

信用等级公告

联合[2017] 2120 号

联合资信评估有限公司通过对重庆临空开发投资集团有限公司及其拟发行的 2018 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估, 确定

重庆临空开发投资集团有限公司

主体长期信用等级为

AA⁺

重庆临空开发投资集团有限公司

2018 年度第一期中期票据的信用等级为

AA⁺

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一七年八月二十三日

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

电话: (010) 85679696

传真: (010) 85679228

邮编: 100022

网址: www.lhratings.com

重庆临空开发投资集团有限公司

2018 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期中期票据信用等级: AA⁺

本期中期票据发行额度: 10 亿元

本期中期票据期限: 5 年

偿还方式: 按年付息、到期一次还本

募集资金用途: 偿还银行借款

评级时间: 2017 年 8 月 23 日

财务数据

项目	2014 年	2015 年	2016 年	17 年 3 月
现金类资产(亿元)	25.48	41.78	36.08	26.33
资产总额(亿元)	220.75	279.79	341.43	345.34
所有者权益(亿元)	77.47	122.55	158.14	157.79
短期债务(亿元)	27.99	32.92	14.80	8.58
长期债务(亿元)	19.44	26.24	68.26	76.50
全部债务(亿元)	47.43	59.17	83.06	85.08
营业收入(亿元)	3.00	20.63	13.17	0.38
利润总额(亿元)	-0.17	3.73	6.80	-0.76
EBITDA(亿元)	-0.08	6.56	8.41	--
经营性净现金流(亿元)	11.88	14.18	14.02	-0.30
营业利润率(%)	5.81	36.32	73.09	-15.55
净资产收益率(%)	-0.26	2.35	3.38	--
资产负债率(%)	64.90	56.20	53.68	54.31
全部债务资本化比率(%)	37.98	32.56	34.44	35.03
流动比率(%)	58.03	80.83	118.41	116.37
经营现金流流动负债比(%)	10.55	14.43	21.02	--
全部债务/EBITDA(倍)	-614.52	9.02	9.88	--

注: 2017 年一季度财务数据未经审计; 其他应付款中的有息部分已计入短期债务, 长期应付款中的有息部分已计入长期债务。

分析师

何光美 许狄龙 陈 茜

邮箱: 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)

网址: www.lhratings.com

评级观点

重庆临空开发投资集团有限公司(以下简称“公司”)是重庆市渝北区重要的基础设施建设主体。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对其的评级反映了公司在资本金注入、资产划拨及债务置换资金注入等方面获得了地方政府支持;此外,重庆市及渝北区经济保持快速增长,财政实力较强,为公司提供了良好的外部发展环境。同时,联合资信也关注到公司目前业务较为单一、土地开发业务收入受土地市场行情影响大、在建项目投资规模大和融资需求上升等因素对其信用水平产生的不利影响。

未来,随着已整理土地的后续出让,物业出租、工程施工等板块业务的成熟,公司收入来源将日益多元化,规模有望持续增长;依托渝北区政府的支持,公司未来资产规模将进一步扩大,对公司偿债能力可形成有力支撑。联合资信对公司的评级展望为稳定。

结合公司主体长期信用状况、渝北区政府对公司的持续支持以及本期中期票据偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 近年来重庆市及渝北区经济保持快速增长,财政实力较强,为公司提供了良好的外部发展环境。
2. 公司是渝北区重要的基础设施建设主体,获得了政府在资本注入、股权划拨、政策优惠等方面多项支持。
3. 未来,随着基建项目和土地开发业务的开展,公司收入规模有望提升。

关注

1. 目前公司收入来源较为单一，主要为土地开发收入；土地出让受到区域土地出让政策、房地产走势等多方面影响，存在一定不确定性。
2. 公司在建拟建项目投资规模较大，公司融资需求将上升。
3. 公司对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。

声 明

一、本报告引用的资料主要由重庆临空开发投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合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，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

重庆临空开发投资集团有限公司

2018 年度第一期中期票据信用评级报告

一、主体概况

重庆临空开发投资集团有限公司（以下简称“公司”）是经重庆市渝北区人民政府批准，由重庆市渝北区国有资产监督管理委员会（后更名为“重庆市渝北区国有资产监督管理委员会”，以下简称“渝北区国资委”）出资设立的有限责任公司，并于2014年11月24日取得重庆市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，公司初始注册资本为10.00亿元。2015年11月，根据公司股东会决议及修改后的章程的有关规定，渝北区国资委对公司增资6.50亿元；同期，中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发建基公司”）向公司投资2.73亿元。其中0.32亿元作为实收资本，2.41亿元作为资本公积。2016年2月，根据公司股东会决议及修改后的章程的有关规定，农发建基公司向公司增资1.40亿元。其中0.25亿元作为实收资本，1.15亿元作为资本公积。截至2017年3月底，公司注册资本17.07亿元，其中渝北区国资委出资16.50亿元，持股比例96.65%；农发建基公司出资0.57亿元，持股比例3.35%。公司实收资本16.50亿元，农发建基公司的出资款项因审计认定为债务，未在“实收资本”和“资本公积”中反映，财务报表中计入“长期应付款”。公司控股股东和实际控制人均为渝北区国资委（见附件1-1）。

公司经营范围：利用自有资金从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年3月底，公司纳入合并范围子公司11家，主要为重庆市渝北国有资本投资有限公司（以下简称“国资公司”）、重庆仙桃数据谷投资管理有限公司（以下简称“仙桃数

据谷公司”）、重庆中央公园建设发展有限责任公司（以下简称“中央公园建设公司”）、重庆临空文化产业发展有限公司（以下简称“文化发展公司”）、重庆渝北农村基础设施建设有限公司（以下简称“农基建公司”）、重庆临空都市文化传播有限公司（以下简称“文化传播公司”）、重庆临空都市基础设施建设运营有限公司（以下简称“临基建公司”）和重庆市渝北区保安服务有限责任公司（以下简称“保安公司”）；公司本部内设综合管理部、计划财务部、战略发展部、资产管理部、投资金融部、风险控制部共6个职能部门（见附件1-2）。

截至2016年底，公司资产总额341.43亿元，所有者权益158.14亿元（其中少数股东权益59.97万元）；2016年，公司实现营业收入13.17亿元，利润总额6.80亿元。

截至2017年3月底，公司资产总额345.34亿元，所有者权益157.79亿元（其中少数股东权益59.97万元）；2017年1~3月，公司实现营业收入0.38亿元，利润总额-0.76亿元。

公司住所：重庆市渝北区双龙湖街道双龙湖大道163号；法定代表人：丁后荣。

二、本期中期票据概况

公司拟于2018年注册10亿元中期票据，并于本期发行2018年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”），发行规模为10亿元，发行期限为5年，募集资金将全部用于偿还银行借款。

本期中期票据采用单利按年计息，不计复利。本期中期票据的利息和本金自兑付首日起不另计息；到期一次还本。

本期中期票据无担保。

三、宏观经济和政策环境

2016年，在英国宣布脱欧、意大利修宪公投失败等风险事件的影响下，全球经济维持了缓慢复苏态势。在相对复杂的国际政治经济环境下，中国继续推进供给侧结构性改革，全年实际GDP增速为6.7%，经济增速下滑趋缓，但下行压力未消。具体来看，产业结构继续改善，固定资产投资稳中趋稳，消费平稳较快增长，外贸状况有所改善；全国居民消费价格指数（CPI）保持温和上涨，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）持续回升，均实现转负为正；制造业采购经理指数（PMI）四季度稳步回升至51%以上，显示制造业持续回暖；非制造业商务活动指数全年均在52%以上，非制造业保持较快扩张态势；就业形势总体稳定。

积极的财政政策和稳健适度的货币政策对经济平稳增长发挥了重要作用。2016年，全国一般公共预算收入15.96万亿元，较上年增长4.5%；一般公共预算支出18.78万亿元，较上年增长6.4%；财政赤字2.83万亿元，实际财政赤字率3.8%，为2003年以来的最高值，财政政策继续加码。2016年，央行下调人民币存款准备金率0.5个百分点，并灵活运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，市场资金面保持适度宽松，人民币汇率贬值压力边际减弱。

三大产业保持稳定增长，产业结构继续改善。2016年，中国农业生产形势基本稳定；工业生产企稳向好，企业效益持续改善，主要受益于去产能、产业结构调整以及行业顺周期的影响；服务业保持快速增长，第三产业增加值占国内生产总值的比重以及对GDP增长的贡献率较上年继续提高，服务业的支柱地位进一步巩固。

固定资产投资稳中趋稳，基础设施建设投资依旧是稳定经济增长的重要推手。2016年，中国固定资产投资59.65万亿元，较上年增长

8.1%（实际增长8.8%），增速较上年小幅回落。其中，民间投资增幅（3.2%）回落明显。2016年，受益于一系列新型城镇化、棚户区改造、交通、水利、PPP等项目相继落地，中国基础设施建设投资增速（15.7%）依然保持在较高水平；楼市回暖对房地产投资具有明显的拉动作用，全国房地产开发投资增速（6.9%）较上年明显提升；受经济下行压力和实体经济不振影响，制造业投资较上年增长4.2%，增幅继续回落，成为拉低中国整体经济增速的主要原因。

消费平稳较快增长，对经济支撑作用增强。2016年，中国社会消费品零售总额33.23万亿元，较上年增长10.4%（实际增长9.6%），增速较上年小幅回落0.3个百分点，最终消费支出对经济增长的贡献率继续上升至64.6%。2016年，中国居民人均可支配收入23821元，较上年实际增长6.3%，居民收入的稳步增长是推动消费改善的重要原因之一。具体来看，居住、医疗保健、交通通信、文化教育等与个人发展和享受相关的支出快速增长；受益于楼市回暖和汽车补贴政策的拉动，建筑及装潢材料、家具消费和汽车消费增幅明显；网络消费维持较高增速。

外贸状况有所改善，结构进一步优化。2016年，中国进出口总值24.33万亿元人民币，较上年下降0.9%，降幅比上年收窄6.1个百分点；出口13.84万亿元，较上年下降2.0%，其中机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，航空航天器、光通信设备、大型成套设备出口额保持较高增速，外贸结构有所优化；进口10.49万亿元，较上年增长0.6%，增幅转负为正，其中铁矿石、原油、煤、铜等大宗商品进口额保持增长，但量增价跌，进口质量和效益进一步提升；贸易顺差3.35万亿元，较上年减少9.2个百分点。总体来看，中国进出口增速呈现稳步回升的态势。

展望2017年，全球经济持续复苏仍是主流，但美国特朗普新政对经济影响的不确定

性、欧洲极右翼势力的崛起、英国正式开始脱欧进程等不确定因素使得全球经济复苏面临更大的挑战。2017年，中国货币政策将保持稳健中性，财政政策将更加积极有效，促进经济增长预期目标的实现。具体来看，固定资产投资增速将有所放缓，其中基础设施建设投资依旧是政府稳定经济增长的重要手段，制造业投资受企业盈利的改善或将有所增加，但房地产调控将使房地产投资增速有所回落，拉低中国固定资产投资增速水平；消费将保持稳定增长，随着居民收入水平的不断提高，服务性消费需求将不断释放，从而进一步提升消费对经济的支撑作用；进出口或将有所改善，主要是受到美国、欧元区经济复苏使得外需回暖、区域间经济合作加强、人民币汇率贬值以及2016年进出口基数偏低等因素的影响。总体来看，2017年，中国将继续推进供给侧结构性改革，促进新旧动能的转换，在着力稳增长的同时注重风险防范，全年GDP增速或有所下降，但预计仍将保持在6.5%以上，通胀水平将略有回升，就业情况基本稳定。

四、行业及区域经济环境

1. 基础设施建设行业分析

城市基础设施建设是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的基础设施建设，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、加强区域交流与协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。近些年，全国各地区城市建设资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，

