

# 信用等级公告

联合[2011] 172 号

联合资信评估有限公司通过对鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司及其拟发行的 2011 年度 10 亿元市政项目建设债券的信用状况进行综合分析和评估，确定

鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司  
主体长期信用等级为  
AA

鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司  
2011 年度 10 亿元市政项目建设债券的信用等级为  
AA

特此公告。

联合资信评估有限公司  
二零一一年三月十五日

## 信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司构成委托关系外，联合资信、评估人员与鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评估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。

三、本信用评级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，未因鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司 2011 年度 10 亿元市政项目建设债券信用等级自本期债券发行之日起至到期日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内该债券的信用等级有可能发生变化。

联合资信评估有限公司

二零一一年三月十五日

# 鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司

## 2011年度10亿元市政项目建设债券信用评级报告

### 评级结果:

主体长期信用等级: AA

评级展望: 稳定

本期债券信用等级: AA

本期债券发行额度: 10 亿元

本期债券期限: 7 年

评级时间: 2011 年 3 月 15 日

### 财务数据

| 项 目              | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 | 10 年<br>8 月 |
|------------------|--------|--------|--------|-------------|
| 资产总额(亿元)         | 44.45  | 49.34  | 109.76 | 103.05      |
| 所有者权益(亿元)        | 23.47  | 28.96  | 33.42  | 33.89       |
| 长期债务(亿元)         | 11.08  | 11.24  | 57.95  | 50.57       |
| 全部债务(亿元)         | 11.08  | 12.20  | 60.38  | 55.60       |
| 营业收入(亿元)         | 7.20   | 0.78   | 0.01   | 1.85        |
| 利润总额(亿元)         | 1.89   | 0.14   | 1.64   | 0.65        |
| EBITDA(亿元)       | 1.89   | 0.22   | 1.74   | --          |
| 经营性净现金流(亿元)      | 5.05   | 2.01   | 0.39   | 7.70        |
| 营业利润率(%)         | 26.95  | 32.08  | -7.61  | 34.66       |
| 净资产收益率(%)        | 5.39   | 0.39   | 5.03   | --          |
| 资产负债率(%)         | 47.20  | 41.29  | 69.56  | 67.11       |
| 全部债务资本化比率(%)     | 32.07  | 29.64  | 64.37  | 62.13       |
| 流动比率(%)          | 406.04 | 491.52 | 572.50 | 528.37      |
| 全部债务/EBITDA(倍)   | 5.80   | 56.11  | 34.74  | --          |
| EBITDA/本期发债额度(倍) | 0.19   | 0.02   | 0.17   | --          |

### 分析师

王 佳 丁继平

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

联合资信评估有限公司(“联合资信”) 对鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司(以下简称“公司”或者“鄂尔多斯城投”) 的评级反映了公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体, 在政府支持和区域垄断经营等方面的显著优势。同时, 联合资信也关注到公司市场化运作程度不高, 营业收入规模较小且波动明显, 受宏观经济及政策影响较大, 盈利能力偏弱、债务负担加重等因素对公司发展及信用水平带来的不利影响。

随着鄂尔多斯市城市化进程的推进, 市财政收入不断增长, 市政基础设施投入加大, 公司土地一级开发业务发展前景良好。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券为无担保信用债券。公司从经营收入及代建回购资金中提取偿债基金用于本期债券本息的偿还, 有助于保障本期债券偿付的安全性。

基于对公司主体长期信用等级以及本期债券偿还能力的综合评估, 本期债券到期不能偿付的风险很低。

### 优势

1. 公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体, 经市政府授权赋予全市土地收储职能, 目前是康巴什新区唯一的土地一级开发主体, 具有垄断性经营优势。
2. 鄂尔多斯市财政实力强劲且保持高速增长, 城市化进程的推进有利于公司基础设施建设和土地开发业务的发展。
3. 公司在土地出让金返还等方面持续得到鄂尔多斯市政府的有力支持。

#### 关注

1. 公司自身盈利能力偏弱，项目收益和其他土地收益受政府调控政策的影响较大。
2. 公司营业收入波动明显，受宏观经济及政策影响较大。
3. 公司应收款额较大，债务规模显著上升，有息债务负担趋重。

## 一、主体概况

鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司（以下简称“公司”或者“鄂尔多斯城投”）原名称为伊盟青春山经济技术开发有限责任公司，由伊盟国有资产管理委员会在2001年以土地出资设立，注册资本7000万元。2003年经鄂尔多斯市人民政府办公厅鄂政办函【2003】102号文件，公司出资人变更为鄂尔多斯市青春山新城区管委会；根据《中共鄂尔多斯市委关于同意市人民政府党组报送鄂尔多斯市基础设施建设投资有限公司组建方案的批复》（鄂党字【2004】8号），将出资人由鄂尔多斯市青春山新城区管委会变更为鄂尔多斯市人民政府。2005年12月15日城投公司董事会做出决议将公司的注册资本增加到20.74亿元，并经鄂尔多斯市人民政府《关于同意增加公司注册资本并发行公司债券有关事宜的批复》（鄂府函【2006】191号）批准，由鄂尔多斯市政府以土地使用权出资。公司为国有独资企业，鄂尔多斯市政府是其唯一出资人。

根据鄂尔多斯市政府鄂政函【2004】337号《鄂尔多斯市人民政府关于市城市基础设施建设投资有限公司运行体制有关问题的通知》，公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，经营国有土地和城市准公共设施项目。根据鄂尔多斯市政府鄂府发【2006】31号《鄂尔多斯市人民政府关于市城市基础设施建设投资有限公司运行体制有关问题的补充通知》，又进一步赋予了公司土地收储职能。

公司经营范围：一、二级土地开发、出让、租赁；城市基础设施投资及经营；房地产开发；产业项目开发。

目前公司下设行政综合部、计划财务部和项目管理部。截至2009年底，公司拥有全资子公司-鄂尔多斯市城投市政工程建设有限公司，2010年1月7日，公司出资设立鄂尔多斯市城投房地产开发有限公司，截至目前公司拥有2家全资子公司。

截至2009年底，公司资产总额1097561.57万元，所有者权益334150.20万元。2009年公司实现营业收入95.87万元，投资收益540.00万元，利润总额16403.68万元。

公司注册地址：鄂尔多斯市康巴什新区；  
法定代表人：麻永飞。

## 二、本期债券及投资项目概况

### 1. 本期债券概况

公司计划于2011年申请发行10亿元市政项目建设债券（以下简称“本期债券”），本期债券为七年期固定利率债券。本期债券为无担保信用债券。

### 2. 本期债券投资项目概况

本次债券拟募集资金10亿元，其中8亿元用于包括康巴什新区北区道路工程和给水管网工程等14个项目并已获得国家有权部门批准；2亿元用于补充公司营运资金。具体募集资金拟投资项目参见表1。

