

跟 踪 评 级 公 告

联合[2010] 415 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持重庆市城市建设投资公司2002年度15亿元企业债券的信用等级为AAA。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年七月二十七日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

重庆市城市建设投资公司跟踪评级报告

债项信用

名 称	额 度	存续期	跟踪评 级结果	上次评 级结果
02 重庆城投债	15 亿元	2002/12/9~ 2012/12/9	AAA	AAA

跟踪评级时间：2010 年 7 月 27 日

财务数据

项 目	2008 年	2009 年
现金类资产(亿元)	76.77	137.23
资产总额(亿元)	514.74	650.64
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	204.92	239.15
长期债务(亿元)	164.76	293.38
全部债务(亿元)	236.60	315.30
营业收入(亿元)	10.24	7.62
利润总额(亿元)	3.03	1.89
EBITDA(亿元)	4.21	3.16
经营性净现金流(亿元)	-10.01	-9.49
营业利润率(%)	16.09	29.23
净资产收益率(%)	1.38	0.68
资产负债率(%)	60.19	63.24
全部债务资本化比率(%)	53.59	56.87
流动比率(%)	159.20	277.55
全部债务/EBITDA(倍)	56.20	99.75
经营现金流流动负债比(%)	-6.99	-8.16

分析师

黄 滨

lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）

Http: //www.lhratings.com

评级观点

重庆市城市建设投资公司（以下简称“公司”）是重庆市政府授权的国有独资公司，是重庆市城市基础设施建设的主体，业务经营具有一定垄断性。跟踪期内，重庆市经济快速发展，政府财政收入持续提升，公司继续承担着重庆市基础设施建设、土地储备等工作，资产规模不断增大，政府对公司的财政补贴较为稳定。同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司债务负担加重、房地产调控措施的推出等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

重庆市作为西部唯一的直辖市，财政实力强，未来随着地区经济的不断增强，公司外部经营环境有望进一步改善。公司发行的“02重庆城投债”由中国银行股份有限公司授权其重庆市分行提供无条件不可撤销连带责任担保。经联合资信公开评级，中国银行主体长期信用等级为AAA_{pi}，担保实力强，对“02重庆城投债”信用水平提升作用大。

综合考虑，联合资信维持“02重庆城投债”AAA的信用等级。

联合资信也关注到，国务院于2010年6月10日颁布《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号），根据该文件，国务院将对融资平台公司进行清理规范。联合资信将密切关注这一政策对公司信用水平可能带来的影响。

优势

1. 重庆市经济发展较快，对地区基础设施建设需求逐步加大，公司未来发展空间较大。
2. 公司作为重庆市城市基础设施建设的投融资主体，经营垄断优势突出。
3. 重庆地区财力稳步提升，对公司支持力度大。

4. 中国银行担保实力强，能够有效提升“02重庆城投债”的信用水平。

关注

1. 公司其他应收款规模大。
2. 公司债务规模上升快，债务负担进一步加重。
3. 公司投资支出大，存在一定筹资压力。
4. “新国十条”和地方细则陆续出台后成效初显，房地产市场成交量大幅萎缩，短期内还将保持低迷；土地出让和房屋销售业务是公司经营业务的主要支撑，未来将受到一定负面影响。
5. 国务院将对融资平台公司进行清理规范，联合资信将密切关注其对公司信用水平可能带来的影响。

一、企业基本情况

重庆市城市建设投资公司（以下简称“公司”）是经重庆市人民政府批准设立，授权筹集、管理城市建设资金的国有独资专业投资公司，成立于1993年2月。公司初始注册资本为人民币3.30亿元，后增资至20.00亿元，重庆市国资委持有公司100%的权益。

公司是重庆市政府主要的投融资平台之一，从事城市基础设施建设、土地开发整理，并经营授权范围内国有资产。

截至2009年底，公司并表一二级子公司合计20家（其中并表一级子公司重庆渝开发股份有限公司为上市公司，股票代码000514，公司持股63.84%，以下简称“渝开发”）。

截至2009年底，公司（合并）资产总额650.64亿元，所有者权益合计239.15亿元，其中少数股东权益9.51亿元；2009年实现营业收入7.62亿元，利润总额1.89亿元。

公司注册地址：重庆市渝中区中山三路128号；法定代表人：孙力达。

二、外部环境分析

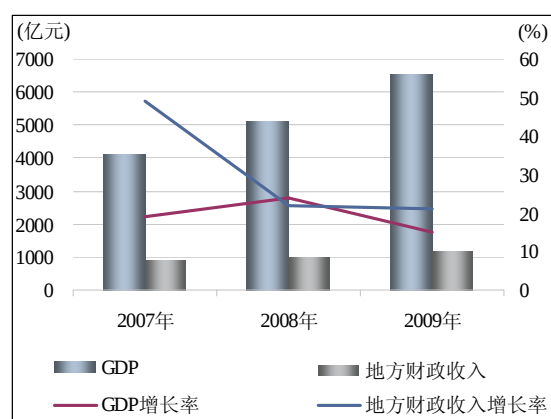
2009年，得益于国家宏观调控和刺激经济一揽子方案和中央给予重庆重要定位的强力拉动，以及重庆大力开展“五个重庆”建设和“内陆开放高地”建设，重庆城市建设和产业经济健康快速发展，率先实现了经济复苏以及财政收入的历史性突破。

