款的还本付息由实际用款方承担）。

2017—2019 年，公司固定资产规模保持稳定。截至 2019 年底，公司固定资产净值 20.31 亿元，主要是政府划拨的市内道路、桥梁及广场等公益性资产，公司固定资产累计计提折旧 1788.90 万元。

2019 年底，公司新增在建工程 7.56 亿元，主要系体育中心和媒体产业园项目由存货一开发成本

¹ 邯郸市金世纪房地产开发有限公司（以下简称“金世纪公司”）系民营企业。因资金链断裂，金世纪公司开发的金世纪花园已停工并未取得预售许可。金世纪公司与买房人、施工方和金融机构存在大量诉讼，部分未按判决结果执行，已被列为执行失信人。公司根据《中共邯郸市委领导议事纪要》《市政府专题会议纪要》参与金世纪公司遗留问题处置，收购金世纪公司债权并垫付拖欠工程款和集资款，在公司账面形成对金世纪公司的其他应收款。公司未对上述资金计提坏账准备，实际不能回收的风险高。

调整至在建工程所致。

截至 2020 年 3 月底，公司资产总额 423.28 亿元，较 2019 年底变化不大。其中，流动资产占比 81.53%，非流动资产占比 18.47%。其中，货币资金大幅减少，主要系支付工程款和往来款所致；其他应收款大幅增加，主要系与润联公司、润景公司、润广公司的往来款增加所致。截至 2020 年 3 月底，公司无受限资产。

3. 负债及所有者权益

公司债务以长期债务为主，整体债务负担较轻。随着项目建设的持续投入，公司债务规模或将进一步扩大。

2017—2019 年，公司负债规模有所波动，分别为 186.35 亿元、169.74 亿元和 188.88 亿元。2019 年底，公司负债总额较 2018 年底增长 11.27%，主要系短期借款和其他流动负债增加所致。从构成看，流动负债占 38.78%，非流动负债占 61.22%，公司负债以非流动负债为主。

2017—2019 年，公司流动负债波动增长，年均复合增长 20.17%。2019 年底，公司流动负债 73.24 亿元，较 2018 年底增长 71.44%，主要系短期借款和其他流动负债增加所致。公司非流动负债构成主要为短期借款（占 17.75%）、应交税费（占 20.07%）、一年内到期的非流动负债（占 25.03%）和其他流动负债（占 29.15%）。

2019 年底，公司新增短期借款 13.00 亿元，主要系新增超短期融资券 9.00 亿元和邯郸银行汇通支行保证借款 4.00 亿元所致。

2017—2019 年，公司应付账款规模快速下降，年均复合下降 29.39%，主要系应付工程款减少所致。2019 年底，公司应付账款 2.01 亿元。

2017—2019 年，公司预收款项快速下降，年均复合下降 51.03%，分别为 6.48 亿元、3.63 亿元和 1.55 亿元，主要系预收购房款及建设资金和预收工程款减少所致。

2017—2019 年，公司一年内到期的非流动负债波动下降。2019 年底，公司一年内到期的非流动负债 18.33 亿元，较上年底增长 5.14%，主要为一年内到期的长期借款（2.37 亿元）、应付债券（11.00 亿元）和长期应付款（4.96 亿元）。

2017—2019 年，公司其他流动负债规模快速增长，年均复合增长 249.39%。2019 年底，公司其他流动负债 21.35 亿元，较上年底新增 19.60 亿元，主要系新增政府拨付的西埝池棚改专项资金 19.00 亿元，构成主要包括西埝池棚改专项资金（占比 88.99%）和南水北调专项资金（占比 10.98%）。

2017—2019 年，公司非流动负债规模有所下降，年均复合下降 7.66%。2019 年底，公司非流动负债 115.64 亿元，较 2018 年底下降 8.96%，由长期借款（占 13.27%）、应付债券（占 20.69%）和长期应付款（占 66.04%）构成。

2017—2019 年，公司长期借款快速下降，年均复合下降 29.48%。2019 年底，公司长期借款 15.35 亿元，较上年底下降 13.04%，主要系部分长期借款转入一年内到期的流动负债所致，构成为保证借款和信用借款。

2017—2019 年，公司应付债券波动增长。2019 年底，公司应付债券 23.93 亿元，较上年底下降 19.86%，主要系 5.00 亿元“16 邯郸小微债/16 邯小微”回售所致。

