



邯郸城市发展投资集团有限公司 主动评级报告

信用等级：AA-_{pi} 信用展望：稳定

评级时间：2021年12月10日

主要经营指标	2017	2018	2019	2020
地区生产总值(亿元)	3656.30	3454.60	3486.00	3636.60
一般公共预算收入(亿元)	220.50	243.40	162.10	287.82
主要财务指标	2018	2019	2020	2021Q3
现金类资产(亿元)	13.83	26.87	38.13	45.77
资产总额(亿元)	399.84	421.52	445.13	458.61
所有者权益(亿元)	230.09	232.63	235.12	234.41
短期债务(亿元)	17.44	31.33	50.18	14.06
全部债务(亿元)	143.72	146.97	171.75	184.24
营业总收入(亿元)	13.63	14.07	13.42	9.12
利润总额(亿元)	4.46	3.65	2.51	0.20
EBITDA(亿元)	6.80	6.37	6.07	—
经营净现金流(亿元)	14.23	3.15	-1.79	1.48
营业毛利率(%)	11.10	16.22	11.95	6.81
EBIT 利润率(%)	49.72	44.96	41.27	—
总资产报酬率(%)	1.67	1.54	1.28	—
资产负债率(%)	42.45	44.81	47.18	48.89
全部债务资本化比率(%)	38.45	38.72	42.21	44.01
流动比率(倍)	7.85	4.70	3.97	6.71
现金类资产/短期债务(倍)	0.79	0.86	0.76	3.25
全部债务/EBITDA(倍)	21.12	23.06	28.31	—
EBITDA 利息保障倍数(倍)	1.12	1.40	1.24	—

资料来源：公开资料，公司 2018-2020 年审计报告及未经审计的 2021 年三季度财务报表。

市场服务

电话：010-88090123

免责声明：1、本报告为主动评级报告，报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责；2、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等；3、本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下，不得在任何披露文件中被援引或提及，中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任；4、未经中债资信书面同意的情况下，不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露，不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及，不得为投资人或其他任何人士所依赖。

评级结论

邯郸城市发展投资集团有限公司（以下简称“邯郸城投集团”或“公司”）成立于 2003 年 9 月，截至 2021 年 9 月末，公司注册资本和实收资本均为 10.00 亿元，2021 年 12 月 6 日，公司全资股东和实际控制人由邯郸市建设局（以下简称“市建设局”）更换为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”）。公司主要从事邯郸市基础设施建设、保障性住房、房地产开发和土地开发等业务，短期内其主营业务结构将保持稳定。中债资信认为公司所属的城投行业信用品质一般。经营方面，公司基础设施建设业务回款周期较长，历史回款情况滞后，未来计划投资规模较大，面临一定筹资压力；保障性住房及房地产开发业务未来投资额亦较大，需关注未来房屋销售进度和资金平衡情况；考虑到公司在邯郸市区域市场地位重要，整体经营风险很低。财务方面，公司资产质量一般，债务负担处于行业较轻水平，短期偿债指标表现很好，长期偿债指标表现一般，备用流动性较充足，整体财务风险很低。外部支持具有很强的增信作用。综合上述因素，中债资信对公司主体信用等级评定为 AA-_{pi}，信用展望为稳定。

评级要素

■ 经营风险要素

●行业风险：2021 年积极的财政政策将提质增效、更可持续，保持适度支出强度；稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持宏观杠杆率基本稳定，处理好恢复经济和防范风险的关系；中央经济工作会议强调抓实化解地方政府隐性债务风险工作，防范化解地方政府隐性债务风险的政策底线依然坚定，城投行业相关政策和融资环境持续收紧；城投企业基建融资职能弱化趋势不变，市场化法治化转型持续推进，业务模式及政府支持方式进一步规范，但行业债务负担持续上行，流动性压力依然较大，财务表现仍很差。中债资信对城投行业信用品质的评价为“一般”。

●规模和市场地位：公司是邯郸市公开发债的三家城市基础设施投资建设主体之一，资产规模位居首位，主要负责邯郸市基础设施建设、保障性住房、房地产开发和土地开发等业务，兼营房地产销售、资金占用费业务、租赁业务及绿化工程业务等经营性业务，区域市场地位重要。

●基础设施建设业务：公司与邯郸市建设局签订委托代建协议，自筹资金对项目进行投资建设，待项目竣工验收后，邯郸市建设局在每年末以项目实际支出成本加成 25%（市政道路等）或 27.5%（立交桥等）代建服务费的方式与公司进行结算，回款周期一般为 9 年。截至 2021 年 6 月末，公司主要已完工项目已投资 62.94 亿元，拟回购金额 79.00 亿元，并已于 2016-2018 年开始回款，已回购资金 12.89 亿元，整体回款滞后。同期末，公司在建项目资本



