

信用等级公告

联合[2013] 927 号

联合资信评估有限公司通过对中国城市建设控股集团有限公司
2013 年度第二期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定

中国城市建设控股集团有限公司
2013 年度第二期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一三年七月十五日



中国城市建设控股集团有限公司

2013 年度第二期短期融资券信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券发行额度: 25 亿元

本期短期融资券期限: 365 天

偿还方式: 到期一次还本付息

发行目的: 偿还银行借款, 补充营运资金

评级时间: 2013 年 7 月 15 日

财务数据

项 目	2010 年	2012 年 期初	2012 年 期末	13 年 3 月
现金类资产(亿元)	17.13	43.24	65.83	88.63
资产总额(亿元)	180.05	331.09	399.46	483.71
所有者权益(亿元)	78.76	160.18	173.61	169.65
短期债务(亿元)	23.42	57.13	76.29	83.03
全部债务(亿元)	41.63	102.00	157.88	201.85
主营业务收入(营业收入) (亿元)	94.83	114.35	159.14	25.50
利润总额(亿元)	24.68	60.81	15.74	-0.52
EBITDA(亿元)	27.76	70.78	26.13	--
经营性净现金流(亿元)	3.08	-19.21	-13.73	-15.58
净资产收益率(%)	22.89	28.30	6.18	--
资产负债率(%)	49.52	51.62	56.54	64.93
速动比率(%)	114.81	115.19	133.98	142.16
EBITDA 利息倍数(倍)	12.26	20.70	3.98	--
经营现金流流动负债比(%)	4.36	-17.18	-10.60	--
现金偿债倍数(倍)	0.69	1.73	2.63	3.55

注: 1、公司自 2011 年起执行《企业会计准则[2006]》;

2、公司 2011 年财务入账科目出现重大差错, 本报告 2011 年数据采用 2012 年期初数;

3、本报告将公司 2012 年发行的 15 亿元短期融资券及 2013 年一季度发行的 20 亿元短期融资券由长期债务调整至短期债务;

4、2013 年一季度财务数据未经审计。

分析师

高景楠 焦洁

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

经联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)评定, 中国城市建设控股集团有限公司(以下简称“公司”)拟发行的 2013 年度第二期短期融资券的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用以及本期短期融资券偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

优势

1. 公司专业经营资质齐全, 项目储备充足, 为业务持续发展提供保障。
2. 公司在承建 BT 项目时获得地方政府有力支持。地方政府将项目回购款纳入财政预算并以经营性土地提供质押担保, 资金回笼获得良好保障。
3. 近年来, 公司营业收入及资产规模快速增长, 整体实力明显提升。
4. 公司经营活动现金流入规模相对较大, 对本期短期融资券的保障能力较高。

关注

1. 公司承担了较多保障房建设任务, 盈利空间收窄; 同时由于原材料价格变动较大, 公司营业利润率相应波动。
2. 公司在建项目多, 未来资金需求较大, 存在一定的融资压力。
3. 公司应收账款及存货等占比较大, 资金占用明显, 资产流动性受到一定影响。
4. 公司债务规模显著扩张, 债务负担持续上升。

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）与中国城市建设控股集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与中国城市建设控股集团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。

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，未因中国城市建设控股集团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中国城市建设控股集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、中国城市建设控股集团有限公司 2013 年度第二期短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；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。

一、主体概况

中国城市建设控股集团有限公司（以下简称“中国城建集团”或“公司”）前身是1990年注册成立、隶属于国家建设部的中国城市建设开发总公司，1998年接收部分中央军委及二炮的企业，合并成中国城建集团。2009年12月4日，经董事会审议决定，由中国城市发展研究院有限公司货币增资6亿元；2011年12月1日，经董事会审议决定，由中国城市发展研究院有限公司货币增资10亿元，截至2013年3月底，公司注册资本31.05亿元，由中国城市发展研究院有限公司持股98.53%，中机电集团有限公司持股1.47%。

公司经营范围包括：房地产开发与经营；城市基础设施、道路、管线、园林、桥梁、港口、水利工程和建筑工程的勘察、设计、施工、安装、承包、监理；室内外装饰设计、装修；物业管理；建筑材料、化工材料（不含危险化学品）、装饰材料、机械电子设备、通讯设备、计算机及配件、家用电器、五金交电的销售；机械电子设备安装、租赁；汽车租赁；实业项目的投资；资产受托管理；承办国内展览、展销；技术、经济信息咨询；进出口业务。

公司内设资金计划部、经营发展部、投资事业部、党群监察部、办公厅、人事部、法务部等7个职能部门。截至2013年3月底，公司共拥有全资及控股二级子公司24家，其中具有建筑施工资质的工程局和公司5家、直属投资类子公司14家。

截至2012年底，公司（合并）资产总额399.46亿元，所有者权益173.61亿元（含少数股东权益33.48亿元）；2012年公司实现营业收入159.14亿元，利润总额15.74亿元。