2009年，重庆市GDP增速仍保持在高位运行，达到14.9%，高于全国5.2个百分点，增速位居全国第三位。2009年，重庆市GDP总量突破6000亿，达到6528.72亿元，是重庆直辖之初近4倍。近几年重庆市基础设施投入较大，2009年累计完成固定资产投资5317.92亿元，同比增长31.5%，从比例来看，2009年重庆固定资产投资占GDP的比例达到80%，高于全国近30个百分点。预计未来重庆市经济仍将

保持快速发展的趋势，城市化水平将不断提高。经济发展的成果在财政收入方面也得到体现，2009年，重庆市地方财政收入首次突破千亿，累计完成1170亿元，增幅达21%；其中，一般预算收入为681.83亿元，同比增长18.10%。在经济发展的带动下，地方财政实力得到显著提高。

总体看，重庆市经济发展良好，地区市政投资发展空间较大。

图1 2007~2009年重庆地区经济发展情况



资料来源：国家统计局

国务院于2010年6月10日颁布《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号），根据该文件，国务院将对融资平台公司进行清理规范。联合资信将密切关注这一政策对公司信用水平可能带来的影响。

三、公司经营管理分析

1. 经营分析

跟踪期内，公司经营职能和经营模式没有发生变化，公司经营板块仍主要包括基础设施建设、路桥维护与管理、土地整治储备、房地产开发四大业务板块。

基础设施建设业务

公司基础设施建设业务，所建设项目主要为公益路桥项目等，体现为公司非经营性资产。

2009年，公司全年总计完成项目投资

18.57 亿元，完成基础设施建设项目 3 个，在建项目 9 个。完工的项目主要包括：朝天门长江大桥和五里店立交扩建工程于 2009 年 4 月 29 日建成通车；菜九路茄子背高架段工程于 2009 年 6 月建成通车；嘉华大桥北桥头立交于 2009 年 9 月 30 日建成通车。在建的项目包括：鱼洞长江大桥北引道二期工程、嘉华大桥北延伸段鸿恩寺至大庆村段工程和双碑大桥工程按计划顺利推进；鱼洞长江大桥正桥二期（下游幅桥）

工程和袁茄路（水碾至石坪桥段）工程于 2009 年 3 月 28 日开工建设；东水门长江大桥及千厮门嘉陵江大桥工程于 2009 年 12 月 29 日开工建设；机场南联络道路工程于 2009 年 12 月 30 日开工建设。公司未来规划建设项目 9 个，主要包括机场专用快速路北段项目、蔡北干道（一横线歇马至蔡家段）项目和双碑隧道项目等，计划总投资 107.97 亿元。

表 1 2009 年公司基础设施项目建设情况（单位：万元）

序号	项目名称	项目内容	总投资	2009 年完成投资
一、竣工项目				
1	朝天门长江大桥	对山立交-弹子石立交段，双向六车道，主干道，长 4.88KM	302241	34677
2	菜九路茄子背高架段	路幅宽度 22 米，双向四车道，城市次干道，长 1.95KM	35307	8000
3	嘉华大桥北桥头连接线	四纵线与江北滨江路相交节点	19245	13397
合计			356793	56074
二、新开工项目				
1	鱼洞长江大桥北引道主线二期	起于陈渡路，止于下白家湾，城市快速路，路长 4.3KM	44775	22159
2	袁茄路水碾至石坪桥段	双向六车道，起于水碾立交，终于石坪桥立交，城市主干道，长 1.53KM	12505	8873
3	鱼洞长江大桥下游幅桥	与上游幅桥组成双向 6 车道，并预留轻轨道，城市快速路，长 1.54KM	48676	12006
4	嘉华大桥北延伸段	路幅宽度 44 米，双向六车道，主干道 I 级，长 2.35KM	115343	40059
5	双碑大桥	双向六车道，包括双碑大桥及东、西引道，快速路，长 3.5KM	155300	26616
6	机场路南联络段	212 国道至渝邻高速，六车道，含两个立交，城市快速路，长 4.16KM	67000	11062
7	学堂堡立交-中心站立交	双向六车道，包括学堂堡立交和中心站立交	69000	8000
8	东水门长江大桥	公轨两用桥，双向四车道，起于南岸上新街，止于渝中区，主桥为双塔单索面钢桁梁斜拉桥，主跨 445 米	166516	680
9	千厮门嘉陵江大桥	双向四车道，公轨两用，主桥为单塔单索面钢桁梁斜拉桥，主跨 312M，起于渝中区，终于江北城，主要包括渝中连接隧道和跨江大桥	234077	150
合计			913192	129605
总计			1269985	185679