表1 债券募集资金投向明细

| 募集资金投向项目            | 项目总投资<br>(万元) | 拟使用<br>募集资金<br>额度<br>(万元) | 占该<br>项目<br>总<br>投资<br>比<br>例 | 占本<br>次<br>募<br>集<br>资<br>金<br>比<br>例 |
|---------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 新区北区A片区道路工程         | 9466.60       | 5500                      | 58.10%                        | 5.50%                                 |
| 新区北区B片区道路工程         | 8716.63       | 5000                      | 57.36%                        | 5.00%                                 |
| 新区北区C片区道路工程         | 8846.92       | 5000                      | 56.52%                        | 5.00%                                 |
| 新区北区D片区道路工程         | 8504.16       | 5000                      | 58.79%                        | 5.00%                                 |
| 新区北区E片区道路工程         | 9030.29       | 5100                      | 56.48%                        | 5.10%                                 |
| 新区北区F片区道路工程         | 8471.83       | 4800                      | 56.66%                        | 4.80%                                 |
| 新区北区G片区道路工程         | 8334.44       | 4800                      | 57.59%                        | 4.80%                                 |
| 新区北区H片区道路工程         | 8765.69       | 4900                      | 55.90%                        | 4.90%                                 |
| 新区北区给水管网工程          | 6280.58       | 3500                      | 55.73%                        | 3.50%                                 |
| 新区北区污水及雨水管网工程       | 9820.52       | 4800                      | 48.88%                        | 4.80%                                 |
| 新区北区西块区基础设施建设供热管网工程 | 5189.20       | 3000                      | 57.81%                        | 3.00%                                 |

|                     |          |               |        |             |
|---------------------|----------|---------------|--------|-------------|
| 新区北区东块区基础设施建设供热管网工程 | 9322.11  | 5400          | 57.93% | 5.40%       |
| 新区北区中块区基础设施建设供热管网工程 | 6571.20  | 3500          | 53.26% | 3.50%       |
| 新区城市道路对外联络线工程       | 34039.00 | 19700         | 57.87% | 19.70%      |
| 补充公司流动资金            | --       | 20000         | -      | 20.00%      |
| <b>合 计</b>          | --       | <b>100000</b> | -      | <b>100%</b> |

资料来源：公司提供

#### (1) 康巴什新区北区 A 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 A 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】243 号)批准,建设期两年,项目经济内部收益率为 19.83%,经济净现值为 6515 万元,投资回收期为 10.8 年,项目总投资 9466.60 万元,本次债券募集资金拟投入 5500 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 8 条,总长度 8325.43 米,其中主干道长 1839.91 米,次干道长 624.22 米,支路长 5861.3 米。

#### (2) 康巴什新区北区 B 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 B 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】244 号)批准,建设期两年,项目经济内部收益率为 18.74%,经济净现值为 5076 万元,投资回收期为 11.6 年,项目总投资 8716.63 万元,本次债券募集资金拟投入 5000 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 7 条,总长度 6901.74 米,其中主干道长 2182.80 米,次干道长 1772.98 米,支路长 2945.96 米。

#### (3) 康巴什新区北区 C 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 C 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】245 号)批准,项目经济内部收益率为 23.75%,经济净现值为 10683 万元,投资

回收期为 8.1 年,项目总投资 8846.92 万元,本次债券募集资金拟投入 5000 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 8 条,总长度 6608.79 米,其中主干道长 3607.83 米,支路长 3000.96 米。

#### (4) 康巴什新区北区 D 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 D 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】246 号)批准,项目经济内部收益率为 20.55%,经济净现值为 6371 万元,投资回收期为 9.92 年,项目总投资 8504.16 万元,本次债券募集资金拟投入 5000 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 6 条,总长度 6830.34 米,其中主干道长 1501.04 米,次干道长 2676.67 米,支路长 2652.63 米。

#### (5) 康巴什新区北区 E 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 E 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】247 号)批准,项目经济内部收益率为 23.35%,经济净现值为 10327 万元,投资回收期为 8.31 年,项目总投资 9030.29 万元,本次债券募集资金拟投入 5100 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 8 条,总长度 7444.36 米,其中主干道长 1284.67 米,次干道长 3141.72 米,支路长 3017.97 米。

#### (6) 康巴什新区北区 F 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 F 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】248 号)批准,项目经济内部收益率为 17.45%,经济净现值为 3995 万元,投资回收期为 12.46 年,项目总投资 8471.83 万元,本次债券募集资金拟投入 4800 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 6 条,总长度 6381.17 米,其中主干道长 2536.94 米,次干道长 1918.98 米,支路长 1925.25 米。

#### (7) 康巴什新区北区 G 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 G 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】249 号)批准,项目经济内部收益率为 19.22%,经济净现值为 5158 万元,投资回收期为 11.23 年,项目总投资 8334.44 万元,本次债券募集资金拟投入 4800 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 6 条,总长度 5994.83 米,其中主干道长 3198.22 米,次干道长 1228.04 米,支路长 1568.57 米。

#### (8) 康巴什新区北区 H 片区道路工程项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区 H 片区道路工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】250 号)批准,项目经济内部收益率为 21.44%,经济净现值为 7582 万元,投资回收期为 9.33 年,项目总投资 8765.69 万元,本次债券募集资金拟投入 4900 万元。

该项目具体建设内容包括修建道路 7 条,总长度 8251.19 米,其中次干道长 2659.47 米,支路长 5591.72 米。

综上,前 1-8 个鄂尔多斯市康巴什新区北区道路工程项目的实施,将为鄂尔多斯市全面、协调和可持续发展奠定重要硬件基础。

#### (9) 康巴什新区北区给水管网工程

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区给水管网工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】251 号)批准,项目财务内部收益率为 9.25%,项目总投资 6280.58 万元,本次债券募集资金拟投入 3500 万元。

该项目的建设内容为康巴什新区北区新建主干道给水管网配套建设,共涉及到 27 条主次干道输配水管网的建设,管线总长 51.945km,管径为 DN150---DN70,设计规模为 48000m<sup>3</sup>/d。该项目作为整个新区给水系统建设的一部分,可切实满足日益提高的人民生活水平及社会经济的快速发展对给水管网建设的要求。

#### (10) 康巴什新区北区污水及雨水管网工程

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区污水及雨水管网工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】252 号)批准,项目财务内部收益率为 5.02%,项目总投资 9820.52 万元,本次债券募集资金拟投入 4800 万元。

该项目主要建设内容为新建管网 86.84 公里,其中污水管 40.80 公里,雨水管 46.049 公里。

排水管网是重力流管网,地形与出口位置决定了其系统摆布的随意性较小。因此,集中统一设计新区北区排水工程及其实施对完善城市基础设施、改善城市经济环境、投资环境,以及保护水资源都有着重要意义。

#### (11) 康巴什新区北区西块区基础设施建设供热管网项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区西块区基础设施建设供热管网工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】253 号)批准,项目财务内部收益率为 20.82%,项目总投资 5189.20 万元,募集资金拟投入 3000 万元。

该项目设计规模为供热面积 144 万 m<sup>2</sup>,工程内容包括新建供热管线 6.163km,热力站 14 座,以及与工艺生产相适应的辅助设施和公用工程。

#### (12) 康巴什新区北区东块区基础设施建设供热管网项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区东块区基础设施建设供热管网工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】254 号)批准,项目财务内部收益率为 8.54%,项目总投资 9322.11 万元,募集资金拟投入 5400 万元。

该项目设计规模为供热面积 140.4 万 m<sup>2</sup>,工程内容包括新建供热管线 10.345km,热力站 15 座,以及与工艺生产相适应的辅助设施和公用工程。

### (13) 康巴什新区北区中块区基础设施建设供热管网项目

该项目可行性研究报告已由鄂尔多斯市发展和改革委员会以《关于康巴什新区北区中块区基础设施建设供热管网工程项目可行性研究报告的批复》(鄂发改发【2009】255号)批准,项目财务内部收益率为17.40%,项目总投资6571.20万元,募集资金拟投入3500万元。

该项目设计规模为供热面积134万m<sup>2</sup>。工程内容包括新建7.34km一级热水管网;新建18座热力站,以及与工艺生产相适应的辅助设施和公用工程。

新区北区西块区供热管网项目、新区北区东块区供热管网项目和新区北区中块区供热管网项目是一项综合治理项目,是适应现代化城市建设、节约能源、改善环境、提高城市基础设施建设水平的配套工程。