截至2013年3月底，公司（合并）资产总额483.71亿元，所有者权益169.65亿元（含少数股东权益33.62亿元）；2013年1~3月公司实现营业收入25.50亿元，利润总额-0.52亿元。

公司注册地址：北京市海淀区北太平庄路

18号城建大厦；法定代表人：于炼。

二、本期短期融资券概况

公司计划于2013年注册并发行25亿元短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），期限365天。

公司计划将本期短期融资券的21亿元用于偿还银行贷款，4亿元用于下属子公司正常的生产经营性资金需求。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

建筑业作为国家的支柱产业之一，在国民经济中占有重要地位。基于建筑行业与宏观经济和投资增速的相关性高，从长期看，建筑行业将保持良好的发展前景。

公司是国内惟一的国家级全国性大型城市开发建设企业，参与了各个历史时期的国家基本建设工程，在城市基础设施建设、城市市政管网工程建设、城市路桥投资方面发挥了不可替代的作用。公司完成的80%的大型城市管网建设及改造项目获得了优秀工程；公司所属的设计院和研究院参与完成了中国“九五”、“十五”及“十一五”期间的全国城市规划和城市发展纲要的制定任务；2011年，公司被中国建筑业协会评为“中国建筑业最具成长性百强企业”，在中国基础设施建设协会、中国建筑业企业联合会等单位联合评审中，公司被评为“中国基础设施建设综合实力50强企业”，并获得中国合作贸易企业协会、中国企业改革与发展研究会、中国企业信用评级中心共同颁发的《中国AAA级信用企业》的企业信用等级证书。2012年，公司被中国建筑企业联合会和中国建筑业行业联合会评为“2012年中国建筑业十大功勋企业”和“国家优质工程管理单位”。

作为大型国家级城市开发建设企业，公司以工程施工业务为主业，已形成了从设计、投

资到建筑施工的完善产业链。截至 2013 年 3 月底，公司拥有具备建筑施工资质的工程局和公司 5 家、直属投资类子公司 14 家。

整体看，公司施工资质齐全，项目储备充足，与政府合作关系紧密。近年来工程施工板块经营业绩持续增长。随着业务规模的扩大，公司资产及收入规模快速增长。公司整体资产质量一般，流动资金需求较大；公司债务规模快速扩张，债务负担呈加重趋势，但仍保持合理水平。

经联合资信评估有限公司评定，公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

公司提供的 2010-2012 年审计报告经中通会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的审计结论，公司 2013 年一季度财务数据未经审计。

公司自 2011 年起执行新会计准则，以公允价值计量的投资性房地产科目大幅增长，带动公司净资产及资产总额大幅扩张，故 2010 年财务数据与 2011 年及 2012 年财务数据无可比性。另外，公司 2011 年财务报表期末数与 2012 年财务报表期初差距大，主要系由于：①公司 2011 年直接使用财务软件自动生成的财务报表，2012 年对公司财务报表进行了重新手工合并，发行财务软件生成的合并报表公式函数存在误差，因此 2012 年采用手工合并时，对 2011 年报表进行了重新合并，由此造成误差；②母公司的往来款余额在 2011 年未进行重新分类列示，对部分按新企业会计准则应采用成本法核算的长期投资仍按照原制度用权益法核算。公司及中通会计师事务所有限责任公司已分别就该项会计差错出具了《中国城市建设控股集团有限公司关于 2012 年度审计报告补充会计差错更正事项的说明》以及《关于中国城市建设控股集团有限公司 2012 年度审计报告补充会计差错更正事项的专项说明》。

因此，以下财务分析主要基于 2012 年度财务报表，与 2011 年的相关比较以 2012 年年初数作为比较基数。公司 2013 年一季度财务数据仅作为补充。

1. 资产流动性分析

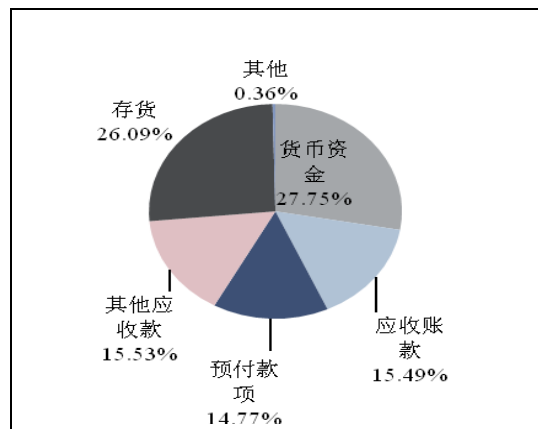
截至 2012 年底，公司资产总额为 399.46 亿元，较期初增长 20.65%，主要来源于货币资金、应收款项（应收账款+其他应收款）、存货和长期股权投资的增加。从资产结构来看，流动资产占比 58.76%，非流动资产占比 41.24%，公司资产构成以流动资产为主，符合建筑工程行业特征。