2017—2019 年，公司长期应付款有所下降，主要系公司归集偿还邯郸市财政局的棚改专项资金、融资租赁款、信托借款以及国开发展基金有限公司对公司的增资款（名股实债）所致。2019 年底，公司长期应付款 76.37 亿元，较 2018 年底下降 3.96%，主要包括财政局的棚改专项资金 62.21 亿元、国开发展基金有限公司的项目资本金 2.96 亿元、中泰信托有限责任公司借款 8.50 亿元和兴业金融租

赁有限责任公司借款 1.96 亿元。长期应付款中的有息借款已调整至长期债务计算。

表 12 公司债务负担情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年底	2018 年底	2019 年底	2020 年 3 月底
短期债务	23.37	17.44	31.33	29.77
长期债务	74.53	65.39	52.69	57.30
全部债务	97.90	82.82	84.03	87.07
长期债务资本化比率	24.85	22.13	18.47	19.78
全部债务资本化比率	30.28	26.47	26.53	27.25
资产负债率	45.25	42.45	44.81	45.09

注：将长期应付款中的有息借款调整至长期债务；尾差系四舍五入所致
资料来源：联合评级根据公司审计报告和财务报表整理

有息债务方面，2017—2019 年，公司全部债务分别为 97.90 亿元、82.82 亿元和 84.03 亿元。2019 年底，公司全部债务较 2018 年底增长 1.45%；其中长期债务占比 62.71%，短期债务占比 37.29%，公司债务结构以长期债务为主。2019 年底，公司资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 44.81%、18.47%和 26.53%，较 2018 年底分别变动 2.36 个百分点、-3.66 个百分点和 0.07 个百分点。公司整体债务负担较轻。

截至 2020 年 3 月底，公司负债规模 190.85 亿元，较 2019 年底变化不大。公司负债仍以非流动负债为主，非流动负债占 62.44%。2020 年 3 月底，公司全部债务 87.07 亿元，较上年底有所增加；资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 45.09%、19.78%和 27.25%。

从有息债务期限分布看，2020 年、2021 年和 2022 年，公司分别需偿付有息债务（含棚改贷款）31.33 亿元、34.86 亿元和 10.70 亿元。

公司所有者权益保持相对稳定，其中资本公积占比大，所有者权益稳定性尚可。

2017—2019 年，公司所有者权益规模保持相对稳定，分别为 225.44 亿元、230.09 亿元和 232.63 亿元。截至 2019 年底，公司所有者权益主要由实收资本（占 2.15%）、资本公积（占 71.82%）、盈余公积（占 2.22%）和未分配利润（占 23.54%）构成。公司所有者权益稳定性尚可。

近年来，公司实收资本及资本公积均基本保持稳定，2019 年底分别为 5.00 亿元和 167.08 亿元，公司的资本公积主要为政府拨款和注入资产。

截至 2020 年 3 月底，公司所有者权益 232.43 亿元，与 2019 年底相比变化不大。

4. 盈利能力

近年来，公司营业收入规模保持稳定，利润总额逐年下降，利润对政府补助的依赖性大。

2017—2019 年，公司营业收入保持稳定，分别为 13.83 亿元、13.63 亿元和 14.07 亿元。同期，公司营业成本波动中有所增长，年均复合增长 4.08%，2019 年公司营业成本为 11.79 亿元。2017—2019 年，公司营业利润率分别为 19.33%、8.78%和 12.04%，2018 年营业利润率大幅下降系房地产开发业务毛利率为负所致。

从期间费用来看，2017—2019 年，公司期间费用快速增长，年均复合增长 83.41%，主要由管理费用和财务费用构成。2019 年，公司期间费用 2.98 亿元，同比增长 22.87%，主要因之前年度利息费用多由邯郸市财政承担，当期公司垫付部分利息费用所致。2017—2019 年，公司期间费用占营业收入的比例分别为 6.41%、17.80%和 21.20%，公司期间费用管控能力有待提升。

2016 年，公司计提资产减值损失 3.82 亿元，2017—2018 年，公司分别转回前期计提的资产减

值损失 2.31 元和 0.76 亿元。2016 年，公司全额计提了对邯郸勒泰城房地产开发有限公司（3.73 亿元）、河北荣珍食用菌股份有限公司（0.06 亿元）、邯郸市恒生内燃机配件有限公司（0.03 亿元）的其他应收款坏账准备。2017—2018 年，应收邯郸勒泰城房地产开发有限公司款项全部现金回收，相应坏账准备全部转回。

