

2002 年中国高新技术产业开发区债券资信评级

洛阳高新实业总公司 3000 万元

企业债券资信评级分析报告摘要

评估结果

AA

评估时间

2002 年 12 月 30 日

主要数据:

项 目	1999 年	2000 年	2001 年
资产总额(万元)	25696	32986	30260
所有者权益(万元)	18147	19191	18819
主营业务收入(万元)	2180	2654	1482
利润总额(万元)	126	507	90
负债比率(%)	29.38	41.82	36.19
全部资本化比率(%)	20.32	27.17	29.26
销售利润率(%)	11.51	21.65	26.84
净资产收益率(%)	0.70	1.94	0.44
速动比率(%)	88.26	126.59	336.57
EBITDA/总债务	0.04	0.13	0.14
管委会财政收入(万元)	5295	8025	8834
管委会可用财力(万元)	7014	6441	10043

分析员

马志平 朱海峰

Tel: 010-64919935 64938802

Fax: 010-64912663

E-mail: lianhe@lianheratings.com.cn

地址

100101

北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼

五矿大厦 1001 室

HTTP://

www.lianheratings.com.cn

企业概况

洛阳高新实业总公司是隶属于洛阳高新技术产业开发区管理委员会的国有独资企业，成立于 1993 年，主要职能是负责开发区内土地开发、基础设施与公用事业建设及其配套服务设施和园林绿化、环境保护的投资、建设、管理，为开发区招商引资，探索高新技术产业投资，负责对管委会投资兴办的全资、控股、参股企业的管理。

公司内设办公室、计划财务部、投资部、项目发展部、工程管理部、物资供应部和保卫部等 7 个职能部门。在项目建设现场设立开发建设指挥部，负责项目工程现场管理。公司控股子公司洛阳炬星创业投资有限公司，管理洛阳高新区房地产开发公司和洛阳高技术创业服务中心。

截止 2002 年 6 月底，公司资产总额 36294 万元，所有者权益 18754；2001 年实现利润总额 89.74 万元。现有职工 103 人。

公司注册地址：洛阳市南昌路 2 号。法定代表人：王忠道。

评估观点

高新技术产业开发区建设是我国国民经济发展、经济结构调整，实现新型工业化的重要组成部分，目前高新技术产业开发区的建设受到从中央到地方各级政府的大力支持。洛阳高新实业总公司是由洛阳高新技术开发区管委会出资设立的国有独资建设投资公司，主要职能是进行开发区土地开发、基础设施建设投融资，建设管理，并从事开发区高新技术产业化的科技风险投资，具有良好的发展环境和广阔的发展空间。

公司近几年在洛阳市政府和开发区管委会的支持下，资产规模逐步扩大，经营比较稳定，经营管理风险较小。

目前公司资产构成中公用基础设施资产占比较大比重，具有典型的经济外部性特点。到期债务主要由开发区财政偿还。近几年开发区财政收入持续快速增长。未来几年财政收支计划安排的建设资金充裕，实现的可能性很大，因此公司债务的总体偿还能力较强。开发区财

政局经管委会授权对本期债券做出了正式的偿还承诺，并明确了对本期债券的偿还的资金来源和偿还责任。

本期债券由河南通元置业股份有限公司提供担保。

该公司目前经营和财务状况较为正常，对本期债券偿还具有一定的担保实力。

综合以上分析，本期债券的信用风险很小。

2002 年中国高新技术产业开发区债券资信评级

洛阳高新实业总公司 3000 万元

企业债券资信评级分析报告

一、发债主体概况

洛阳高新实业总公司（以下简称“公司”）是隶属于洛阳高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“开发区管委会”或“管委会”）的国有独资企业，成立于 1993 年，经营房地产投资开发，信托投资，邮电通讯开发，市政设施，公用设施配套服务，项目管理咨询服务，建筑材料；经济技术、高新技术开发，经济信息咨询服务等业务。1999 年经开发区管委会洛开[1999]35 号文批准，公司改制为开发区国有建设投资性质的公司，主要职能是负责开发区内土地开发、基础设施与公用事业建设及其配套服务设施和园林绿化、环境保护的投资、建设、管理，为开发区招商引资，探索高新技术产业投资，负责对管委会投资兴办的全资、控股、参股企业的管理。

公司内设办公室、计划财务部、投资部、项目发展部、工程管理部、物资供应部和保卫部等 7 个职能部室。在项目建设现场设立开发建设指挥部，负责项目工程现场管理。公司控股子公司洛阳炬星创业投资有限公司，主要经营科技风险投资，注册资本 1000 万元，公司占有其 51%的股权。经开发区管委会洛开[1998]4 号和洛开[2001]20 号批准，洛阳高新区房地产开发公司、洛阳高技术创业服务中心划归公司管理。

截止 2002 年 6 月底，公司资产总额 36294 万元，所有者权益 18754 万元，注册资本 10812 万元；2001 年实现利润总额 89.74 万元。现有职工 103 人。

公司注册地址：洛阳市南昌路 2 号。法定代表人：王忠道。

二、本期债券及债券筹资项目概况

1. 本期债券概况

经国家发展计划委员会批准，2002 年中国高新技术产业开发区债券的发行额度为 8 亿元，其中洛阳高新实业总公司的发债额度为 3000 万元，用于洛阳高新技术产业开发区周山科技工业园道路工程项目的建设。本期债券期限为 3 年，到期一次还本付息。

2. 本期债券投资项目概况

本期债券筹集资金 3000 万元，用于洛阳高新技术产业开发区周山科技工业园道路工程项目。该项目于 2000 年 6 月经河南省计划委员会豫计投资[2000]628 号文批准可行性研究报告。项目建设主要内容包括由总长为 8.23 公里、红线宽度 30 米至 65 米的 9 条市政主干、次干和支路组成的道路工程及其附属的给、排水工程、供电及通讯工程、热力及煤气工程、绿化工程等配套工程。项目建成后将基本满足周山科技工业园区近期开发建设对基础设施的要求。项目总投资为 19948 万元，利用本期债券资金 3000 万元，项目建工期二年。项目通过国民经济评价和经济评价，经济内部收益率 38.2%，财务内部收益率 28.0%。