资料来源：公司提供

路桥维护与管理板块业务

路桥维护与管理板块业务的收入实现方式，仍为先上缴财政，再由财政返还，并扣除公司运营中对部分运营道路租赁的成本，盈余作为国有资本注入返还公司。该资金主要用于公司基础设施业务板块建设使用。目前该板块对公司盈利贡献仍较小。

土地储备整治板块业务

土地储备整治板块业务的收入实现方式与路桥维护管理板块业务相同，仍采用先上缴财政，再将土地出让金和土地拍卖收益返还公司，作为国有资本注入，其资金主要用于公司基础设施业务板块建设使用。

2009 年，公司重点推进了重庆轻轨站点周

边土地储备工作，全年新增土地储备 4700 亩；取得储备土地转用指标 3991 亩，工程用地转用指标 890 亩，共计 4881 亩；通过“招、拍、挂”成功出让土地共 7 宗，出让面积 317.93 亩，金额 20.93 亿元，加上合川区政府支付的土地回购款，全年土地出让收入达 23.62 亿元；完成征地扫尾 6100 亩，新开征农地 4480 亩；并在完成渝中区大坪七牌坊、李子坝、两路口菜市场、官井巷 4 个片区的危旧房改造工作基础上，全面启动了王家坡、凯旋路的拆迁工作。

房地产开发板块业务

房地产开发板块业务仍是公司财务帐面中主营业务收入的主要体现。2009 年公司从事房地产开发子公司未有改变，主要包括：重庆市诚投房地产开发有限公司（以下简称“诚投房地产”）和渝开发。

跟踪期内，诚投房地产以项目建设为重心，较好的完成了各项工作任务。其中天邻风景项目二期二、三标段经济适用房全部交房；天邻水岸项目 A 区完成基坑部分施工，B 区主体工程已开始施工，完成投资 3198 万元，累计完成投资 1.59 亿元；新增项目重庆市综合交易中心装饰工程高质高效按时完工，对于推进长江上游金融中心建设有着重大意义；菜园坝大桥南桥头绿化工程项目一期全面完工；丽凯酒店经营管理逐步走上轨道。

跟踪期内，渝开发结构调整初见成效，项目储备实现向主城区转移，达到 120 万 m²；项目品质向中高端转移，酒店、新干线、苏家坝地块公建项目开工超过 20 万 m²。2009 年，渝开发获评“2007~2008 年度中国房地产诚信企业”和“重庆市第六届房地产开发企业五十强”。

从宏观层面看，2009 年底，为防范房地产价格泡沫扩大，政府本着“有保有压，区别对待”的原则，加大对投资炒房的打击力度，重点遏制房价过快上涨，政策取向由“扶持、刺激”转变为“鼓励自住性需求，控制投资性需求，遏制投机性需求”。2010 年 4 月 17 日，国务院下发《国务院关于坚决遏制部分城市房价

过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号通知，即“新国十条”），再次重申严打“炒房”现象，对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。这是近年最严厉的房地产调控政策，向市场表达了政府坚决遏制房价的决心。2010 年 5 月，北京、广州、深圳、重庆等地陆续出台了地方细则，强化了楼市调整预期。根据 CEIC 数据显示，17 个重点城市周销量平均下降幅度高达 57.3%；2010 年 5 月，重点城市成交同比和环比均普跌，北京、上海、广州和深圳同比分别下降 67%、72%、69%和 86%，环比分别下降 56%、55%、29%和 61%，政策效应明显显现。

总体看，受房地产调控政策的影响，房地产市场未来一段时间内将有所波动，公司房地产业务可能受到影响。

综上所述，2009 年公司经营仍主要以地区路桥公益基础设施投资建设为主，其供给该板块业务的资金仍主要来源三个渠道：

第一，财政划拨资金，除以上土地储备整治板块业务形成的包括土地出让金和拍卖收益，以及路桥维护与管理板块业务中形成路桥年费收入作为财政返还资金外，公司还可获得财政给与专项拨款和补贴项目资本金（表 2 中财政划拨的资金中扣除相应成本，其余作为国有资本注入反映在新增加的资本公积中）。2009 年，公司获得财政划拨资金合计达到 40.3 亿元，较 2008 年略有下降。

表 2 公司获得重庆市财政拨付款项明细

项 目（亿元）	2008 年	2009 年
项目资本金	3.4	3.2
专项拨款	7.0	10.4
路桥年费收入	8.9	10.4
土地出让金返还	9.5	3.2
土地拍卖收益返还	14.4	13.1
合计	43.2	40.3