2017—2019 年，公司营业外收入分别为 2.37 亿元、4.62 亿元和 5.68 亿元，主要为政府补助收入。

2017—2019 年，公司利润总额分别为 6.71 亿元、4.46 亿元和 3.65 亿元，公司利润总额对政府补助的依赖性大。

表 13 公司盈利能力情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	13.83	13.63	14.07
营业成本	10.88	12.12	11.79
期间费用	0.89	2.43	2.98
资产减值损失	-2.31	-0.76	*
营业利润	4.34	-0.16	-1.17
营业外收入	2.37	4.62	5.68
利润总额	6.71	4.46	3.65
营业利润率	19.33	8.78	12.04
总资本收益率	2.04	2.03	1.97
净资产收益率	2.52	1.82	1.53

注：2019 年，公司资产减值损失为-4.52 万元

资料来源：公司审计报告，联合评级整理

从盈利指标来看，2017—2019 年，公司总资本收益率和净资产收益率逐年下降，整体盈利能力一般。

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 355.37 万元；实现营业外收入（财政补贴）0.20 亿元，实现利润总额-0.21 亿元。

5. 现金流

近年来，公司基础设施建设项目回款波动较大，总体收入实现质量尚可；公司投资活动主要是往来款的借出和收回，筹资活动流入包括借款、发行债券以及收到棚改专项资金等；未来随着项目的持续投入，公司对外筹资压力较大。

经营活动方面，公司按工程结算进度结转收入，但是政府回购周期较长，故公司销售商品、提供劳务的现金流入波动较大。2017—2019 年，公司经营活动现金流入量分别为 17.79 亿元、44.03 亿元和 21.05 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 12.88 亿元、35.66 亿元和 12.29 亿元。2017—2019 年公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 4.92 亿元、8.37 亿元和 8.76 亿元，主要为公司收到的政府补助收入和往来款。2017—2019 年，公司经营活动现金流出分别为 22.53 亿元、29.80 亿元和 17.90 亿元，主要以购买商品接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主。2017—2019 年公司购买商品接受劳务支付的现金分别为 19.85 亿元、26.79 亿元和 14.71 亿元，主要是项目投入。2017—2019 年公司经营活动现金净流量分别为-4.73 亿元、14.23 亿元和 3.15 亿元，现金收入比分别为 93.12%、261.56%和 87.40%，公司收入实现质量尚可。

表 14 公司现金流量情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
经营活动现金流入量	17.79	44.03	21.05
经营活动现金流出量	22.53	29.80	17.90
经营活动现金流净额	-4.73	14.23	3.15
投资活动现金流净额	-22.99	-5.42	-6.49
筹资活动现金流净额	32.85	-16.34	16.62
现金收入比	93.12	261.56	87.40

资料来源：公司审计报告，联合评级整理

投资活动方面，公司投资活动表现为持续净流出，2017—2019 年，公司投资活动现金流净额分别为-22.99 亿元、-5.42 亿元和-6.49 亿元，主要系其他应收款中往来借款的收回和借出，分别体现为收回投资收到的现金和投资支付的现金，其中部分款项约定了借款成本并已确认利息收入。2019 年，公司收回投资收到的现金和投资支付的现金分别为 7.87 亿元和 13.25 亿元；总体看，公司投资活动资金需求较大。

筹资活动方面，公司筹资活动现金流入主要包括借款收到的现金、发行债券收到的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金。2017—2019 年，公司筹资活动现金流入分别为 80.24 亿元、28.78 亿元和 38.18 亿元。2017 年筹资活动现金流入量大主要系收到的棚改资金大量增加所致；2019 年筹资活动现金流入量同比增长 32.65%，主要系收到西埝池棚改专项资金 19.00 亿元所致。2017—2019 年，公司筹资活动现金流出分别为 47.38 亿元、45.12 亿元和 21.55 亿元，主要是偿还债务本息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金（主要为棚改资金转出至用款方）。2017—2019 年，公司筹资活动现金流净额分别为 32.85 亿元、-16.34 亿元和 16.62 亿元。

2020 年 1—3 月，公司经营活动产生的现金流量净额为-12.56 亿元，主要是支付其他与经营活动有关的现金 10.67 亿元。同期，投资活动现金净流量为-0.33 亿元，筹资活动现金流量净额为-1.47 亿元。