三、高新区产业分析

1、我国高新区发展现状

我国高技术的研究发展和产业发展，是自 1986 年 11 月中国政府批准实施的一项旨在发展高技术的国家高技术研究计划（“863”计划）开始的，1988 年一项高技术产业开发计划（火炬计划）又在全国范围内实施。1991 至 1993 年国家先后两批批准建立了 52 个国家级高新技术产业开发区（简称“高新区”），以推动和促进高新技术产业的发展。截止 2002 年底，我国已建立国家级高新技术产业开发区 53 个。

1991 年国务院颁布了 48 条高新区政策，使中国高新技术产业开发区的建设由初创阶段

转入稳定成长阶段。

从 1991 年国务院批准建立第一批国家高新区开始到目前，国家高新区发展迅速，正逐步成为我国发展高新技术产业最重要的基地。到 2001 年底，全国高新区的区内企业已达 24293 家，技工贸总收入达 1.19 亿元（其中超亿元的企业 1539 家），工业总产值 1.01 亿元，工业增加值 2621 亿元，实现净利润 644.6 亿元，出口创汇 226.6 亿元。1995 年以来国家高新区的发展概况详见表 1。

表 1

项 目	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	平均增长率 (%)
企业数 (家)	12980	13722	13681	16097	17498	20796	24293	11.01
技工贸总收入 (亿元)	1529	2300	3388	4840	6775	9209	11928	40.83
工业总产值 (亿元)	1403	2142	3109	4334	5944	7942	10117	38.99
出口额 (亿美元)	29.3	43.0	64.8	85.3	119.1	185.8	226.6	40.63
上缴税费 (亿元)	69.0	97.7	143.3	220.8	338.6	460	640.4	44.97
实现净利润 (亿元)	107.5	140.5	206.6	256.2	398.7	597	644.6	34.79

从表 1 数据可以看出，国家高新区一直保持着迅猛的发展速度，其增长远远超出同期国内经济的增长速度，显示了高新区和高新技术产业强盛的发展生命力。高新区在各地的地方经济中所占的位置越来越显著，相当一批高新区的工业增加值在其所在城市的工业增加值中占有较大份额。

经过 10 几年的稳定发展，我国高新开发区已形成规模，积累了经验，成为我国发展高新技术产业的基地，并产生了巨大的“辐射源”作用，积极向区内外辐射高新技术成果，通过新兴产业改造传统产业，从而带动城市经济和地区经济的发展。党的十六大报告中对高新技术产业的发展明确提出了方向，要“积极发展对经济增长有突破性重大带动作用的高新技术产业”，“推进产业结构优化升级，形成以高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局”。可以预计，作为高新技术产业发展的基地，高新区将会继续保持高速发展势头，成为带动国民经济发展的带头力量。

2、洛阳高新产业开发区发展现状

洛阳高新技术产业开发区是 1992 年经国务院批准成立的 53 个国家级高新技术开发区之一，位于洛阳市西南部，总控制面积 30 平方公里，首期开发面积 5.6 平方公里。开发区北依周山，南傍洛河，环境优美，交通便捷。现已完成开发面积 3.5 平方公里，由周山电子工业园、三山科技工业园、张庄科技工业园等组成。建成区内基础设施完善，配套服务齐全，已初具现代化科技工业新城的规模。

洛阳高新技术产业开发区成立后，建设了电子信息、光机电一体化、新材料、生物工程、环保节能等五大特色产业，拥有了一批具有良好经济效益和社会效益的高新技术产业。截止 2001 年，全区企业 483 家，位列全国 53 家高新区（以下简称“全国高新区”）的第 11 位，占 1.99%。其中高新技术企业 165 家，高新技术产品 321 项，分别占河南省的 19%和 15%，占洛阳市的 90%和 80%。累计实施火炬计划项

目 55 项, 其中国家级火炬计划项目 16 项。2001 年实现技工贸收入 63.10 亿元, 占全国高新区 0.62%, 其中工业销售收入 47.1 亿元, 占全国

高新区 1.80%, 出口创汇 3761 万美元, 占全国高新区 0.17%, 实现利税 5.8 亿元, 实现财政收入 8834 万元, 可支配财力达 10043 万元。2002 年预计实现技工贸总收入 100 亿元, 工业总产值 80 亿元, 利税总额 11 亿元, 出口创汇 4500 万美元。

目前洛阳高新技术产业开发区建设初具规模, 高新技术企业不断壮大, 支柱产业框架初步形成, 有利于高新技术产业发展的政策、法律和新型的管理机制等软环境雏形出现, 招商引资成果显著, 经济持续快速增长, 综合实力明显增强。为公司的发展提供了良好的机遇和广阔的前景。

四、企业基础素质

1. 企业规模

公司是经开发区管委会批准组建成立的国有建设投资公司, 其主要职能是: 负责开发区的土地开发、基础设施投资、建设、管理, 招商引资, 探索高新技术产业风险投资。

截止 2002 年 6 月底, 公司总资产为 36294.35 万元, 固定资产净值 16087.95 万元, 所有者权益 18753.90 万元。2001 年和 2002 年 1—6 月, 公司分别实现利润总额 89.74 万元和 24.84 万元; 2001 年经营活动产生的现金净流量为 -328.83 万元。

2. 人员素质

公司现有高层管理人员 7 人, 包括董事长兼总经理 1 人、董事 4 人、副总经理 1 人, 财务总监 1 人; 其中硕士研究生 1 人、大学本科 4 人、大专 2 人。公司管理层主要成员的文化素质较高, 且具有长期的管理经验, 整体素质较高。

公司董事长兼总经理王忠道, 大学本科学历, 现任洛阳高新技术产业开发区管理委员会主任。董事黄清旭, 大学本科学历, 现任洛阳高新技术产业开发区管理委员会副主任。其他董事均现任管委会和其主要职能部门的领导职务。