截至 2013 年 3 月底，公司资产合计 483.71 亿元，较 2012 年底增长 21.09%，主要来自货币资金和其他应收款等流动资产类科目的增加。资产结构方面，流动资产占比上升至 66.79%，非流动资产占 33.21%，流动资产占比进一步上升。

流动资产

截至 2012 年底，公司流动资产为 234.74 亿元，较期初增长 33.31%，高于非流动资产增速（6.26%），流动资产的快速增长主要来自于货币资金、其他应收款、应收账款及存货的快速增长。从流动资产构成来看，主要包括货币资金（占比 27.75%）、存货（占比 26.09%）、其他应收款（占比 15.53%）、应收账款（占比 15.49%）。

图 1 2012 年底公司流动资产构成



资料来源：公司年报

截至 2012 年底，公司货币资金为 65.15 亿元，较期初增长 52.88%，主要系公司 2012 年 11 月及 12 月发行了两期中期票据及一期短期融资券，合计发行额度 35 亿元，导致银行存款增加所致。公司货币资金以银行存款为主，占 99.89%，其余全部为现金。货币资金为公司现金类资产的主要组成部分，2012 年底，公司现金类资产 65.83 亿元，同比大幅增长 52.23%，现金类资产较为充足。

截至 2012 年底，公司交易性金融资产 0.68 亿元，同比增长 60.63%，全部为股票投资。

公司应收账款主要为应收房屋建筑工程、基础设施建设项目以及工程承包项目的已结算工程合同款。近几年，随着公司业务规模的不断扩大，应收账款快速增长，截至 2012 年底，公司应收账款 36.36 亿元，较期初增幅达 67.00%，主要系近几年公司 BT 项目投入较多，而 BT 项目建设周期一般为 2-3 年，且建设期满后一般还有 6 个月的回款期，导致应收账款大幅增长所致。从账龄结构来看，1 年以内的占比 41.69%，1~2 年的占比 18.06%，2~3 年的占比 24.47%，3 年以上的占比 15.79%。从应收账款集中度来看，前十位客户欠款合计 19.48 亿元（占比 53.58%），应收账款集中度较高，最大的应收账款客户为淮南市城市建设投资有限责任公司，欠款 9.35 亿元，占全部应收账款的 25.72%。整体看，公司应收账款规模快速扩大，账龄偏长。考虑到欠款客户主要为政府及其下属企业，坏账风险较低但收回时间较长，公司采用直接转销法核算，未计提坏账准备。直接转销法不符合会计规范中的谨慎性原则，但考虑到公司应收账款回收风险较低，同时，公司建立了催收责任制和台账，对债务人合同执行情况进行跟踪分析，应收账款坏账风险不大。

公司预付账款主要为预付分包工程款、工程材料款和设备款，以及项目保证金等。截至 2012 年底，公司预付账款为 34.67 亿元，同比减少 24.31%，一方面系由于公司加强预付款支

付管理，控制预付款支付，另一方面，2012 年建筑施工所需的钢材、水泥等大宗原料价格下降，一定程度上建设了预付账款。从账龄结构来看，1 年以内占 33.04%，1-2 年占 26.09%，2-3 年占 25.86%，3 年以上占 15.01%。2012 年底公司预付账款前十大债务单位合计为 14.35 亿元，占全部预付账款的 41.39%，主要债务单位为北京全讯通技术开发有限公司、深圳警安贸易公司、杨行工地预付工程款及海口市美兰区招商建设投资有限公司等。总体来看，公司承接的工程类项目周期较长、投资较大，对资金占用较为明显。

截至 2012 年底，公司其他应收款为 36.47 亿元，较期初增长 103.05%，主要系由于 2012 年公司新签施工项目大幅增加，导致履约保证金、投标保证金较快增长，同时工程垫支款和资金往来款也因工程量的增加增长较多所致；公司其他应收款主要为履约保证金、投标保证金、工程垫支款和资金往来等。根据工程投标惯例，公司部分项目需在投标时向业主交付投标保证金、中标后为保证工程合同按规定履行需向业主提供履约保证金。投标保证金一般于工程投标结束后返还，履约保证金一般随工程施工进度而逐步返还。

截至 2012 年底，公司存货为 61.24 亿元，较期初增长 29.56%，其中主要为工程施工成本（58.01 亿元），公司未计提存货跌价准备。

截至 2013 年 3 月底，公司流动资产 323.07 亿元，较 2012 年底增长 37.63%，其中，其他应收款较 2012 年底增长 164.87%，主要系由于公司内部往来款存在抵消不净情况，公司将在 2013 年末审计报告中进行抵消；货币资金 87.70 亿元，较 2012 年底增长 34.62%。

总体看，近几年公司资产规模快速增长，资产结构以流动资产为主，现金类资产规模较大；同时公司流动资产中应收款项（应收账款和其他应收款）、预付账款和存货等占比均较大，资金占用较为明显，其中 BT 回购款回收周期较长，导致公司流动资金需求加大，但欠