6. 偿债能力

公司存在一定的短期偿付压力，长期偿债能力指标尚可，考虑到公司作为邯郸市重要的城市基础设施建设主体，持续得到邯郸市政府的大力支持，公司的整体偿债能力很强。

从短期偿债指标看，2017—2019 年，公司流动比率波动下降，2019 年底为 4.70 倍，公司速动比率不断下降，2019 年底为 1.94 倍；2020 年 3 月底上述指标分别为 4.81 倍和 1.96 倍，较上年底略有提高。2017—2019 年，公司经营现金流动负债比分别为 3.53%、33.31%和 4.30%，经营活动现金净流量对流动负债保障能力较弱。2017—2019 年，公司现金类资产波动上升，2019 年底为 26.87 亿元，对当期短期债务的覆盖倍数为 0.86 倍。2020 年 3 月底，公司现金类资产为 12.51 亿元，现金短期债务比为 0.42 倍。整体看，公司存在一定的短期偿债压力。

从长期偿债能力指标看，2017—2019 年，公司 EBITDA 逐年下降，分别为 7.41 亿元、6.80 亿元和 6.37 亿元，EBITDA 全部债务比均为 0.08 倍，EBITDA 利息倍数分别为 1.22 倍、1.12 倍和 0.88 倍，公司长期偿债指标尚可。

截至 2020 年 3 月底，公司无对外担保。

截至 2020 年 3 月底，公司共获得银行授信额度总额（未包含棚改项目授信）103.14 亿元，已使用 46.87 亿元，未使用额度为 56.27 亿元，公司间接融资渠道通畅。

7. 母公司财务分析

公司主要资产和权益均来自母公司。近年来，母公司资产规模有所增长，整体负债水平一般。

2019 年底，母公司资产总额 407.82 亿元，较 2018 年底增长 6.12%。其中流动资产占 68.27%、非流动资产占 31.73%；流动资产主要由存货和应收账款构成，非流动资产主要由长期应收款和长期股权投资构成。

2019 年底，母公司所有者权益 222.15 亿元，较 2018 年底增长 0.91%，母公司所有者权益包含实收资本 5.00 亿元、资本公积 167.08 亿元、盈余公积 5.14 亿元和未分配利润 44.93 亿元。2019 年底，母公司负债规模 185.67 亿元，较 2018 年底增长 13.11%。2019 年底，母公司资产负债率为 45.53%，负债水平一般。

2019 年，母公司实现营业收入 6.70 亿元，同比增长 2.92%，系城市基础设施建设业务产生的收入；母公司利润总额 2.99 亿元，同比下降 8.47%，主要来自政府补助。

2020 年 3 月底，母公司资产总额 408.79 亿元，较 2019 年底变化不大，仍以流动资产为主；所有者权益 222.06 亿元，负债规模 186.73 亿元。2020 年 3 月底，母公司资产负债率为 45.68%。2020 年 1—3 月，母公司未实现营业收入，利润总额-0.09 亿元。

八、本期债券偿还能力分析

1. 本期债券对公司债务的影响

本期债券计划发行规模为 8 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 3 亿元。按本期债券最高发行规模 8 亿元测算，相当于 2020 年 3 月底公司长期债务的 13.96%，全部债务的 9.19%。本期债券的发行对公司现有债务规模和结构的影响较大。

2020 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 45.09%、27.25%和 19.78%。以 2020 年 3 月底报表财务数据为基础，同时考虑公司发行的“20 邯郸城发专项债 01”8.00 亿元，预计本期债券发行后，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率将分别上升至 47.09%、30.72%和 23.98%，公司债务负担将有所加重，但整体债务负担较轻。

2. 本期债券偿还能力分析

2017—2019 年，公司 EBITDA 分别为 7.41 亿元、6.80 亿元和 6.37 亿元，为本期债券最高发行规模的 0.93 倍、0.85 倍和 0.80 倍；公司经营活动现金流入量分别为 17.79 亿元、44.03 亿元和 21.05 亿元，为本期债券最高发行规模的 2.22 倍、5.50 倍和 2.63 倍；公司经营活动净现金流分别为 1.79 亿元、14.23 亿元和 3.15 亿元，为本期债券最高发行规模的 0.22 倍、1.78 倍和 0.39 倍。

本期债券设置本金分期偿还条款，在债券存续的第 3 至 7 年末，每年按照发行规模 20%的比例偿还本金。按本期债券最高发行规模 8 亿元测算，每年偿还本金 1.60 亿元。2017—2019 年，公司 EBITDA 分别为本期债券最高分期偿还本金的 4.63 倍、4.25 倍和 3.98 倍；公司经营活动现金流入量分别为本期债券最高分期偿还本金的 11.12 倍、27.52 倍和 13.16 倍；公司经营活动净现金流分别为本期债券最高分期偿还本金的 1.12 倍、8.90 倍和 1.97 倍。

