

跟 踪 评 级 公 告

联合[2012] 602 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持长春城市开发（集团）有限公司“06长春城开债”的信用等级为AAA。

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一二年八月一日

评级业务专用章

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>

长春城市开发（集团）有限公司跟踪评级报告

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
06 长春城开债	8 亿元	2006/7/19-2016/7/19	AAA	AAA

跟踪评级时间：2012 年 8 月 1 日

财务数据

项目	2010 年	2011 年
现金类资产(亿元)	52.98	19.74
资产总额(亿元)	392.83	423.47
所有者权益(亿元)	150.14	164.87
短期债务(亿元)	29.18	20.40
全部债务(亿元)	182.08	172.33
营业收入(亿元)	15.53	17.73
利润总额(亿元)	4.39	4.47
EBITDA(亿元)	4.93	5.07
经营性净现金流(亿元)	1.35	8.04
营业利润率(%)	6.17	8.23
净资产收益率(%)	2.94	2.65
资产负债率(%)	61.76	61.07
全部债务资本化比率(%)	54.80	51.11
流动比率(%)	179.75	113.39
全部债务/EBITDA(倍)	36.96	33.96
经营现金流流动负债比(%)	1.82	8.94

分析师

刘俊宏

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

长春城市开发（集团）有限公司（以下简称“公司”）是长春市政府唯一的城市基础设施建设主体。跟踪期内，长春市财政收入稳步增长，地方政府在财政资金安排、项目贷款付息以及土地划拨等方面对公司支持力度较大，公司区域垄断地位得以保持。但公司市场化运作程度较低，整体盈利水平有待改善；公司在建项目工程较多，对外筹资压力仍然较大。

“06 长春城开债”由国家开发银行（以下简称“国开行”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）公开评级，国开行主体长期信用等级为 AAApi，其担保有效提升了“06 长春城开债”本息偿还的安全性。

综合考虑，联合资信维持公司“06 长春城开债”AAA 的信用等级。

优势

1. 跟踪期内长春市主要经济指标和财政收入稳步增长，为公司创造了良好的外部环境。
2. 长春市政府在财政资金安排、项目贷款付息以及土地划拨等方面给予公司持续支持。
3. 跟踪期内，公司运营稳定，债务负担有所减轻。
4. 国开行担保实力强，对“06 长春城开债”本息偿还提供了有力保障。

关注

1. 公司长期应收款规模持续加大，回收进度对公司资金营运效率有较大影响。
2. 由于公司经营业务的公益性特点，整体盈利水平较低。
3. 公司目前在建项目较多，预计未来投资支出较大，对公司产生较大的筹资压力。

一、企业基本情况

长春城市开发（集团）有限公司（以下简称“长春城开”或“公司”）前身是1999年成立的长春市城市开发建设有限责任公司。2000年11月，根据长春市调改办[2000]22号文件，以长春市城市开发建设有限责任公司为基础，长春市建设投资公司、长春市供热经营公司作为全资子公司组建成立长春城市开发（集团）有限公司。公司是经长春市国有资产管理委员会（以下简称“国资委”）批准设立的国有独资公司，是代表长春市政府进行大型城市基础设施投资的唯一企业法人。2009年8月渤海国际信托公司对公投资31.64亿元，根据【BITC2009（or）-247】《增资协议》，长春市国资委将于2012年9月开始对渤海信托投资的股权以现金形式分三年进行回购，回购于2014年完成，届时公司的股权仍为国资委100%持有。根据立信（吉）验字[2011]第12号验资报告，2011年5月长春国资委对公司增资10亿元，增资后公司注册资本为65.47亿元，资金已经落实到位。

公司主要职能为：多渠道筹集城建资金、管理城市基础设施和国有资产、参与城市建设有关的经营、确保城建计划的实施。

公司设综合办公室、财务管理部、企业管理部、项目部等8个职能部门，集团公司下辖长春市建设投资公司、长春市开利豪房地产开发有限公司、长春市供热公司、长春水务集团城市排水有限责任公司等14家全资子公司和长春城开基础设施建设有限责任公司、白山市江源区中小企业信用担保有限公司两家控股子公司。