款单位主要为地区政府，回款风险不大。公司整体资产流动性一般。

2. 现金流分析

经营活动方面，2012 年，公司经营活动产生的现金流入为 220.34 亿元，同比增长 102.12%，其中主要是销售商品、提供劳务收到的现金（152.09 亿元）。2012 年，由于公司加大工程款回收力度，公司现金收入比较上年上升 10.54 个百分点，为 95.57%。2012 年，公司经营活动产生的现金流出为 234.08 亿元，较 2011 年增加 82.55%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 145.93 亿元，较 2011 年增长 59.27%。公司收到与支出的其他与经营活动有关的现金主要为各类工程保证金的收回与支付。2011-2012 年，公司经营活动现金流均表现为净流出，分别为-19.21 亿元和-13.73 亿元。

投资活动方面，公司投资活动现金流入规模较小，2012 年为 5.38 亿元，较 2011 年增长 45.30%。2012 年公司投资活动现金流出 20.32 亿元，较 2011 年增长 6.68%，其中，投资支付的现金主要为长期股权投资及公司下属子公司对外投资支付的现金。投资活动产生的净现金流为-14.94 亿元。2011-2012 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-34.55 亿元和-28.67 亿元，主要依靠对外筹资解决，公司具有较大的对外融资需求。

筹资活动方面，2011-2012 年，公司筹资活动现金流入分别 98.57 亿元和 104.04 亿元，主要来源于取得借款收到的现金。其中，2011 年公司吸收投资收到的现金 14.82 亿元，主要为控股股东中国城市发展研究院增加注资 10 亿元以及下属子公司吸收投资合计 4.82 亿元。2011-2012 年，公司筹资活动产生的现金流出分别为 37.21 亿元和 52.84 亿元，主要是偿还债务及利息支付的现金；2011-2012 年公司筹资活动产生的净现金流分别为 61.36 亿元和 51.20 亿元，能够满足经营及投资需求。

2013 年 1~3 月，公司现金收入比为

97.50%，较 2012 年有所上升；经营活动现金流量净额-15.58 亿元；投资活动现金净流入 2.99 亿元；筹资活动现金净流入 35.15 亿元。

总体来看，随着公司业务规模的扩张，公司经营活动现金流入规模快速扩大，但由于公司部分项目投资周期较长，支出规模较大，导致经营活动净现金流表现为净流出；公司投资活动现金流持续表现为净流出，公司对外融资需求较大。近几年公司通过银行借款及发行债券加大融资规模。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2012 年底，公司流动比率和速动比率分别为 181.27% 和 133.98%，均较年初的 157.46% 和 115.19% 有所提高；2013 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别为 178.23% 和 142.16%，与上年底相比略有下滑。2012 年，公司经营现金流动负债比为 -10.60%；2011-2012 年，公司经营现金流入量分别为短期债务的 1.91 倍和 2.89 倍，公司短期偿债能力适宜。

截至 2013 年 3 月底，公司获得银行授信额度为 113.14 亿元，尚未使用额度为 35.71 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2013 年 3 月底，公司对外担保合同金额为 20.50 亿元，占 2013 年 3 月底所有者权益合计的 12.08%，公司具有一定的或有负债风险。被担保单位主要为对南京建工集团有限公司、四川华誉建筑工程有限公司、南京嘉盛集团有限公司等建筑施工类企业，目前被担保企业经营活动正常。公司对外担保相对分散，或有负债风险可控。

表 1 公司对外担保情况

被担保单位	担保金额 (万元)	占比
南京建工集团有限公司	86000.00	41.96%
四川华誉建筑工程有限公司	26000.00	12.68%
南京嘉盛集团有限公司	20000.00	9.76%
江苏鸿海建设工程有限公司	10700.00	5.22%
南京市第四建筑工程有限公司	10000.00	4.88%

江苏丰盛贸易发展有限公司	9500.00	4.63%
南京嘉盛景观建设有限公司	8000.00	3.90%
安徽华地置业有限公司	8000.00	3.90%
广西虎鹰水泥有限公司	5690.00	2.78%
广东中联建建筑工程有限公司	5000.00	2.44%
潍坊高新城市建设投资开发公司	4800.00	2.34%
吉林省交通建设集团有限公司	4600.00	2.24%
南京云露调味品有限公司	2000.00	0.98%
深圳市国信工程担保有限公司	1181.90	0.58%
上海兴屹建筑安装工程公司	1000.00	0.49%
上海鑫景建设工程有限公司	1000.00	0.49%
蚌埠新达汽车销售服务有限公司	1000.00	0.49%
海南美景园投资有限公司	500.00	0.24%
合计	204971.90	100.00%

资料来源：公司提供

五、本期短期融资券偿债能力

公司本期短期融资券拟发行额度为 25 亿元，分别占 2013 年 3 月底短期债务和全部债务的 30.11%和 12.39%，本期短期融资券的发行对公司现有债务有一定影响。