资料来源：公司提供

第二，举债融资，因公司土地整治和土地出让交易中需先行支付大量资金，加之财政资金返还与工程资金拨付时间不匹配，另外考虑到公司在建和未来投资支出规模的扩大，2009年公司调整了债务结构并增大了对外举债力度，其中减少短期债务49.92亿元，新增长期债务128.62亿元，公司整体债务负担较2008年底有所加重，全部债务资本化比率由2008年底的53.59%上升至56.87%。

第三，自有资金，2009年公司自有资金仍主要来自以房地产开发板块业务为主带来的主营业务收入和以长期股权和持有至到期投资为主构成的投资收益。2009年公司房地产开发板块业务收入有所下降，同期利润空间也有所缩小，加之公司同期投资收益大幅减少，2009年公司实现利润总额1.89亿元，较2008年下降了37.64%。

整体看，2009年公司经营状况较为稳定。

2. 管理分析

跟踪期内，公司法定代表人兼董事长由华渝生变更为孙力达；总理由孙力达变更为谢鸿。

孙力达先生，55岁，高级经济师，现任公司法定代表人、党委书记、董事长。曾任重庆市计委能源交通处副处长；重庆市计委能源交通处处长；重庆市建设投资公司党委书记、总经理；公司总经理。

谢鸿先生，56岁，现任公司党委委员、总经理。曾任中共四川省重庆市南岸区委办公室副主任、黄桷垭镇党委书记、办公室主任；中共四川省重庆市南岸区委常委、区纪委书记；中共重庆市南岸区委常委、区纪委书记；重庆市南岸区政府副区长；中共重庆市南岸区委常委、政府副区长、区政府党组成员、党组书记；重庆市南岸区政协党组书记、主席；公司副总经理。

2009年，公司组织结构、管理体制、管理制度等没有发生重大变化。

五、财务分析

公司提供了2009年经立信大华会计师事务所有限公司审计的财务报告，并出具了标准无保留意见的审计结论。从合并范围变化看，公司新设立的二级子公司重庆郎福置业有限公司纳入2009年合并范围，重庆渝开发物资实业公司由于清算不再纳入合并范围。

2009年底，公司合并资产总额650.64亿元，所有者权益合计239.15亿元，其中少数股东权益9.51亿元；2009年实现营业收入7.62亿元，利润总额1.89亿元。

1. 盈利能力

公司作为重庆市城市基础设施建设投融资主体，为履行职能而投资建设城市基础设施等，确认为项目投资，由于项目投资主要为城市基础设施，其维护资金、建设贷款的偿还是通过重庆市财政安排；其相关的路桥通行费作为行政事业性收费，由重庆市人民政府统一安排使用，也不确认为公司收入。公司主营业务收入主要由房地产销售收入、会展中心租赁收入、其他与基建相关的配套收入组成。

2009年，公司实现营业收入7.62亿元，较上年下降25.59%；其中房地产开发业务收入仍是公司营业收入的核心来源。

2009年公司实现投资收益0.65亿元，较上年下降75.91%，主要是2009年公司长期股权投资收益大幅减少所致，其中重庆国信投资控股有限公司股权由重庆市国有资产监督管理委员会收回后转让给南光（香港）投资管理有限公司对本年投资收益影响较大；相应公司营业利润和利润总额分别是1.88亿元和1.89亿元。

从盈利指标看，因成本控制取得一定成效，公司营业利润率有所上升，2009年为29.23%；因所有者权益增长较快，而净利润有所下降，公司净资产收益率由2008年的1.38%下降至2009年的0.68%。

总体看，公司盈利能力偏弱；营业收入结

构仍偏重房地产开发收入，易受地产市场波动影响，收入规模和盈利能力存在一定不确定性。

2. 现金流及保障

从经营活动看，2009 年受财政往来款（主要是土地储备整治成本返还款和主城区路桥通行费以及收到外单位往来款等）反映的其他与经营活动有关现金流入量减少的影响，公司经营活动现金流入有所减少，为 41.52 亿元；虽然购买商品、接受劳务支付的现金较上年大增，但占比较大的支付其他与经营活动有关的现金（主要是土地储备整治成本以及支付外单位往来款）大幅减少，导致同期经营活动现金净流出规模缩小至 9.49 亿元。

从投资活动看，2009 年公司投资收益大幅减少导致投资活动现金流入也有所减少，但同期公司对外投资的减缓，使得公司投资活动现金净流出规模有所减小，为 30.66 亿元。

从筹资活动看，由于公司投资活动净流出规模较大，加之经营活动获现能力弱、筹资活动仍为公司资金主要来源。公司筹资活动的资金流入包括市财政拨付资金（项目资本金、专项拨款、返还的土地出让金和土地出让收益等）反映在其他与筹资活动有关的现金流入，和对外借款的现金流入。2009 年，公司筹资活动现金流入量为 218.95 亿元，净流入为 10.43 亿元，较上年有所增加。