截至2011年底，公司合并资产总额为423.47亿元，所有者权益合计为164.87亿元。2011年，公司实现营业收入17.73亿元，利润总额4.47亿元。

公司地址：长春市二道区远达大街3076号。
法定代表人：尉永军。

二、经营管理分析

1. 区域经济和财政实力

2011年，长春市地区生产总值完成4003.0亿元，同比增长13.3%，三次产业结构为7.2:52.3:40.5；其中，第一产业增加值290.1亿元，同比增长4.7%；第二产业增加值2092.7亿元，同比增长14.9%；第三产业增加值1620.2亿元，同比增长13%。人均生产总值达52649元，较上年同期增长12.9%。

表1 2010~2011年长春市经济运行情况

	2010年	2011年	增长率 (%)
地区生产总值（亿元）	3329.0	4003.0	13.3
其中：第一产业增加值	252.7	290.1	4.7
第二产业增加值	1719.9	2092.7	14.9
第三产业增加值	1356.4	1620.2	13.0
人均生产总值（元）	43936	52649	12.9

资料来源：长春市统计公报

2011年，长春市全年完成全社会固定资产投资额2433.4亿元，同比增长30.3%。其中，新增固定资产1769.0亿元，固定资产交付使用率为72.7%，比上年提高7.3个百分点；房地产开发投资666.4亿元，增长22.8%；房屋竣工率为28.9%，较上年下降7.4个百分点。

在城市建设和公用事业方面，2011年末，全市完成道路新建和扩建长度109.6公里，全市道路总面积达到5912.6万平方米，道路长度达到2681.6公里，人均道路面积17.1平方米。2011年，全市水厂日综合生产能力为104.9万立方米/日，城区使用自来水人数达345.1万人。全市人工煤气和天然气供气总量分别达到15044.6和24765.3万立方米；液化石油气供气总量达到7.3万吨。城区集中供热面积达到12817.8万平方米。

2011年，长春市财政收入大幅增长，实现一般预算全口径财政收入803.2亿元，增长42.6%；地方财政收入288.6亿元，增长59.6%，其中税收收入226.9亿元，增长60.7%。地方财政支出518.7亿元，增长35.4%，主要是教育、

社会保障和就业、医疗卫生支出。全口径财政收入占 GDP 的比重为 20.1%，比上年提高 3.2 个百分点。

表 2 2010~2011 年长春市财政收支情况

	2010 年	2011 年	增长率 (%)
全口径财政收入	563.4	803.2	42.6
地方财政收入	180.8	288.6	59.6
其中：税收收入	141.1	226.9	60.7
地方财政支出	382.9	518.7	35.4

资料来源：长春市统计公报

综合来看，跟踪期内长春市经济保持了较快的增长势头，财政收入规模大幅增长，固定资产和城市建设投资力度较大，为公司发展提供了良好的外部环境。

2. 政府支持

2011 年，公司获得政府补助 4.96 亿元，较上年同期增加 20.24%。根据《关于拨付城开集团专项资金的通知》，长春市建委拨付公司城市基础设施专项补贴 4.6 亿元；另外，公司还收到暖房子工程资金、免交增值税等资金 0.36 亿元，公司将其列入营业外收入—政府补助，相关资金反映在收到的其他与经营活动有关的现金科目中。

表 3 公司 2010 年~2011 年获得政府支持情况

(单位：万元)

项目	2010 年	2011 年
城维费	41200.0	46000.0
税费改革资金	50.5	50.5
免交增值税资金		1156.9
拨入排污费		260.0
暖房子工程资金		2010.0
苗木基地扶持资金		100.0
合计	41250.5	49577.4

资料来源：公司 2010 年审计报告

公司承担城市基础设施建设职能，目前完工项目的利息均由长春市政府承担，2011 年拨付公司付息资金 9.39 亿元，公司用于当年利息支付，体现在现金流量表中收到的其他与经营活动有关的现金和分配股利、利润和偿付利息

支出科目中。

2010 年 12 月，市政府在 131 次会议纪要中授予公司土地收储职能，并提出将长春市城区部分国有棚户区改造用地划拨到公司（目前尚未完成划拨手续），并由公司负责拆迁补偿和棚户区项目回迁房建设工作。

3. 公司管理

跟踪期内，公司高层管理人员及管理体制无重大变动。

4. 公司投资运营

跟踪期内，公司营业收入结构基本保持稳定，主要来源于城建工程承包收入、下属子公司所经营的供热、污水处理的收费以及其它业务收入等。

表 4 公司 2010~2011 年收入构成情况

(单位：万元，%)

