

## 苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 主动评级报告

信用等级	信用展望	评级日期	评级组长	小组成员		
AA+pi	稳定	2023/12/28	庞文静	高锐		
主体概况		评级模型				
<p>公司作为苏州市吴中区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，主要从事基础设施建设、土地开发整理、安置房建设业务，同时还从事玻璃加工、酒店餐饮、租赁、污水处理、旅游服务等业务。</p> <p>截至2023年9月末，公司注册资本和实收资本均为51.25亿元，苏州市吴中区政府持有公司100%的股权，为公司控股股东和实际控制人。</p>		一级指标	二级指标	权重	得分	
		经营规模	所有者权益	35%	21.0	
		业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0	
		盈利与 获现能力	净利润	15%	6.8	
			净资产收益率	5%	2.3	
			现金收入比	5%	3.0	
		债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	4.5	
			货币资金短债比	5%	0.8	
			EBITDA 利息倍数	5%	0.8	
			全部债务/EBITDA	5%	0.8	
		基础评分输出结果		a		
		调整因素		资产质量-1		
		个体信用状况 (BCA)		a-		
		外部支持评价	外部支持能力	G1		
外部支持意愿	S1					
评级模型结果		AA+pi				
外部支持调整子级		5				

注1：外部支持能力档位分为G1~G19，表示支持能力由强至弱的程度  
注2：外部支持意愿档位分为S1~S5，表示支持意愿由强至弱的程度  
注3：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异

### 评级观点

东方金诚认为，苏州市经济实力很强，其下辖的吴中区交通便利、工业基础良好，经济实力很强；公司从事的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等业务具有很强的区域专营地位；获得股东和相关各方的大力支持。同时，东方金诚也关注到，项目资金回款进度较慢，对公司资金形成较大占用；整体资产流动性较低；短期有息债务占比较高，整体债务负担较重。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力及抗风险能力很强。

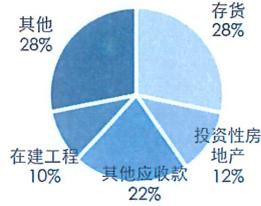
### 同业比较

项目	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	常熟市城市经营投资有限公司	太仓市城市建设投资集团有限公司	北京昌鑫建设投资有限公司
地区	苏州市吴中区	苏州市常熟市	苏州市太仓市	北京市昌平区
GDP 总量 (亿元)	1590.17	2773.97	1653.57	1340.80
人均 GDP (元)	112954	164520	196500	-
一般公共预算收入 (亿元)	210.40	220.00	177.80	135.19
政府性基金收入 (亿元)	120.67	115.27	129.04	124.56
地方政府债务余额 (亿元)	106.06	247.46	168.32	820.41
资产总额 (亿元)	491.22	317.82	341.10	412.37
所有者权益 (亿元)	136.89	127.90	111.56	118.10
营业收入 (亿元)	13.85	64.48	10.23	38.10
净利润 (亿元)	1.57	3.47	0.73	-1.49
资产负债率 (%)	72.13	58.19	65.14	55.21

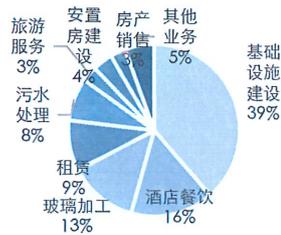
注1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为AA+的同行业企业，表中数据年份均为2022年  
注2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

## 主要指标及依据

公司资产构成 (2022年末)



公司营业收入构成 (2022年)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年	2023年Q3
资产总额	445.11	463.79	491.22	518.05
所有者权益	116.14	118.45	136.89	137.47
营业收入	13.06	15.43	13.85	8.94
净利润	1.50	1.06	1.57	0.57
全部债务	284.77	299.54	314.99	342.37
资产负债率	73.91	74.46	72.13	73.46
全部债务资本化比率	71.03	71.66	69.71	71.35

公司债务构成 (单位: 亿元)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	吴中区		
GDP总量	1343.78	1519.17	1590.17
人均GDP (元)	96737	109000	112954
一般公共预算收入	188.00	208.29	210.40
政府性基金收入	228.30	208.39	120.67
财政自给率	104.17	102.49	97.97
政府负债率	7.03	6.09	6.67

## 优势

- 苏州市经济实力很强, 其下辖的吴中区交通便利、工业基础良好, 已形成机器人与智能制造、生物医药及大健康产业和新一代信息技术三大主导产业, 近年来地区经济保持较快增长, 经济实力很强;
- 公司从事的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等业务具有很强的区域专营地位;
- 作为吴中区重要的基础设施建设及国有资产运营主体, 公司在增资、资金注入、股权划转和财政补贴等方面获得股东和相关各方的大力支持。

## 关注

- 公司基础设施建设和安置房建设项目资金回款进度较慢, 对公司资金形成较大占用;
- 公司资产中存货和应收类款项占比较高, 整体资产流动性较低;
- 近年来公司全部债务保持增长, 短期有息债务占比较高, 整体债务负担较重。

## 评级展望

预计苏州市及吴中区经济将持续增长, 公司在吴中区的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设领域保持重要地位, 能够持续获得股东及相关各方的有力支持, 评级展望为稳定。

## 评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208) 》

## 历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
-	-	-	-	-	-

## 信用评级报告声明（主动评级）

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

—— 本次评级为主动评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

—— 本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

—— 本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。

—— 本评级报告的结论，不能被视作委托评级结果。

—— 本报告仅为第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用本报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

—— 由于评级预测具有主观性和局限性，东方金诚不保证评级预测以及基于评级预测得出的结论与实际情况一致，并保留随时予以修正或更新的权利。

—— 本评级结果中信用等级自 2023 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日有效。在评级结果有效期内，东方金诚有权跟踪评级、变更等级、暂停或终止评级对象信用等级并公告。

—— 本报告的著作权等其他相关知识产权均归东方金诚所有。任何使用者未经东方金诚书面授权，不得修改、复制、引用或用作其他用途，不得用于债券发行等证券业务活动。使用者必须按照授权确定的方式使用，相关引用应注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

—— 本声明为本报告不可分割的内容，任何使用者使用本报告或引用本报告内容时，均应列明本声明内容。

东方金诚国际信用评估有限公司

2023 年 12 月 28 日