总体看，2009 年公司投资活动资金需求仍偏大，且经营活动获取的现金流量净额对投资活动的支撑弱，公司筹资性净现金流增长较快，对外筹资压力大。

3. 资本及债务结构

资产

截至 2009 年底，受借款带来的货币资金大幅增长和市政项目投资增多带动的其他非流动资产增长的影响，公司资产规模较上年增长 26.40%。截至 2009 年底，公司合并资产总额 650.64 亿元，其中流动资产占 49.56%，非流动

资产占 50.44%。

截至 2009 年底，公司流动资产较上年增长 42.15%，主要是货币资金的增长。2009 年底，公司流动资产合计 322.47 亿元，结构以货币资金（占 42.15%）、与地区各政府部门欠款构成的其他应收款（占 24.78%）、以及以土地储备构成的存货（占 28.86%）为主。2009 年底，公司其他应收款净额为 79.91 亿元，较上年增长 5.32%；公司已计提了坏帐准备 2.14 亿元，占其他应收款余额的 2.61%；账龄主要集中在 2~3 年，较 2008 年底其他应收款的账龄有所增加。

2009 年底，公司非流动资产较上年增长 14.43%，主要来自市政项目增多带来的其他非流动资产的增长。公司非流动资产仍以其他非流动资产（占 87.24%）、固定资产（占 5.24%）为主。

负债及所有者权益

2009 年底，公司所有者权益较上年增长 16.71%，主要来自重庆市财政局等政府机构的城建资金、资本金等专项拨款增加、可供出售金融资产公允价值变动增加、华融国际信托有限责任公司对公司定向增资等带动资本公积的增长。截至 2009 年底，公司所有者权益合计 239.15 亿元，其中少数股东权益 9.51 亿元，归属母公司的所有者权益中，以实收资本（占 8.71%）、资本公积（占 85.96%）为主，公司所有者权益稳定性好。

2009 年底，公司负债合计为 411.49 亿元，较上年增长 32.82%，主要是长期借款大幅增长所致；负债中以预收款项和其他应付款为主的流动负债占比 28.24%，以长期借款和应付债券为主的非流动负债占比 71.76%。2009 年公司其他应付款增加较多，较 2008 年增加 27.55 亿元，主要由于公司受重庆市国资委委托将重庆国信投资控股有限公司股权转让形成的对重庆市财政局的其他应付款 28.11 亿元。2009 年底，公司全部债务合计 315.30 亿元，较上年增长 33.26%；其中长期债务占 93.05%，能够满足公

司长期项目投资建设的需要。2009 年底，公司资产负债率上升至 63.24%，全部债务资本化比率上升至 56.87%，公司债务负担有所加重。

总体看，公司目前仍处于项目建设高峰期，有息债务规模较大，债务负担有所加重，预计未来随着公司项目投资的增加，公司将继续保持较大的债务规模。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2009 年底，公司流动比率和速动比率分别为 277.55% 和 197.45%，均较上年大幅提升，主要是货币资金的大幅增加导致流动资产规模大幅上升所致。2009 年公司现金流量净额仍为负，经营活动现金流量净额对流动负债的保护能力弱。考虑到公司充裕的货币资金和以长期债务为主的债务结构，公司短期偿债压力不大。

从长期偿债能力指标看，随着公司有息债务的增长，2009 年全部债务/EBITDA 大幅增长至 118.27 倍。公司债务主要由地区财政承担，因此公司实际偿债压力不大。近期国务院将对融资平台公司进行清理规范。联合资信将密切关注这一政策对公司偿债能力可能带来的影响。

2002~2009 年，公司共成功发行 3 期企业债券：“02 渝城投”发行规模 15 亿元，期限 10 年，票面利率 4.32%；“06 渝城投”发行规模 20 亿元，期限 10 年，票面利率 4%；“09 渝城投”发行规模 30 亿元，期限 5 年，票面利率 5.3%，均在存续期内。公司旗下拥有 1 家上市公司“渝开发”（000514），拥有直接融资渠道。

2009 年底，公司对外担保金额合计为 19.10 亿元，主要是为一些项目建设施工单位提供的银行贷款担保，目前均正常经营。2009 年底，公司的担保比率为 7.99%。此外，公司与被担保的施工单位具有良好的业务合作关系，公司所投资的城建项目是这些施工单位竞标对象。

六、本期债券偿债能力

经国家发展计划委员会计经调[2002]2643 号文件批准，公司于 2002 年 12 月 9 日发行 15 亿元企业债券，期限为 10 年，采用固定利率形式，票面年利率为 4.32%。中国银行股份有限公司总行授权重庆市分行为本期债券本息全额提供无条件不可撤销连带责任担保。本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本。现阶段公司支付利息情况正常。