### (14) 鄂尔多斯市康巴什新区城市道路对外联络线工程

该项目可行性研究报告已由内蒙古自治区发展和改革委员会以《关于鄂尔多斯市康巴什新区城市道路对外联络线工程可行性研究报告的批复》(内发改投字【2007】373号)批准,项目财务内部收益率为6.47%,投资回收期为12.07年,项目总投资34039万元,本次募集资金拟投入19700万元。

新区对与外界交通联系的需求将会越来越大,但是目前新区的对外出入口只有北边的东康高速一个,难以满足新区的建设发展的需求。该工程项目的实施,将会增加新区的对外联络出口,对加快新区的发展,方便新区与外界的交通运输,有利于改善沿线居民的生活水平和提供就业机会。

## 三、区域经济环境及政府财政实力

### 1. 鄂尔多斯市社会经济发展状况

鄂尔多斯市总面积8.7万平方公里,人口154.8万人,其中蒙古族17万人。全市下设七

旗一区(伊金霍洛旗、达拉特旗、杭锦旗、准格尔旗、乌审旗、鄂托克旗、鄂托克前旗、东胜区),是一个以蒙古族为主体,汉族占多数的地级市。鄂尔多斯市政府于2006年7月31日迁入康巴什新区,将其作为市政府所在地,并定位为全市政治、文化、金融、科研教育中心和高新技术产业基地。2009年,鄂尔多斯市地区生产总值达到2100亿元,同比增长23%。

鄂尔多斯市资源富集,正在成为国家重要的能源生产基地,可概括为扬(羊)眉(煤)吐(高岭土)气(天然气):阿尔巴斯白山羊绒,以纤维长、细著称于世,享有“纤维钻石”、“软黄金”之称。全市年产阿尔巴斯白山羊绒70多万公斤,年产羊绒衫890多万件,产品远销世界各地。鄂尔多斯已探明煤炭储量1496亿吨,约占全国已探明储量的六分之一,占自治区总储量的二分之一,其优点是低灰、低硫、低磷、高发热量,被中外专家公认为世界罕见的“精煤”,现已开发的主要有准格尔、东胜、万利川等煤田,2007年鄂尔多斯市煤炭总产量1.985亿吨;高岭土储量为65亿吨,在全国硬质高岭土中质量最优;鄂尔多斯天然气已探明储量为8788亿立方米,约占全国已探明储量的三分之一。位于鄂尔多斯的世界级整装大气田—苏里格气田现探明储量为5336亿立方米。此外,天然碱、食盐、芒硝、石膏、石灰石、紫砂陶土等储量巨大。

### 2. 鄂尔多斯市财政收支状况

2007~2009年,鄂尔多斯市财政总收入分别完成175.8亿元、265.0亿元和365.80亿元(均不含基金收入)(参见表2),财政收入总量连续三年居内蒙古自治区各盟市第一位。

2009年,鄂尔多斯市财政总收入完成365.8亿元,同比增加100.8亿元,增长38%。分行业看,煤炭行业完成168.7亿元,占财政总收入46.1%;电力行业完成16.4亿元,增长16.3%;批发和零售行业完成48.7亿元(其中煤炭流通行业38亿元),增长42.8%占。另外,2009

年鄂尔多斯市政府性基金收入完成 91.8 亿元，增长 23.4%，其中，国有土地使用权出让金收入 83.3 亿元。

2009 年，鄂尔多斯市财政支出完成 231.6 亿元，同比增加 64 亿元，增长 38.2%；另外，

鄂尔多斯市政府性基金支出完成 89 亿元，增长 27.5%，其中，国有土地使用权出让金支出 82.8 亿元。从收支情况综合来看，各年财政均保持盈余。

表 2 2007-2009 年鄂尔多斯市财政收支情况表

| 收入项目（万元）     | 2007 年  | 2008 年  | 2009 年  |
|--------------|---------|---------|---------|
| 地方财政总收入      | 1757550 | 2650324 | 3657954 |
| （一）一般预算收入    | 770239  | 1181983 | 1620405 |
| 其中：税收收入      | 633630  | 928504  | 1295958 |
| 非税收入         | 136609  | 253479  | 324447  |
| （二）上划中央税收收入  | 854895  | 1277580 | 1754127 |
| （三）上划自治区税收收入 | 132416  | 190761  | 283422  |
| 支出项目（万元）     | 2007 年  | 2008 年  | 2009 年  |
| 地方财政支出       | 1181999 | 1676779 | 2316390 |
| 一般预算支出       | 1181999 | 1676779 | 2316390 |
| 政府性基金支出      | 289500  | 698100  | 889928  |
| 其中：土地出让金收入   | --      | 640000  | 828000  |
| 其他           | --      | 58100   | --      |

资料来源：鄂尔多斯市财政局

### 3. 康巴什新区区域环境

康巴什新区位于东胜与伊金霍洛旗的阿镇之间，距东胜 22 公里，距阿镇 3 公里，整个新区处于立体交通枢纽的位置，交通便捷。康巴什新区规划人口到 2020 年达到 30 万人，规划城区面积 32.23 平方公里，控制面积 155 平方公里。

康巴什新区从 2004 年开工建设以来，按照“先规划后建设，先地下后地上”的原则，9 大类、700 余公里地下管线同步建设、一次下地，建成主次街道 49 条、128 公里，32 平方公里城市规划区市政基础设施已配套完成。

按照创建“国家生态园林城市”的标准，对所有城市主次干道以及规划的绿带、山体公园全部进行绿化，绿化面积达 530 万平方米。规划建设城市中心区，以成吉思汗广场为轴心，布置博物馆、图书馆、民族剧院、文化艺术中心、会展中心、新闻中心、体育馆七大文化建筑，集中体现鄂尔多斯地域文化特色。

按照“建一流城市，办一流社会事业”的宗旨，规划建设一批文化教育、医疗卫生、商

贸流通等社会化配套服务设施，全力打造宜业、宜学、宜商、宜游的宜居环境。规划建设各类学校 31 所；规划建设医疗卫生服务项目 34 个。

### 4. 未来发展

鄂尔多斯市近年来已进入高速发展时期，逐步实现了经济总量由小到大，发展布局由乱到治，产业层次由低到高，增长方式由粗放到集约的历史性转变。地区软实力不断提升，进入创建全国文明城市先进工作市行列，入围中国城市综合创新力 50 强，荣获中国最安全城市称号和中华宝钢环境优秀奖，特别是“鄂尔多斯发展模式”得到中央和自治区的充分肯定和高度重视，并在全中国宣传推广，成为改革开放 30 年全国十八个典型地区之一，城市知名度和影响力进一步扩大，地区要素集聚能力大幅提升。

按照鄂尔多斯市委、市政府关于加快“一市两区、三个组团”城市核心区的城市化建设步伐，打造现代化区域性中心城市的总体部署，鄂尔多斯市对基础设施建设投入逐年加大。

2009年共完成城市建设投资120亿元，全市城镇化率达到68%，提高3个百分点。进一步改善了城市交通状况，加大城市核心区绿化、亮化和广场建设等改造工程力度，加快了康巴什新区市政配套服务体系建设。积极推动城市环境综合整治，支持污水处理、节能减排，城市环境持续改善，为招商引资创造了有利条件，促进了经济发展和财政有效增收。

#### 四、基础素质

##### 1. 企业竞争实力

###### 新区土地开发垄断优势

公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，并被鄂尔多斯市人民政府赋予了全市土地收储职能，负责经营新区国有土地和城市准公共设施项目。

公司作为康巴什新区土地开发的唯一主体，随着鄂尔多斯市中心区城市规划发展的需要，公司负责收储开发的土地范围也逐步扩大，目前公司已开始对康巴什新区建成区外围16平方公里土地进行收储，土地开发垄断优势明显。