截止 2002 年 6 月底,公司共有员工 103 人,其中具有大专以上学历者 93 人,占总数的 90.3%,年龄在 30 岁以下、30--50 岁、50 岁以上的员工人数分别为 58 人、38 人、7 人,分别占总人数的 56.3%、36.9%和 6.8%。总体来看,公司员工的整体素质较高,年龄结构较为合理。

3. 经营环境及政策支持

洛阳市是我国著名的历史文化名城,有悠久的历史和丰富的文化积淀。新中国成立后,洛阳作为国家第一批重点建设城市,在“一五”期间国家的 156 个重大建设项目中安排了 7 个,并陆续建立了 14 个中央部属科研院所,目前洛阳已成为以机电、石化、航空、建材、食品工业为主导产业的新兴工业城市。

开发区为国务院批准成立的国家级高新技术产业开发区,具有一系列相互配套国家政策的支持。进区的高新技术企业可以享受国家高新技术产业开发区的各项优惠政策。开发区的优势在于相对政策环境极为有利,基础设施良好。河南省委、省政府及洛阳市委、市政府出台了支持开发区建设发展的专项政策,为开发区经济发展创造了良好的政策环境,同时也为公司的发展提供了有利的支持。公司在土地征用报批、上缴费用划分、减免等方面,以及具体工作中都得到了洛阳市委、市政府和河南省委、省政府的优惠和支持。河南省政府和洛阳市政府的有关职能部门还直接参与了公司承担的有关具体工作。

公司是开发区管委会出资设立的具有政府投资主体性质的国有独资建设投资公司,以代表开发区管委会履行政府职能的企业法人的身份,承担土地开发及基础设施建设的投融资、建设和管理主体的职责,按照开发区管委会的制订的开发与建设项目计划实施项目建设,其项目权益性建设资金主要来源于开发区管委会所属财政局财政建设资金。公司主要领导为开发区管委会现任主任和副主任。因此公司工作的各个方面都受到了开发区管委会的全面的指导与支持。

五、经营管理分析

1. 组织结构和决策体制

公司实行董事会领导下的总经理负责制,董事长为公司的法定代表人,董事会为公司的最高权利机构,决定公司发展的方针政策和重大事项,总经理负责组织公司日常经营管理工作。

开发区管委会批准公司的主要职能:土地开发与管理、基础设施建设、开发区招商引资,高新技术产业投资。公司的任务是贯彻和实施管委会的开发建设决策,组织项目建设全过程的管理工作。决策的程序是:根据管委会制定的开发区建设目标任务和建设资金计划,组织公司职能部门有针对性、创造性地开展工作,制定完成目标任务的方案、措施、提交公司董事会、总经理办公会研究集体决策。公司的重大资金问题、重点工程问题上报管委会、市政府等上级有关部门批准后执行。

2. 管理情况

公司按照现代企业制度的要求建立了法人治理结构,制定了公司章程,规定了相应的董事会、监事会和经理的组成、任职条件及职责和权限,董事会议事规则。公司根据国家相关政策和法规,制定了《洛阳高新实业总公司财务管理办法》,内容包括了投融资管理、项目管理、资金管理等方面的制度规定,公司的人事管理及分配制度等按照开发区管委会及洛阳市政府的有关规定执行。

多年来,公司根据业务特点制定了严格的业务传递审批制。在主要承担具体一线工作任务的开发建设指挥部设置了由开发区监察室、检察院、财政审计局和建管局组成的监审处,从项目合同签订、原材料采购、工程签证到款项支付全过程,从经办人开始签署意见,部门领导批准后,送交监审处审查,监审处审查通过后,由综合处进行把关,最后交指挥长批准。坚持按照管委会下达的计划拨付、管理建设资金,将资金的筹集、管理、拨付、运作置于法律、法规和审计、监督之下。

公司根据国家有关建设法律法规，在项目管理上坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，做到严格按基建程序完善建设手续，执行“公正、公开、公平”的竞标原则，集体研究决策，并按国家有关工程建设的法规建立了健全的质量保证体系。

公司作为代行管委会进行土地开发、基础设施建设的投融资主体，资金流量很大，在项目的实施和运作过程中，公司通过内部费用控制和合理有效地使用资金等手段来有效地控制公司的运营成本。

由于公司是开发区管委会出资成立的国有独资建设投资公司，以企业法人身份代行政府的土地开发、基础设施投融资及建设职能，其功能定位比较特殊，作为公司主业的投融资和建设职能不以企业自身效益为考核标准，不以自身盈利为经营目标，公司实际上是开发区管委会进行基础设施建设管理的手段和形式。在经营管理上完全按照的政府计划确定工作目标和任务组织实施。因此公司有关管理制度和运行机制与一般经营性公司具有显著的区别。公司总体经营管理的风险很小。

3. 经营情况

公司成立 9 年来，特别是 1999 年公司由经营性开发公司改制为国有建设投资公司以来，在管委会、市政府等上级政府及有关职能部门的支持下，积极开展筹资、融资活动。截止 2001 年底，公司进行了开发区起步区三山科技工业园及其后续工程张庄科技工业园和三元科技工业小区等的建设，全面完成了土地征用、平整、上水、雨污水、电力、通讯、热力等工程建设，共开发土地 2.3 平方公里，先后投入资金 3.6 亿元，修建砼道路 1.7 万米，铺设雨污水管道 3 万米，供水管道 1.5 万米，供电电缆 1.5 万米，通讯管线 1 万米，初步完成了开发区基础设施建设。

近年来，公司还开发了周山电子工业园区、三元外商投资小区、创业中心孵化基地等基础设施建设项目，取得了较好的社会效益和一定

的经济效益，进一步积累了城市土地开发建设经验，增强了公司的实力。

公司近三年经营财务成果见表 2。

表 2（单位：万元）

年 度	总资产	净资产	销售收入	利润总额
1999 年	25695.70	18146.53	2180.18	126.23
2000 年	32985.68	19191.05	2653.74	371.94
2001 年	30260.24	18818.83	1484.68	82.63
2002 年 6 月	36294.35	18753.90	211.10	24.84