假设本期债券于 2020 年发行，将与“20 邯郸城发专项债 01”集中兑付。按本期债券最高发行规模 8 亿元测算，单年最高偿还本金 3.20 亿元。2017—2019 年，公司 EBITDA 分别为单年最高分期偿还本金的 2.32 倍、2.13 倍和 1.99 倍；公司经营活动现金流入量分别为单年最高分期偿还本金的 5.56 倍、13.76 倍和 6.58 倍；公司经营活动净现金流分别为单年最高分期偿还本金的 0.56 倍、4.45

倍和 0.98 倍。

总体看，公司 EBITDA 和经营活动现金流入量对两期债券分期偿还本金的保障能力较强。分期偿还条款的设置有助于降低公司的集中偿付压力。

3. 募投项目现金流分析

根据邯郸市文园工程咨询有限公司出具的《邯郸市城投房地产开发有限公司邯郸市体育中心项目备案及节能分析报告（代可行性研究报告）》和公司出具的《关于 2020 年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募投项目收入分析说明》，邯郸市科技中心综合楼项目收入来源主要为体育场训练收入、大型活动门票收入、场地租借收入、广告宣传收入、停车场收入、租赁收入等。（1）体育训练收入：散客使用，各类场馆区别定价，按小时·场收费，价格每三年上调一次，年均经营时长 2880 小时；专业训练，各类场馆区别定价，按人次·期收费，价格每三年上调一次，年均培训人次 0.30 万人；体育训练收入分成比例 50%。（2）门票收入：场馆将举办各体育赛事和文化演出，门票价格按 200 元/人，价格每三年上调一次，预计体育赛事年均举办活动 15 次、文化演出年均举办活动 10 次，平均每场上座人数 2.10 万人，收入分成比例 40%。（3）场地租借收入，场地租借承办展会、单位活动，预计年均举办活动 20 次，租金按 5 万元/次·天计算，平均每次租赁天数 4 天，按每年 5% 的速率增长。（4）广告宣传收入，包括户外幕墙广告、户外普通灯箱广告、广场灯柱、花坛广告位等，预计年收入 600 万元，按每年 5% 的速率增长。（5）停车场收入，机动停车位数量为 1500 个，预计每车位每天周转次数为 5 次，租金按 4 元/个·次计算，停车场饱和度 60%。（6）租赁收入，体育中心可作商铺出租面积共计 9530 平方米，租金按 3.36 元/平方米/天计算，出租率为 80%，租金按每年 5% 的速率增长。

本期债券计划发行规模 8 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 3 亿元。假设本期债券于 2020 年成功发行，发行规模 8 亿元，发行利率为 6.00%，2021 年开始付息；同时考虑到公司 2020 年发行的“20 邯郸城发专项债 01”8.00 亿元。两期债券均设置本金分期偿还条款，在债券存续期的第 3—7 年末，每年偿还用于邯郸市体育中心项目的两期债券本金的 20% 即 1.92 亿元。在不考虑其他因素的情况下，募投项目存续期内现金流入合计为 7.95 亿元，为两期债券用于募投项目部分本息的 0.64 倍，募投项目存续期内的现金流入对两期债券用于募投项目部分本息覆盖能力较弱。存续期第 1 年，募投项目尚在建设期未能形成收入，公司需靠自有资金偿还当期所应付的利息；存续期第 2—7 年，项目现金流入量对单年还本付息额的覆盖倍数介于 0.50 倍~2.15 倍之间，净现金流对单年还本付息额的覆盖倍数介于 0.32 倍~1.38 倍之间，存续期内部分年度募投项目现金流入对当年偿付本息金额覆盖能力较弱，两期债券本息的偿还需公司自有资金进行补充。

表 15 邯郸市体育中心项目现金流对募投项目资金保障测算（单位：万元、倍）

项目名称	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	合计
现金流入	--	12361.51	12438.26	12518.85	13953.60	14042.45	14135.74	79450.41
体育场训练收入	--	5569.50	5569.50	5569.50	5849.64	5849.64	5849.64	34257.42
大型体育赛事门票分成收入	--	2520.00	2520.00	2520.00	3150.00	3150.00	3150.00	17010.00
场地租借收入	--	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	2460.00
大型文化演出分成收入	--	1680.00	1680.00	1680.00	2100.00	2100.00	2100.00	11340.00
广告宣传收入	--	600.00	630.00	661.50	694.58	729.30	765.77	4081.15
停车场收入	--	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	3942.00
租金收入	--	935.01	981.76	1030.85	1082.39	1136.51	1193.33	6359.84