###### 区域财政实力优势

公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，地方政府的财政实力在一定程度上决定着公司的竞争实力，2007-2009年鄂尔多斯市财政总收入连续居自治区各盟市第一位，在2009年全国200个城市竞争力排名中，内蒙古的综合竞争力排在全国第9名，鄂尔多斯市增长竞争力、效益竞争力分别名列第一和第二<sup>①</sup>。

###### 地理位置优势

鄂尔多斯市位于内蒙古自治区西南部，与包头、呼和浩特构成了蒙中经济区金三角，是内蒙古经济最发达的部分，而且鄂尔多斯地处“包头—西安—重庆”这一西部交通走廊的北端，有210国道和包（头）西（安）铁路穿越，随着西部大开发战略的推进，将形成东西南北

四个方向与京津、宁夏北部、关中和包头的便捷畅通的联络通道，交通优势明显。另外，鄂尔多斯资源丰富，初步探明有8大类48种矿藏，其中煤炭探明储量1496亿吨，约占全国的六分之一。

##### 2. 人员素质

公司设有董事会，董事会是公司的经营决策机构。董事会成员为7人，设有监事会，监事会是公司的常设监察机构，执行监察职能。监事会设主席1人，负责召集、主持监事会会议。设监事2名。公司设总经理1名，设副总经理1-3名，财务总监1名。

公司董事长麻永飞先生，1964年出生，大学学历，中共党员，历任市政府副秘书长、办公厅党组书记。总体看，高层管理人员具有多年的管理经验，管理能力和管理水平较高。

##### 3. 政府支持

公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，根据鄂尔多斯市康巴什新区财政局鄂康财字【2006】37号、鄂康财字【2007】40号和鄂康财字【2008】56号文件，2006-2008年公司已累计获得市政府基建投资性拨款6.84亿元；2009年根据鄂康财字【2009】43号、鄂康财字【2009】10号，分别拨入1.5亿元和1.27亿元，总计2.77亿元，为康巴什新区的基础设施建设提供了有力支持和重要保障。

按照鄂尔多斯市委、市政府关于加快“一市两区、三个组团”城市核心区的城市化建设步伐，打造现代化区域性中心城市的总体部署，鄂尔多斯市对基础设施建设投入逐年加大。2008年共完成城市建设投资98亿元，全市城镇化率达到65%，提高3.97个百分点。进一步改善了城市交通状况，加大城市核心区绿化、亮化和广场建设等改造工程力度，加快了康巴什新区市政配套服务体系建设。积极推动城市环境综合整治，支持污水处理、节能减排，城市环境持续改善，为招商引资创造了有利条件，促进了经济发展和财政有效增收。

<sup>①</sup> 中国社科院《2009中国城市竞争力蓝皮书》

### 土地出让收益返还

根据鄂尔多斯市政府鄂政函【2004】337号《鄂尔多斯市人民政府关于市城市基础设施建设投资有限公司运行体制有关问题的通知》，明确公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，经营国有土地和城市准公共设施项目；根据鄂尔多斯市政府鄂府发【2006】31号《鄂尔多斯市人民政府关于市城市基础设施投资有限公司运行体制有关问题的补充通知》，又进一步赋予了城投公司土地收储职能。

2006年-2009年公司已累计实现储备土地变现收入14.07亿元，该部分收入已由新区财政局拨入城投公司，计入主营业务收入。

由此可见，公司在发展过程中，一直得到来自政府的大力支持，这些支持有望得以继续，对于公司正常、良性和可持续经营发展是一种有力的保障。

## 五、公司管理

公司是独立企业法人，公司依照《公司法》以及有关法律、行政法规的规定，实行独立核算、自主经营、自负盈亏。城投公司不设股东会，由鄂尔多斯市人民政府作为投资者行使股东会的部分职权，根据城投公司《公司章程》规定，其职权主要有：任免公司董事长、总经理；审议批准公司的章程；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；公司增加和减少注册资本；发行公司债券；公司的合并、分立、终止、解散、破产和清算等。

建设资金管理方面，公司依照《鄂尔多斯市东胜康巴什新区建设资金管理办法》和《工程款支付管理办法》等资金管理制度以加强对公司工程项目资金的管理，强化基本建设支出预算及财务管理，严格审批程序，提高基本建设资金使用效益，区属财政性资金投资的基本建设项目的建设程序、管理制度、资金的使用管理及投资估算、概算、预算、结算、决算的

评审，应遵守本办法。新区财政局是主管新区政府投资基建项目的评审和基建财务管理的职能部门。凡有财政性资金投资的基建项目的工程估、概算、预算、决算和结算必须经新区财政局评审；并对建设项目的资金使用效益进行跟踪检查和监督。

建设项目审批和管理方面，建设项目的投资规模及标准必须在新区管委会批准的范围内，投资规模在新区管委会审批后需要调整的，建设单位应根据批准的投资规模对投资概算进行调整细化，并报新区财政局审核确认。建设单位需用财政性资金建设工程项目时，应先向新区管委会提出项目建议报告，经新区发展局及相关部门审核同意后，由新区财政局审核投资概算，并提出项目投资总控及资金安排意见后由新区管委会审批。新区管委会审批同意的，由建设单位依据新区管委会批示逐级办理立项审批等相关手续后方可设施。

## 六、公司经营

### 1. 土地开发

#### 土地开发经营模式

土地出让运营模式为，由鄂尔多斯市国土资源局授权新区国土资源管理分局挂牌出让，形成的土地出让收益缴入新区财政，由新区财政全额拨入城投公司，专项用于新区开发和建设。

#### 土地出让收入

2007-2009年及2010年1~8月公司土地出让面积及收入情况参见表3，已全部记入公司主营业务收入，具体情况见表4，2008年主营业务收入较2007年减少89.20%，2009年进一步下降，主要因为在全球经济危机的背景下，中国宏观经济增长放缓，公司储备土地变现收入减少。2010年1~8月，公司主营业务收入上升，达到18522.24万元，全部为土地出让收入。

表3 公司近年土地出让情况

| 土地性质  | 内 容              | 2007 年   | 2008 年  | 2009 年 | 10 年 1-8 月 |
|-------|------------------|----------|---------|--------|------------|
| 居住性用地 | 出 让 面 积<br>(平方米) | 1159178  | 103750  | 0      | 209080     |
|       | 出 让 收 入<br>(万元)  | 72047.90 | 7781.25 | 0      | 18522.24   |

资料来源：公司提供

表4 公司近年来主营业务情况

| 项目（万元） | 2007 年   | 2008 年  | 2009 年 | 10 年 1-8 月 |
|--------|----------|---------|--------|------------|
| 主营业务收入 | 72047.90 | 7781.25 | 0.00   | 18522.24   |

资料来源：公司提供

#### 土地储备情况

土地储备作为公司经营的主业，储备的土地资源在一定程度上决定了公司未来发展的前景。截至 2009 年底，公司储备土地的情况见表 5，节余面积 4700751 平方米，入账价值合计 117962.87 万元，参照公司近两年土地出让价格，按保守价 40 万/亩计算，土地收益大致为 28.19 亿元，另外，根据“鄂府函【2009】168 号”文件精神，鄂尔多斯市人民政府将继续加大支持力度，注入康巴什新区北区 7000 亩左右的土地储备，可以看出公司拥有的土地资源拥有较大的区域优势。