截至 2013 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 64.93%和 54.33%，以公司 2013 年 3 月底财务数据为基础，预计本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 66.65%和 57.21%，公司债务负担有所加重。考虑到本期短期融资券募集资金中 21 亿元用于偿还银行贷款，预计公司实际债务负担将低于上述模拟值。

2011-2013 年 3 月底，公司现金类资产分别为 43.24 亿元、65.83 亿元和 88.63 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 1.73 倍、2.63 倍和 3.55 倍。公司现金类资产对本期短期融资券保障倍数较高。

2011-2012 年，公司经营活动现金流入量分别为 109.02 亿元和 220.34 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 4.36 倍和 8.81 倍；考虑到公司于 2013 年 3 月 18 日发行的“2013 年第一期短期融资券”20 亿元，公司经营活动现金流入量分别为两期短期融资券合计发行额度的 2.42 倍和 4.90 倍。2011-2012 年，公司

经营活动现金流量净额分别为-19.21 亿元和 -13.73 亿元，均表现为净流出，对本期短期融资券不具备保障能力。

总体看，公司现金类资产和经营活动现金流入规模相对较大，对本期短期融资券覆盖程度较高。

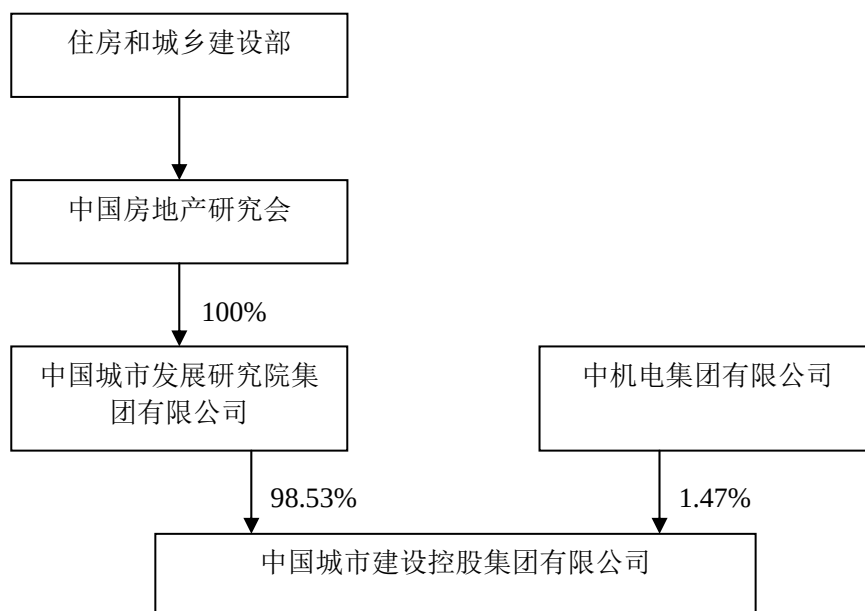
六、结论

随着中国城市化进程的加快，市政基础设施建设投资在全国固定资产投资的比重逐年上升，为建筑企业提供广阔的成长空间和持续发展的有利条件。作为大型国家级城市开发建设企业，公司以工程施工业务为主业，已形成了从设计、投资到建筑施工的完善产业链。公司施工资质齐全，项目储备充足，与政府合作关系紧密。近年来工程施工板块经营业绩持续增长。