现金流出	56000.00	4386.80	4401.65	4417.24	4573.59	4590.78	4608.83	82978.89
现金净流量	-56000.00	7974.71	8036.61	8101.61	9380.01	9451.67	9526.91	--
两期债券应付本金	0.00	0.00	19200.00	19200.00	19200.00	19200.00	19200.00	96000.00
两期债券应付利息	5760.00	5760.00	5760.00	4608.00	3456.00	2304.00	1152.00	28800.00
本息合计	5760.00	5760.00	24960.00	23808.00	22656.00	21504.00	20352.00	124800.00
现金流入覆盖倍数	--	2.15	0.50	0.53	0.62	0.65	0.69	0.64
净现金流覆盖倍数	--	1.38	0.32	0.34	0.41	0.44	0.47	--

资料来源：联合评级根据《邯郸市城投房地产开发有限公司邯郸市体育中心项目备案及节能分析报告（代可行性研究报告）》测算

注：本期债券发行利率按 6.00% 进行测算

总体看，募投项目运营期现金流入无法覆盖两期债券用于募投项目部分募集资金本息总额，存续期内部分年度债券本息的偿付需依赖公司自身现金。公司经营性现金流入量和 EBITDA 对两期债券分期偿还金额的覆盖能力较强，对两期债券的本息偿付起到一定的补充作用。联合评级也关注到募投项目实际收益的实现在一定程度上将受当地经济发展水平、消费能力及观念影响，故募投项目收入的实现存在一定的不确定性。

九、资金监管

为了保证本期债券募集资金合理使用及按时偿还到期本金和利息，公司聘请中国光大银行股份有限公司邯郸分行（以下简称“光大银行”）作为本期债券账户及资金监管人，并签订了《2019年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募集资金账户及资金监管协议》和《2019年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券之偿债账户及资金监管协议》。根据协议，公司应设立募集资金监管账户，债券募集资金的接收和支出均须通过监管账户进行。公司通过发行债券募集的资金使用须确保与《2020年第二期邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》中披露的募集资金用途一致，光大银行有权核对公司款项用途。根据协议，公司应在监管银行为本期债券开设唯一的偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。公司应按协议的约定按时足额划付偿债资金。公司应在本期债券的付息日或兑付日前15个工作日（T-15日），按照《2020年第二期邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》中确定的还本付息金额向偿债账户中划入当期偿债资金。上述专户的设立明确了债券募集资金的使用机制和债券偿债资金的来源，从而为还本付息提供了进一步的制度保障。

公司委托华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人。债权代理人应持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《2019年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；当公司不能偿还债务时，应根据债券持有人会议之决议受托参与参与公司的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；债权代理人应按照该协议和《2019年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人大会，并履行《2019年邯郸城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

十、综合评价

公司是河北省邯郸市重要的城市基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴、政府债务置换等方面得到了邯郸市政府的大力支持。同时，联合评级也关注到公司资产流动性弱，应收款项规模大

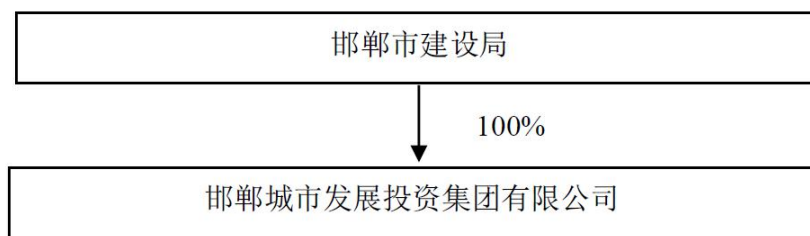
对公司资金占用明显以及在建、拟建项目投资规模大，未来融资压力较大等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

未来，公司作为邯郸基础设施建设的重要主体，建设项目规模较大，收入较有保障，且随着公司保障房建设和东区封闭建设的开展，公司收入来源将有所丰富，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