金已全部到位，项目总投资 60.01 亿元，已投资 41.61 亿元，2021 年下半年至 2023 年分别计划投资 12.71 亿元、10.95 亿元和 1.18 亿元；同期末公司拟建项目 1 个，预计总投资 4.24 亿元，2021 年 7~12 月和 2022 年分别计划投资 2.44 亿元和 1.20 亿元。截至 2021 年 6 月末，公司在建工程中沉淀的基建成本为 10.40 亿元，较 2019 年末增长较多。整体看，公司历史项目回款周期较长，回款进度滞后，账面沉淀的成本量较大，未来投资规模亦较大，公司或将面临一定的资金周转压力。

●保障性住房业务：该业务主要由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”）负责运营，业务模式为公司受市建设局委托，负责邯郸市保障性住房建设，项目收入按建造成本加成一定比例代建管理费进行确认，待项目完工并验收后由市建设局分年度进行回购。截至 2021 年 6 月末，公司已完工项目为军师府邸项目，拟定回购 51.60 亿元，已回购 22.53 亿元，回购进度尚可，2021 年下半年拟回款 1.68 亿元，未来年度拟回款 7.80 亿元；同期末，公司在建项目为西填池社区、北屯头社区一期棚户区改造项目，计划总投资 98.57 亿元，已投资 9.00 亿元，2021 年下半年拟投资 23.85 亿元，未来年度拟投资约 32.86 亿元；同期末公司无拟建项目。整体看，公司已完工项目回款进度尚可，但在建项目短期内待投资额较大，需关注后续保障房销售情况及资金平衡情况。

●房地产开发业务：公司拥有房地产开发三级资质，该业务也由子公司邯郸城投负责运营，业务模式为自营，在房产建造完成并验收合格交付客户后，通过对外销售实施盈利。截至 2021 年 6 月末，公司已完工项目累计实现销售收入 1.92 亿元，除公司自留外租尾盘外均已实现销售；同期末公司在建项目总投资 35.25 亿元，已投资 18.90 亿元，2021 年下半年至 2023 年分别拟投资 5.27 亿元、6.00 亿元和 5.08 亿元。整体看，公司自营房地产开发项目未来待投资额较大，需关注未来房屋销售进度和资金平衡情况。

●土地开发业务：公司与邯郸市国土资源储备办公室签订《政府购买土地储备服务合同》，负责邯郸市主城区 8,696 亩土地的征收及前期开发等，合同金额 67.51 亿元，资金平衡依赖于政府回购（回购周期 10 年，每半年回购一次），回购额以同期银行贷款基准利率上浮 10%和土地取得费的 6%为基准进行测算。2017 年前公司土地整理开发业务正常开展，实际完成工程金额 23.50 亿元；2017 年后，公司尚未开工工程因不符合“87 号文”规定而暂停，但历史项目持续确认收入，2018~2020 公司年度确认土地整理开发收入均为 1,239.14 万元。截至 2020 年末，公司应收邯郸市国土资源储备办公室土地开发业务款 16.54 亿元。整体看，该业务历史项目回款周期很长，对公司资金形成较大规模的占用。

●其他业务：公司除上述主营业务外还拥有资金占用费业务、租赁业务及绿化工程业务等，其中资金占用费业务主要通过向资金紧张的公司发放借款或



债权投资收取利息获得收益，需关注资管新规实施后该业务的合规性，整体看公司其他业务规模较小、风险可控。

●**管理与战略：**公司未来投资主要集中于城市基础设施建设项目，根据公司投资计划和历史投资情况综合分析，预计 2022 年公司在、拟建基建项目尚需投资约 15.00 亿元，待投资额较大，未来公司将面临一定的资本支出压力。

●**业务委托方实力：**公司业务委托方主要为邯郸市建设局等政府相关部门。近年来，邯郸市经济发展稳步提升，2020 年实现地区生产总值 3,636.60 亿元，同比增长 4.30%，经济实力较强。财政方面，2020 年邯郸市实现一般公共预算收入 287.82 亿元，税收收入占比 65.22%，收入质量尚可；实现政府性基金收入 320.09 亿元，同比增长 27.51%。整体看，邯郸市经济、财政实力均较强。政府债务方面，截至 2020 年末邯郸市政府债务余额为 534.88 亿元，债务负担一般。

■ 财务风险要素

●**资产质量：**截至 2021 年 9 月末，公司资产规模达 458.61 亿元，主要由流动资产构成，资产主要为存货、应收账款、其他应收款、货币资金、长期应收款和固定资产。其中，存货（189.85 亿元）主要由在建房地产项目、基建项目沉淀的开发成本和土地资产组成；应收账款（92.56 亿元）主要为应收邯郸市建设局回购款，账龄主要集中在 3 年及以上；其他应收款（33.28 亿元）主要为公司与区域内民营房地产开发公司及政府相关部门的拆借款和往来款；长期应收款（37.27 亿元）主要为应收邯郸市各区县棚改拨付资金；固定资产（29.07 亿元）主要为政府划拨的非经营性资产和办公设备等。截至 2021 年 6 月末，公司受限资产 17.46 亿元，占同期总资产 3.87%，为用于质押的货币资金、存货和固定资产，受限比例较低。整体看，公司绝大部分的资产为待政府回购的工程款，公司资产变现对地区财力的依赖较高；公司资产流动性较差，资产质量一般。