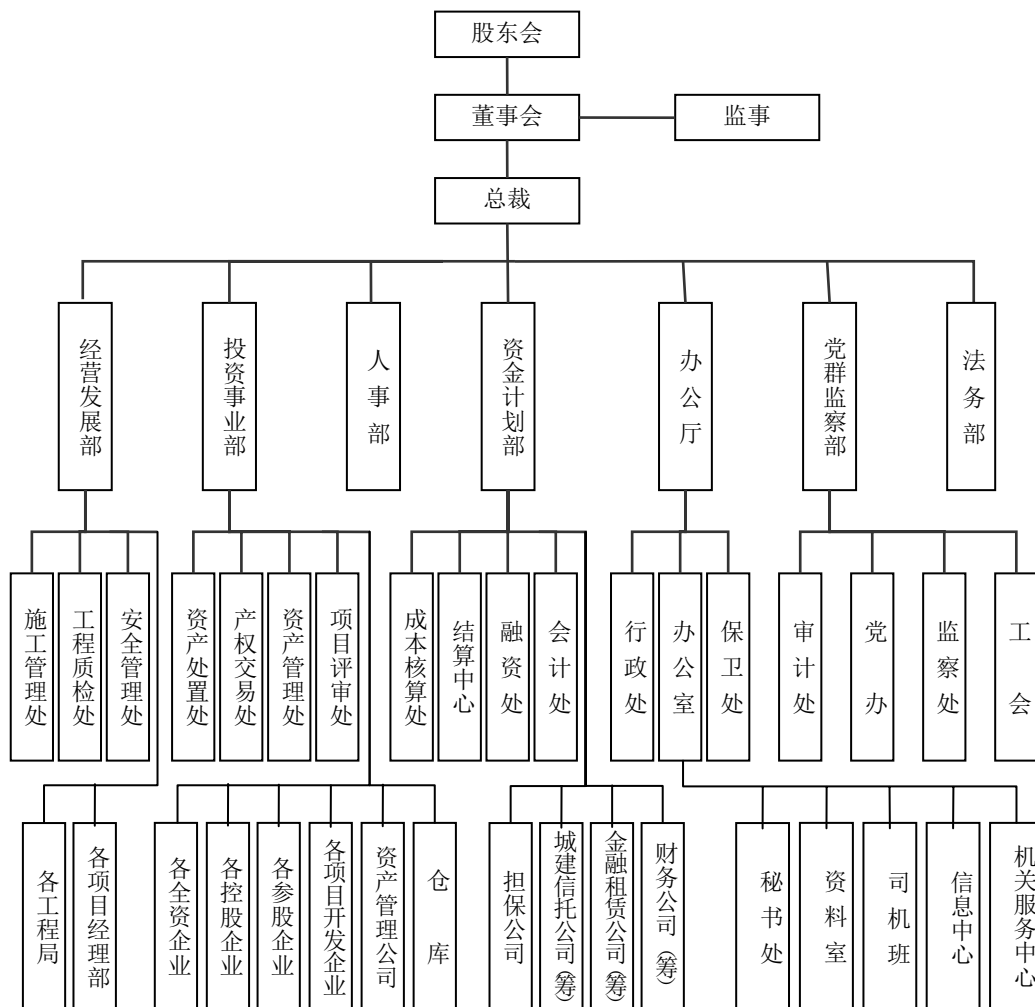
随着业务规模的扩大，公司资产及收入规模快速增长。公司整体资产流动性一般；公司债务规模快速扩张，债务负担呈加重趋势，但仍保持在合理水平。总体看，公司主体长期信用风险很低。

公司经营活动现金流入量及现金类资产对本期短期融资券覆盖程度较高。综合判断，本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织机构图



附件 2 2010 年合并资产负债表

(单位: 人民币万元)

资 产	2010 年	负债及所有者权益	2010 年
流动资产		流动负债	
货币资金	159070.55	短期借款	133955.77
短期投资	13132.87	应付票据	50791.93
应收票据	23.00	应付账款	97038.96
应收股利		预收账款	78500.34
应收账款	152053.26	应付工资	1696.63
其他应收款	134188.80	应付福利费	76.08
应收账款净额	286242.06	应付利润(股利)	577.53
预付账款	353222.53	应交税金	4432.90
存货	273527.94	其他未交款	680.20
其他流动资产	95.63	其他应付款	285775.15
流动资产合计	1085314.57	预提费用	3290.36
长期投资		一年内到期的长期负 债	49500.00
长期股权投资	120423.35	其他流动负债	
长期债权投资		流动负债合计	706315.86
长期投资合计	120423.35	长期负债	
加: 合并价差	0.14	长期借款	182100.00
长期投资净额	120423.49	应付债券	
固定资产		长期应付款	1479.42
固定资产原值	96518.93	专项应付款	1793.00
减: 累计折旧	49061.96	其他长期负债	
固定资产净值	47456.98	长期负债合计	185372.42
固定资产净值减值准备		递延税项	
固定资产净额	47456.98	递延税项贷款	
工程物资	102192.32	负债合计	891688.28
在建工程	377712.40	少数股东权益	121236.74
固定资产清理	22.69	所有者权益	
固定资产合计	527384.39	实收资本	210502.02
无形资产及其他资产		资本公积	18806.72
无形资产	62932.16	盈余公积	27745.17
长期待摊费用	370.65	未分配利润	530555.46
其他长期资产	4109.13	所有者权益合计	787609.37
无形资产及其他资产合计	67411.94		
资产总计	1800534.39	负债及所有者权益合计	1800534.39