建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者，但在可用于城市基础设施建设的财政资金无法满足人民生活水平提升对基础设施建设需求的情况下，地方政府基础设施建设融资平台在中国城市基础设施建设过程中发挥着至关重要的作用。随着《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》”）的颁布，城投公司的融资职能逐渐剥离，仅作为地方政府基础设施建设运营主体，在未来较长时间内仍将是中国基础设施建设的重要载体。

行业政策

20世纪90年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立地方政府融资平台的城市基础设施建设投融资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券筹集资金等。2009年，在宽松的平台融资环境及4万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方政府隐性债务规模快速攀升。2010年之后，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家通过对融资平台及其债务的清理、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，从而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年国务院的《43号文》规范了地方政府举债行为，要求剥离融资平台的政府融资职能。随后财政部通过《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，以下简称“《351号文》”）对2014年底存量债务进行了清理、甄别。在此背景下，全国地方政府性债务得以明确，随着政府债务的置换，城投公司债务与地方政府性债务逐步分离。2015年，地方政府债券发行工作得到落实，政府债务置换工作有序推进，同时为保障城投公司融资能力，确保在建项目的持续推进，国家发布了系列融资政策，使得城投公司面临相

对宽松的融资环境，城投公司短期周转能力有所增强，流动性风险得以缓释。

2016年，国家继续推行地方政府债券的发行工作，同时为加强地方政府性债务管理，国务院办公厅下发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号，以下简称“《88号文》”），对地方政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。此外，财政部下发了《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预[2016]152号，以下简称“《152号文》”），依据不同债务类型特点，分类提出处置措施，明确地方政府偿债责任，是对政府性债务管理的进一步细化。《88号文》和《152号文》的具体规定弱化了城投企业与地方政府信用关联性，已被认定为政府债务的城投债短期内存在提前置换的可能性，而未被认定为政府债务的以及新增的城投债将主要依靠企业自身经营能力偿还，城投债的信用风险可能加大。此外，《中共中央、国务院关于深化投融资体制改革的意见》鼓励加大创新力度，丰富债券品种，进一步发展企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具、项目收益债等，支持重点领域投资项目通过债券市场筹措资金，为城投企业债券市场融资提供有利的政策环境。2016年3月25日，财政部、住房城乡建设部共同出台的《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综[2016]11号文），强调多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度，促使城投企业棚改债规模的持续增长。

综上所述，《43号文》之后，随着城投公司政府融资职能的剥离、城投公司债务与地方政府性债务的逐步分离，城投公司与地方政府信用关联性有所弱化，城投债的信用风险可能加大。但考虑到目前城投公司仍是地方政府基础设施建设的重要主体，其项目来源以及资金往来与地方政府紧密相关，短期内城投公司完成转型的可能性较小，其信用风险仍与地方政府关联关系较大。

行业发展

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。截至2016年底，中国城镇化率为57.35%，较2015年提高1.25个百分点，相较于中等发达国家80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2017年3月5日，中央政府发布的《2017年政府工作报告》对中国政府2017年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。整体看，城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，发展环境良好。

近年来，中国政府陆续颁布了进一步规范地方政府融资的相关政策，同时支持重点领域投资项目通过债券市场筹措资金，从而为城投公司债券市场融资提供有利的政策环境。在城投公司与地方政府信用关联性有所弱化的情况下，联合资信认为，未来能持续得到政府强力支持、信贷环境良好、转型条件较好的城投公司，其发展及信用基本面将得到支撑。同时，联合资信也将持续关注区域经济发展相对落后、职能定位有所调整、短期流动性不强、或有债务风险大的城投公司的信用风险。

2. 区域环境

公司目前业务主要集中于重庆市渝北区（以下简称“渝北区”），重庆市及渝北区的经济发展和财政实力对公司有较大影响。

重庆市概况

重庆市地处长江上游，位于中西结合部，具有承东启西、左右传递的战略地位，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。重庆市于1997年3月成为直辖市，辖26区、12县，总面积8.24万平方公里，常住人口3017万。其中城镇人口1838万人，是全国

面积最大、行政管辖最宽的直辖市。

根据《2016年重庆市国民经济和社会发展统计公报》数据，初步核算，重庆市全年实现地区生产总值17558.76亿元，比上年增长10.7%。按产业分，第一产业增加值1303.24亿元，增长4.6%；第二产业增加值7755.16亿元，增长11.3%；第三产业增加值8500.36亿元，增长11.0%。三次产业结构比为7.4:44.2:48.4。非公有制经济实现增加值10728.77亿元，增长10.9%，占全市经济的61.1%。其中，民营经济实现增加值8760.49亿元，增长12.1%，占全市经济的49.9%。

2016年，重庆市全年完成固定资产投资总额17361.12亿元，比上年增长12.1%。其中，基础设施建设投资5660.87亿元，比上年增长30.0%，占全市固定资产投资的32.6%；民间投资8858.50亿元，增长11.0%，占全市固定资产投资的比重为51.0%。

同期，重庆市居民收入水平随经济发展稳步提高。据统计公报显示，2016年重庆市城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入分别为29610元和11549元，比上年分别增长8.7%和9.9%。收入的增加有力地促进了城市居民消费水平的提高，2016年，重庆市全年实现社会消费品零售总额7271.35亿元，扣除价格因素，比上年增长11.7%。全年实现进出口总额4140.39亿元，较上年下降10.3%。

经济的高速增长带动了重庆市财政实力的进一步增强。2016年，重庆市完成一般公共预算收入2227.90亿元，比上年同口径增长7.1%。其中，税收收入1438.44亿元，增长6.0%；完成一般公共预算支出4001.90亿元，增长4.9%。

根据重庆市“十三五”规划，在“十三五”期间重庆市要保持经济社会平稳较快发展，提高发展质量和效益，实现经济保持年均增长9%左右，提高发展的平衡性、包容性和可持续性。到2020年，全市地区生产总值迈上2.5万亿元新台阶，人均地区生产总值达到7.5万元左右，城

乡居民人均收入同步提升并力争达到全国平均水平。加快国家重要现代制造业基地和国内重要功能性金融中心的建设，提高服务业比重，实现经济发展方式转变和经济结构战略性调整。

重庆市渝北区概况

渝北区位于重庆市主城区，是重庆唯一的“双百”城区，是1994年12月17日经国务院批准，在撤销原江北县建制基础上设立的新区。截至2016年底，渝北区常住人口达160.25万人，较上年底增加5.16万人。其中城镇常住人口128.58万人，城镇化率80.24%，较上年提高了0.78个百分点。根据《2014~2016年渝北区国民经济和社会发展统计公报》，2014~2016年渝北区地区生产总值持续增长，分别为1115.38亿元、1193.34亿元和1293.35亿元，可比增速分别为12.5%、11.0%和10.0%。从三次产业来看，2016年渝北区第一产业增加值28.43亿元，增长2.2%；第二产业增加值739.06亿元，增长7.1%；第三产业增加值525.86亿元，增长14.9%。三次产业结构比从2014年的2.17:63.97:33.86优化至2.20:57.14:40.66。按常住人口计算，人均地区生产总值82029元，较上年增加3890元。从三次产业对经济增长的贡献程度看，第二产业对经济增长的贡献率为42.3%，拉动经济增长4.2个百分点；第三产业对全区经济增长的贡献率和拉动力超过第二产业，分别达57.2%和5.7个百分点。

2016年渝北区完成固定资产投资1248.22亿元，同比增长14.1%，投资总额保持全市第一位。其中：基础设施建设投资353.21亿元，增长22.2%；工业投资199.73亿元，增长15.9%，增速较上年加快5.6个百分点；房地产开发投资651.18亿元，增长17.2%，增速较上年加快10.6个百分点，占固定资产投资总额的52.2%。

近三年，渝北区地方可控财力有所波动，分别为159.81亿元、176.24亿元和163.73亿元。

从财政收入结构看，2016年渝北区一般公共预算收入和上级补助收入占地方可控财力比例

分别为36.82%和62.58%。近年来，渝北区基金收入规模较小，对渝北区财政收入的贡献小；国有资本经营预算收入有所波动且规模较小。一般预算收入中税收占比高，2016年为

83.59%，一般预算收入质量较好；2016年渝北区上级补助收入中专项转移支付占比76.29%，为上级补助收入的主要构成。整体看，渝北区地方可控财力对上级补助收入的依赖度较高。

表1 渝北区财政收入情况（单位：万元）

项目	2014 年	2015 年	2016 年
地方一般预算收入	500098	578281	602767
税收收入	451418	524876	506010
非税收入	48680	53405	96757
国有资本经营预算收入	30000	50000	9926
上级补助收入	1065911	1134066	1024573
基金收入	2084	53	--
国有土地使用权出让金收入	2084	53	--
地方可控财力	1598093	1762400	1637266

资料来源：渝北区财政局

渝北区地方政府债务全部为直接债务。截至2016年底，渝北区地方政府债务余额130.50亿元；2016年，渝北区地方政府债务率（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%）为79.70%，渝北区地方政府债务负担较重。

总体来看，近年来重庆市经济持续增长，渝北区作为中国两江新区产业核心区和重庆市对外开放的第一门户，近年来经济发展态势良好，为公司发展提供了稳定的外部环境。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至2017年3月底，公司注册资本17.07亿元，其中渝北区国资委出资16.50亿元，持股比例96.65%；农发建基公司出资0.57亿元，持股比例3.35%。

2. 企业规模

公司是渝北区重要的基础设施建设主体，在区域内具有较强的竞争优势，从成立起获得了较多的政府支持。

3. 人员素质

截至2017年3月底，公司共有高级管理人

员5人。其中董事长1人、总经理1人、副总经理2人、财务总监1人。

丁后荣先生，1968年出生，本科学历，中共党员；曾任渝北区委党史研究室干事，渝北区政府办公室秘书、副主任，渝北区政府秘书科副科长，渝北区政府信息督促科科长，渝北区财政局纪检组组长、副局长；现任公司董事长。

叶文峰先生，1967年出生，研究生学历，中共党员；曾任渝北区大盛镇党委副书记、镇长，渝北区石坪镇副镇长，渝北区政府龙塔街道副主任；现任公司总经理。

截至2017年3月底，公司拥有在职员工586人。从学历来看，大专及以上学历占比85.67%、高中中专学历占比10.24%、初中及以下学历占比4.09%；从职称来看，高级职称占比3.24%、中级职称占比11.43%、初级职称占比11.26%；从年龄来看，30岁以下占比43.17%、30岁~50岁占比51.71%、50岁以上占比5.12%。

总体看，公司高管人员具有丰富的管理经验，在经营管理上有利于公司发展；员工素质和年龄构成能满足公司日常经营管理及发展需要。

4. 政府支持

公司是渝北区开发建设的重要平台，政府对公司的支持给予了持续的资金和政策支持。

资产注入

(1) 注册资本

成立至今，公司累计获得渝北区国资委注入注册资本金共计16.50亿元，计入“实收资本”。

表 2 公司获得注册资本注入情况（单位：万元）

注资时间	文件号	注资金额	记账方式
2015.02.13	渝北国资[2015]20 号	90000	长期股权投资、实收资本
2015.03.25	渝北财建[2015]25 号	10000	货币资金、实收资本
2015.10.21	渝北财企[2015]98 号	50000	货币资金、实收资本
2015.11.20	渝北财企[2015]129 号	15000	货币资金、实收资本
合计	--	165000	--