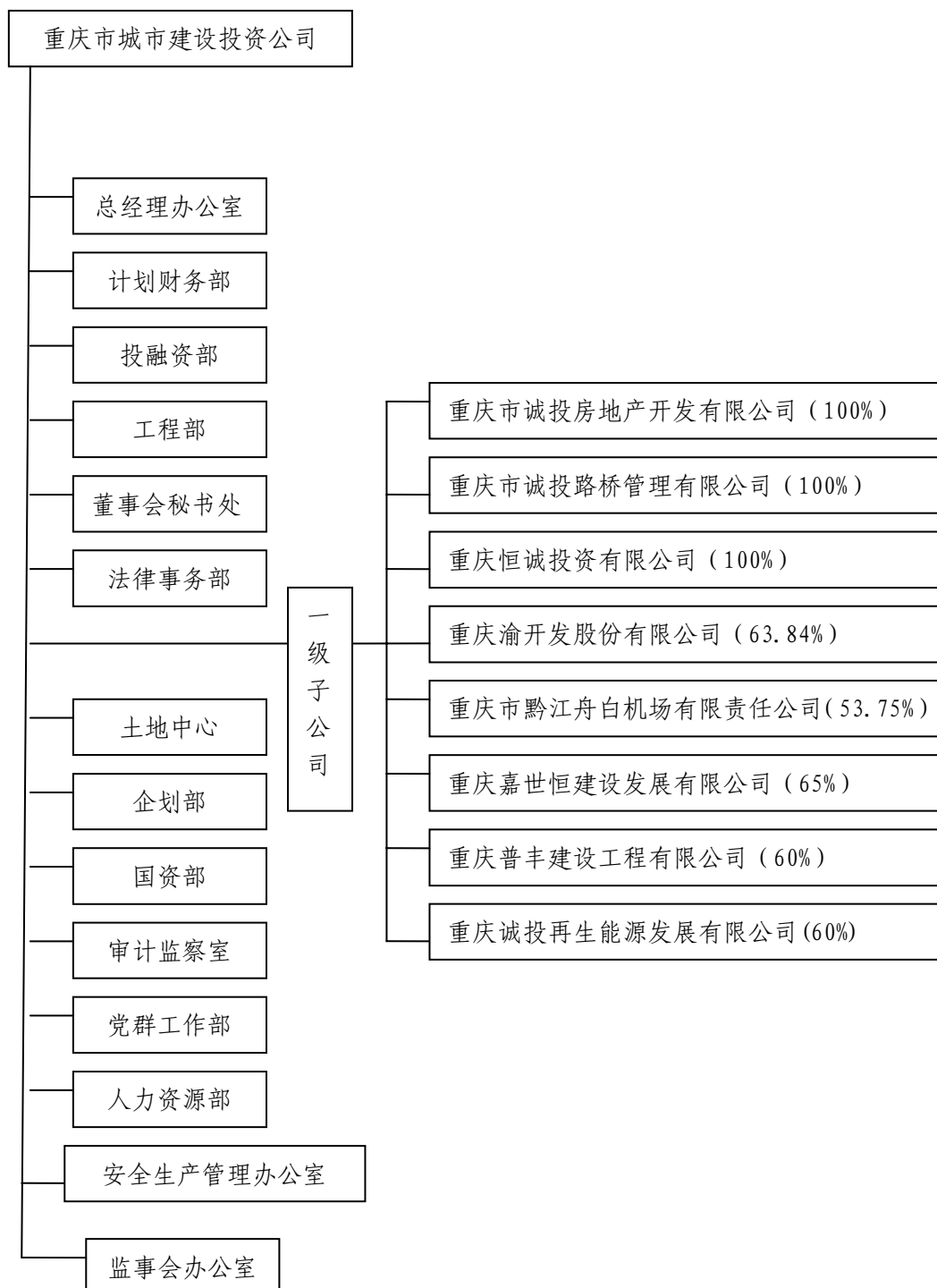
公司发行“02 重庆城投债”募集资金 15 亿元全部用于“半小时主城”一期工程、北部新区基础设施和土地整治、城市高架轻轨交通较新线一期工程、鹅公岩长江大桥收尾工程等 4 个项目。截至 2006 年底，上述项目已全部完成。

截至 2009 年底，公司 EBITDA 为 2.67 亿元，为“02 重庆城投债”的 0.18 倍；从公司经营现金流状况对本期债券的保护看，公司 2009 年经营活动现金流入量为 41.52 亿元，为“02 重庆城投债”的 2.77 倍。综合看，公司自身对“02 重庆城投债”的保障能力弱。但考虑到该债券募集资金均用于相关市政工程，预计地区财政将对“02 重庆城投债”的偿付提供支持。

“02 重庆城投债”由中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信 2010 年 6 月公开评级，中国银行 2010 年主体信用等级为 AAAPi，具备稳定的信用水平与很强的担保实力，其担保有效提升“02 重庆城投债”本息偿还的安全性。

综合考虑，联合资信维持“02 重庆城投债”AAA 的信用等级。

附件 1-1 2009 年底公司组织机构图



附件 1-2 2009 年公司并表子公司(含一二级)