今年以来，随着高新区一、二期开发建设的相继完工和投入使用，三期开发建设正式启动，三期开发建设列入管委会 2002 年的中心工作。公司作为开发区基础设施建设的投融资及土地开发与建设管理的主体，承担建设资金筹措、土地报批、征地补偿、工程招标和建设项目管理的全部任务。

为解决资金筹措问题，公司在管委会领导和经济局、财政局等有关部门的支持下，积极加强与银行、金融机构的联系，取得洛阳市商业银行和洛阳市农业银行 2.0 亿元授信额度的支持，截止 2002 年 12 月 15 日筹措资金 1.23 亿元。目前国家开发银行郑州分行 1.8 亿元贷款评审工作全面完成并进入下达资金计划阶段。现在公司的贷款需求均可得到银行的全力支持，出现了银行主动上门要求为公司项目提供贷款的局面，使公司在资金筹措和债务偿还上有了突破性进展。

目前公司承担的高新区三期开发建设项目，土地规划面积 2733 亩，总投资 4.5 亿元，在建设用地审批中得到了管委会、洛阳市政府和河南省政府的大力支持，今年 11 月该项宗地成片开发建设用地计划得到了国务院批准，由此完成了全部土地报批工作。征地补偿工作顺利展开，公司和被征用土地的 3 个村签订征地协议 2224.3 亩，租用土地 45.8 亩。目前已拆迁各类建筑物 27089.8 平方米，构筑物 34254 平方米，鱼塘 276.2 亩，各种树木 29.9 万棵，迁移坟墓 1466 座，支付补偿费 1158.93 万元，青苗补偿费 222.43 万元，征地款 3525 万元。2002 年 7 月 1 日三期开发建设正式奠基动工。截止 2002 年 12 月 15 日，三期开发建设支付资金

10481 万元,其中上缴国家土地费用 4445.70 万元,征地补偿费 4735.62 万元,支付贷款利息 519.30 万元,支付工程款 422.89 万元;完成土方工程量近 40 万立方米,处理鱼塘 11 座,清理垃圾 2 万立方米,完成雨污水管线 10.5 公里,道路、热力、给水、电力、通讯等工程正在施工中,三期工程的 6 条道路已出现雏形。计划 2003 年 10 月基本完成三期工程建设。

4. 未来的发展规划

根据公司战略定位和洛阳高新技术产业开发区今后发展的实际需要,公司制定了 2002 年~2005 年发展战略规划,提出未来 10 年,公司要在现有基础上,继续拓展业务空间,实现企业经济效益和社会效益双丰收。规定发展指导思想是,坚持以发展高新技术产业为己任,利用高新技术产业迅猛发展产生的商机,大力开展高新区基础设施建设;同时逐步加大对区内优秀高新技术项目投资,提高公司效益,进一步探索资本运作方法,在经营方法上实现突破。

公司发展战略规定,在未来几年里,公司主要任务是作好开发区的三期开发建设工程,主要是周山科技工业园和苗湾科技工业园的开发建设。主要经济指标是:一是周山科技工业园开发工程,出让土地 1656 亩,实现固定资产增值 19984 万元,高新区财政实现预算外收入 33120 万元。二是苗湾科技工业园开发工程,出让土地 1474 亩,实现固定资产增值 19801 万元,高新区财政实现预算外收入 29480 万元。

总体上看洛阳高新技术产业开发区的发展为公司今后的发展奠定了良好的基础。随着开发区整体经济发展的进一步加强,公司在高新区基础设施建设仍需不断完善的情况下,积极探索科技风险投资,推进高新技术产业化,为公司长期稳定发展创造了条件。

六、财务分析

1. 财务概况

公司提供的1999年、2000年、2001年及2002年6月底的汇总财务报表已经洛阳中华会计师

事务所有限责任公司审计。

根据报表,截止2002年6月底,公司资产总额为36294.35万元,其中流动资产12286.07万元,固定资产净值16087.59万元,长期投资净额451.5万元;负债总额17049.27万元,其中流动负债6116.38万元,长期负债10932.89万元,所有者权益18753.90万元。2001年公司实现利润总额89.74万元,2002年1~6月实现利润总额24.80万元。2001年经营活动产生的现金流入量为1582.39万元,经营活动产生的现金净流量为-328.83万元,现金及现金等价物净增加4482.63万元。

2. 财务构成分析

从资产构成看,截止2002年6月底,公司流动资产、长期投资、固定资产和无形资产所占资产总额的比重分别为33.85%、1.24%、61.94%、和2.86%。流动资产中,货币资金、其他应收款、应收帐款和预付帐款分别为5095.71万元、4958.31万元、1124.13万元和748.67万元,分别占41.48%、40.35%、9.15%和6.09%。

截止2002年6月底,公司其他应收款4958.31万元,欠款前5名的单位总欠款金额为4553.80万元,占其他应收款的91.84%。这5家欠款单位分别是开发区管委会财政局、开发区联合开发办公室、洛阳通元置业股份有限公司、开发区住宅小区建设指挥部和火炬大厦,都是洛阳市及开发区管委会所属单位和全资项目开发公司及本公司的关联企业。从其他应收款帐龄看,1年以内的占68.70%,1—3年的占3.03%,3年以上的占28.27%,公司按帐龄分析法已计提坏帐准备。这部分欠款的坏帐风险不大。

截止2002年6月底,公司应收帐款1124.13万元,欠款前3名的单位总欠款金额为760.00万元,占应收帐款的67.62%。这3家欠款单位分别是洛阳市公路管理局、洛阳市商业银行高新区支行、洛阳市建设银行高新区支行,都是洛阳市金融机构和政府部门。从应收款帐龄看,1年以内的占52.03%,1~2年的占47.97%,这部分欠款的坏帐风险不大。