资料来源：联合资信根据审计报告整理

注：记账方式为公司本部的记账方式。

(2) 资本公积

成立至今，公司获得渝北区国资委以货

币、股权及房屋所有权等多种形式注入的资金，计入“资本公积”。

表 3 公司获得资本公积金注入情况（单位：万元）

注资时间	接受注资公司	文件号	注资金额	资产名称
2015 年	公司本部	渝北财行[2014]50 号	2000.00	代支付国资公司注册资本金
2015 年	国资公司	渝北财行[2014]50 号	5000.00	产业引导基金
2015.02.13	公司本部	渝北国资[2015]20 号	28361.90	仙桃数据谷公司 100%股权
2015.02.16	公司本部	渝北国资[2015]35 号	660620.13	中央公园建设公司 100%股权
2015 年	公司本部	渝北国资[2015]43 号、渝北国资[2015]52 号	206088.43	龙头寺公园、黄桷坪公园和 48 座水库等
2015 年	公司本部	渝北国资[2015]76 号	2000.00	代支付农基建公司注册资本金
2015 年	公司本部	渝北国资[2015]89 号、渝北财教[2015]47 号、渝北财企[2015]109 号、渝北国资[2016]11 号	108600.00	产业引导基金
2015.08.26	农基建公司	渝北国资[2015]111 号	8965.59	重庆市建龙交通建设工程有限公司 100%股权
2015.08.26	文化发展公司	渝北国资[2015]112 号	24451.48	重庆市渝北区体育发展有限公司 100%股权
2016 年	公司本部	渝北国资[2016]22 号	1036.06	重庆有线电视网络公司 0.13%股权和重庆广播电视信息网络有限公司 3.75%股权
2016 年	公司本部	渝北国资[2016]65 号	6000.00	产业引导基金
2016 年	公司本部	渝北国资[2016]154 号	57254.05	45345.86 平方米房屋所有权
2016 年	公司本部	渝北国资[2016]197 号	8000.00	文化发展公司、重庆临空现代服务业投资促进有限公司和重庆临空战略产业投资促进有限公司注册资本金
2016 年	公司本部	--	1000.00	文化传播公司注册资本金
2016.09.30	公司本部	渝北国资[2016]248 号	3113.82	保安公司 100%股权
2016.09.30	公司本部	渝北国资[2016]248 号	68922.05	临基建公司 100%股权

资料来源：联合资信根据审计报告整理

注：1.政府对公司支持项目较多，故表中只记录一千万以上的注资；2.通过注资后公司取得控制权的股权，其对应的注资金额系合并日（注资时间）通过同一控制下企业合并取得的净资产金额。

地方政府债务置换

2015年，根据渝北财债[2015]11号、12号文件，中央公园建设公司收到政府置换债券资金共计5.33亿元，计入“资本公积”。公司未来无需偿还该债务本金及利息。

2016年，根据渝北财债[2016]6号、25号文件，中央公园建设公司收到政府置换债券资金共计16.40亿元，计入“资本公积”。公司未来无需偿还该债务本金及利息。

2016年，根据《重庆市渝北区财政局关于下达2016年第1批政府置换债券资金的通知》，经渝北区人民政府同意，渝北区财政局下达公司地方政府置换债券资金12.00亿元。其中一般债券资金1.00亿元、专项债券资金11.00亿元，用于归还政府存量债务本金。

土地出让成本返还及土地出让金返还

重庆市人民政府在第101次常务会议纪要审议通过《重庆中央公园规划设计方案（送审稿）》，决议统一部署规划建设重庆中央公园，并由渝北区设立专门的开发公司负责中央公园的开发建设，范围包括中央公园1.53平方公里及储备周边4.60平方公里的土地。目前，中央公园项目的建设开发由子公司中央公园建设公司负责，每年渝北区财政局对其进行相关土地开发成本的返还。

根据重庆市第四届人民政府第40次常务会议审议通过的《重庆市经济和信息化委员会重庆市渝北区人民政府关于规划建设重庆仙桃大数据产业园的请示》，仙桃大数据产业园自2014年至2020年享受两江新区管委会同等政策。对于摘牌土地，仙桃数据谷公司将取得土地有偿使用收入（土地出让金）扣除中央及市里有关规定提留专项后的余额。仙桃数据谷公司拟摘牌土地合计约916.00亩，截至2017年3月底已摘牌土地700.26亩，已支付摘牌费用23.05亿元。按照政策扣除中央及市里有关规定提留专项后已收到返还21.70亿元。其中土地成本全额返还11.50亿元，计入“其他应付款”科目核算，并在后续冲抵了已发生的土地整治成

本；土地出让金返还10.20亿元，计入“递延收益”核算，后续分期摊销计入“营业外收入”。剩余约215.74亩土地正在办理土规调整手续，预计将在2017年完成摘牌。

税费优惠政策

根据重庆市第四届人民政府第40次常务会议审议通过的《重庆市经济和信息化委员会重庆市渝北区人民政府关于规划建设重庆仙桃大数据产业园的请示》，仙桃大数据产业园自2014年至2020年享受两江新区管委会同等政策。仙桃数据谷公司自2014年至2020年享受园区内税收贡献地区留成部分（市、区两级留成）返还，2014年和2015年实现市、区两级税收贡献分别为837万元和11372.64万元，已收到返还分别为837万元、8578万元。其中2015年有2794.64万元耕地占用税尚未返还。

仙桃数据谷公司在城市建设配套费、新增建设用地有偿使用费和耕地开垦费方面也享受相关返还优惠。城市建设配套费方面，公司可取得城市建设配套费扣除用于教育、水利、基金和有专项用途的提留增量后的余额返还；新增建设用地有偿使用费方面，公司可取得扣除上缴中央30%以外部分返还；耕地开垦费方面，可取得扣除14元/平方米以外部分返还。

中央公园建设公司属于西部地区鼓励类产业企业，根据中共中央、国务院《关于深入实施西部大开发战略的若干意见》（中发[2010]11号），享受减按15%的税率征收企业所得税的优惠政策。

整体看，公司作为渝北区的基础设施建设主体，得到了地方政府在资产注入、地方政府债务置换等方面的多项支持。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司依据《公司法》、渝北区国资委有关文件要求及其他有关法律、法规及规范性文件的规定，制定了《公司章程》，形成了股东会、

董事会、监事会和经理层的法人治理结构。

股东会是公司的权力机构，由全体股东组成，行使包括决定公司的经营方针和投资计划，委派或更换董事、监事，决定董事、监事的报酬事项，审议批准公司年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案，对发行公司债券作出决定等公司章程规定的职权。

董事会是公司的决策机构，由5名成员组成，非职工代表董事，由股东渝北区国资委委派或更换；职工代表董事，由公司职工大会民主选举产生或更换。每届董事会中的职工代表的数量由渝北区国资委决定，每届董事会至少应有一名职工代表。董事每届任期三年；任期届满，经委派或选举可以连任。董事会设董事长1人，由渝北区国资委在董事会成员中指定或罢免。

公司监事会由5人组成。非职工代表监事，由渝北区国资委委派或更换；职工代表监事，由公司职工大会民主选举产生或更换。每届监事会中的职工代表的比例由渝北区国资委决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年；监事任期届满，经委派或选举可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使主持公司的生产经营管理工作、组织实施公司年度经营计划和投资方案等职权。

整体看，公司法人治理结构较为完善。

2. 管理水平

公司内设综合管理部、计划财务部、战略发展部、资产管理部、投资金融部、风险控制部共6个职能部门；建立了包括预算管理制度、现金管理制度、财务报告制度、资金拨付管理制度、固定资产核实管理制度、内部控制制度、下属子公司管理办法等在内的较为完整的内部控制体系。

预算管理方面，公司建立了全面预算管理

制度，采取“上下结合、分级编制、逐级汇总”的方式对公司经营、投资和财务三大方面进行预算管理。由预算管理业务部门制定预算编制方针，指导分、子公司和部门的预算编制；对分、子公司和部门的预算草案进行汇总，编制公司的预算草案。预算管理委员会对报送的预算草案进行审议和审核。各预算执行部门根据最终的预算方案下达年度经营目标，编制业务计划和年度预算并分解至各单位，在日常执行过程中根据实际情况进行相应调整。

财务管理方面，公司制定了《财务管理制度汇编》，分别从财务管理、会计核算、财务人员管理、预算管理及控制、财务分析管理、财务档案管理等方面进行了规范，并编制了《财务报告制度》《一般会计业务管理制度》《现金管理制度》《费用报销管理制度》《财务工作交接制度》等日常管理制度。

投融资决策方面，公司制定了《投资管理办法》对投资行为实行集中管理，在投资方向、投资风险、投资效益、审批权限、审批程序等方面作了明确规定。同时，公司制定了《融资管理办法》，进一步规范融资流程，强化风险控制能力。为了提高工作效率，推进投融资工作的顺利展开，公司根据整体战略目标和投融资计划，结合相关信息资源，对拟进行投融资合作的机构进行筛选，形成项目信息库。对于达成合作意向的投资方案及时上报、审批，在具体实施过程中由专人负责，统筹各部门协同配合，定期对实施过程进行追踪评价并在行政办公会上通报。

对外担保方面，公司实行统一管理，由董事会审批所有对外担保行为。同时，公司建立了对外担保制度，在担保对象审查、担保程序审批、对外担保管理等方面进行了规范。由计划财务部作为公司对外担保、回购行为的日常管理部门，负责公司对外担保、回购事项的报批、合同的管理、到期责任的解除以及日常核算、披露等有关工作。对外担保事项须经风险控制部门进行评审并提交公司总经理办公会

及董事会审议，按《渝北府办发[2016]10号》规定程序报批。公司针对对外担保、回购事项设立专门台账，建立风险预警机制，持续关注被担保人、被回购人的重大事项。针对风险事件，及时采取防控措施，有效防范公司对外担保、回购有关风险。

资金拨付管理方面，公司坚持“规范管理、阳光操作、节约使用、接受监督、从严把关、分级审批”的管理原则。对外投资和融资资金需根据审批文件、合同、会议纪要等内容拨付。对外投资资金拨付时，应由相关部门、财务部负责人、分管领导、财务总监、监事会主席审核，报公司总经理、董事长审批。对于单笔金额1000万元以下的资金支付由本单位按规定自行支付；1000万元及以上、5000万元以下的由分管区领导审批；5000万元及以上由相关部门会审后报分管区领导和常务副区长共同审批。

对子公司的管控方面，对于公司拥有真正控制权并采用操作管理型管理模式的子公司，其财务管理、会计核算等职能全部由公司计划财务部统一承担。在财务工作上采用财务集中管控方式。公司在子公司委派董事及监事，对其日常工作和经营进行监督。对于部分通过股权划拨纳入合并范围的子公司，公司对其日常经营管理的决策程度不高。该类子公司根据自身情况制定了较为完善的内部管理制度，展开独立的日常经营和管理活动。公司主要通过财务信息汇总的方式对其进行管控。

总体看，公司内部管理制度较为健全，部

门设置能满足日常经营需要。对于部分通过国资委股权划拨纳入公司合并范围的子公司，公司的管控能力有待后续观察。

七、经营分析

1. 经营现状

公司是渝北区重要的基础设施建设主体，经营业务包括土地开发业务和投资业务等。

公司于2014年11月24日成立，2014年收入涵盖时间较短。另外，渝北区国资委于2015年和2016年将仙桃数据谷公司、中央公园建设公司等多家公司股权划拨入公司，2015年起公司合并范围变动较大。受益于此，近年来公司营业收入波动增长。2014~2016年，公司分别实现营业收入3.00亿元、20.63亿元和13.17亿元。公司收入主要源自土地开发板块，2014~2016年分别实现收入2.85亿元、18.95亿元和11.33亿元。受成立时间影响，2014年公司营业收入较小。目前公司主要工程施工业务为代政府承担建设职能，承接市政、交通、水利、农业等基础设施等公益项目，仅有少量经营类业务，收入规模和毛利水平均较低。2015年，仙桃大数据产业园首期企业入驻，公司新增物业出租板块，2015年和2016年分别实现收入0.01亿元和0.07亿元。公司另承接了少量基础设施代建项目，根据代建合同按比例收取代建管理费，根据项目进度确认收入。2015~2016年，公司分别实现代建管理费收入0.05亿元和0.01亿元。