本期债券设置了分期还本条款，可有效降低到期集中兑付压力。

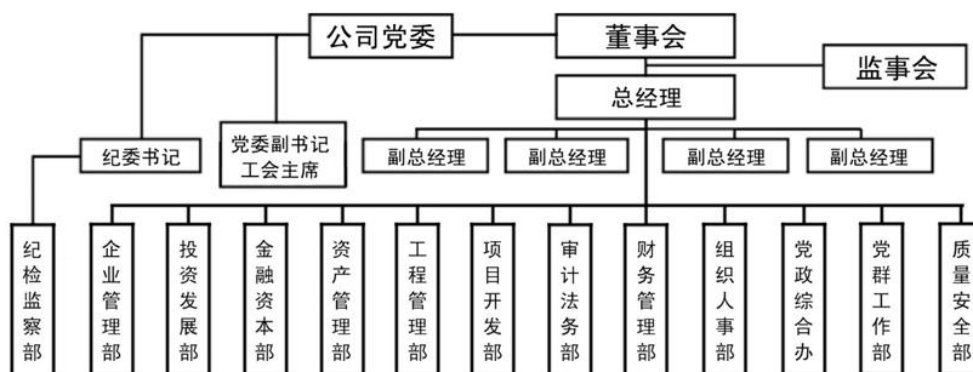
基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 邯郸城市发展投资集团有限公司 股权结构图（截至 2020 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 邯郸城市发展投资集团有限公司 组织结构图（截至 2020 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 2 邯郸城市发展投资集团有限公司 合并范围内子公司情况（截至 2020 年 3 月底）

公司名称	注册 资本	经营范围	持股比例
邯郸市城投和谐五仓开发建设有限公司	3000.00 万元	城市建设开发；五仓区内土地收购、储备、整理	100.00%
邯郸市沁祥贸易有限公司	200.00 万元	计算机、软件及辅助设备、家用电器、化妆品、体育用品及器材、五金、交电、汽车装饰用品、建材（不含木材）、生铁、钢材、不锈钢制品、有色金属（不含稀有贵金属）、保温材料、消防器材、耐火材料、针纺织品（不含仓储）、工艺品（不含古玩、文物）、通讯器材、其他机械设备及电子产品的销售；建筑机械租赁	100.00%
邯郸市和谐广告有限公司	200.00 万元	广告设计、制作及发布；市场营销策划；企业形象策划；礼仪庆典服务；会议会展服务	100.00%
邯郸市城投瑞园园林绿化工程有限公司	2000.00 万元	园林绿化工程（按资质证核定的范围经营）；苗木、花卉的销售	100.00%
邯郸市城投房地产开发有限公司	10000.00 万元	城市市政公用基础设施建设工程的动迁；城市房地产开发及配套基础设施建设	100.00%
邯郸市鸿安市政工程有限公司	2000.00 万元	市政道路工程建筑、公路工程建筑、其他道路、隧道和桥梁工程建筑（按照资质核准范围从事经营）；便道砖的生产与销售（限分支机构经营）	100.00%
邯郸市城发停车场建设运营有限公司	3000.00 万元	停车场建设、运营服务、广告招商、住宿、餐饮服务、充电桩运营服务	100.00%
邯郸市城发物业服务有限公司	200.00 万元	物业服务、保洁服务、停车服务、绿化服务、房屋租赁、垃圾清运、房屋修缮等	100.00%
东方国际融资租赁（天津）有限公司	5000.00 万美元	融资租赁业务、租赁业务、向国内外购买租赁资产、租赁财产的残值处理及维修、租赁交易咨询和担保	75.00%
国融昌盛国际商业保理（天津）有限公司	5000.00 万美元	以受让应收账款的方式提供贸易融资、应收账款的收付结算、管理与催收、销售分户（分类）账管理、客户资信调查与评估、相关咨询服务	75.00%
邯郸城发土地整理有限公司	30000.00 万元	城市各类房屋、建筑物、构筑物及其附属设施的拆迁	直接持股 15.17%；间接持股 84.75%
邯郸鸿城房地产开发有限公司	5000.00 万元	房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业服务；垃圾清运；土石方工程；酒店管理等	间接持股 100.00%
邯郸市鸿灿建设发展有限公司	10000.00 万元	市政基础设施建设；公共服务建设；建筑工程、电气设备安装工程、管道工程、园林绿化工程、环保工程、公路工程、水源及供水施工工程、建筑物拆除工程（不含爆破作业）、建筑装饰工程、建筑安装工程、土木工程、隧道和桥梁工程建筑的施工。	100.00%
曲周县广厦城乡建设投资有限公司	20000.00 万元	向城乡基础设施建设进行投资、向工业地产进行投资、向新农村建设进行投资；对自有厂房、楼房的租赁等	100.00%
曲周县农村建设投资有限公司	1000.00 万元	乡村建设项目投资、建设；项目周边土地整理。	间接持股 100.00%
河北一鹭餐饮有限公司	1000.00 万元	餐饮、住宿；职业技能培训；广告设计、制作；户外广告发布；文具用品销售；酒店管理服务等。	间接持股 100.00%
邯郸市传习房地产开发有限公司	500.00 万元	房地产开发与经营	间接持股 100.00%