截止2002年6月底，公司固定资产合计为22481.41万元，其中固定资产净值为16087.59万元，占固定资产合计的71.56%，除房屋建筑物和运输工具外，基础设施合计为15154.20万元，占固定资产合计的94.20%，这是根据管委会的规定公司历年开发的基础设施作为公司资产所致。公司在建工程合计6393.82万元，占固定资产合计的28.44%，主要包括三期开发建设工程、电力工程、苗湾村防洪工程、建筑物等项目，均为公司所承担的基础设施建设项目工程。

截止2002年6月，公司无形资产及其他资产为1039.29万元，其中土地使用权为1026.62万元，占98.75%。这是公司土地开发业务特点在资产形态上的正常反映。

总的来看，公司的资产以城市基础设施为主，具有较强的经济外部性，基本上不具有直接为公司盈利的特性。

公司2002年6月底所有者权益为18753.90万元。从报表看，近三年公司所有者权益有一定的增减变化，这主要是开发区管委会为有利于公司的企业化运作将需要财政补贴的开发区热力中心，从公司划归管委会管理所致。

截止2002年6月底，公司负债总额17049.27万元，其中流动负债6116.38万元，长期负债10932.89万元，分别占35.87%和64.13%。流动负债中短期借款、其他应付款、应付帐款、分别占流动负债的60.50%、23.68%和13.65%。长期负债中长期借款9285.00万元，其他长期负债1288.30万元，分别占长期负债的84.93%、11.78%。

从表3看，公司近三年的负债比率变化不大，2002年6月底为46.97%，表明公司整体负债水平处于正常状态。公司近三年长期资本化比率和全部资本化比率基本稳定，总体水平不高，均在30%以内。2002年6月底两项指标分别为32.54%和40.29%，虽然有所升高，但仍在正常范围之内，表明公司的债务负担较为正常。因此，总体来看，公司的债务正常，财务构成基本合理。

表3 财务构成

项	1999年	2000年	2001年	变动率 (%)
净资产(万元)	18146.53	19191.05	18818.83	1.84
短期债务(万元)	1103.86	2022.00	1700.00	24.10
长期债务(万元)	1285.00	2737.94	6285.00	121.16
负债总额(万元)	7549.17	13794.63	10952.00	20.45
资产总额(万元)	25695.70	32985.68	30260.24	8.52
指 标	1999年	2000年	2001年	平均值
长期资本化比率(%)	16.27	21.12	24.56	20.65
全部资本化比率(%)	20.32	27.17	29.26	25.58
负债比率(%)	29.38	41.82	36.19	35.80

3. 收入来源及盈利能力分析

公司作为开发区基础设施建设投融资主体，其投资项目主要是城市基础设施，这些设施的维护资金、建设贷款本息的偿还均由开发区财政安排。按照开发区管委会洛开[1999]35号文件关于公司改制的原则规定：“实业总公司开发的土地交由土地管理部门管理。”公司2002-2005年发展战略规定：“开发区实业总公司作为开发区国有投资公司，将继续以实施区内基础设施投资为首要任务，按国有建设公司运行体制，作为公司主业的这部分基础设施投资只形成公司的固定资产，不计营业收入。公司进行的其他经营性项目收入（副业），作为公司收入。公司对外投资收益直接计入投资收益，进入利润。”因此公司财务报表的业务收入并非本身主营业务所实现收入。

公司1999年、2000年、2001年产品销售收入分别为2180.18万元、2653.74万元、1481.68万元，主要是洛阳高新区房地产开发公司的商品房销售收入，年均下降17.48%。销售商品提供劳务收到的现金同步下降，年均下降17.62%。2002年1~6月公司主营业务收入211.10万元，主要由服务费收入、房租收入、园区服务费、物业收入和其他收入构成，收入零星分散，规模都很小。

公司1999年、2000年和2001年利润总额分别为126.23万元、506.85万元和89.74万元，年均下降15.68%。净利润分别为126.23万元371.94万元和82.63万元，年均下降19.09%。其中，2000年利润总额和净利润较高主要是当年投资收益和收到开发区财政给予的补贴收入直接进入了

公司利润。2002年1-6月利润总额和净利润分别为24.84万元和24.80万元。

由此可见，公司改制后主营业务只增加公司资产而无营业收入，其他经营性项目收入零星分散，规模较小。总体来看，公司经营性收入来源少，盈利能力较弱。

4. 偿债能力分析

从表4看，公司1999~2001年各年的流动比率和速动比率均呈上升趋势，2001年底两项指标分别为340.75%和336.57%，表明公司短期债务支付能力较强。公司近3年的债务保护倍数（EBITDA/总债务）同样呈上升趋势，但水平较低，分别为0.04倍、0.13倍和0.14倍。公司1999年、2000年、2001年和2002年1~6月经营活动现金流入量分别为2265.71万元、2782.68万元和1582.39万元，经营活动产生的现金净流量分别为-195.07万元、-96.84万元和-328.83万元，表明公司通过持续经营活动获取现金偿还债务的能力很弱。这主要是由于公司主业并不产生经营收入所致。

表4 偿债能力

项 目	1999年	2000年	2001年	变动率 (%)
流动资产(万元)	18803.14	9800.13	13006.72	-16.83
流动负债(万元)	4023.72	7400.00	3817.11	-2.60
利润总额(万元)	126.23	506.85	89.74	-15.68
EBITDA(万元)	170.16	965.63	1082.72	152.25
自有纯现金(万元)	-195.07	-96.84	-323.83	28.84
总债务(万元)	4628.86	7159.94	7985.00	31.34
指 标	1999年	2000年	2001年	平均值
流动比率(%)	467.31	132.43	340.75	313.50
速动比率(%)	88.26	126.59	336.57	183.81
债务保护倍数(倍)	-0.04	0.13	0.14	0.10