表4 公司营业收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2014年			2015年			2016年			2017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
一、主营业务	2.99	99.90	6.09	20.53	99.55	36.30	13.05	99.07	73.91	0.37	97.72	-17.87
土地开发	2.85	95.24	7.33	18.95	91.87	37.99	11.33	86.00	81.88	--	--	--
保安服务	0.09	3.05	15.58	1.17	5.69	20.28	1.37	10.38	27.06	0.27	72.07	9.43
工程施工	0.05	1.61	-85.74	0.41	2.00	3.86	0.35	2.69	-0.31	0.10	25.65	-94.57
二、其他业务	0.00	0.10	-115.36	0.09	0.45	75.13	0.12	0.93	31.92	0.01	2.28	93.91
融资服务	--	--	--	0.02	0.09	100.00	0.03	0.22	100.00	0.01	1.51	100.00
物业出租	--	--	--	0.01	0.05	97.43	0.07	0.52	-22.25	--	--	--

业务板块	2014 年			2015 年			2016 年			2017 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
代建管理	--	--	--	0.05	0.25	100.00	0.01	0.06	100.00	-	--	--
其他	0.00	0.10	-115.36	0.01	0.06	-77.40	0.02	0.14	99.39	0.01	2.28	93.91
合计	3.00	100.00	5.97	20.63	100.00	36.47	13.17	100.00	73.52	0.38	100.00	-15.33

资料来源：公司提供

注：1.2014 年，公司实现 29.53 万元其他业务收入；2.工程施工及其他业务板块包括工程施工收入、公园门票、演出服务收入等；3.数据尾差系四舍五入所致。

因各年出让地块开发成本及招拍挂价格均存在较大差异，公司土地开发板块毛利率水平变动较大，2014~2016 年分别为 7.33%、37.99% 和 81.88%。2014~2016 年，公司保安服务板块毛利率持续增长，分别为 15.58%、20.08% 和 27.06%。公司融资服务业务仅确认服务费部分收入，相关成本未单独核算，板块毛利率为 100.00%。物业出租板块方面，2015 年该板块主要成本未单独核算，当年毛利率为 97.43%；2016 年起，该板块独立核算成本，但由于目前仙桃大数据产业园尚在招商引资阶段，出租收费标准较低，同时部分合同仍处于免租期，该板块目前呈现亏损，2016 年毛利率为 -22.25%。公司代建管理板块仅确认代建管理费用，毛利率为 100.00%。受益于土地开发板块盈利能力的增强，公司整体毛利率水平快速增长，2014~2016 年分别为 5.97%、36.47% 和 73.52%。

2017 年 1~3 月，公司开发土地未对外出让，营业收入主要来自保安服务和其他主营业务，共实现营业收入 0.38 亿元。由于其他主营中工程施工业务在 1 季度报表中仅核算成本未确认收入，带来板块亏损，毛利率为 -94.57%。2017 年 1 季度公司土地开发板块未实现对外出让，收入总额和毛利水平均较低，整体毛利率为 -15.33%。

2. 土地开发

2014~2016 年，公司的收入来源主要为中央公园建设公司开发土地的成本返还。2014 年、2015 年和 2016 年，公司分别取得土地开发成本返还 2.85 亿元、18.95 亿元和 11.33 亿元。公

司分别在相应年度获得回款 2.85 亿元、16.60 亿元和 13.68 亿元，该板块回款情况较好。

表 5 公司土地开发板块收入情况（单位：万元）

年份	确认收入金额	已回款金额
2014 年	28530.50	28530.50
2015 年	189489.30	165951.38
2016 年	113282.35	136820.27

资料来源：公司提供

中央公园项目

中央公园位于重庆两江新区同茂大道和节庆大道，是国内最大的开放式城市中心公园。该项目由子公司中央公园建设公司负责运营。

中央公园项目开发模式为：中央公园建设公司受重庆市政府委托，对中央公园及其周边土地开展整治工作。待开发完毕并完成招拍挂流程之后，渝北区财政局下达土地出让征地拆迁补偿成本文件，公司根据文件确认地块相关的土地成本返还收入。

中央公园项目开发范围为中央公园及周边土地，总规模约 662.30 万平方米。其中公益性用地 383.81 万平方米、商业及住宅用地 278.49 万平方米。中央公园商业及住宅用地已全部达到出让条件，截至 2017 年 3 月底已累计出让土地规模约 138.07 万平方米，公司共取得土地出让收入 61.93 亿元。公益性用地用于建设中央公园，目前已完工。根据中央公园建设公司与重庆市渝北区公园管理中心签订的《政府购买服务协议》，重庆市渝北区公园管理中心向中央公园建设公司购买中央公园养护等服务，包括但不限于修剪、施肥、中耕除草、绿

地保洁和检查园林设施等，自2017年1月1日始，为期30年；重庆市渝北区公园管理中心根据当年财力情况及中央公园建设公司承担的服务质量拨付服务费。另外，根据中央公园建设公司与重庆市渝北区市政园林管理局签订的《政府购买服务协议》，重庆市渝北区市政园林管理局向中央公园建设公司购买道路养护等服务，自2017年1月1日始，为期30年；重庆市渝北区市政园林管理局根据当年财力情况及中央公园建设公司承担的服务质量拨付服务费。

目前中央公园建设公司开发的土地共两部分，分别为2011年划入的245.20万平方米划转用地和2016年取得的417.07万平方米征用土地。2014年11月24日~12月31日及2015年，中央公园建设公司对外出让地块来自3678亩划转用地，相关土地开发成本以划拨时重庆天勤房地产土地评估有限公司做出的2宗划拨国有土地使用权的评估结果（重庆）天勤（2011）（估资）字第066-1号（根据此评估报告，划转的3678亩土地平均评估价格为5000元/平方米）

为基础，综合计算后确认成本；2016年对外出让地块来自6256亩征用土地，这部分土地无相关评估报告，土地成本按照实际发生的各项成本计算得出。由于开发成本核算方式的差异，2016年对外出让地块土地开发成本较前期出让地块开发成本降幅较大。土地开发板块收入确认方面，公司每年在地块对外出让后，向渝北区财政局申报出让地块的土地开发成本，经其审定后按照申报金额确认土地开发成本及对应土地开发收入。截至目前，公司对外出让地块收入确认金额约为土地出让总价的50%。

2014年11月24日前，中央公园建设公司累计对外出让土地56.03万平方米。2014年11月24日~12月31日期间、2015年和2016年分别对外出让土地8.01万平方米、35.62万平方米和38.41万平方米。近年来，中央公园及周边土地出让价格持续上升，公司出让地块单位面积收入不断提高。2016年，公司对外出让地块的土地成本很低，当期毛利率水平大幅提升。总体看，近年来中央公园项目土地出让面积及收入规模均保持在较高水平，现金回款情况良好。

表6 中央公园土地开发出让情况（单位：平方米、万元）

年份	地块名称/所在区域	出让面积	土地出让价格	土地开发成本	确认收入金额
2014年11月24日~12月31日	渝北区两路组团F标准分区F51-1、F46-2号宗地	80141.00	57061.00	26438.88	28530.50
合计	--	80141.00	57061.00	26438.88	28530.50
2015年度	渝北区两路组团F标准分区F98-4、F98-2、F99-1、F99-2、F100-2、F101-1、F102-1、F103-1、F104-1号宗地	217221.00	213456.00	71700.15	97823.80
	渝北区两路组团F标准分区F107-1号宗地	18823.00	22739.00	6208.88	11369.50
	渝北区两路组团F标准分区F50-1、F53-1、F54-1、F55-1、F55-2、F55-3号	120137.00	160592.00	39589.04	80296.00
合计	--	356181.00	396787.00	117498.07	189489.30
2016年度	渝北区两路组团F分区F116-3、F116-4、两路(西部)组团F分区F119-2、F119-3、F119-4、两路组团F分区F122-1、两路(西部)组团F分区F123-1、F138-1、F138-2、F139-2号宗地	174406.00	149583.00	20527.10	113282.35
	渝北区两路组团F分区F116-1、F116-2、F117-1、F117-2、F118-1、F118-2、F119-1、F120-1、F120-2、F121-2、F121-1号宗地	209654.00	183880.00	--	--
合计	--	384060.00	333463.00	20527.10	113282.35

资料来源：公司提供

目前中央公园建设公司已无土地储备职能，截至2017年3月底公司已整理完毕待出让土地合计140.42万平方米。根据公司计划，其

中59.63万平方米的土地将在未来两年内入市，预计将为公司带来56.24亿元的现金流入。联合资信关注到，上述土地单位面积预计现

金流入显著高于近几年已出让地块单位面积现金流入，同时土地出让进度受区域经济发

展、房地产行情等因素影响较大，实际出让进度及现金回流情况有待后续观察。

表 7 中央公园建设公司土地入市计划（单位：万元、平方米）

控规编号	可销售面积	预计现金流	预计入市/收款时间
F107-2	19133.33	28650.00	2017
F108-1	16933.33	29575.00	2017
F108-3	13800.00	31050.00	2017
F112-1	12400.00	18600.00	2017
F112-4	8533.33	12750.00	2017
F110-3	14733.33	11025.00	2017
F111-3	31200.00	58500.00	2017
F109-1	35000.00	56875.00	2017
F110-4	16200.00	24300.00	2017
F111-4	15933.33	23850.00	2017
F109-4	19133.33	31050.00	2017
F113-1	16133.33	12090.00	2017
F114-1	16533.33	12390.00	2017
F115-1	13200.00	9900.00	2017
F115-2	19000.00	14250.00	2017
F114-2	24800.00	18600.00	2017
F113-2	31133.33	23340.00	2017
F91-2	24333.33	15200.00	2018
F96-2	30333.33	18950.00	2018
F93-2	21533.33	10760.00	2018
F94-2	27000.00	13500.00	2018
F95-3	21200.00	10600.00	2018
F48-1	49000.00	22050.00	2018
F61-2/03	14000.00	3500.00	2017
F63-1	20533.33	12300.00	2017
F63-2/03	24133.33	14460.00	2017
F64-1/03	40400.00	24240.00	2017
合计	596266.62	562355.00	--

资料来源：公司提供

仙桃大数据产业园

仙桃大数据产业园位于渝北区仙桃街道，是重庆市为吸引大数据、云计算和跨境电子商务等新兴产业落户渝北而设立的大型产业园区。该项目的经营主体为子公司仙桃数据谷公司。

项目依照“以人为导向”和“产城融合”的新理念，建筑设计内容主要包括数据谷创智中心、数据谷创新孵化器、大数据学

院（人才培训中心）、全球精品展示销售体验中心、科技成果交易展示中心、仓库、酒店及公寓等，未来将形成一个以办公楼为主，商业、公寓等生活配套为辅的创新型产业城区。

仙桃大数据产业园开发模式为：仙桃数据谷公司作为立项主体，以自有资金及银行借款为资金来源进行开发，开发完成后进行招商引资，将相关物业资产对外出租，获取

租金收入。

按照市政府常务会议纪要《讨论第十七届中国（重庆）国际投资暨全球采购会总体方案（送审稿）等》，到2020年数据谷享有两江新区管委会同等政策，在公开市场上摘牌土地后，享有土地成本返还及土地出让金返还政策（除中央及市里留成部分）。