序号	子公司名称	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	企业类型	审计意见类型
1	重庆渝开发股份有限公司	63.84	63.84	63,393.76	123,694.39	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
2	重庆市诚投房地产开发有限公司	100.00	100.00	30,000	30,000	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
3	重庆市诚投路桥管理有限公司	100.00	100.00	2,000	2,000	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
4	重庆嘉世恒建设发展有限公司	35.00	65.00	1,000	350	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
5	重庆恒诚投资有限公司	100.00	100.00	500	500	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
6	重庆市黔江舟白机场有限责任公司	53.75	53.75	8,000	4,300	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
7	重庆普丰建设工程有限公司	60.00	60.00	3,000	1,800	1级	境内非金融子企业	带强调事项无保留意见
8	重庆城投再生能源发展有限公司	40.00	60.00	1,666	1,666	1级	境内非金融子企业	标准无保留意见
9	重庆市嘉郡房地产开发有限公司		100.00	3,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
10	重庆渝开发物业管理有限公司		100.00	500		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
11	重庆道金投资有限公司		100.00	12,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
12	重庆祈年房地产开发有限公司		51.00	3,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
13	重庆渝开发资产经营管理有限公司		100.00	1,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
14	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司		100.00	200		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
15	重庆会展中心置业有限公司		55.00	13,117.49		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
16	重庆渝开发高端房地产开发有限责任公司		70.00	2,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
17	重庆渝开发新干线置业有限公司		95.00	6,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
18	重庆联捷置业有限公司		100.00	3,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
19	重庆朗福置业有限公司		100.00	10,000		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见
20	重庆城合建设发展有限公司		100	4,208		2级	境内非金融子企业	标准无保留意见

附件 2-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资产	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动资产：			
货币资金	760107.65	1359087.14	78.80
交易性金融资产	7565.30	13191.23	74.36
应收票据			
应收账款	6077.16	6283.29	3.39
预付款项	22436.53	116428.92	418.93
应收利息			
应收股利			
其他应收款	758758.48	799111.74	5.32
存货	724589.09	930625.07	28.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2279534.21	3224727.39	41.46
非流动资产：			
可供出售金融资产	6963.53	12087.95	73.59
持有至到期投资	8970.95	51200.00	470.73
长期股权投资	179460.11	106292.83	-40.77
投资性房地产	13796.91	12838.77	-6.94
固定资产	134886.61	171917.47	27.45
在建工程	25194.75	37762.36	49.88
无形资产	21920.61	21424.98	-2.26
开发支出	412.12	605.86	47.01
商誉			
长期待摊费用	82.12	267.00	225.13
递延所得税资产	5488.58	4229.67	-22.94
其他非流动资产	2470644.96	2863051.16	15.88
非流动资产合计	2867821.25	3281678.05	14.43
资产总计	5147355.46	6506405.44	26.40

附件 2-2 合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动负债：			
短期借款	289418.60	66000.00	-77.20
交易性金融负债			
应付票据	5225.00	4256.06	-18.54
应付账款	1475.29	19340.80	1210.98
预收款项	296093.14	226945.91	-23.35
应付职工薪酬	533.70	643.70	20.61
应交税费	10687.73	15726.78	47.15
应付利息	11263.17	11024.39	-2.12
应付股利			
其他应付款	393401.73	668926.80	70.04
一年内到期的非流动负债	423775.00	148987.00	-64.84
其他流动负债			
流动负债合计	1431873.36	1161851.44	-18.86
非流动负债：			
长期借款	997578.06	2283772.11	128.93
应付债券	650000.00	650000.00	0.00
长期应付款			
专项应付款	18420.00	18420.00	
预计负债			
递延所得税负债		642.24	
其他非流动负债	323.36	219.76	-32.04
非流动负债合计	1666321.42	2953054.12	77.22
负债合计	3098194.78	4114905.56	32.82
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	200000.00	200000.00	0.00
资本公积	1665611.46	1973997.87	18.51
减：库存股			
盈余公积	19829.68	25321.46	27.69
未分配利润	106367.84	97092.62	-8.72
归属于母公司所有者权益合计	1991808.98	2296411.96	15.29
少数股东权益	57351.69	95087.92	65.80
所有者权益（或股东权益）合计	2049160.68	2391499.88	16.71
负债和所有者权益总计	5147355.46	6506405.44	26.40

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、营业收入	102444.54	76232.69	-25.59
减: 营业成本	80880.16	49976.89	-38.21
营业税金及附加	5076.62	3969.55	-21.81
销售费用	1013.31	1186.35	17.08
管理费用	6380.05	13841.76	116.95
财务费用	-2809.24	623.24	-122.19
资产减值损失	1617.07	-412.60	-125.52
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-6976.29	5221.02	-174.84
投资收益 (损失以“—”号填列)	26999.27	6503.96	-75.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	18803.26	-500.67	-102.66
汇兑收益 (损益以“—”号添列)			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	30309.55	18772.48	-38.06
加: 营业外收入	1290.56	7340.23	468.76
减: 营业外支出	1315.60	7226.80	449.32
其中: 非流动资产处置损失	3.81	302.71	7845.02
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	30284.51	18885.92	-37.64
减: 所得税费用	2056.80	2633.90	28.06
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	28227.71	16252.01	-42.43
其中: 归属于母公司所有者的净利润	26791.52	11118.63	-58.50
少数股东损益	1436.19	5133.39	257.43