公司作为开发区管委会土地开发与基础设施建设投融资和建设管理的主体，所经营的项目是公益性事业，虽然社会效益良好，但不能为公司产生直接经济效益。因此，开发区管委会在1999年将其由经营性开发公司改制为国有建设投资公司时，在开发区管委会洛开[1999]35号文件关于公司改制原则中明确规定：“实业总公司历年征地、土地开发和基础设施建设过程中所形成的负债由区财政负担。”公司进行

项目建设的负债性资金本息的偿还由开发区管委会的财政承担。所以，公司的资金状况与偿债能力实际上取决于开发区管委会的财政收支状况。

七、债权保护条款分析

本期债券由河南通元置业股份公司（以下简称“通元置业公司”）提供担保。根据该公司向国家科技部出具的承诺函，该承诺函同意为洛阳高新实业总公司本期债券提供担保。债券到期若洛阳高新实业总公司不能归还本息，由其负责偿还。

1. 担保人担保能力分析

河南通元置业股份有限公司经洛阳市经济体制改革委员会以洛市体改批字[1994]68号文件批准于1994年6月成立，1997年经河南省政府以豫股批字[1997]46号文重新确认为股份有限公司，2000年6月经河南省政府豫批字[2000]21号文批准增资扩股，总股本为5180万股，其中法人股占35%（其中第一大股东海南建华船务有限公司持有828.84万股，占总股本的16%），自然人股占65%。该公司股票在当地柜台交易，目前正积极争取公开发行人公司股票上市。

通元置业公司主要经营房地产开发、物业管理等业务，属房地产行业，行业竞争较为激烈。

通元置业公司主要财务指标见表5。截止2001年底资产总额26218.35万元，近三年年均增长43.5%，净资产7372.76万元，近三年年均增长19.8%，企业发展较快，但规模仍然较小。负债比率69.97%，全部资本化比率54.86%，债务负担较重。

1999年~2001年，实现销售收入分别为4968.41万元、12504.8万元和6036.09万元，实现利润总额分别为643.13万元、1101.97万元和723.67万元，净利润分别为543.22万元、936.68万元和469.91万元，销售利润率分别为20.09%、15.51%和17.15%，净资产收益率分别为9.9%、13.58%和5.79%，盈利能力较强，但波动较大；现金收入比率分别为73.14%、28.52%、

150.75%，三年平均为84.14%，收入质量不稳定；经营活动产生的现金流量净额分别为-1887.58万元、-4436.25万元和-3554.29万元，说明企业通过经营活动产生的现金的能力较弱，这和现阶段我国房地产行业特点有关。

截止2001年底，通元置业公司的利息倍数为2.41倍，近三年年均下降45.5%，债务保护倍数为0.13倍，处于较低水平，目前偿债能力较弱。总体看，通元置业公司对本期债券的担保能力一般。

表5 通元置业公司主要财务指标表（单位：万元）

项 目	1999年	2000年	2001年	增长率 (%)
资产总额	12732.97	21392.86	26218.35	43.50
所有者权益	5486.94	6899.48	7872.76	19.78
产品销售收入	4698.41	12504.80	6036.09	10.22
利润总额	643.13	1101.97	723.67	6.08
净利润	543.22	936.68	469.91	-6.99
负债比率%	56.91	67.75	69.97	1089
销售利润率%	20.09	15.51	17.15	-7.59
净资产收益率%	9.90	13.58	5.97	-22.35
利息倍数（倍）	8.13	2.72.2	2.41	-45.51
EBITDA/总债务	0.17	0.19	0.13	-11.36
EBITDA/担保金额	0.25	0.59	0.43	29.92

2. 政府承诺

近年来，洛阳高新技术开发区的经济发展保持了持续、快速、健康的增长。1992年至2001年全区累计实现技工贸总收入326亿元，工业总

表6 开发区财政收支情况（单位：万元）

项 目	1999	2000	2001	2002	2003	2004
财政收入	5295	8025	8834	8934	10274	11816
财政支出	5561	5842	8384	8817	10260	11720
可支配财力	7014	6441	10043	8934	10274	11816

根据开发区“十五”计划所确定的经济发展15%的增长速度，开发区财政收入将以超过15%的速度增长。开发区财政收支计划确定2002年-2005年，开发区预算收入累计为44612万元，预算支出累计为44417万元，其中建设性支出累计为34040万元。本期发行公司债券3000万元，全部用于洛阳高新技术开发区周山科技工业园道路工程等基础设施项目。洛阳市政府以洛政批[2002]9号文批复同意高新技术开发区以洛阳高新实业总公司的名义参与申请国家科技部指导发行的中国高新技术产业开发区债

产值281亿元，利税总额26亿元，出口创汇46000万美元。2001年实现技工贸收入63.1亿元，其中，工业销售收入47.1亿元，出口创汇3761万美元，实现利税5.8亿元，实现预算内财政收入7769万元。2002年预计实现技工贸收入100亿元，工业总产值85亿元，实现利税11亿元，实现预算内财政收入8934万元。

开发区经济的快速发展为财政收入的增加提供了有利的支持，支撑了开发区建设资金支出的快速增长。开发区财政局于1996年1月经批准设立区级金库，正式建立区级财政。区级财政预算收入从1995年的1693万元增长到2001年的7769万元，6年中年平均增长28.9%，区级财政预算支出从1995年的1516万元增长到2001年的6585万元，6年中年平均增长27.7%。财政预算建设资金支出由1999年的3191万元增加到2001年的5456万元，预计2002年达到6870万元，前三年平均每年增长30.8%。实现了建设资金支出的快速增长，保障和支持了开发区土地开发和基础设施建设的需求。开发区财政收入及建设资金支出的快速增长，也为公司未来建设资金的偿还提供了有力的保障。开发区近三年及未来三年财政收支情况见表6。

券。开发区财政局经开发区管委会授权以洛开财[2002]7号文向国家科技部承诺：本期债券本息由区级财政预算资金和道路两侧土地出让收入偿还。总体来看，在洛阳市政府、洛阳高新技术产业开发区管委会及相关部门的大力支持下，本期公司债券的偿还有充分的保障。