仙桃大数据产业园项目开发范围为仙桃大数据产业园及周边土地，总规模约916.00亩，均为房屋建设用地，位于渝北区仙桃街道。2014年8月摘牌土地700.26亩（渝北区两路组团S分区S60-1等20个地块），摘牌单价329.2万元/亩。2014年缴纳土地款11.52亿元，2015年缴纳土地款11.52亿元，合计23.04亿元。2014年收到土地成本返还11.50亿元；2015年收到土地出让金返还10.20亿元。剩余约215.74亩土地正在办理土地规划调整手续，预计将在2017年完成摘牌。因仙桃数据谷公司营业范围无土地开发业务，相关现金流入未通过收入科目核算，收到的土地成本返还计入其他应付款科目，收到的土地出让金返还计入递延收益，后续分期摊销计入营业外收入。

整体看，土地开发业务为公司营业收入的主要来源，但土地开发收入具有明显的滞后性和波动性，同时土地出让受区域土地出让政策、招商引资情况及房地产市场走势等多种因素影响；且目前公司土地开发板块收入受地块出让进度影响大，收入实现时间存在一定不确定性。

3. 保安服务

公司保安服务的经营主体为保安公司，于2003年8月正式成立，目前拥有近2000余名保安员、240多个客户单位勤务网点保安队伍，主要服务客户有渝北区人民政府、重庆市公安局渝北分局、国网重庆市电力公司江北供电分公司、渝北区教育委员会等。主要经营模式包括：①签订保安服务合同，由

公司派遣保安人员到客户单位工作，接受公司与客户单位双重管理，服务费根据工作强度确定，一般在每月每人3000元~6000元之间；②签订保安临时勤务合同，该类业务主要是为大型活动、展览等提供保安人员，服务费一般每次每人在300~500元之间；③签订保安管理合同，该类合同主要是为酒店、娱乐场所提供服务，服务费一般在每月500元。

2014~2016年，公司保安服务收入持续增长，分别为0.09亿元、1.17亿元和1.37亿元，2015年收入同比大幅增长原因主要系扩展了悦来会展中心安保、交通协勤、机场安保的业务；同期，毛利率分别为15.58%、20.28%和27.06%

4. 工程施工

公司其他主营业务收入主要来自工程施工业务，该业务的经营主体为重庆市建龙交通建设工程有限公司和重庆衡通土地整治有限公司。除此外，农基建公司、重庆市建龙环保工程有限公司、重庆市港建市政建设有限公司等公司也承接了大量工程施工项目，但这些项目主要为市政、交通、水利、农业等基础设施，均为代政府承担建设职能，均为公益性质。该板块收入规模较小，毛利率为负。

5. 物业出租

公司物业出租业务运营主体为仙桃数据谷公司和重庆市渝北区体育发展有限公司。仙桃数据谷公司出租物业为仙桃大数据产业园内自建的商业写字楼、酒店公寓等。重庆市渝北区体育发展有限公司出租物业为渝北区体育馆及相关门面。

仙桃大数据产业园规划范围177万平方米，项目占地面积为90万平方米，总投资约120亿元，规划建筑面积160万平方米。其中产业办公楼宇约80万平方米，酒店、公寓等配套建筑约40万平方米，地下车库、设备用

房、超市等配套设施约40万平方米。仙桃大数据产业园内用地（除不可用地外）均为商业、商务用地。园区内规划常驻人口2万人，入驻龙头企业30家、核心企业300家、一般企业10万家。

仙桃大数据产业园于2014年4月经重庆市政府批准启动建设，于2015年6月实现首期企业入驻，2016年初步建成投用，预计将于2017年底基本建成。截至2017年3月底，仙桃数据谷公司已与34家企业签订入驻协议/租赁协议，园区内入驻企业包括亿赞普（北京）科技有限公司、重庆钱宝跨境科技有限公司、重庆仙桃智能样机创新中心有限公司、重庆前沿城市大数据管理有限公司和宏碁双智（重庆）有限公司等。截至2017年3月底，仙桃大数据产业园对外出租物业共计55000平方米。由于园区尚处于经营初期，为吸引企业入驻，园区内租金标准低于市场价格，入驻企业的租金标准为5元/平方米·月~20元/平方米·月。

2015年和2016年，公司分别取得物业出租收入0.01亿元和0.07亿元。毛利率方面，由于2015年该板块主要成本未单独核算，当年毛利率为97.43%；2016年起，该板块独立核算成本，但为了招商引资，仙桃大数据产业园现行出租收费标准较低，同时部分合同仍处于免租期，当年该板块毛利率为-22.25%。未来随着仙桃大数据产业园的完工及入驻企业数量的增加，公司物业出租板块收入有望持续增长，对公司营业收入形成一定补充。

6. 代建管理及其他

公司代建管理业务的经营主体为重庆市建龙城市建设工程有限公司（以下简称“建龙城建公司”），其代建项目主要包括阳光雅居等还建房项目、“三所一队”项目、渝北区三甲医院建设项目等，合计代建管理费3000余万元。建龙城建公司与渝北区国土资源整理储备中心、重庆市公安局渝北区分局等单

位签订项目代建合同，并按照渝北府办发[2012]51号文确定代建管理费金额。建设资金由委托方根据项目建设计划筹措安排，代建管理费按照具体的合同约定进行支付。2015~2016年，公司分别实现代建管理费0.05亿元和0.01亿元。该板块仅对收取的代建管理费确认收入，毛利率为100.00%。

另外，近年来公司本部取得了少量融资服务费收入，业务模式主要为公司本部作为融资主体向金融机构贷款，并以借款形式提供给其他国有企业或为企业提供担保，收费标准依据双方签署的融资服务合同确定。文化发展公司通过独立或合作方式组织各类文艺演出及娱乐活动，获得了少量演出收入。

7. 产业发展基金

根据渝北区委领导批示交办事项督办通知[2015]41号文和财预[2015]210号文，公司于2016年9月26日设立重庆临空产业发展基金。该基金围绕渝北区战略发展规划，投放方向为“3+N”，针对战略新兴产业、现代服务业、文化创意产业三大产业，具体细分行业为虚拟现实、智能制造、大数据、创新金融、新能源、医疗健康、机器人、无人机、知识产权等。

目前，重庆临空产业发展基金的规模为10亿元，存续期限为5+2年，即募集及投资期5年，退出期2年。临空产业发展基金采用FOF投资模式，在对子基金的投资中，临空产业发展基金领投不超过20%，银行、保险等金融机构、国家级、市级等政府性政策性专项产业基金、产业资本、市场化投资机构（包括专业基金等）等合格投资人配投80%。子基金的合作模式类型、选择规则及出资要求等，由参与该子基金的投资各方按市场运作共同商定。

截至2017年3月底，渝北区财政共拨付产业发展基金10.00亿元，已实际支出5.67亿元。基金项目方面，目前公司已参投招商资本重

庆慧林基金、启跃健康医疗基金，金浦基金、文创基金、北极光基金、高特佳基金，目前已认缴出资4.97亿元。直投项目方面，公司持股项目共18个。其中直接出资项目13个，涵盖信息技术、计算机、手机、光电产品、纤维材料等行业，出资金额合计3.02亿元。截至2017年3月底，上述基金投资期限较短，尚未

取得投资收益。

8. 在建及拟建项目

在建项目

公司目前主要在建项目有仙桃数据谷工程、李家花园隧道和重庆綦厂危旧房改造工程等。

表 8 截至 2017 年 3 月底公司主要在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间	建设模式	总投资	已投资	尚需投资	资金来源
仙桃大数据产业园	2014.04~2018.12	自建	127.00	37.83	89.17	详见表 9
李家花园隧道	2013.10~2015.06	政府购买服务	5.98	3.36	2.62	自筹 66.60% 市级补助 33.70%
回兴立交（拓宽改造）	2013.03~2015.07	政府购买服务	2.60	1.79	0.81	区财政统筹
重庆綦厂危旧房改造	2014.08~2016.02	政府购买服务	6.14	5.49	0.65	区财政统筹
新牌坊立交	2015.09~2018.05	政府购买服务	5.40	1.02	4.38	市级补助不足部分由区财政统筹解决
天竺路 201 号地块危旧改	2015.06~2017.12	政府购买服务	1.50	1.30	0.20	区财政统筹
龙塔街道红土地老街旧城改造	2015.11~2017.11	政府购买服务	3.50	1.55	1.95	区财政统筹
合计	--	--	152.12	52.34	99.78	--

资料来源：公司提供

注：李家花园隧道、回兴立交和重庆綦厂危旧房改造工程建设期间系可研报告中计划建设期间，目前工程尚未完工。

仙桃大数据产业园系中国第一个大数据产业园区，于2014年4月批准启动建设。项目选址于重庆市渝北区仙桃街道，规划总占地面积1.77平方公里，规划建筑面积160万平方米，主要建设内容为园区内道路、商务办公楼、公寓等设施。项目用地于2014年8月通过招拍挂方式取得。项目分三期进行，其中一期总投资36.14亿元，主要建设内容为办公楼

等，项目资金由公司自筹；二期总投资35.00亿元，主要建设内容为商务办公楼和公寓等，项目资金由施工方中国五冶集团有限公司垫资解决，2017年初动工；三期总投资49.00亿元，主要建设内容为商业综合体等，项目资金由施工方湖南省第四工程有限公司解决，2017年初动工。

表 9 截至 2017 年 7 月底仙桃大数据产业园项目进展情况（单位：亿元、平方米）

项目	总投资	资金来源	占地面积	总建筑面积	进展情况
一期	36.14	自筹	120099.00	422800.00	1~4 标段已完工，5 标段主体完工 50%
二期	35.00	施工方垫资	149701.56	453784.64	主体完工 50%
三期	49.00	施工方垫资	225794.00	706622.84	主体完工 50%
道路	6.86	自筹	--	--	已完工
合计	127.00	—	495594.56	1583207.48	—

资料来源：公司提供

截至2017年3月底，公司主要在建项目总投资为152.12亿元，已投资52.34亿元，未来投资规模仍较大。

拟建项目

公司未来拟建项目的承担主体主要为仙桃数据谷公司和中央公园建设公司，项目集中为一些基础设施和产业楼宇。整体投资规

模较大，预计总投资129.27亿元。其中自筹部分为24.43亿元，贷款部分104.84亿元。总体看，公司在建及拟建项目未来投资支出规模大，公司将面临很大的外部融资压力。公司在建及拟建项目主要为数据谷和中央公园的

相关产业楼宇等，未来收益主要依靠其对外出租和出售收入，收入实现将受地区经济发展、房地产行业及数据谷招商引资进度等多重因素影响，存在较强不确定性。

表 10 公司未来拟建项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目类型	建设模式	总投资	资金来源	
				自有资金	贷款
商务办公楼一期四、五标段	产业楼宇	自建	20.00	2.00	18.00
商务办公楼二期工程	产业楼宇	自建	37.26	3.73	33.53
商务办公楼三期工程	产业楼宇	自建	52.01	7.80	44.21
双桥溪大坝	基础设施	自建	0.68	0.18	0.50
悦港大道数据谷段	基础设施	自建	6.40	1.28	5.12
仙桃数据谷外围景观绿化	基础设施	自建	2.00	0.50	1.50
数据谷园区灯饰工程	基础设施	自建	2.20	0.22	1.98
睦邻路	基础设施	自建	0.25	0.25	--
消防应急救援指挥中心	基础设施	自建	1.17	1.17	--
春华大道北延段	基础设施	自建	7.30	7.30	--
合计	--	--	129.27	24.43	104.84

资料来源：公司提供

9. 未来发展

公司将进一步依托渝北区政府，扩大企业资产规模，围绕临空都市区的发展战略规划，以产业投资为重点，通过资本运作、资产运营方式加强市场化运营。

（1）夯实基础设施建设。公司将积极推动中央公园、仙桃数据谷等项目的建设，扩大公司基础设施建设和土地开发业务收入规模和盈利水平。

（2）建立和完善基金募投项目运作模式。加快组建临空产业发展基金的设立进度，积极引入金融资本、央企资本、产业资本等大型战略合作伙伴。参（增）投7支以上由专业化机构运作管理的子基金，包括招商慧林基金、上海金浦基金、启跃医疗基金和君工业基金等。联合重庆市渝北区其他区属国有公司，发起或领投对渝北创新创业及战略性新兴产业发展具有实质性和带动性强的专项股权投资基金。