表5 公司主要土地储备情况

| 土地使用证编号           | 土地使用权人 | 坐落位置    | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积（平方米） | 转让面积（平方米） | 节余面积（平方米） | 入账价值（万元）  |
|-------------------|--------|---------|--------|-------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 鄂国用（2005）第 1611 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 商业     | 出让    | 1427466    | 0         | 1427466   | 7000.00   |
| 鄂国用（2005）第 1635 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 居住用地   | 出让    | 1481013    | 1180260   | 300753    | 10195.39  |
| 鄂国用（2005）第 1636 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 居住用地   | 出让    | 1074748    | 265144    | 809604    | 27445.21  |
| 鄂国用（2005）第 1637 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 居住用地   | 出让    | 957542     | 337553    | 619989    | 21017.34  |
| 鄂国用（2005）第 1638 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 住宅用地   | 出让    | 1781213    | 356738    | 1424475   | 48289.05  |
| 鄂国用（2005）第 1639 号 | 鄂城投    | 东胜康巴什新区 | 住宅用地   | 出让    | 616764     | 498300    | 118464    | 4015.87   |
| 总计                |        |         |        |       | 7338746    | 2637995   | 4700751   | 117962.87 |

资料来源：公司提供

## 2. 基础设施建设

近三年公司已累计完成市政基础建设工程各项投资27亿元，建成49条城市主次干道，总长度128公里；铺设人行便道119公里、面积63万平方米；与之相配套的9种管网同步建设，一次下地，共铺设给水、雨水、污水、中水、强弱电、信息网、供热、燃气管网749公里；建成210辅道9.1公里；完成49条城市道路隔离带绿化、74个路口景点绿化，1条防护林带、4条绿带、成吉思汗广场、中心广场4块绿地以及4个公园（森林公园、西山公园、云海公园和云台公园）的绿化工作，建设资金主要来源于土地

收入及银行借款。随着鄂尔多斯经济的不断发展与实力的不断增强，城投公司也将承担起更多的城市基础设施建设任务。

公司未来三年主要投资项目为北区基础设施建设、乌兰木伦河河道治理工程、对外桥梁工程和高科技园区基础设施建设，总投资分别为21亿元、12亿元、3.4亿元和42.49亿元，其中资金来源为自有资金投入和银行借款。北区基础设施建设项目包含募集资金项目中康巴什新区北区道路工程、给水管网工程和供热管网工程等14个子项目（参见表6），还包含北区征地拆迁（投资总额59375万元）等子项目。

表6 未来三年公司主要投资情况

| 项目名称及简介     | 建设期 | 总投资（万元） | 项目进度        | 其中自有资金投入额（万元） | 银行借款（万元） |
|-------------|-----|---------|-------------|---------------|----------|
| 对外桥梁        | 2 年 | 34000   | 已开工四座桥梁     | 19700         | 14300    |
| 乌兰木伦河河道治理工程 | 2 年 | 120000  | 08 年底开始土方工程 | 60000         | 60000    |

|             |     |        |                  |        |        |
|-------------|-----|--------|------------------|--------|--------|
| 北区基础设施建设    | 3 年 | 210000 | 已开始进行土地收储的前期准备工作 | 105000 | 105000 |
| 高科技园区基础设施建设 | 3 年 | 424890 | 已开始进行土地收储的前期准备工作 | 130799 | 284240 |

资料来源：公司提供

### 3. 未来发展规划

根据鄂尔多斯市政府规划，指出要把建设中心城区特别是康巴什新区作为推动城市化的重中之重，坚持高水平规划、高标准建设、高效能管理，打造独具鄂尔多斯特色和文化魅力的现代文明城市体系。

公司到2013年前的目标是：以规划设计统领城市建设，树立与国际接轨的理念着力打造宜居城市；继续完善城市配套基础设施，提高水、电、路、热等综合保障能力，推进热电联产项目建设；加快地上工程建设，为加快人口集聚创造条件；努力提升城市品位，以创建“国家生态园林城市”为目标，建设以北部承接带、中北部防护带、近郊山体 and 东西乌兰木伦河岸支撑带为骨架的生态绿化网络系统，加快构建郊野公园、综合城市公园和社区公园三级公园体系。

总体看，公司在康巴什新区拥有土地储备开发的垄断优势。随着基础设施的完善，公司对新区土地开发的深入，公司主营业务收入将持续增长，并得益于市政府的大力支持，运营前景良好。

## 七、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供的2007年~2009年度以及2010年1~8月财务报表已经中瑞岳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结论。以下分析以2009年财务报表为主。

截至2009年底，公司资产总额1097561.57万元，所有者权益334150.20万元；2009年公司实现营业收入95.87万元，投资收益540.00万元，利润总额16403.68万元。

截至2010年8月底，公司资产总额

1030480.66万元，所有者权益338929.21万元；2010年1~8月实现营业收入18522.24万元，投资收益3302.10万元，利润总额6507.73万元。

### 2. 资产构成

2007~2009年，公司资产总额显著增长，构成基本稳定。截至2009年底，公司资产总额1097561.57万元，其中，流动资产占比95.57%，非流动资产占比4.43%。

2007~2009年，公司流动资产增长率52.85%。截至2009年底，公司流动资产构成中，货币资金占比23.68%、应收账款占比27.30%、预付账款占比19.20%、其他应收款占比18.57%、存货占11.25%。

截至2009年底，公司应收账款账面原额286854.35万元，计提坏账准备460.25万元。从账龄结构来看，账龄1年以内占比6.30%、账龄1~2年占比13.32%、账龄2~3年占比21.18%。公司应收账款主要是应收政府欠款，回收风险低，故未计提坏账准备。

截至2009年底，公司预付账款账面余额201340.88万元，从账龄结构来看，账龄1年以内占比98.36%、1~2年占比0.51%、2~3年占比0.62%、3年以上占比0.51%。公司预付账款增长迅速主要原因是预付工程款增加，欠款前五名债务人分别为北京翰高兄弟公司、内蒙古希尔诺特装饰公司、甘肃何鄂雕塑院、沈阳美艺艺术公司和包头市政公路工程公司，欠款额占预付账款总额6.20%，集中度较低。

截至2009年底，公司其他应收款余额196939.62万元，计提坏账准备2154.28万元。从账龄结构来看，账龄1年以内的占比83.40%、1~2年的占比10.25%、3年以上占比6.35%。公司其他应收款增长主要原因是鄂尔多斯市农牧区人口转移办借款增加。

截至 2009 年底,公司存货 117962.87 万元,全部为储备土地,属于待售资产,按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。其中,鄂国用第 1611 号土地共计 1427466 平方米(账面价值 70,000,000.00 元)已质押给新时代信托投资股份有限公司,用于公司向其贷款,抵押期限至 2011 年 9 月 17 日。

截至 2009 年底,公司非流动资产合计 48668.22 万元,其中,长期股权投资占比 5.55%、固定资产占比 93.11%、递延所得税资产占比 1.34%。

截至 2009 年底,公司长期股权投资 2700.00 万元,是对鄂尔多斯市商业银行股份有限公司投资额。由于无账面价值高于可收回金额的情况,故未计提减值准备。

截至 2009 年底,公司固定资产原值 47340.91 万元,累计折旧 2026.32 万元,账面余额 45314.59 万元。固定资产增长主要原因是热力二期工程项目投入使用结转固定资产所致。

截至 2010 年 8 月底,公司资产总额 1030480.66 万元,其中流动资产占比 94.93%,非流动资产占比 5.07%,资产构成变化不大。

总体来看,公司资产构成中应收账款、其他应收款和存货占比较大,整体资产质量有赖于存货及应收账款的变现速度。

### 3. 负债及所有者权益

2007~2009 年,公司所有者权益增长率 19.32%。截至 2009 年底,公司所有者权益合计 334150.20 万元,其中,实收资本占比 62.06%、资本公积占比 27.28%、盈余公积占比 1.07%、未分配利润占比 9.59%。