业务类项	2010 年度		2011 年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
工程承包	106428.49	3.30	117827.75	3.36
城市供热	29376.02	6.19	34825.43	6.97
污水处理	8602.63	41.16	7335.00	15.72
其他业务	10926.28	42.85	17352.73	66.98
合计	155333.42	8.72	177340.91	10.80

资料来源：公司 2011 年审计报告

(1) 城建项目工程承包业务

目前公司城建项目主要采用回购模式建设：公司和长春市城乡建设委员会、长春市财政局签订项目回购协议（根据项目签订），项目完工竣工规定年限内（各年协议不同）政府支付回购费用。回购项目投资在预付款项中反映，符合竣工条件的项目结转长期应收款。

回购项目中，金额较大的是长春市四环路建设工程投资项目（09 长春城开债募投项目），政府回购价款共 81.42 亿元，分九期支付（2009.8.20-2017.8.20）。目前该项目已通车运营，项目实际投资额 60.5 亿元，截至 2011 年底长春市政府已支付回购款 13.06 亿元，项目

未回购金额在长期应收款科目中体现。针对该项目,公司每年按当年完工工程量确认收入(工程成本+协议约定管理费),同时结转工程成本。除四环路项目之外,公司目前建设的其余项目均未确认收入,截至 2011 年底,主要项目情况见表 5。

另外,公司 2002 年到 2007 年开工建设的部分项目未签订回购协议,项目投资在预付款项科目中反映,符合竣工条件项目结转在建工程(含项目管理费和资本化利息)。这部分项目对应银行贷款的还本付息由长春市政府承担。

表 5 截至 2011 年底公司项目建设情况

(单位:亿元)

项目名称	总投资额	截至 2011 年末投资
长春市南部新城道路网二期(前进大街、硅谷大街建设工程)	6.6	5.06
长春市西部新城道路网工程	17.22	7.21
长春市飞跃路贯通工程(开运街-东风大街)	7.02	2.58
长春市亚泰大街(东岭北街、南三环至绕城高速段)	20.57	9.79
09 道路与环境	7.07	6.76
长春火车站综合交通换乘中心	28.73	9.19
长春市南部新城道路网建设工程	8.45	5.13
2009 年长春市基础设施改造工程之一	7.5	2.37
2009 年长春市基础设施改造工程之二	6.49	5.08
2009 年长春市基础设施改造工程之三	8.91	3.49
长春市生活垃圾处理(蘑菇沟垃圾场)	4.41	1.30
长春市台北大街中段(青年路-亚泰大街)段改造工程	3.49	0.41
长春市伊通河环境治理工程	1.2	0.68
东环城路(吉林大路-东荣大路)道路绿化工程	3.31	3.21
伊通河排水管网改造	4.81	2.58
交通节点改造渠化和道路精细化	2.68	1.97
合计	138.46	66.80

资料来源:公司提供

2011 年,公司主要建设项目包括长春市四环路项目、长春市西部新城道路网工程、长春市亚泰大街、伊通河排水管网改造等项目,当年新增投资额约 36 亿元。整体来看,目前公司在建项目较多,预计未来一段时间内,公司项目投资规模仍然较大。

(2) 城市供热业务

公司供热业务的经营主体为长春市供热经营有限责任公司和长春市供热公司,前者主要提供供热及有关供热的配套服务,后者对供热项目进行开发和管理。

公司的供热方式主要分为两种,一是热电联产供热,是由公司和长春市热电一厂长期合作,利用发电余热供暖,有利于降低能耗,减少成本支出。二是区域锅炉房供热,提供取暖用热和工业蒸汽两种供热产品。

2011 年,随着产能销售的扩大,公司供热面积较上年同期增长 11.36%,截至 2011 年底为 1470 万平方米,且以居民供热为主;2011 年实现供热收入 3.48 亿元,较上年同期增长 15.64%;供热板块毛利润为 6.97%,与上年同期基本持平。

表 6 公司 2010~2011 年供热面积情况

(单位:万平方米)

项目	2010 年	2011 年
供热面积	1320	1470
其中:民用供热面积	846	1013
工业供热面积	329	302
商业供热面积	145	155

资料来源:公司提供

(3) 污水处理业务

污水处理业务主要由全资子公司长春水务集团城市排水有限责任公司(以下简称“排水公司”)承担,下属有四家水厂,其中北郊污水处理厂污水处理产能最大,承担了 50%以上的污水处理工作。