八、综合评价

高新技术产业开发区建设是我国国民经济发展、经济结构调整，实现新型工业化的重要组成部分，目前高新技术产业开发区的建设受

到从中央到地方各级政府的大力支持。洛阳高新实业总公司是由洛阳高新技术开发区管委会出资设立的国有独资建设投资公司，主要职能是进行开发区土地开发、基础设施建设投融资，建设管理，并从事开发区高新技术产业化的科技风险投资，具有良好的发展环境和广阔的发展空间。

公司近几年在洛阳市政府和开发区管委会的支持下，资产规模逐步扩大，经营比较稳定，经营管理风险较小。

目前公司资产构成中公用基础设施资产占较大比重，具有典型的经济外部性特点。到期债务主要由开发区财政偿还。近几年开发区财政收入持续快速增长。未来几年财政收支计划安排的建设资金充裕，实现的可能性很大，因此公司债务的总体偿还能力较强。开发区财政局经管委会授权对本期债券做出了正式的偿还承诺，并明确了对本期债券的偿还的资金来源和偿还责任。

本期债券由河南通元置业股份有限公司提供担保。该公司目前经营和财务状况较为正常，对本期债券偿还具有一定的担保实力。

综合以上分析，本期债券的信用风险很小。

附表1-1

资产负债表（资产）

（单位：万元）

资 产	1999 年	2000 年	2001 年	变动率 (%)	2002 年 6 月
流动资产					
货币资金	868.28	2456.40	6369.58	170.85	5095.71
短期投资					60
减：短期投资跌价准备					
短期投资净额					
应收票据					
应收帐款	169.40	2029.41	1594.92	206.84	1124.13
其他应收款	2170.62	2192.65	4046.26	36.53	4958.31
减：坏款准备	1.69	1.50	1.29		1.29
应收款项净额	167.71	2027.90	1593.62	208.26	1122.84
预付货款	344.86	2690.37	822.29	54.42	748.67
应收补贴款					
存货	15251.68	432.64	159.63	-89.77	300.54
待摊费用			0.21		
待处理流动资产净损失			15.11		
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计	18803.14	9800.13	13006.72	-16.83	12286.07
长期投资					
长期股权投资					
长期债权投资					
长期投资合计	2560.00	2670.00	320.00	-64.64	451.5
减：长期投资减值准备					
固定资产					
固定资产原值	1629.56	16286.00	16191.57	215.22	16335.57
减：累计折旧	94.16	170.00	215.25		247.97
固定资产净值	1535.40	16116.00	15976.33	222.57	16087.59
固定资产净值减值准备					
固定资产净额					
在建工程	1713.45	3377.14	174.94	-68.05	6393.82
固定资产清理					
待处理固定资产净损失	2.93				
固定资产合计	3251.78	19493.14	16151.27	122.87	22481.41
无形资产及其他资产					
无形资产	1080.78	1022.41	758.75	-16.21	1027.18
长期待摊费用					12.11
其他长期资产			23.50		36.08
无形资产及其他资产合计					1039.29
递延说项					
递延税项借项					
资产总计	25695.70	32985.68	30260.24	8.52	36294.35

附表 1-2

资产负债表（负债及股东权益）

（单位：万元）

负债及股东权益	1999 年	2000 年	2001 年	变动率 (%)	2002 年 6 月
流动负债					
短期借款	1103.86	2022.00	1700.00	24.10	3700
应付票据					
应付帐款	2250.20	3131.85	1041.07	-31.98	835.24
预收帐款	5.00	833.91	73.84	284.29	126.36
代销商品款					
应付工资			1.22		6.17
应付福利费	-7.40	-6.47	-21.89		-19.62
应付股利					
应交税金	69.72	293.87	75.29		19.94
其他应交款	1.93	4.43	-0.27		-0.24
其他应付款	600.40	1120.42	946.81	25.58	1448.55
预提费用			1.02		
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计	4023.72	7400.00	3817.11	-2.60	6116.38
长期负债					
长期借款	1285.00	2737.94	6285.00	121.16	9285
应付债券	2240.00	2400.00	0.00		0
长期应付款	0.44	0.87	200.00		359.59
专项应付款					
住房周转金					
其他长期负债		1255.83	650.00		1288.3
长期负债合计	3525.44	6394.63	7135.00	42.26	10932.89
递延税项					
递延税项贷款					
负债合计	7549.17	13794.63	10952.00	20.45	17049.27
少数股东权益			489.30		491.19
股东权益					
股本	13877.65	13521.06	12521.06	-5.01	12521.06
资本公积	4076.07	4884.55	5597.77		5588.18
盈余公积	19.27	57.66	29.00		29
其中：公益金					
未分配利润	173.54	727.78	671.00		615.66
外币报表折算差额					
股东权益合计	18146.53	19191.05	18818.83	1.84	18753.9
负债及股东权益合计	25695.70	32985.68	30260.24	8.52	36294.35

附表 2

利润及利润分配表

(单位: 万元)

项 目	1999 年	2000 年	2001 年	变动率 (%)	2002 年 6 月
一、主营业务收入	2180.18	2653.74	1484.68	-17.48	211.1
减: 折扣与折让					
主营业务收入净额	2180.18	2653.74	1484.68	-17.48	
减: 主营业务成本	1764.78	1883.83	1021.27	-23.93	0.21
主营业务税金及附加	120.35	195.43	35.31	-45.83	11.61
二、主营业务利润	251.00	574.49	398.54	26.01	168.64
加: 其他业务利润	4.16	138.55	50.12	247.10	
减: 存货跌价损失					
营业费用					
管理费用	311.94	446.14	340.70	4.51	157.02
财务费用	-1.65	173.71	74.95		-11.63
三、营业利润	-55.13	93.19	33.01		23.24
加: 投资收益		163.00	86.00		4.98
补贴收入	181.36	257.35			
营业外收入		77.61			
减: 营业外支出		84.30	10.87		1.49
四、利润总额	126.23	506.85	89.74	-15.68	24.84
减: 所得税		134.91	7.11		0.04
减: 少数股东损益			0.82		1.89
加: 未确认的投资损失					
五、净利润	126.23	371.94	82.63	-19.09	24.8
加: 年初未分配利润					
盈余公积转入数					
减: 合资企业提取奖福基金					
六、可供分配的利润					
减: 提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
七、可供股东分配的利润					
减: 应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润					