2007~2009 年,公司负债合计增长率 93.57%。截至 2009 年底,公司负债总额 763411.37 万元,其中,流动负债占比 24.00%,非流动负债占比 76.00%,有息债务主要为长期借款。

2007~2009 年,公司流动负债增长率 41.63%。截至 2009 年底,公司流动负债

183214.37 万元,其中,应付账款占比 35.30%、应交税费占比 8.98%、其他应付款占比 13.26%、一年内到期的非流动负债占比 13.26%。

截至 2010 年 8 月底,公司所有者权益合计 338929.21 万元,其中,实收资本占比 61.19%,权益结构稳定性较好。公司负债合计 691551.45 万元,其中,流动负债占比 26.77%。

从指标看,近三年公司负债水平明显上升,截至 2009 年底,公司资产负债率为 69.56%;全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 64.37%和 63.43%,主要是因为公司 09 年的基础设施建设工程项目较多,银行贷款增长幅度较大所致。截至 2010 年 8 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 67.11%、62.13%和 59.87%。总体看,公司债务负担趋重。

### 4. 盈利能力

2007~2008 年,公司营业收入全部来自储备土地变现收入,2009 年公司未有土地变现收入,营业收入全部来自其他业务收入中的标书收入。2009 年,公司营业收入 95.87 万元,营业成本 103.16 万元;投资收益 540.00 万元,为投资鄂尔多斯市商业银行股份有限公司的分红收益;公司利润总额 16403.68 万元。2010 年 1~8 月,公司营业收入 18522.24 万元,利润总额 6507.73 万元。

2007~2009 年,公司营业利润率波动明显,指标值分别为 26.95%、32.08%和-7.61%,2010 年 1~8 月为 34.66%。公司收入来源主要取决于储备土地变现。

总体看,公司盈利能力较弱,主营业务盈利波动明显。未来几年,随着康巴什新区市政配套项目逐步投入运营,公司利润总额将有所提高,但公司存在明显的盈利能力弱的业务特点。

## 5. 现金流分析

经营活动方面，由于公司营业收入主要是储备土地变现收入，近三年波动较大，2007~2009 年公司经营活动产生的现金流入分别为 50500.91 万元、20123.15 万元和 18897.82 万元，复合变动率为-3.09%。2007~2009 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 50499.63 万元、20117.97 万元和 3886.54 万元。

投资活动方面，公司投资分为两个方面，固定资产投资以及支付其他与投资活动有关的现金。固定资产投资主要是道路工程、供热管网、绿化工程、电力工程、乌兰木伦河河道治理、扎萨克水库调水工程、给水、雨污水及燃气等项目，2007~2009 年分别为 52054.37 万元、49918.63 万元和 151273.68 万元；支付其他与投资活动有关的现金主要是对其他公司借款及农牧区人口转移办款项，2007~2009 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -41433.522 万元、-48948.63 万元和 -314812.28 万元。

筹资活动方面，公司筹资活动产生的现金流入主要是吸收投资收到的现金，银行借款以及收到其他与筹资活动有关的现金。2007~2009 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1066.04 万元、35011.24 万元和 540225.47 万元。

2010 年 1~8 月，公司经营活动现金流量净额 76975.03 万元，投资活动现金流量净额 -119756.11 万元，筹资活动现金流量净额 -74044.26 万元。

总体看，受业务特点限制，公司经营活动

获现能力波动较大，公司投资规模大，经营活动产生的现金流量净额无法覆盖投资活动对资金的需求，公司对外部融资依赖性强。

## 6. 偿债能力

短期偿债方面，近三年公司流动比率和速动比率保持稳定，2009 年底为 572.50%和 508.11%。近三年公司借款全部用于在建工程项目，利息全部予以资本化，使得各年的利息支出为零。截至 2010 年 8 月底，公司流动比率和速动比率均为 528.37%。从指标上看，公司短期偿债能力较强，但公司资产主要是存货和应收账款，此类资产的变现速度决定了实际短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近三年公司 EBITDA 分别为 19097.37 万元、2174.21 万元和 17378.65 万元，全部债务/EBITDA 分别为 5.80 倍、56.11 倍和 34.74 倍，EBITDA 对全部债务的保护弱。

表 7 2009 年底公司长期债务明细

| 贷款单位           | 借款条件 | 金额（万元）    |
|----------------|------|-----------|
| 国家开发银行内蒙古自治区分行 | 质押   | 84200.00  |
| 上海浦东发展银行呼和浩特分行 | 担保   | 110400.00 |
| 新时代信托投资股份有限公司  | 质押   | 19997.00  |
| 中国工商银行东胜支行     | 担保   | 364900.00 |
| 合 计            |      | 579497.00 |

资料来源：公司提供

截至 2009 年底，公司对外担保金额 8000.00 万元，为公司向鄂尔多斯市商业银行股份有限公司流动资金贷款提供的连带责任保证，担保事项明细如下：

表 8 截至 2009 年底公司担保事项明细

| 被担保人              | 被保证债权金额（万元） | 保证期限                | 保证合同编号         |
|-------------------|-------------|---------------------|----------------|
| 鄂尔多斯市欣华汽车商贸有限责任公司 | 2000.00     | 2009.1.18-2011.1.17 | 20080002B10077 |
| 鄂尔多斯市华泰镁业科技有限责任公司 | 2000.00     | 2009.1.23-2011.1.22 | 20080002B10080 |
| 鄂尔多斯市华泰汽车车身有限公司   | 2000.00     | 2009.2.28-2011.2.29 | 20080002B10110 |
| 鄂尔多斯市华泰汽车发动机有限公司  | 2000.00     | 2009.3.08-2011.3.07 | 20080002B10156 |
| 合 计               | 8000.00     |                     |                |

资料来源：公司提供

截至 2009 年底,公司共获得银行授信 59.65 亿元,其中未使用额度 13.50 亿元,公司间接融资渠道较为畅通。

## 八、债权保护条款分析

公司为本期债券制定了详细的偿还计划,包括指定专人负责本息偿还事宜、安排偿债资金及时足额到位、设计偿债流程和管理措施、制定债券持有人会议规则等。

公司作为鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体,公司以 BT 模式承建了鄂尔多斯市康巴什新区北区道路等工程项目,根据其与鄂尔多斯市人民政府签署的相关协议约定,鄂尔多斯市人民政府将回购公司筹资建设的工程项目,其产生的公司对鄂尔多斯市人民政府的应收账款总额(政府收购价款)为人民币 34.7 亿元(包括工程总投资款等相关代建工程款项),经双方同意,该笔应收账款的偿付期限为 10 年(2011 年至 2020 年)。本期债券存续期限为 2011 年至 2017 年,存续期内该笔应收账款总额 22 亿元。以 BT 模式建设所形成的应收账款是公司的经营性收入,为本期债券的还本付息提供保障。

为保障本期债券本金及利息的如约按期偿付,公司聘请中信银行呼和浩特分行作为监管银行,并签订《专项偿债账户监管协议》。本期债券发行后,公司将在监管银行设立专项偿债账户,并从公司日常生产经营所产生的收入及代建回购资金中提取专项偿债基金存入偿债账户,通过对该账户的专项管理,提前准备债券利息及本金,以保证本期债券本息的按时偿付。

(1) 利息偿债基金的提取。公司在每年偿付利息日到期前 10 个工作日,提取足够偿还当期债券利息的偿债基金并存入偿债账户。

(2) 本金偿债基金的提取。公司将于本期债券存续期间第 5 年、第 6 年和第 7 年分别提取金额为本期债券本金 30%、30%和 40%的专项偿债基金,在每年还本付息日到期前 10 个工