表 7 公司 2010~2011 年污水处理能力情况

(单位: 万吨)

单 位	2010 年		2011 年	
	总量	日均	总量	日均
北郊污水处理厂	14040	38.47	13880	38.56
西部污水处理厂	5400	14.79	2428	6.75
双阳污水处理厂	900	2.47	430	1.19
南部污水处理厂	5400	14.79	2969	8.25
合计:	25740	70.52	19707	54.74

资料来源: 公司提供

2011年, 公司实现污水处理量19707万吨; 从收费方式来看, 目前长春市污水处理收费采取收支两条线的运作模式, 即污水处理企业的收入通过自来水公司代收污水处理费后全部上缴政府, 政府按照一定的价格返还给污水处理企业。公司之前按财政应返还款项确认收入, 自2011年开始按财政实际返还数额确认收入, 导致污水处理板块收入和毛利率下降, 分别为7335万元和15.72%。

(4) 其它业务

其他业务包括融资手续费、产品销售、土地承包、物业管理、担保业务等。公司承担为长春市城建项目进行融资的职责, 对于这部分融资, 政府支付给公司一定的融资手续费。2011年, 公司融资手续费收入4232万元, 较上年同期大幅提升。

三、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2011 年经中兴财光华会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。截至 2011 年底, 纳入报表合并范围子公司 16 家: 新纳入报表子公司 2 家 (新设立子公司 1 家, 投资入股子公司 1 家), 减少合并子公司 1 家 (2011 年注销)。报表合并范围的变动对财务数据的可比性影响不大。

截至2011年底, 公司合并资产总额为423.47亿元, 所有者权益合计为164.87亿元。2011年, 公司实现营业收入17.73亿元, 利润总

额4.47亿元。

2. 盈利能力分析

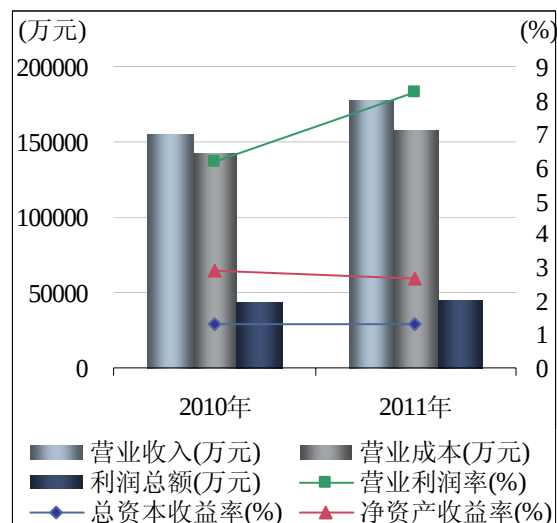
公司的主营业务主要为工程承包业务、供热业务和污水处理业务, 2011年收入规模较上年同期增长14.17%; 公司营业成本也有相应增长。

从期间费用来看, 2011年公司期间费用同比增长114.85%, 主要来源于管理费用和财务费用的大幅增长; 公司实现营业利润421.26万元, 较上年同期有所降低。

公司营业收入规模较小, 营业外收入是公司利润的主要来源, 当年实现营业外收入 5.01 亿元 (其中政府补助 4.96 亿元)。在营业外收入的补充下, 当年公司实现利润总额 4.47 亿元, 较上年同期基本持平。

从盈利指标来看, 2011年, 公司营业利润率、总资本收益率和净资产收益率分别为 8.23%、1.30%和2.65%, 较上年同期变动不大。总体看, 由于公司经营业务具有一定公益性, 整体盈利水平较低, 对财政补贴依赖程度高。

图1 公司2010~2011年收入利润变化情况



资料来源: 公司2011年审计报告

3. 现金流

公司经营性现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金, 2011 年为 15.59 亿元, 现金收入比为 87.91%, 公司收入实现质量

一般；收到其他与经营活动有关的现金 47.13 亿元，含收到长春市建委往来款 21.04 亿元、收到长春市财政局往来款 20.95 亿元（通过公司拨付的维费资金）、收到城维费资金 4.6 亿元；2011 年公司购买商品、接受劳务收到现金 15.78 亿元，支付其他与经营活动有关的现金 37.41 亿元，主要系与长春市建委往来款和拨付出的城维费资金。受往来资金流入规模较大影响，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅提升，2011 年为 8.04 亿元。