（3）加大直接投资力度。根据渝北区产

业发展战略规划，按照对区域内重大产业项目进行股权投资，并加强投资项目的后续管理，确保资金安全和有效使用。

（4）提升资产管理效能。加强对政府购置物业的管理运营，提高其入住率和盈利能力。在此基础上进行拓展，实现多元化的收入模式。

未来，公司将对现有收入来源进行扩充，重点加大对基金运作、直接投资等业务的关注，逐步向资本运营平台转型。综合来看，公司主要在建项目和基金运作的资金需求较大，对外部融资渠道存在较强的依赖。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2014~2016年度财务报表，上述报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计意见；2017年一季度财务报表未经审计。

2014年，公司合并范围内新增1家子公司，系同一控制下企业合并取得的国资公司。2015年，公司合并范围内新增6家子公司，其中通过同一控制下企业合并取得2家，分别为仙桃数据谷公司和中央公园建设公司；新设立4家，分别为文化发展公司、重庆临空现代服务业投资促进有限公司、重庆临空战略产业投资促进有限公司和农基建公司。2016年，公司合并范围内新增4家子公司，其中通过同一控制下企业合并取得3家，分别为重庆临空都市文化传播公司、临基建公司和保安公司；新设立1家，为重庆临空投资（香港）有限公司。2017年1~3月，公司合并范围无变化。截至2017年3月底，公司下设子公司11家。其中全资子公司8家、控股子公司3家。

2014~2016年，公司通过同一控制下企业合并取得的子公司视同2014年取得。另外，公司于2014年11月24日成立，故2014年利润表及现金流量表财务数据期限为2014年11月24日至2014年12月31日。总体看，公司资产、所有者权益和负债数据可比性强；盈利能力、现金流和偿债能力分析以2016年数据为主。

截至2016年底，公司资产总额341.43亿元，所有者权益158.14亿元（其中少数股东权益59.97万元）；2016年，公司实现营业收入13.17亿元，利润总额6.80亿元。

截至2017年3月底，公司资产总额345.34亿元，所有者权益157.79亿元（其中少数股东权益59.97万元）；2017年1~3月，公司实现营业收入0.38亿元，利润总额-0.76亿元。

2. 资产质量

2014~2016年，公司资产总额快速增长，年均复合增长24.37%。截至2016年底，公司资产总额341.43亿元，同比增长22.03%，主要系非流动资产增加所致。其中流动资产占比23.14%，非流动资产占比76.86%，公司资产以非流动资产为主。

流动资产

2014~2016年，公司流动资产波动增长，

年均复合增长9.96%。截至2016年底，公司流动资产79.01亿元，同比减少0.43亿元，主要系货币资金减少所致。从构成上看，公司流动资产主要由货币资金（占45.67%）、其他应收款（占30.10%）和存货（占23.76%）组成。

2014~2016年，公司货币资金波动增长，年均复合增长19.00%。截至2016年底，公司货币资金36.08亿元，同比下降16.63%，主要系长期资产投入所致。其中银行存款30.96亿元、其他货币资金5.11亿元，分别占货币资金总额的85.82%和14.17%；其余为少量库存现金。截至2016年底，公司受限制货币资金5.10亿元（占14.13%），其中信用证保证金1.47亿元、用于质押的定期存单3.63亿元。

2014~2016年，公司应收账款波动中小幅增长，年均复合增长13.30%。截至2016年底，公司应收账款0.26亿元，同比下降89.56%，主要系收回渝北区财政局土地返款欠款所致。

2014~2016年，公司其他应收款大幅增长，年均复合增长88.11%。截至2016年底，公司其他应收款23.78亿元，同比增长68.50%，主要系与渝北区国有土地房屋征收中心往来款增加所致。从应收种类看，由单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款（占0.08%）、按账龄组合计提坏账准备的其他应收款（占1.74%）和按无风险组合计提坏账准备的其他应收款（占98.18%）组成；从款项性质看，主要为往来款（占66.31%）和资金拆借（占27.39%）；账龄组合中，1年以内占比68.13%、1~5年占比0.86%、5年以上占比31.01%；从集中度看，前5名单位合计20.19亿元，占其他应收款总额的84.38%。截至2016年底，公司已计提坏账准备0.15亿元，计提比例0.61%，计提比例较低。公司将自有资金拆借给重庆空港新城开发建设有限公司（以下简称“新城建设公司”）、重庆资博资产管理有限公司和重庆临空物流开发建设有限公司。详情见下表：

表 11 截至 2016 年底公司资金拆借情况（单位：万元）

单位名称	金额	实际控制人	利率	期限
重庆空港新城开发建设有限公司	35541.36	渝北区国资委	--	--
重庆资博资产管理有限公司	20000.00	渝北区国资委	5.70%	2015.05.28~2018.05.28
重庆临空物流开发建设有限公司	10000.00	渝北区国资委	基准利率	2015.11.12~2017.03.11
合 计	65541.36	--	--	

资料来源：公司提供

注：其中与新城建设公司间的资金拆借款系多笔业务形成，各笔利率和期限情况不同。

整体看，其他应收款主要是与政府部门往来款及市内平台公司的有息资金拆借，安全性较高；但考虑到其他应收款规模较大，对公司资金形成一定占用。

 表 12 截至 2016 年底公司其他应收款前五名情况
（单位：万元）

单位名称	金额	账龄	性质
重庆市渝北区国有土地上房屋征收中心	132286.44	0~1 年	往来款
重庆空港新城开发建设有限公司	35541.36	0~1 年	关联方资金拆借
重庆资博资产管理有限公司	20000.00	0~1 年	关联方资金拆借
重庆临空物流开发建设有限公司	10000.00	1~2 年	关联方资金拆借
重庆市渝北区行政服务中心	4084.14	0~2 年	代建项目费用
合 计	201911.95	--	--

资料来源：公司提供

2014~2016年，公司存货逐年下降，年均复合下降24.09%。截至2016年底，公司存货18.77亿元，同比下降9.89%，主要系公司开发完毕的土地对外出让所致。存货以征地及土地整治成本（占比93.30%）为主，系中央公园建设公司所负责征地整治的土地成本和渝北区国资委划入账的土地成本。截至2016年底，公司无用于抵押的土地使用权。

非流动资产

2014~2016年，公司非流动资产快速增长，年均复合增长29.94%。截至2016年底，公司非流动资产262.42亿元，同比增长30.99%，主要系其他非流动资产增加所致。公司非流动资产主要由在建工程（占22.07%）和其他非流动资产（占65.65%）构成。

公司可供出售金融资产主要系可供出售权益工具（股权投资）。截至2016年底，公司可供出售金融资产14.58亿元，同比增加13.45亿元，主要系股权投资公允价值变动所致。其中以公允价值法进行后续计量的可供出售金融资产11.60亿元，系公司持有国际商业结算（股票代码00147）8.65亿股股份，2016年底收盘价1.56元港币，公司购入成本3.60亿元，2016年计提其他综合收益-公允价值变动6.00亿元；以成本法进行后续计量的可供出售金融资产2.98亿元，主要系投资的基金、合伙企业和当地公司股权等。

公司2016年通过购置和无偿划拨等方式新增投资性房地产（房屋、建筑物），截至2016年底为11.76亿元，主要为仙桃大数据产业园内商业写字楼、酒店公寓等。公司采用公允价值法对投资性房地产进行后续计量，2016年计提公允价值变动损益0.57亿元。截至2016年，账面价值为9.99亿元的投资性房地产的产权证书正在办理中，无用于抵押的房屋所有权和土地使用权。

2014~2016年，公司在建工程快速增长，年均复合增长24.27%。截至2016年底，公司在建工程57.91亿元，同比增长13.13%，主要系在建项目持续投入所致。公司在建工程主要为仙桃数据谷工程（占64.66%）、重庆綦江危旧房改造工程（占9.43%）及李家花园隧道（占5.51%）。

2014~2016年，公司其他非流动资产快速增长，年均复合增长23.11%。截至2016年底，公司其他非流动资产172.27亿元，同比增长19.78%，主要系已完工基建工程（主要为仙

桃数据谷工程)增加所致。从构成看,公司其他非流动资产主要由已完工基建工程(占17.66%)、中央公园及周边道路(占60.98%)、水库(占6.51%)、龙头寺公园(占4.25%)、黄桷坪公园(占1.20%)组成,其中已完工基建工程尚未办理决算或移交手续;中央公园及周边道路和黄桷坪公园尚未取得相关权证;中央公园及周边道路、水库、龙头寺公园和黄桷坪公园已与政府及相关部门签订相关协议。

截至2017年3月底,公司资产合计345.34亿元,较2016年底增加3.91亿元,主要系在建工程和其他应收款等增加所致。其中货币资金26.33亿元,较上年底下降27.02%,主要系长期资产持续投入所致;其他应收款27.86亿元,较2016年底增加4.08亿元,主要系与渝北区国有土地房屋征收中心往来款增加所致;可供出售金融资产16.56亿元,较上年底增加1.98亿元,主要系股权投资公允价值变动所致;在建工程63.79亿元,较2016年底增长10.16%,主要系在建项目持续投入所致。

总体看,公司近年来资产总额快速增长,资产构成以非流动资产为主,流动资产中其他应收款和存货占比较大;公司资产流动性较弱,整体质量一般。

3. 负债和所有者权益

所有者权益

2014~2016年,公司所有者权益快速增长,年均复合增长42.87%。截至2016年底,公司所有者权益158.14亿元,同比增长29.04%,主要系资本公积增加所致。公司所有者权益主要由实收资本(占10.43%)和资本公积(占77.46%)构成。农发建基公司的出资款项因审计认定为债务,未在实收资本和资本公积科目中反映,财务报表中体现为公司的长期应付款。

2014~2016年,公司实收资本分别为1.00亿元、16.50亿元和16.50亿元,2015年底同比

大幅增长的原因系渝北区国资委以仙桃数据谷公司100%股权(9.00亿元)和货币资金6.50亿元对公司进行增资所致。

截至2014年底,公司资本公积71.46亿元,主要系渝北区国资委将中央公园建设公司、仙桃数据谷公司和临基建公司等公司100%股权无偿划拨至公司所致;截至2015年底,公司资本公积98.24亿元,同比增加26.78亿元,主要系渝北区国资委将龙头寺公园等资产无偿划拨至公司、划入产业类引导资金和中央公园建设公司收到政府置换债券资金所致;截至2016年底,公司资本公积122.49亿元,同比增加24.25亿元,主要系渝北区国资委将投资性房地产无偿划拨至公司和中央公园建设公司收到政府置换债券资金所致。

公司其他综合收益为可供出售金融资产的公允价值变动,2016年底为6.00亿元。截至2017年7月13日,国际商业结算收盘价0.59港元/股,公司持有其8.65亿股公允价值人民币4.43亿元,购买成本人民币3.60亿元,其他综合收益人民币0.83亿元。总体看,国际商业结算股价波动较大,公司其他综合收益稳定性差。

截至2017年3月底,公司所有者权益157.79亿元,与上年底变化不大。整体看,公司所有者权益中资本公积占比较大,稳定性好。

负债

2014~2016年,公司负债总额逐年增长,年均复合增长13.11%。截至2016年底,公司负债总额183.29亿元,同比增长16.57%,主要系非流动负债大幅增长所致。其中,非流动负债占比大幅上升至63.60%,公司负债转为以非流动负债为主。