作日存入偿债账户,用于建立本期债券本金的偿债基金。

公司将首先以本次募集资金投资项目产生的净现金流偿付本期债券,如果募集资金投资项目尚未产生收益或收益未能满足偿债要求时,公司将以滚存的未分配利润及其他自有资金进行偿付。

## 九、综合评价

公司是鄂尔多斯市重要的基础设施建设及国有资产运营主体,随着鄂尔多斯市政府基础设施建设规模及土地开发规模的逐年扩大,公司资产规模扩张迅速,债务规模扩大,债务结构基本合理。公司营业收入规模相对较小,但政府通过土地出让收益返还等措施来平衡公司资金需求,提高整体偿债能力。公司主体信用风险很低。

本期债券为无担保信用债券。公司从经营收入及代建回购资金中提取偿债基金用于本期债券本息的偿还,有助于保障本期债券偿付的安全性。

基于对公司主体长期信用等级以及本期债券偿还能力的综合评估,本期债券到期不能偿付的风险很低。

## 附件 1-1 2007~2010 年 8 月合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

| 资产             | 2007 年           | 2008 年           | 2009 年            | 2010 年 8 月        |
|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                  |                  |                   |                   |
| 货币资金           | 12929.85         | 19110.43         | 248410.15         | 131584.82         |
| 交易性金融资产        |                  |                  |                   |                   |
| 短期投资           |                  |                  |                   |                   |
| 应收票据           |                  |                  |                   |                   |
| 应收账款           | 242920.93        | 268599.64        | 286394.09         |                   |
| 预付款项           | 10322.97         | 9867.22          | 201340.89         |                   |
| 应收股利           |                  |                  |                   |                   |
| 应收利息           |                  |                  |                   | 211999.08         |
| 应收股利           |                  |                  |                   | 329593.52         |
| 其他应收款          | 14218.12         | 33397.70         | 194785.34         | 194144.20         |
| 存货             | 121479.99        | 117962.87        | 117962.87         | 0.00              |
| 一年内到期的非流动资产    |                  |                  |                   | 110957.65         |
| 其他流动资产         |                  |                  |                   | 0.00              |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>401871.87</b> | <b>448937.86</b> | <b>1048893.35</b> | <b>978279.27</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                  |                  |                   |                   |
| 可供出售金融资产       |                  |                  |                   |                   |
| 持有至到期投资        |                  |                  |                   |                   |
| 长期债券投资         |                  |                  |                   |                   |
| 长期股权投资         | 2700.00          | 2700.00          | 2700.00           | 6850.00           |
| 投资性房地产         |                  |                  |                   |                   |
| 固定资产           | 24716.22         | 24017.64         | 45314.59          | 44398.28          |
| 在建工程           | 15117.63         | 17474.74         |                   |                   |
| 工程物资           |                  |                  |                   |                   |
| 固定资产清理         |                  |                  |                   |                   |
| 无形资产           |                  |                  |                   |                   |
| 合并价差           |                  |                  |                   |                   |
| 递延税项借款         |                  |                  |                   |                   |
| 商誉             |                  |                  |                   |                   |
| 长期待摊费用         |                  |                  |                   |                   |
| 递延所得税资产        | 54.11            | 246.11           | 653.63            | 953.12            |
| 其他非流动资产        |                  |                  |                   |                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>42587.96</b>  | <b>44438.49</b>  | <b>48668.22</b>   | <b>52201.40</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>444459.83</b> | <b>493376.35</b> | <b>1097561.57</b> | <b>1030480.66</b> |

## 附件 1-2 2007~2010 年 8 月合并资产负债表（负债与所有者权益）

（单位：人民币万元）

| 负债和所有者权益（或股东权益）          | 2007 年    | 2008 年    | 2009 年     | 2010 年 8 月 |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>流动负债：</b>             |           |           |            |            |
| 短期借款                     |           |           |            |            |
| 交易性金融负债                  |           |           |            |            |
| 应付票据                     |           |           |            |            |
| 应付账款                     | 40529.34  | 43738.38  | 64682.61   | 58796.72   |
| 预收款项                     |           |           |            |            |
| 应付职工薪酬                   |           |           |            |            |
| 应交税费                     | 28790.46  | 30952.63  | 16453.09   | 23496.03   |
| 应付利息                     |           |           |            |            |
| 应付股利                     |           |           |            |            |
| 其他应付款                    | 29654.43  | 7045.87   | 77778.67   | 52561.70   |
| 一年内到期的非流动负债              |           | 9600.00   | 24300.00   | 50297.00   |
| 其他流动负债                   |           |           |            |            |
| <b>流动负债合计</b>            | 98974.23  | 91336.89  | 183214.37  | 185151.45  |
| <b>非流动负债：</b>            |           |           |            |            |
| 长期借款                     | 110789.00 | 112400.00 | 579497.00  | 505700.00  |
| 长期应付款                    |           |           |            | 700.00     |
| 专项应付款                    |           |           |            |            |
| 预计负债                     |           |           |            |            |
| 递延所得税负债                  |           |           |            |            |
| 递延税款贷项                   |           |           |            |            |
| 其他非流动负债                  |           |           |            |            |
| <b>非流动负债合计</b>           | 110789.00 | 112400.00 | 580197.00  | 506400.00  |
| <b>负债合计</b>              | 209763.23 | 203736.89 | 763411.37  | 691551.45  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |           |           |            |            |
| 实收资本（或股本）                | 207388.26 | 207388.26 | 207388.26  | 207388.26  |
| 资本公积                     | 9634.29   | 63447.14  | 91147.14   | 91147.14   |
| 盈余公积                     | 1767.40   | 1880.41   | 3561.34    | 3561.34    |
| 未分配利润                    | 15906.64  | 16923.65  | 32053.46   | 36832.47   |
| 外币报表折算差额                 |           |           |            |            |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b>     | 234696.60 | 289639.46 | 334150.20  | 338929.21  |
| 少数股东权益                   |           |           |            |            |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    | 234696.60 | 289639.46 | 334150.20  | 338929.21  |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> | 444459.83 | 493376.35 | 1097561.57 | 1030480.66 |

## 附件 2 2007~2009 年及 2010 年 1~8 月合并利润及利润分配表

(单位：人民币万元)

| 项 目                        | 2007 年   | 2008 年  | 2009 年   | 2010 年 1~8 月 |
|----------------------------|----------|---------|----------|--------------|
| <b>一、营业收入</b>              | 72047.90 | 7781.25 | 95.87    | 18522.24     |
| 减：营业成本                     | 39294.87 | 3517.13 | 103.16   | 7087.81      |
| 营业税金及附加                    | 13337.71 | 1767.53 |          | 5014.16      |
| 销售费用                       |          |         |          | 10.90        |
| 管理费用                       | 209.98   | 822.97  | 1300.90  | 1775.08      |
| 财务费用                       |          |         | -1.95    | 230.72       |
| 资产减值损失                     | 316.67   | 587.20  | 1630.08  | 1197.94      |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）      |          |         |          |              |
| 投资收益（损失以“－”号填列）            |          | 270.00  | 540.00   | 3302.10      |
| 汇兑收益（损益以“－”号填列）            |          |         |          |              |
| <b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>   | 18888.67 | 1356.42 | -2396.32 | 6507.73      |
| 加：营业外收入                    |          |         | 18800.00 |              |
| 减：营业外支出                    |          |         |          |              |
|                            |          |         |          |              |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b> | 18888.67 | 1356.42 | 16403.68 | 6507.73      |
| 减：所得税费用                    | 6233.26  | 226.40  | -407.06  | 1728.72      |
| 加：未确认的投资损失                 |          |         |          |              |
|                            |          |         |          |              |
| <b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>   | 12655.41 | 1130.02 | 16810.74 | 4779.01      |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润           | 12655.41 | 1130.02 | 16810.74 | 4779.01      |
| 少数股东损益                     |          |         |          |              |
|                            |          |         |          |              |