公司投资性现金流入主要来源于收回投资收到的现金（注销子公司收回现金）；投资活动现金流出主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，2011 年为 36.63 亿元，主要系城建项目支出，投资支付现金 1.5 亿元，系设立子公司投资。2011 年，公司投资活动现金净流出 28.64 亿元，投资净流出规模较上年同期大幅减少。

2011 年，公司吸收投资收到现金 10 亿元，长春市政府对公司增资款；借款收到现金 17.23 亿元；偿还债务支付现金 26.84 亿元；分配股利、利润和偿付利息支出 12.59 亿元，支付其他与筹资活动有关的现金 2.17 亿元（支付售后回租本息款）。2011 年，公司新增借款较上年同期大幅减少，筹资活动现金净流出 12.64 亿元，较上年同期变动较大。

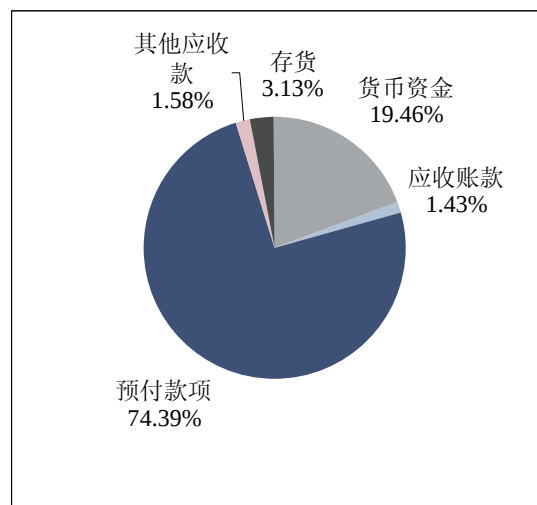
总体来看，目前公司在建项目较多，投资活动现金流出数额较大，需要依赖外部融资。

4. 资产构成及资产质量

截至2011年底，公司资产总额为423.47 亿元，较2010年底增长7.8%，主要来源于长期应收款和持有至到期投资的增加。截至2011年底，公司资产总额中流动资产占24.06%，非流动资产占75.95%，公司资产以非流动资产为主。

截至2011年底，公司流动资产101.88亿元，较上年同期减少23.75%，主要系货币资金减少所致。从构成来看，以预付款项和货币资金为主。

图2 截至2011年底公司流动资产构成



资料来源：公司2011年审计报告

截至2011年底，公司预付款项75.45亿元，较上年同期变动不大，系支付的项目工程款，完工后结转在建工程或长期应收款（2011年结转进入长期应收款20亿元）账龄在一年以内、一到三年内和三年以上的预付款项分别占15.28%、58.67%和26.05%，账龄偏长。

跟踪期内，由于城建项目持续投资，公司货币资金减少62.75%，2011年底为19.74亿元，主要系银行存款，另有少量现金。

截至2011年底，公司存货3.18亿元，较上年同期大幅提升。其中，开发成本2.11亿元，原材料0.77亿元。

截至 2011 年底，公司非流动资产 321.58 亿元，较上年同期增长 24.06%。主要构成科目包括：固定资产（占 28.85%）、持有至到期投资（占 26.43%）、长期应收款（占 22.42%）、其他非流动资产（占 5.37%）、长期股权投资（占 4.48%）。

截至 2011 年底，公司持有至到期投资 85 亿元，主要系公司作为融资主体，对城建项目的转贷款，形成的银行贷款主要偿还单位是长春市财政局、建委。2011 年较上年同期增加 23.27 亿元，其中约 20 亿元系财政局通过公司拨付给其他单位的城维费。

截至 2011 年底，公司长期应收款 72.11 亿

元,系公司城建项目建设形成的应收款项。2011年较上年同期增加 30 亿元,其中 20 亿元系由预付账款转入,其余资金系未收到的收入款项。

截至 2011 年底,公司长期股权投资 14.42 亿元,较上年同期增长 7.82 亿元,主要系权益法和成本法核算的对子公司的投资。

截至 2011 年底,公司固定资产 92.77 亿元,较上年同期基本持平,其中路桥资产占 63.27%;机器设备占 17.22%;房屋建筑物占 13.32%。

截至 2011 年底,公司在建工程 38.09 亿元,较上年同期增长 13.12%,全部为基础设施项目投资。

截至 2011 年底,公司其他非流动资产 17.27 亿元,与上年同期持平,为林木资产和子公司长春水务集团城市排水有限责任公司售后融资租赁租回固定资产产生的未实现售后租回损失。