附表 3-1

现金流量表

(单位: 万元)

项 目	1999 年	2000 年	2001 年	变动率(%)	2002 年 6 月
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	2084.35	1728.20	1414.44	-17.62	
收到的租金					
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金	181.36	797.13	167.95		
现金流入小计	2265.71	2782.68	1582.39	-16.43	
购买商品、接受劳务支付的现金	2341.05	1393.11	884.19		
经营租赁所支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金	119.72	128.81	183.63		
实际缴纳的增值税款					
支付的所得税款					
支付的除增值税、所得税以外的其他税费					
支付的其他与经营活动有关的现金		1214.74			
现金流出小计	2460.77	2879.52	1911.21	-11.87	
经营活动产生的现金流量净额	-195.07	-96.84	-328.83	29.83	
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金			2000.00		
分得股利或利润所收到的现金			5.00		
取得债券利息收入所收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金					
收到的其他与投资活动有关的现金		3.00	1641.52		
现金流入小计		3.00	3646.52		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1876.12	71.89		
债权性投资所支付的现金					
支付的其他与投资活动有关的现金			3122.94		
现金流出小计		1876.12	3194.83		
投资活动产生的现金流量净额		-1873.12	451.69		
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收权益性投资所收到的现金		665.02	531.48		
发行债券所收到的现金					
借款所收到的现金		3260.00	7012.00		
收到的其他与筹资活动有关的现金		40.14	200.08		
现金流入小计		3965.16	7743.56		
偿还债务所支付的现金	1118.87	353.00	3370.68		
发生筹资费用所支付的现金					
分配股利或利润所支付的现金		55.47			
偿付利息所支付的现金					
减少注册资本所支付的现金					
支付的其他与筹资活动有关的现金			13.11		
现金流出小计	1118.87	408.47	3383.79	73.90	
筹资活动产生的现金流量净额	-1118.87	3556.69	4359.76		
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	-1313.92	1586.72	4482.63		

附表 3-2

现金流量表补充资料

(单位: 万元)

项 目	1999 年	2000 年	2001 年	变动率 (%)	2002 年 6 月
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动					
以固定资产偿还债务					
以投资偿还债务					
以固定资产进行长期投资					
以存货偿还债务					
融资租赁固定资产					
二、将净利润调节为经营活动的现金流量					
净利润	126.23	371.94	82.63	-19.09	
加: 少数股东损益					
计提的坏帐准备或转销的坏帐	1.69	-0.19	-0.21		
固定资产折旧	43.93	65.30	65.23	21.85	
无形资产摊销		393.48	927.75		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)					
待摊费用减少(减:增加)		5.54	5.72		
预提费用增加(减:减少)		1.02	1.02		
固定资产报废损失	-1.65				
财务费用		173.71	80.13		
投资损失(减:收益)		-163.00	-86.00		
递延税款贷项(减:借项)					
存货的减少(减:增加)	-9845.79	-27.95	81.57		
经营性应收项目的减少(减:增加)	11059.98	-2821.89	3034.37		
经营性应付项目的增加(减:减少)	-1579.46	1911.49	-4550.04		
其他					
经营活动产生的现金流量净额	-195.07	-90.10	-328.83	29.83	
三、现金及现金等价物净增加情况					
货币资金的期末余额	868.28	2456.40	6369.58	170.85	
减: 货币资金的期初余额	2182.21	869.58	1886.95		
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	-1313.92	1586.72	4482.63		

附表4

担保实力

项 目	1999 年	2000 年	2001 年	变动率(%)
流动资产	12147.48	19902.16	24569.79	42.22
应收帐款	544.17	6901.66	4000.58	-23.86
存货	7597.55	8266.53	16058.09	39.38
短期借款	2000	5800	5600	67.33
应付债券				#DIV/0!
流动负债	4792.35	10930.96	14377.38	73.21
长期借款	2453.67	3562.42	3968.2	27.17
长期负债	2453.67	3562.42	3968.2	27.17
少数股东权益				#DIV/0!
所有者权益	5486.94	6899.48	7872.76	19.78
资产总计	12732.97	21392.86	26218.35	43.5
产品销售收入	4968.41	12504.8	6036.09	10.22
产品销售利润	998	19395.51	1035.34	1.85
利润总额	643.13	1101.97	723.67	6.08
净利润	543.22	936.68	469.91	-6.99
销售商品、提供劳务收到的现金	3634.07	3566.93	9099.15	58.24
经营活动产生的现金流量净额	-1887.58	-4436.25	-3554.29	37.22
投资活动产生的现金流量净额	31.47	-242.06	-215.36	#NUM!
筹资活动产生的现金流量净额	1434.12	6305.71	2694.17	37.06
现金及现金等价物净增加额	-421.98	1627.41	-1075.75	59.67
折旧	23.86	32.42	42.82	33.96
摊销	0	0	0	#DIV/0!
利息支出	90.18	639.91	511.61	138.18
流动比率 (%)	253.48	182.07	170.89	-17.89
速动比率 (%)	80.98	#REF!	59.2	-14.5
负债比率 (%)	56.91	67.75	69.97	10.89
全部资本化比率 (%)	44.8	57.57	54.86	10.66
现金收入比率 (%)	73.14	28.52	150.75	43.56
销售利润率 (%)	20.09	155.1	17.15	-7.59
净资产收益率 (%)	9.9	13.58	5.97	-22.35
利息倍数 (倍)	8.13	2.72	2.41	-45.51
EBITDA/总债务	0.17	0.19	0.13	-11.36
EBITDA/担保金额	0.25	0.59	0.43	29.92