2014~2016年,公司流动负债快速下降,年均复合下降23.02%。截至2016年底,公司流动负债66.72亿元,同比下降32.11%,主要系短期借款和应付账款减少所致。公司流动负债主要由应付账款(占36.19%)、其他应付

款（占36.84%）和一年内到期的非流动负债（占19.63%）构成。

2014~2016年，公司短期借款波动下降，年均复合下降87.75%。截至2016年底，公司短期借款600万元，同比大幅下降99.69%，系归还借款所致。截至2016年底，公司短期借款全部为保证借款。

2014~2016年，公司应付账款快速下降，年均复合下降36.64%。截至2016年底，公司应付账款24.15亿元，同比下降40.36%，主要系公司结算应付土地成本款所致。其中，应付工程款占比74.33%、应付征地款占比22.37%。公司账龄超过1年的重要应付账款15.90亿元（占65.82%），主要系应付重庆市空港新城建设投资（集团）有限公司未结算工程款和应付重庆市渝北区人民政府征地办公室、重庆市国土资源和房屋管理局未结算征地成本。

2014~2016年，公司其他应付款逐年下降，年均复合下降11.97%。截至2016年底，公司其他应付款24.58亿元，同比下降10.97%，主要系政府单位往来款和非金融机构借款减少所致。公司其他应付款主要由暂收征地成本（占36.17%）、应付股权转让款（占16.60%）、押金及保证金（占14.79%）和代收款（占13.97%）构成。公司账龄超过1年的其他应付款20.48亿元（占83.30%），主要系垫付征地拆迁补偿成本，未结算所致。公司其他应付款中非金融机构借款系有息借款，已调整至有息债务核算。

2014~2016年，公司一年内到期的非流动负债波动下降，年均复合下降4.70%。截至2016年底，公司一年内到期的非流动负债13.10亿元，同比增长70.35%，主要系一年内到期的长期应付款增加所致。从构成上看，公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款（占61.83%）和一年内到期的长期应付款（占38.17%）组成。

2014~2016年，公司非流动负债大幅增

长，年均复合增长94.91%。截至2016年底，公司非流动负债116.57亿元，同比大幅增长97.73%，主要系长期借款和专项应付款增加所致。公司非流动负债主要由长期借款（占48.85%）、长期应付款（占9.71%）、专项应付款（占25.33%）和递延收益（占14.27%）构成。

2014~2016年，公司长期借款大幅增长，年均复合增长132.53%。截至2016年底，公司长期借款56.94亿元，同比大幅增加46.16亿元，主要系质押借款和保证借款大幅增加所致。其中，质押借款占比40.74%、保证借款占比54.32%、信用借款占比4.94%。质押借款中，质押物系公司与政府相关部门签订的相关协议下享有的全部收益和权益。

公司长期应付款由应付股权收购款、应付工程回购款和非金融机构借款组成。其中应付股权收购款和非金融机构借款系有息负债，已调整至有息债务核算。2014~2016年，公司长期应付款波动增长，年均复合增长12.74%。截至2016年底，公司长期应付款11.32亿元，同比下降26.78%，主要系将非金融机构借款调整至一年内到期的非流动负债所致。

2014~2016年，公司专项应付款大幅增长，年均复合增长119.28%。截至2016年底，公司专项应付款29.53亿元，同比增长70.46%，全部为公司承接的道路等工程专项资金。

2014~2016年，公司递延收益大幅增长，年均复合增长80.53%。截至2015年底，公司递延收益为15.39亿元，较上年底大幅增长201.50%，主要由仙桃数据谷建设专项拨款10.20亿元、中央公园建设专项拨款5.10亿元等与资产相关的政府补助（占比99.99%）构成。截至2016年底，公司递延收益16.64亿元，同比增加1.25亿元，主要由与资产相关的政府补助（占99.99%）构成。

截至2017年3月底，公司负债总额187.55亿元，较2016年底增加4.26亿元。其中应付账

款22.14亿元，较上年底减少2.01亿元，主要系结算应付工程款所致；其他应付款27.76亿元，较2016年底增加3.18亿元，主要系代收款项增加所致；一年内到期的非流动负债8.33亿元，较上年底下降36.41%，主要系归还到期借款所致；长期借款65.32亿元，较2016年底增长4.72%，主要系保证借款大幅增加所致。

有息债务方面，2014~2016年，公司全部债务快速增长，年均复合增长32.33%。截至2016年底，公司全部债务83.06亿元，同比快速增长40.39%，主要系长期债务增加所致。截至2017年3月底，公司全部债务85.08亿元，较2016年底增加2.02亿元。从债务结构看，截至2017年3月底，公司短期债务和长期债务占比分别为17.82%和82.18%，公司债务转为以长期债务为主。

债务指标方面，2014~2016年，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三年加权平均值分别为57.46%、34.62%和24.14%。受渝北区国资委对公司的大额增资影响，公司资产负债率逐年下降，截至2016年底为53.68%，同比下降2.52个百分点。截至2016年底，公司全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为34.44%和30.15%，同比分别增长1.88个和12.51个百分点，主要系负债总额中有息负债占比有所增长和债务结构调整以长期债务为主所致。2017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54.31%、35.03%和32.65%，较上年底分别增长0.63个、0.59个和2.50个百分点，比率有所增高。

总体看，公司债务规模快速增长，债务结构以长期债务为主；债务规模逐年增大，但债务负担仍处于较低水平。

4. 盈利能力

2016年，公司实现营业收入13.17亿元，同比下降36.14%，主要系土地出让收入减少

所致；同期，公司实现营业成本3.49亿元，同比大幅下降73.38%，主要系土地出让成本减少所致；受此影响，2016年公司营业利润率73.09%，同比大幅增长36.77个百分点。

从期间费用来看，2016年公司期间费用2.78亿元，同比下降21.05%，主要系财务费用减少所致。受公司收入规模大幅下降影响，2016年公司期间费用占营业收入的比重为21.08%，同比上升4.03个百分点。2016年，公司财务费用1.16亿元，同比下降46.91%，主要系公司流动资金借款减少，导致费用化利息减少所致。整体来看，公司期间费用管控能力一般。

受营业利润大幅增长和期间费用下降影响，公司利润总额大幅增长，2016年为6.80亿元，同比增长82.30%。

盈利指标方面，2015~2016年，公司总资产收益率分别为3.03%和2.77%；同期，公司净资产收益率分别为2.35%和3.38%。

2017年1~3月，公司实现营业收入0.38亿元，为2016年全年的2.88%；同期，利润总额为-0.76亿元。

总体看，2016年公司营业收入同比下降，但营业利润率显著增加，导致公司利润总额大幅增长；公司整体盈利能力较弱。

5. 现金流

经营活动现金流方面，公司经营活动现金流入有所下降，2016年为17.80亿元，同比下降14.96%。其中销售商品、提供劳务收到的现金为15.38亿元，同比下降16.51%，主要系收入规模下降所致；收到其他与经营活动有关的现金2.42亿元，与上年变化不大，主要系收到的代收代付款。2016年，公司现金收入比为116.79%，公司收入实现质量较好。同期，公司经营活动产生的现金流出3.78亿元，同比下降44.05%。其中支付给职工以及为职工支付的现金1.69亿元；支付其他与经营活动有关的现金1.47亿元，同比下降67.79%，主要

系资金往来减少所致。2016年，公司经营活动表现为净流入14.02亿元，与上年变化不大。

投资活动现金流方面，2016年公司投资活动现金流入6.44亿元，其中收到其他与投资活动有关的现金6.10亿元，主要系收回拆借资金；同期，公司投资活动现金流出76.68亿元，同比增长38.59%。其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金51.58亿元，同比增长83.12%，主要系在建项目投入增加所致；支付其他与投资活动有关的现金20.18亿元，同比下降15.96%，主要系资金拆借减少所致。2016年，公司投资活动表现为净流出70.24亿元，同比增长27.36%。公司经营活动现金流入无法满足投资活动现金需要。

筹资活动现金流方面，2016年公司筹资活动现金流入101.84亿元，同比增长7.01%，主要由取得借款收到的现金54.45亿元和收到其他与筹资活动有关的现金47.38亿元构成。其中收到其他与筹资活动有关的现金主要系收到的政府补助和专项资金；同期，公司筹资活动现金流出42.75亿元，同比增长15.07%，由偿还债务支付的本金和利息30.26亿元和支付其他与筹资活动有关的现金12.49亿元组成。其中支付其他与筹资活动有关的现金主要系资金拆借。2016年，公司筹资活动表现为净流入59.09亿元，与上年变化不大。

2017年1~3月，公司经营活动现金流入1.58亿元，现金收入比为103.67%，经营活动现金流量净额为-0.30亿元；投资活动现金流量净额-12.81亿元；筹资活动现金流量净额为5.20亿元。

总体看，公司经营活动现金流入规模尚可，现金收入质量较好，投资活动现金需求较大。未来随着渝北区体育馆等在建工程和基金项目的推进及公司债务规模增大导致偿还债务利息及本金不断增加，公司将面临较大的筹资压力。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，受流动负债快速下降影响，公司流动比率快速上升，2014~2016年分别为58.03%、80.83%和118.41%。公司流动资产中存货占比较大，2014~2016年公司速动比率分别为29.10%、59.63%和90.27%。2016年，公司经营现金流流动负债比为21.02%。截至2017年3月底，公司现金类资产26.33亿元，为公司短期债务的3.07倍。总体看，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，2015~2016年，公司EBITDA分别为6.56亿元和8.41亿元；同期，公司全部债务/EBITDA分别为9.02倍和9.88倍。同时，考虑到渝北区政府对于公司持续有力的支持，公司长期偿债能力较强。

截至2017年3月底，公司对外担保余额合计为95.70亿元（其中2217.00万美元的担保按照6.77的汇率进行折算），担保比率为60.65%。整体看，被担保主体主要为渝北区政府部门及国有企业，违约风险低。但公司担保余额较大，存在一定的或有负债风险。

表 13 截至 2017 年 3 月底公司对外担保情况表
(单位：万元)

被担保企业	担保余额	担保期限
重庆临空都市农业开发建设有限公司	7000.00	2016/05/27~2020/05/26
重庆空港新城开发建设有限公司	150000.00	2016/07/12~2028/07/11
重庆空港新城开发建设有限公司	15000.00	2016/06/22~2021/06/22
重庆空港新城开发建设有限公司	500000.00	2016/08/05~2036/08/05
重庆空港新城开发建设有限公司	50000.00	2015/05/28~2020/05/28
重庆市渝北区国土资源整理储备中心	20000.00	2015/05/02~2022/05/26
重庆市渝北区国土资源整理储备中心	20000.00	2016/01/19~2022/05/26
重庆市渝北区国土资源整理储备中心	120000.00	2015/10/08~2022/05/26
重庆市第八中学校	30000.00	2016/11/08~2022/01/29
重庆市第八中学校	30000.00	2015/02/10~2022/01/29
重庆贝兴投资有限公司	\$2217.00	2015/12/22~2017/10/09
合计	957009.09	--

资料来源：公司提供

新城建设公司系渝北区国资委于2007年7月投资成立的国有独资公司，主要经营城市基础设施、旧城改造的投资、土地储备、土地整治和房地产开发等业务。截至2017年6月底，新城建设公司资产总额135.24亿元，所有者权益39.99亿元；2017年1~6月，新城建设公司实现营业收入0.13亿元，同比略有下降；利润总额-0.48亿元，同比大幅下降，主要系财务费用增长所致。

公司与银行建立良好的合作关系，截至2017年3月底，公司已获得各商业银行授信127.35亿元，已使用授信额度71.15亿元，尚未使用授信额度53.20亿元，公司间接融资渠道畅通。