总体来看,公司非流动资产占比较高,长期应收款规模大,且公益性资产较多,总体资产质量一般。

5. 负债构成及负债水平

截至 2011 年底,公司所有者权益(含少数股东权益)为 164.87 亿元,较上年同期增长 9.81%,主要来源于实收资本的增长。公司所有者权益中,实收资本占 39.71%、资本公积占 47.11%、盈余公积占 1.48%、未分配利润占 11.56%、少数股东权益占 0.24%。公司所有者权益稳定性较强。

截至2011年底,公司负债总额为258.60亿元,较上年同期增长6.56%。负债中流动负债占 34.75%,非流动负债占65.25%。

公司流动负债主要构成科目是其他应付款(占71.92%)和一年内到期非流动负债(占20.65%);截至2011年底,公司其他应付款64.62亿元,主要是应付长春市建委、财政局和长春市融兴经济发展有限公司往来款项。其中96.23%的其他应付款账龄在一年以内;截至

2011年底,公司一年内到期非流动负债18.55亿元,系一年内到期长期借款。

公司非流动负债主要构成科目包括:长期借款(占77.73%)、应付债券(占12.30%)、专项应付款(占5.44%)和长期应付款(占4.84%)。截至2011年底,公司长期应付款4.84亿元,系对兴业公司的融资租赁款;专项应付款9.18亿元,主要系收到的政府拨付专项项目投资款。

从有息债务来看,公司全部有息债务172.33亿元,较上年同期略有下降,其中长期债务151.93亿元。从债务指标来看,公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为47.96%、51.11%和61.07%,债务指标较上年同期均有所降低。考虑到公司债务中有部分项目转贷款,实际偿还责任由资金使用单位承担,公司实际债务负担低于指标值。总体来看,公司债务负担尚可。

6. 偿债能力分析

从短期偿债能力看,2011年底,公司流动比率和速动比率分别为113.39%和109.85%,较2010年底分别下降66和68个百分点。公司现金类资产为19.74亿元,较2010年底下降62.75%,是短期债务的0.97倍,公司短期偿债能力一般。

从长期偿债指标来看,2011年,公司EBITDA为5.07亿元,较2010年略有增长,全部债务/EBITDA为33.96倍,公司EBITDA对全部债务的保护能力弱。考虑到公司长期借款主要用于区内基础设施项目建设,且基础设施建设项目均与长春市财政局签订协议,项目完工后由财政局支付承包建设费用或者进行回购,公司整体偿债能力有较好的保障。

截至2011年底,公司获得授信额度总计151.57亿元,全部额度已使用。

截至2011年底,公司对外担保总额为1.32亿元,系为长春润德投资有限公司提供的担保,担保比率为0.8%,公司或有负债风险较小。

四、债券投资项目概况及其担保分析

公司于2006年7月19日发行企业债券8亿元，2016年7月18日到期，简称“06长春城开债”，固定利率计息，票面利率为4.35%，每年付息一次。公司已于2011年7月19日按时支付第五年度利息3480万元。

债券募集资金用于长春市一汽及周边区域市政基础设施工程、长春市铁北老工业区改造市政基础设施工程以及长春市南部新兴工业区市政基础设施工程。截至2011年底，债券资金在三个募投项目均得到了合理使用，另有0.1亿元债券资金用于支付债券发行费用。

表8 截至2011年底募集资金项目投资情况

(单位: 亿元)

项目	总投资额	截至2011年底投资额合计
南部新兴工业区	17.14	15.94
铁北老工业基地	19.81	18.42
一汽及周边区域	19.33	17.98
合计	56.28	52.34

资料来源：公司提供

“06 长春城开债”由国家开发银行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合资信公开评级，国家开发银行主体信用等级为AAApi，具备很强的担保实力，可有效提升“06 长春城开债”本息偿还的安全性。