附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	50564.18	69903.53	38.25
收到的税费返还	1199.80	698.00	-41.82
收到其他与经营活动有关的现金	378336.57	344632.74	-8.91
经营活动现金流入小计	430100.55	415234.27	-3.46
购买商品、接受劳务支付的现金	58519.00	107929.01	84.43
支付给职工以及为职工支付的现金	5458.07	6402.30	17.30
支付的各项税费	12817.29	11085.83	-13.51
支付其他与经营活动有关的现金	453379.95	384680.11	-15.15
经营活动现金流出小计	530174.31	510097.26	-3.79
经营活动产生的现金流量净额	-100073.76	-94862.99	-5.21
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	51492.28	32695.14	-36.50
取得投资收益收到的现金	5201.65	7873.57	51.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18132.94	19561.41	7.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-135.17	
收到其他与投资活动有关的现金	14517.16	299297.10	1961.68
投资活动现金流入小计	89344.03	359292.04	302.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	281066.47	485318.76	72.67
投资支付的现金	66012.09	86718.93	31.37
支付其他与投资活动有关的现金	100837.75	93850.59	-6.93
投资活动现金流出小计	447916.31	665888.28	48.66
投资活动产生的现金流量净额	-358572.27	-306596.24	-14.50
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	8576.00		-100.00
取得借款收到的现金	1220842.47	1687833.95	38.25
收到其他与筹资活动有关的现金	472465.69	501671.41	6.18
筹资活动现金流入小计	1701884.16	2189505.36	28.65
偿还债务支付的现金	701455.13	845702.38	20.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153082.29	188582.39	23.19
支付其他与筹资活动有关的现金	92559.43	112173.47	21.19
筹资活动现金流出小计	947096.84	1146458.24	21.05
筹资活动产生的现金流量净额	754787.32	1043047.12	38.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	296141.28	641587.89	116.65

附件 4-2 合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	28227.71	16252.01	-42.43
加: 资产减值准备	1617.07	-412.60	-125.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6804.01	6524.44	-4.11
无形资产摊销	504.86	499.37	-1.09
长期待摊费用摊销	89.84	125.62	39.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	3.17	-6229.80	-196576.70
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	6976.29	-5221.02	-174.84
财务费用(收益以“-”号填列)	-2809.24	623.24	-122.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-26999.27	-6503.96	-75.91
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1630.45	1258.91	-177.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-217.18	642.24	-395.72
存货的减少(增加以“-”号填列)	-91480.05	-206035.98	125.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-14469.30	-134551.79	829.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6691.21	238166.33	-3659.39
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-100073.76	-94862.99	-5.21
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	693039.57	1334627.45	92.58
减: 现金期初余额	396898.28	693039.57	74.61
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	296141.28	641587.89	116.65

附件 5 主要计算指标

项 目	2008 年	2009 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	24.32	12.33
存货周转次数(次)	0.12	0.06
总资产周转次数(次)	0.02	0.01
现金收入比(%)	49.36	91.70
盈利能力		
营业利润率(%)	16.09	29.23
总资本收益率(%)	0.74	0.29
净资产收益率(%)	1.38	0.68
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	44.57	55.09
全部债务资本化比率(%)	53.59	56.87
资产负债比率(%)	60.19	63.24
偿债能力		
流动比率(%)	159.20	277.55
速动比率(%)	108.60	197.45
经营现金流流动负债比(%)	-6.99	-8.16
全部债务/EBITDA(倍)	56.20	99.75
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-0.19	-0.13
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-104.94	-386.78
债项偿债能力		
EBITDA/债券金额(倍)	0.28	0.21
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	2.87	2.77
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-2.39	-2.04
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-3.06	-2.68

附件 6 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率*	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	主营业务收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	主营业务收入/平均资产总额
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×100%
营业利润率*	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) /营业收入×100%
债务结构指标	
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/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
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×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
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%
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/利息支出
本期债券偿债能力	
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
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/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
现金偿债倍数	(现金+现金等价物) /本期债券到期偿还额

注: 长期债务=长期借款+应付债券
 短期债务=短期借款+一年内到期的长期负债+应付票据
 全部债务= (长期债务+短期债务)
 EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销
 筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益
 标*的指标为新会计准则下对应的指标

附件 7 中长期债券信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场中长期债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

级别设置	含 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，违约风险较高
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

主体长期信用等级的设置及含义同中长期债券信用等级的设置及含义。