●**盈利能力和现金流：**近年来公司营业收入规模保持稳定，毛利率波动较大，主要是受租赁业务毛利率波动影响；2020 年经营性业务利润呈微利，主要原因是 2020 年公司利息收入大幅增加，但利润总额的实现主要依赖政府补贴，自身盈利能力弱。现金流方面，近年来公司现金收入比持续大幅下滑（2020 年为 46.68%）；2020 年公司政府回款量减少，导致公司经营活动现金流首现大幅净流出；2020 年投资活动现金流转为小幅净流入，主要原因是公司对外借款逐步回款且对外投资支付减少；公司自有资金无法满足投资及偿债需求，外部融资仍是公司资金周转的重要渠道。2022 年公司预计投资约 15.00 亿元，截至 2021 年 9 月末公司短期债务偿付需求 14.06 亿元，合计资金需求 29.06 亿元，考虑同期现金类资产 45.77 亿元，以及过去三年年均“销售商品、提供劳务收到的现金”18.07 亿元，不存在资金缺口。截至 2021 年 6 月末公司未使用授信额度共计 27.79 亿元，备用流动性较充足，公司短期内筹资压力



不大。

●资本结构和偿债指标：2020 年公司所有者权益小幅增长，主要为未分配利润的增长。债务方面，截至 2021 年 9 月末，公司全部债务规模为 184.24 亿元，较 2019 年末增长 25.36%，以长期债务为主。债务负担方面，截至 2021 年 9 月末，公司资产负债率和全部债务资本化比率为 48.89%和 44.01%，债务负担处于行业较轻水平。偿债指标表现方面，截至 2021 年 9 月末，公司现金类资产/短期债务为 3.25 倍，短期偿债指标表现很好，2020 年公司全部债务/EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数分别为 28.31 倍和 1.24 倍，长期偿债指标表现一般。

●对外担保：截至 2021 年 6 月末，公司对外担保余额为 1.20 亿元，占同期净资产的 0.51%，被担保对象为盛世华城的个人房贷户。整体看，公司对外担保比例较小，整体代偿风险较小。

■ 外部支持

公司实际控制人为邯郸市国资委，是邯郸市公开发债的三家城市基础设施投资建设主体之一，资产规模位居首位，区域市场地位重要。公司近年获得政府在资产注入、财政补贴等方面的支持情况很好，2018~2020 年公司分别收到政府补助 4.62 亿元、5.68 亿元和 2.70 亿元。整体看，公司外部支持增信作用很强。



附件一：

信用等级符号及含义

中债资信评估有限责任公司主体评级业务采用的信用等级符号是对受评主体违约风险的评价，整个等级符号体系划分为四等十级，主动评级时以“pi”下标标注。主动评级业务采用的主体信用等级符号分别为AAA_{pi}、AA_{pi}、A_{pi}、BBB_{pi}、BB_{pi}、B_{pi}、CCC_{pi}、CC_{pi}、C_{pi}、D_{pi}，其中AAA_{pi}至B_{pi}级别可用“+”或“-”符号进行微调，表示在本等级内略高或略低于中等水平。各等级符号的含义如下：

等级符号	等级含义
AAA _{pi}	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 _{pi}	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 _{pi}	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 _{pi}	偿还债务的能力一般，受不利经济环境的影响较大，违约风险一般。
BB _{pi}	偿还债务的能力较弱，受不利经济环境的影响很大，违约风险较高。
B _{pi}	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 _{pi}	主体基本无法偿还债务，未来一段时间内将发生违约。
CC _{pi}	主体基本难以偿还债务，短期内将发生违约。
C _{pi}	主体已发布债务兑付风险提示、申请破产等情况，表示主体即将违约。
D _{pi}	主体已经违约。



信用评级报告声明

（一）本报告为主动评级报告，报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）无法对引用资料的真实性及完整性负责。

（二）中债资信对邯郸城市发展投资集团有限公司（以下简称“受评主体”）的信用等级评定是依据中债资信内部评级程序要求、以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。本报告所依据的评级方法、评级模型和评级程序在中债资信官方网站公开披露。

（三）中债资信所评定的受评主体信用等级仅反映受评主体违约可能性的高低，并非是对其是否违约的直接判断。

（四）中债资信所评定的受评主体信用等级反映的是中债资信对受评主体长期信用质量的判断，是中债资信对受评主体未来一个经济周期经营风险和财务风险综合评估的结果，而不是仅反映评级时点受评主体的信用品质。

（五）本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下，不得在任何披露文件中被援引或提及，中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任；未经中债资信书面同意的情况下，不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露、不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及，不得为投资人或其他任何人士所依赖。

（六）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级自评级报告出具之日起一年内有效。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。