综合考虑，联合资信维持公司“06 长春城开债”AAA的信用等级。

附件 1 公司下属子公司情况

序号	子公司全称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	长春市建设投资公司	4500	100
2	长春城开利豪房地产开发有限公司	5000	100
3	长春水务集团城市排水有限责任公司	4200	100
4	长春城开伟业交通枢纽工程建设有限公司	3000	100
5	长春城开实业有限责任公司	2000	100
6	长春市供热公司	1050	100
7	长春市供热建筑安装有限责任公司	505	100
8	长春市新诚供热经营有限责任公司	200	100
9	长春市兴业农场	80	100
10	长春市供热经营有限责任公司	50	100
11	长春城开物业管理有限责任公司	50	100
12	长春市东升广告传媒有限公司	24	100
13	长春城开基础设施建设有限责任公司	2050	56
14	长春城开园林绿化有限公司	210	100
15	长春城市开发集团综合交通运营管理有限责任公司	100	100
16	白山市江源区中小企业信用担保有限公司	10000	70

附件 2-1 公司合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	变动率(%)
流动资产：			
货币资金	529802.27	197366.78	-62.75
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	12812.59	14532.90	13.43
预付款项	771047.61	754502.36	-2.15
应收利息			
应收股利			
其他应收款	14718.32	16002.54	8.73
存货	7778.14	31783.52	308.63
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	0.00	4654.29	
流动资产合计	1336158.92	1018842.39	-23.75
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	617338.38	850010.72	37.69
长期应收款	420511.55	721116.40	71.49
长期股权投资	133730.51	144185.10	7.82
投资性房地产	3445.89	5140.73	49.18
固定资产	896776.96	927727.79	3.45
在建工程	336671.35	380855.37	13.12
工程物资	5087.80	8046.88	58.16
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4498.66	4444.80	-1.20
开发支出			
商誉			
合并价差			
长期待摊费用	1263.92	1461.29	15.62
递延所得税资产	118.91	108.69	-8.59
其他非流动资产	172739.57	172739.57	0.00
非流动资产合计	2592183.51	3215837.34	24.06
资产总计	3928342.42	4234679.73	7.80

附件 2-2 公司合并资产负债表（负债及股东权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	变动率(%)
流动负债：			
短期借款	54480.00	18480.00	-66.08
交易性金融负债			
应付票据	4000.00	0.00	-100.00
应付账款	17642.54	26914.47	52.55
预收款项	19960.83	23849.93	19.48
应付职工薪酬	1038.55	735.78	-29.15
应交税费	-1788.05	-4864.47	172.05
应付利息	0.00	0.00	
应付股利	38.39	38.39	0.00
其他应付款	414753.09	646221.03	55.81
预计负债			
一年内到期的非流动负债	233340.56	185504.56	-20.50
其他流动负债	0.00	1640.57	
流动负债合计	743465.90	898520.25	20.86
非流动负债：			
长期借款	1321991.78	1311701.70	-0.78
应付债券	207614.20	207614.20	0.00
长期应付款	59143.62	48360.40	-18.23
专项应付款	71028.10	91767.95	29.20
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	23683.75	28054.53	18.45
非流动负债合计	1683461.46	1687498.78	0.24
负债合计	2426927.36	2586019.03	6.56
所有者权益：			
实收资本(或股本)	554687.00	654687.00	18.03
资本公积	774355.13	774846.57	0.06
减：库存股			
盈余公积	19646.65	24445.36	24.43
未分配利润	151937.08	190659.61	25.49
外币报表折算差额			
归属于母公司权益合计	1500625.86	1644638.54	9.60
少数股东权益	789.21	4022.16	409.64
所有者权益合计	1501415.07	1648660.70	9.81
负债和所有者权益总计	3928342.42	4234679.73	7.80

附件 3 公司合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	变动率(%)
一、营业收入	155333.42	177340.91	14.17
减: 营业成本	141783.73	158180.48	11.56
营业税金及附加	3958.03	4560.34	15.22
销售费用	41.41	2582.87	6137.97
管理费用	6619.75	9235.41	39.51
财务费用	-117.26	2241.55	-2011.63
资产减值损失	891.49	123.59	-86.14
加: 公允价值变动收益	0.00	0.00	
投资收益	-34.17	4.59	-113.44
其中: 对合营企业投资收益			
汇兑收益			
二、营业利润	2122.10	421.26	-80.15
加: 营业外收入	42049.65	50133.33	19.22
减: 营业外支出	312.68	5808.74	1757.75
其中: 非流动资产处置损失	0.00	0.00	
三、利润总额	43859.08	44745.85	2.02
减: 所得税费用	232.61	1000.96	330.32
四、净利润	43626.47	43744.89	0.27
其中: 归属于母公司的净利润	43686.14	43521.25	-0.38
少数股东损益	-59.67	223.64	-474.80