附件 3-1 2011 年~2013 年 3 月底合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2012 年期初	2012 年期末	变动率(%)	2013 年 3 月底
流动资产：				
货币资金	426135.45	651463.25	52.88	876969.20
交易性金融资产	4232.87	6799.08	60.63	6799.08
应收票据	2037.15	5.00	-99.75	2482.00
应收账款	217738.16	363619.77	67.00	346882.94
预付款项	458096.35	346712.63	-24.31	375017.92
应收利息				
应收股利				
其他应收款	179588.16	364651.12	103.05	965855.26
存货	472710.04	612428.11	29.56	653762.63
一年内到期的非流动资产	3.00		-100.00	
其他流动资产	272.91	1711.20	527.02	2939.25
流动资产合计	1760814.09	2347390.15	33.31	3230708.28
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	170862.32	300163.84	75.68	293488.56
投资性房地产	1088878.48	1121246.15	2.97	1087930.65
固定资产	61681.45	67150.47	8.87	62259.02
在建工程	48101.42	73336.16	52.46	88875.98
工程物资				
固定资产清理	22.75	22.69	-0.26	22.69
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	165419.41	67137.40	-59.41	67120.74
开发支出				
商誉	9650.14	11400.00	18.13	0.00
合并价差				
长期待摊费用	1381.01	1786.46	29.36	1740.50
递延所得税资产	24.45	492.19	1913.05	492.19
其他非流动资产	4109.13	4511.21	9.79	4511.27
非流动资产合计	1550130.57	1647246.56	6.27	1606441.60
资产总计	3310944.66	3994636.71	20.65	4837149.89

附件 3-2 2011 年~2013 年 3 月底合并资产负债表（负债与所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2012 年期初	2012 年期末	变动率(%)	2013 年 3 月底
流动负债：				
短期借款	260910.00	560010.00	114.64	580560.00
交易性金融负债				
应付票据	147391.30	174916.53	18.67	221742.57
应付账款	90384.54	102664.45	13.59	100362.78
预收款项	69367.90	42288.47	-39.04	40007.53
应付职工薪酬	1542.00	2190.33	42.04	1944.35
应交税费	8246.90	26395.10	220.06	17436.55
应付利息	0.00	14.73		14.73
应付股利	576.48	579.50	0.52	579.50
其他应付款	373526.85	357909.42	-4.18	821755.91
预计负债				
一年内到期的非流动负债	163000.00	28000.00	-82.82	28000.00
其他流动负债	3290.36	0.00	-100.00	304.52
流动负债合计	1118236.32	1294968.54	15.80	1812708.46
非流动负债：				
长期借款	138131.43	153871.13	11.39	165720.13
应付债券	310565.48	661988.64	113.16	1022518.06
长期应付款	1923.20	59.65	-96.90	54.07
专项应付款	1793.00	0.00	-100.00	0.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	136517.41	144864.29	6.11	136847.67
其他非流动负债	2000.00	2754.37	37.72	2754.37
非流动负债合计	590930.51	963538.08	63.05	1327894.30
负债合计	1709166.84	2258506.62	32.14	3140602.76
所有者权益：				
实收资本(或股本)	310502.02	310502.02	0.00	310502.02
资本公积	572598.75	585011.74	2.17	584708.74
减：库存股				
盈余公积	244.65	244.65	0.00	244.65
未分配利润	448206.80	505608.66	12.81	464921.57
外币报表折算差额				
归属于母公司权益合计	1331552.22	1401367.06	5.24	1360376.97
少数股东权益	270225.61	334763.03	23.88	336170.15
所有者权益合计	1601777.83	1736130.09	8.39	1696547.12
负债和所有者权益总计	3310944.66	3994636.71	20.65	4837149.89

附件 4-1 2010 年合并利润表

(单位：人民币万元)

项 目	2010 年
一、主营业务收入	948300.56
减：主营业务成本	714791.43
主营业务税金及附加	38047.50
二、主营业务利润	195461.63
加：其他业务利润	661.71
减：营业费用	3794.32
管理费用	26920.72
财务费用	18762.14
三、营业利润	146646.16
加：投资收益	91647.32
补贴收入	
营业外收入	10811.40
减：营业外支出	2309.91
加：以前年度调整	
四、利润总额	246794.97
减：所得税	38786.91
减：少数股东损益	10608.41
加：未确认的投资损失	
五、净利润	197399.64

附件 4-2 2011 年~2013 年 1-3 月合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2012 年 上年数	2012 年 本年数	变动率(%)	2013 年 1-3 月
一、营业收入	1143491.24	1591435.70	39.17	254981.45
减: 营业成本	1003800.65	1335739.90	33.07	218963.85
营业税金及附加	34924.29	52160.12	49.35	8738.03
销售费用	120.30	401.36	233.63	84.54
管理费用	25449.43	29257.99	14.97	5719.45
财务费用	33854.22	68985.57	103.77	26687.83
资产减值损失				
加: 公允价值变动收益	546594.16	34933.88	-93.61	
投资收益	15660.24	17004.13	8.58	
其中: 对合营企业投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	607596.74	156828.77	-74.19	-5212.25
加: 营业外收入	1292.47	852.9	-34.01	4.95
减: 营业外支出	743.21	323.97	-56.41	16.05
其中: 非流动资产处置损失	56.53	0.03	-99.95	
三、利润总额	608146.01	157357.71	-74.13	-5223.35
减: 所得税费用	154796.20	49982.42	-67.71	4619.1
四、净利润	453349.80	107375.29	-76.32	-9842.45
其中: 归属于母公司的净利润	428106.54	49308.18	-88.48	-16313.29
少数股东损益	25243.26	58067.11	130.03	6470.84