7. 过往债务履约情况

根据公司提供的《企业信用报告》（机构信用代码：G10500112052517108），截至2017年7月10日，公司无不良贷款及欠息记录，过往信用状况良好。

8. 抗风险能力

基于对公司自身经营、财务风险以及政府和股东给予公司的支持的综合判断，公司整体抗风险能力很强。

九、本期中期票据偿还能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务影响

本期中期票据发行额度10亿元，占2017年3月底公司长期债务的13.07%，占全部债务的11.75%。

截至2017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54.31%、35.03%和32.65%。以2017年3月底财务数据为基础，在不考虑其他因素的情况下，本期中期票据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55.59%、37.60%和35.41%，

公司债务负担有所加重。但考虑到本期中期票据募集资金全部用于偿还银行借款，公司届时实际债务指标可能低于上述测算值。

2. 本期中期票据偿债能力分析

2014~2016年，公司经营活动现金流入量快速增长，分别为12.49亿元、20.93亿元和17.80亿元，分别为本期中期票据的1.25倍、2.09倍和1.78倍；经营活动现金流量净额分别为11.88亿元、14.18亿元和14.02亿元，分别为本期中期票据的1.19倍、1.42倍和1.40倍，公司EBITDA分别为-0.08亿元、6.56亿元和8.41亿元，分别为本期中期票据的-0.008倍、0.66倍和0.84倍。

总体看，公司经营活动现金流对本期中期票据保障能力尚可。同时考虑到，渝北区政府对公司的持续支持及公司较强的收入获现能力，本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

十、结论

近年来重庆市及渝北区经济保持快速增长，财政实力较强，为公司提供了良好的外部发展环境。

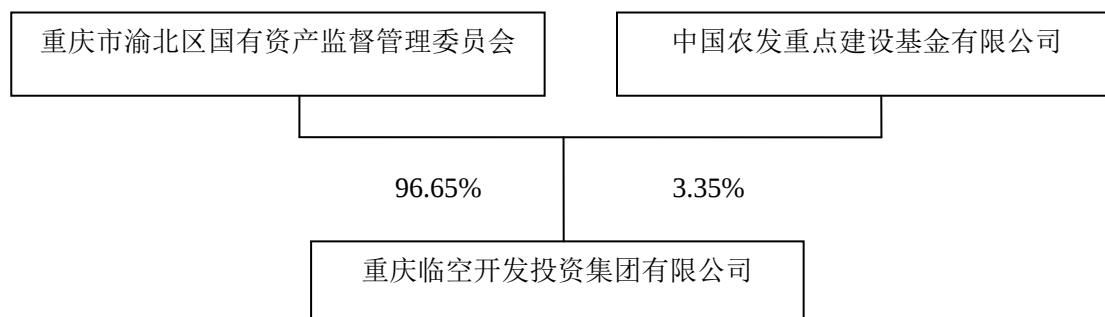
公司作为渝北区主要的基础设施建设实施主体，政府对其支持力度较大；土地开发业务为公司主要收入来源。受不同地块面积和毛利率差异较大影响，公司近年来营业收入波动增长。未来公司将拓展收入来源，加大对产业发展基金的投入力度，同时扩展工程施工板块业务规模，进一步提升公司业务盈利能力。

近年来公司资产总额快速增长，但资产流动性较弱，整体质量一般；股东划入资产较多，所有者权益快速增长；公司整体债务负担处于较低水平，债务结构以长期债务为主，整体偿债能力较强。未来随着后续地块的出让和收入来源的扩大，公司营业收入有

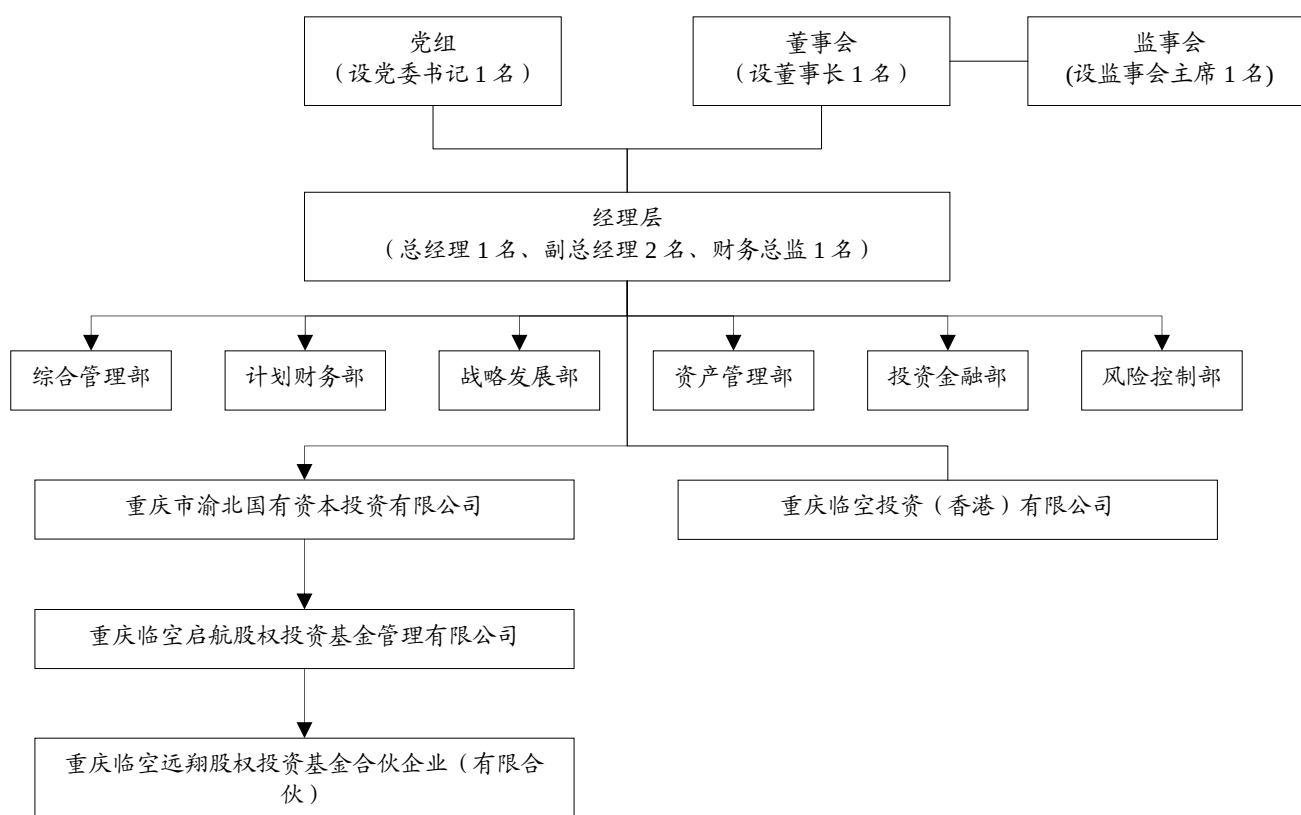
望持续增长。

公司经营活动现金流对本期中期票据保障能力尚可。但考虑到，渝北区政府对公司的持续支持及公司较强的收入获现能力，本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 截至 2017 年 7 月底公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 1-3 截至 2017 年 3 月底公司子公司情况（单位：万元、%）

子公司名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	取得方式	合并日
重庆市渝北国有资本投资有限公司	2000	2000	100.00	100.00	无偿划拨	2014/12/25
重庆仙桃数据谷投资管理有限公司	32450	30600	94.30	100.00	无偿划拨	2015/02/13
重庆中央公园建设发展有限责任公司	50000	19000	95.87	100.00	无偿划拨	2015/02/16
重庆临空文化产业发展有限公司	10000	4000	100.00	100.00	投资设立	2015/06/18
重庆临空现代服务业投资促进有限公司	10000	6000	100.00	100.00	投资设立	2015/06/18
重庆临空战略产业投资促进有限公司	10000	4000	100.00	100.00	投资设立	2015/06/18
重庆渝北农村基础设施建设有限公司	10000	2000	100.00	100.00	投资设立	2015/06/18
重庆临空都市文化传播有限公司	3076.50	2926.50	95.15	100.00	无偿划拨	2016/07/28
重庆临空都市基础设施建设运营有限公司	50000	49800	100.00	100.00	无偿划拨	2016/09/30
重庆市渝北区保安服务有限责任公司	1000	1000	100.00	100.00	无偿划拨	2016/09/30
重庆临空投资（香港）有限公司	40	40	100.00	100.00	投资设立	2016/02/11

资料来源：联合资信根据审计报告和公开资料整理

注：1.根据公司与国开发展基金有限公司（以下简称“国开基金”）和仙桃数据谷公司签订的《投资合同》，国开基金向仙桃数据谷公司定向增资 7000.00 万元，持有其 5.70% 的股权。其中 1850.00 万元作为实收资本，其余作为资本公积。国开基金不参与仙桃数据谷公司的具体经营管理，不委派董事及其他成员，故公司持有其 100% 表决权；2.公司与深圳市融通资本财富管理有限公司（以下简称“融通资本”）和中央公园建设公司签订《增资协议》，融通资本向中央公园建设公司定向增资 50000.00 万元，持有其 4.13% 的股权，其中 2065.03 万元作为实收资本，其余作为资本公积。融通资本不参与中央公园建设公司的具体经营管理，不委派董事及其他成员，故公司持有其 100% 表决权；3.文化传播公司少数股东重庆商报社尚未完成出资义务，故公司持有其 100% 表决权；4.除仙桃数据谷公司和文化传播公司外，投资金额小于注册资本系公司尚未完成出资义务所致；5.重庆临空物流开发建设有限公司为公司代渝北区国资委持股（持股比例 100.00%，对应出资额 3.58 亿元），不纳入公司合并范围。

附件 2 主要财务数据及指标

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	25.48	41.78	36.08	26.33
资产总额(亿元)	220.75	279.79	341.43	345.34
所有者权益(亿元)	77.47	122.55	158.14	157.79
短期债务(亿元)	27.99	32.92	14.80	8.58
长期债务(亿元)	19.44	26.24	68.26	76.50
全部债务(亿元)	47.43	59.17	83.06	85.08
营业收入(亿元)	3.00	20.63	13.17	0.38
利润总额(亿元)	-0.17	3.73	6.80	-0.76
EBITDA(亿元)	-0.08	6.56	8.41	--
经营性净现金流(亿元)	11.88	14.18	14.02	-0.30
财务指标				
销售债权周转次数(次)	2.41	15.36	9.61	--
存货周转次数(次)	0.17	0.49	0.18	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.08	0.04	--
现金收入比(%)	343.84	89.33	116.79	103.67
营业利润率(%)	5.81	36.32	73.09	-15.55
总资本收益率(%)	-0.10	3.03	2.77	--
净资产收益率(%)	-0.26	2.35	3.38	--
长期债务资本化比率(%)	20.06	17.64	30.15	32.65
全部债务资本化比率(%)	37.98	32.56	34.44	35.03
资产负债率(%)	64.90	56.20	53.68	54.31
流动比率(%)	58.03	80.83	118.41	116.37
速动比率(%)	29.10	59.63	90.27	86.59
经营现金流动负债比(%)	10.55	14.43	21.02	--
全部债务/EBITDA(倍)	-614.52	9.02	9.88	--

注：1.2017 年一季度财务数据未经审计；2.其他应付款中的有息部分已计入短期债务，长期应付款中的有息部分已计入长期债务。

附件 3 主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1)2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2)n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	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+费用化利息支出)/(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%
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
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%
经营现金流流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 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

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用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。详见下表：

信用等级设置	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

附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

附件 4-3 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

联合资信评估有限公司关于 重庆临空开发投资集团有限公司 2018 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

重庆临空开发投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

重庆临空开发投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对重庆临空开发投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，重庆临空开发投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注重庆临空开发投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现重庆临空开发投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对重庆临空开发投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如重庆临空开发投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对重庆临空开发投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与重庆临空开发投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。