附件 3-1 2007~2009 年及 2010 年 1~8 月合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

| 项 目                       | 2007 年    | 2008 年    | 2009 年     | 2010 年 1~8 月 |
|---------------------------|-----------|-----------|------------|--------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量:</b>     |           |           |            |              |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 50500.91  | 20123.15  |            | 85903.37     |
| 收到的税费返还                   |           |           |            |              |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |           |           | 18897.82   | 3011.58      |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | 50500.91  | 20123.15  | 18897.82   | 88914.95     |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |           |           |            | 298.01       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |           |           |            | 186.57       |
| 支付的各项税费                   |           |           | 14507.33   | 11.80        |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1.27      | 5.18      | 503.96     | 11443.53     |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | 1.27      | 5.18      | 15011.29   | 11939.91     |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | 50499.63  | 20117.97  | 3886.54    | 76975.03     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>     |           |           |            |              |
| 收回投资收到的现金                 |           |           |            | 2700.00      |
| 取得投资收益收到的现金               |           | 270.00    |            | 3252.10      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |           |           |            |              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |           |           |            |              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 17620.85  | 700.00    | 9928.43    | 18776.52     |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | 17620.85  | 970.00    | 9928.43    | 24728.62     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 52054.37  | 49918.63  | 151273.68  | 128249.56    |
| 投资支付的现金                   |           |           |            | 6850.00      |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |           |           |            |              |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 7000.00   |           | 173467.03  | 9385.17      |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | 59054.37  | 49918.63  | 324740.71  | 144484.73    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | -41433.52 | -48948.63 | -314812.28 | -119756.11   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>     |           |           |            |              |
| 吸收投资收到的现金                 | 7000.00   | 53712.85  | 28400.00   |              |
| 取得借款收到的现金                 |           | 18000.00  | 473399.70  | 105000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 41500.00  | 35000.00  | 74400.00   | 32000.00     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | 48500.00  | 106712.85 | 576199.70  | 137000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 | 5480.00   | 6789.00   | 9600.00    | 152800.00    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 8318.22   | 8412.61   | 18374.23   | 244.26       |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 33635.74  | 56500.00  | 8000.00    | 58000.00     |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | 47433.96  | 71701.61  | 35974.23   | 211044.26    |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | 1066.04   | 35011.24  | 540225.47  | -74044.26    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |           |           |            |              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 10132.16  | 6180.58   | 229299.72  | -116825.34   |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 2797.70   | 12929.85  | 19110.43   | 248410.15    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 12929.85  | 19110.43  | 248410.15  | 131584.82    |

### 附件 3-2 2007~2009 年合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

| 项 目                                  | 2007年     | 2008年    | 2009年     |
|--------------------------------------|-----------|----------|-----------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量:                   |           |          |           |
| 净利润                                  | 12655.41  | 1130.02  | 16810.74  |
| 减: 未确认投资损失                           |           |          |           |
| 加: 资产减值准备                            | 316.67    | 587.20   | 1630.08   |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧              | 208.70    | 817.79   | 974.97    |
| 无形资产摊销                               |           |          |           |
| 长期待摊费用摊销                             |           |          |           |
| 待摊费用减少(增加以“—”号填列)                    |           |          |           |
| 预提费用增加(减少以“—”号填列)                    |           |          |           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失<br>(收益以“—”号填列) | 39294.87  | 3517.13  |           |
| 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)                  |           |          |           |
| 财务费用(收益以“—”号填列)                      |           |          |           |
| 投资损失(收益以“—”号填列)                      |           | -270.00  | -540.00   |
| 递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)                 | -54.11    | -192.00  | -407.52   |
| 递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)                 | -17.32    |          |           |
| 存货的减少(增加以“—”号填列)                     |           |          |           |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)                | -21546.99 | 12341.90 | -82.20    |
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)                | 19642.40  | 2185.94  | -14499.54 |
| 其他                                   |           |          |           |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | 50499.63  | 20117.97 | 3886.54   |
| 2.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                             |           |          |           |
| 3.现金及现金等价物净变动情况:                     |           |          |           |
| 现金的期末余额                              | 12929.85  | 19110.43 | 248410.15 |
| 减: 现金的期初余额                           | 2797.70   | 12929.85 | 19110.43  |
| 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                         | 12929.85  | 19110.43 | 229299.72 |

## 附件 4 主要计算指标

| 项 目                | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 | 2010 年 8 月 |
|--------------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>经营效率</b>        |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数(次)        | --     | --     | --     | --         |
| 存货周转次数(次)          | --     | --     | --     | --         |
| 总资产周转次数(次)         | --     | --     | --     | --         |
| 现金收入比(%)           | 70.09  | 258.61 | 0.00   | 463.78     |
| <b>盈利能力</b>        |        |        |        |            |
| 营业利润率 (%)          | 26.95  | 32.08  | -7.61  | 34.66      |
| 总资本收益率(%)          | 3.66   | 0.27   | 1.79   | --         |
| 净资产收益率(%)          | 5.39   | 0.39   | 5.03   | --         |
| <b>财务构成</b>        |        |        |        |            |
| 长期债务资本化比率(%)       | 32.07  | 27.96  | 63.43  | 59.87      |
| 全部债务资本化比率(%)       | 32.07  | 29.64  | 64.37  | 62.13      |
| 资产负债率(%)           | 47.20  | 41.29  | 69.56  | 67.11      |
| <b>偿债能力</b>        |        |        |        |            |
| 流动比率(%)            | 406.04 | 491.52 | 572.50 | 528.37     |
| 速动比率(%)            | 283.30 | 362.37 | 508.11 | 528.37     |
| 经营现金流动负债比(%)       | 51.02  | 22.03  | 2.12   | --         |
| 全部债务/EBITDA(倍)     | 5.80   | 56.11  | 34.74  | --         |
| 筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍) | 0.08   | -0.24  | -0.51  | --         |
| <b>本期债券偿债能力</b>    |        |        |        |            |
| EBITDA/本期发债额度(倍)   | 0.19   | 0.02   | 0.17   | --         |
| 经营活动现金流入量偿债倍数(倍)   | 0.51   | 0.20   | 0.19   | --         |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)  | 0.50   | 0.20   | 0.04   | --         |
| 筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍) | 0.09   | -0.29  | -3.11  | --         |

## 附件 5 有关计算指标的计算公式

| 指 标 名 称           | 计 算 公 式                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>       |                                                                                             |
| 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%<br>(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -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        |                                                                                             |
| <b>经营效率指标</b>     |                                                                                             |
| 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%                                                                  |
| <b>盈利指标</b>       |                                                                                             |
| 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%                                                              |
| <b>债务结构指标</b>     |                                                                                             |
| 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%                                                                             |
| <b>长期偿债能力指标</b>   |                                                                                             |
| 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                                                                            |
| <b>短期偿债能力指标</b>   |                                                                                             |
| 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%                                                                      |
| 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                                                                            |
| <b>本期债券偿债能力</b>   |                                                                                             |
| EBITDA/本期发债额度     | EBITDA/本期发债额度                                                                               |
| 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                                                                      |
| 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                                                                       |

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(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

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 6 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                         |

主体长期信用等级设置及含义同中长期债券。

## 联合资信评估有限公司关于 鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司 2011 年度 10 亿元市政项目建设债券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，鄂尔多斯市城市基础设施建设投资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鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司经营管理状况及相关信息，如发现鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司提供相关资料。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送鄂尔多斯市城市基础设施建设投资有限公司、主管部门、交易机构等。