附件 4-1 公司合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	变动率(%)
销售商品、提供劳务收到的现金	85334.71	155903.86	82.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	129808.47	471288.20	263.06
经营活动现金流入小计	215143.18	627192.06	191.52
购买商品、接受劳务支付的现金	133170.59	157777.24	18.48
支付给职工以及为职工支付的现金	8512.35	9464.25	11.18
支付的各项税费	6636.90	5476.58	-17.48
支付其他与经营活动有关的现金	53297.06	374114.75	601.94
经营活动现金流出小计	201616.90	546832.82	171.22
经营活动产生的现金流量净额	13526.28	80359.23	494.10
收回投资收到的现金	96912.46	104157.18	7.48
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	61525.54	181.43	-99.71
处置子公司及其他单位收到的现金净额	5.80	180.00	3005.88
收到其他与投资活动有关的现金	1099.82	0.00	-100.00
投资活动现金流入小计	159543.62	104518.61	-34.49
购建固定资产、无形资产等支付的现金	371025.86	366349.77	-1.26
投资支付的现金	162044.56	15000.00	-90.74
取得子公司等支付的现金净额	0.00	9550.00	
支付其他与投资活动有关的现金	41.74	0.00	-100.00
投资活动现金流出小计	533112.16	390899.77	-26.68
投资活动产生的现金流量净额	-373568.54	-286381.16	-23.34
吸收投资收到的现金	15180.00	100000.00	558.76
取得借款收到的现金	501620.35	172259.67	-65.66
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	17354.44	
筹资活动现金流入小计	516800.35	289614.10	-43.96
偿还债务支付的现金	229960.00	268405.83	16.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107428.32	125929.15	17.22
支付其他与筹资活动有关的现金	50000.00	21692.70	-56.61
筹资活动现金流出小计	387388.32	416027.67	7.39
筹资活动产生的现金流量净额	129412.03	-126413.57	-197.68
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	
现金及现金等价物净增加额	-230630.23	-332435.49	44.14
加: 期初现金及现金等价物余额	760432.50	529802.27	-30.33
期末现金及现金等价物余额	529802.27	197366.78	-62.75

附件 4-2 公司现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量:			
净利润	43626.47	43744.89	0.27
加: 资产减值准备	891.49	123.59	-86.14
固定资产折旧及其他	5143.89	5714.14	11.09
无形资产摊销	162.69	139.10	-14.50
长期待摊费用摊销	115.13	139.39	21.08
处置固定资产、无形资产等损失	23.01	0.00	-100.00
固定资产报废损失	181.17	1108.22	511.69
公允价值变动损失	0.00	0.00	
财务费用	-320.12	2630.33	-921.67
投资损失	34.17	-4.59	-113.44
递延所得税资产减少	-39.21	10.22	-126.06
递延所得税负债增加			
待摊费用减少			
预提费用增加			
存货的减少	-593.20	-21051.36	3448.76
经营性应收项目的减少	-59225.00	-192502.78	225.04
经营性应付项目的增加	23525.80	240308.08	921.47
其他	0.00	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	13526.28	80359.23	494.10
2、无现金收支的重大投资筹资活动:			
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			
3、现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	529802.27	197366.78	-62.75
减: 现金的期初余额	760432.50	529802.27	-30.33
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	-230630.23	-332435.49	44.14

附件 5 主要计算指标

项目	2010 年	2011 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	12.04	12.97
存货周转次数(次)	18.95	8.00
总资产周转次数(次)	0.04	0.04
现金收入比(%)	54.94	87.91
盈利能力		
营业利润率(%)	6.17	8.23
总资本收益率(%)	1.33	1.30
净资产收益率(%)	2.94	2.65
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	50.44	47.96
全部债务资本化比率(%)	54.80	51.11
资产负债率(%)	61.76	61.07
偿债能力		
流动比率(%)	179.75	113.39
速动比率(%)	178.71	109.85
经营现金流动负债比(%)	1.82	8.94
全部债务/EBITDA(倍)	36.96	33.96
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.20	-0.12

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	
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/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%
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	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

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+一年内到期的长期负债+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

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

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。