资料来源：公司提供

附件3 邯郸城市发展投资集团有限公司 主要财务指标（合并口径）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
资产总额（亿元）	411.79	399.84	421.52	423.28
所有者权益（亿元）	225.44	230.09	232.63	232.43
短期债务（亿元）	23.37	17.44	31.33	29.77
长期债务（亿元）	74.53	65.39	52.69	57.30
全部债务（亿元）	97.90	82.82	84.03	87.07
营业收入（亿元）	13.83	13.63	14.07	0.04
利润总额（亿元）	6.71	4.46	3.65	-0.21
EBITDA（亿元）	7.41	6.80	6.37	--
经营性净现金流（亿元）	-473	14.23	3.15	-12.56
应收账款周转次数（次）	0.14	0.16	0.19	--
存货周转次数（次）	0.06	0.06	0.06	--
总资产周转次数（次）	0.04	0.03	0.03	--
现金收入比率（%）	93.12	261.56	87.40	366.65
总资本收益率（%）	2.04	2.03	1.97	--
净资产收益率（%）	2.52	1.82	1.53	--
营业利润率（%）	19.33	8.78	12.04	-55.07
费用收入比（%）	6.41	17.80	21.20	1,211.67
资产负债率（%）	45.25	42.45	44.81	45.09
全部债务资本化比率（%）	30.28	26.47	26.53	27.25
长期债务资本化比率（%）	24.85	22.13	18.47	19.78
EBITDA 利息倍数（倍）	1.22	1.12	0.88	--
EBITDA 全部债务比（倍）	0.08	0.08	0.08	--
流动比率（倍）	6.86	7.85	4.70	4.81
速动比率（倍）	3.00	2.82	1.94	1.96
现金短期债务比（倍）	0.91	0.79	0.86	0.42
经营现金流动负债比率（%）	-9.34	33.31	4.30	--
EBITDA/本期发债额度（倍）	0.93	0.85	0.80	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 本报告将公司长期应付款中的有息债务纳入长期债务核算；3. 2020年一季度财务数据未经审计，相关指标未年化

附件 4 邯郸城市发展投资集团有限公司 主要财务指标（母公司/本部）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
资产总额（亿元）	377.92	384.29	407.82	408.79
所有者权益（亿元）	216.88	220.15	222.15	222.06
短期债务（亿元）	22.92	15.99	24.96	21.66
长期债务（亿元）	51.83	47.74	37.35	42.79
全部债务（亿元）	74.75	63.73	62.31	64.45
营业收入（亿元）	12.73	6.51	6.70	0.00
利润总额（亿元）	2.91	3.27	2.99	-0.09
EBITDA（亿元）	3.61	5.76	5.94	--
经营性净现金流（亿元）	-1.74	15.97	-4.75	-14.40
应收账款周转次数（次）	0.17	0.09	0.09	--
存货周转次数（次）	0.08	0.03	0.04	--
总资产周转次数（次）	0.04	0.02	0.02	--
现金收入比率（%）	54.36	494.06	159.13	*
总资本收益率（%）	1.20	2.00	2.08	-0.12
净资产收益率（%）	1.29	1.50	1.35	-0.16
营业利润率（%）	14.02	12.67	9.01	*
费用收入比（%）	6.48	38.23	38.33	*
资产负债率（%）	42.61	42.71	45.53	45.68
全部债务资本化比率（%）	25.63	22.45	21.90	22.49
长期债务资本化比率（%）	19.29	17.82	14.39	16.16
EBITDA 利息倍数（倍）	0.68	1.10	2.02	--
EBITDA 全部债务比（倍）	0.05	0.09	0.09	--
流动比率（倍）	5.76	4.79	3.26	3.40
速动比率（倍）	2.52	1.91	1.50	1.54
现金短期债务比（倍）	0.61	0.77	0.97	0.41
经营现金流动负债比率（%）	-3.63	29.16	-5.56	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 本报告将母公司长期应付款中的有息债务纳入长期债务核算；3. 因母公司资本化利息不可得，故部分指标未计算；4. 母公司 2020 年 1-3 月未实现营业收入，相关指标无法计算

附件 5 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本次-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本次/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益) / 2] × 100%
营业毛利率	(营业收入-营业成本) / 营业收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+销售费用+财务费用) / 营业收入×100%
财务构成指标	
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/ (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/ (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/ (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期债券偿还能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本期债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期债券到期偿还额

注: 现金类资产=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

长期债务=长期借款+应付债券

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+应付短期债券
+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 6 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，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。

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；

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。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。