附件 5 2010~2013 年 1-3 月合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2012 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金	1001073.18	972330.11	1520885.75	23.26	248605.71
收到的税费返还		1.91	162.03		
收到其他与经营活动有关的现金	131422.59	117854.38	682396.08	127.87	204426.75
经营活动现金流入小计	1132495.77	1090186.41	2203443.86	39.49	453032.47
购买商品、接受劳务支付的现金	916805.32	916271.37	1459339.71	26.17	252854.93
支付给职工以及为职工支付的现金	14380.61	12613.58	17726.98	11.03	4078.53
支付的各项税费	76830.97	56660.33	91575.24	9.17	18678.12
支付其他与经营活动有关的现金	93671.35	296744.64	772115.75	187.10	333257.04
经营活动现金流出小计	1101688.25	1282289.91	2340757.68	45.76	608868.62
经营活动产生的现金流量净额	30807.52	-192103.5	-137313.83		-155836.15
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	66807.23	-60129.33	7908.93	-65.59	57400
取得投资收益收到的现金	91970.7	3703.01	4613.26	-77.60	0
处置固定资产和其他长期资产收回	3427.65	161.68	26090.51	175.89	-297.36
处置子公司及其他单位收到的现金			12000		-297.357656
收到其他与投资活动有关的现金		93283.15	3173.77		1.83
投资活动现金流入小计	162205.57	37018.52	53786.48	-42.42	57104.48
购建固定资产、无形资产等支付的现	238583.49	48126.43	51572.36	-53.51	25655.69
投资支付的现金	13403.61	66254.67	69802.96	128.21	608.52
取得子公司等支付的现金净额		30753.6	76700		300
支付其他与投资活动有关的现金		45328.8	5112.95		669.31
投资活动现金流出小计	251987.11	190463.49	203188.28	-10.20	27233.51
投资活动产生的现金流量净额	-89781.54	-153444.97	-149401.80		29870.97
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	11229.73	148200		-100.00	0
取得借款收到的现金	472693.55	834465.66	1040377.88	48.36	494801
收到其他与筹资活动有关的现金		3001.85	69.96		0.69
筹资活动现金流入小计	483923.28	985667.51	1040447.84	46.63	494801.69
偿还债务支付的现金	502084.93	331132.70	455447.58	-4.76	127862.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现	20735.86	40049.07	65706.02	78.01	14455.19
支付其他与筹资活动有关的现金		908.55	7267.06		1012.75
筹资活动现金流出小计	522820.79	372090.32	528420.65	0.53	143330.06
筹资活动产生的现金流量净额	-38897.51	613577.19	512027.18		351471.63
四、汇率变动对现金的影响		-63.81	16.24		-0.5
五、现金及现金等价物净增加额	-97871.52	267964.90	225327.8		225505.95
加: 期初现金及现金等价物余额	256942.07	158170.55	426135.45	28.78	651463.25
六、期末现金及现金等价物余额	159070.55	426135.45	651463.25	102.37	876969.20

附件 6 主要计算指标

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 3 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	7.00	6.15	5.46	--
存货周转次数(次)	3.44	2.69	2.46	--
总资产周转次数(次)	0.61	0.45	0.44	--
现金收入比(%)	105.56	85.03	95.57	97.50
盈利能力				
主营业务利润率(营业利润率)(%)	20.61	9.16	12.79	10.70
总资本收益率(%)	17.12	18.60	5.22	--
净资产收益率(%)	22.89	28.30	6.18	--
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	16.69	21.88	31.97	41.19
全部债务资本化比率(%)	31.42	38.90	47.63	54.33
资产负债率(%)	49.52	51.62	56.54	64.93
偿债能力				
流动比率(%)	153.66	157.46	181.27	178.23
速动比率(%)	114.93	115.19	133.98	142.16
经营现金流流动负债比(%)	4.36	-17.18	-10.60	--
EBITDA 利息倍数(倍)	12.26	20.70	3.98	--
全部债务/EBITDA(倍)	1.50	1.44	6.04	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.14	-0.34	-0.18	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-2.60	-10.11	-4.36	--
本期短期融资券偿债能力				
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	4.53	4.36	8.81	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.12	-0.77	-0.55	--
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-0.24	-1.38	-1.15	--
现金偿债倍数(倍)	0.69	1.73	2.63	3.55

注：2013 年一季度财务数据未经审计。

附件 7 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
本期短期融资券偿债能力	
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 / 本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期短期融资券到期偿还额
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 / 本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产 / 本期短期融资券到期偿还额

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 8 短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，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 中国城市建设控股集团有限公司 2013 年度第二期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续期内每半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。

中国城市建设控股集团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。中国城市建设控股集团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，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中国城市建设控股集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现中国城市建设控股集团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短期融资券的信用等级。

如中国城市建设控股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信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期短期融资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中国城市建设控股集团有限公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司
二零一三年七月十五日

