

跟踪评级公告

联合[2014] 774 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持中国城市建设控股集团有限公司的主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定，并维持“11中城建MTN1”、“11中城建MTN2”、“12中城建MTN1”及“12中城建MTN2”的信用等级为AA⁺；维持“13中城建CP002”的信用等级为A-1。

特此公告。



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>

中国城市建设控股集团有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果: AA⁺ 评级展望: 稳定
上次评级结果: AA⁺ 评级展望: 稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
11 中城建 MTN1	15.5 亿元	2011/12/09-2016/12/09	AA ⁺	AA ⁺
11 中城建 MTN2	15.5 亿元	2011/12/12-2014/12/12	AA ⁺	AA ⁺
12 中城建 MTN1	10 亿元	2012/11/28-2017/11/28	AA ⁺	AA ⁺
12 中城建 MTN2	10 亿元	2012/12/17-2017/12/17	AA ⁺	AA ⁺
13 中城建 CP002	25 亿元	2013/12/20-2014/12/20	A-1	A-1

跟踪评级时间: 2014 年 6 月 11 日

财务数据

项目	2012 年 期初	2013 年 期初	2013 年 期末	14 年 3 月
现金类资产(亿元)	43.24	68.55	73.78	70.00
资产总额(亿元)	331.09	436.77	654.58	607.03
所有者权益合计(亿元)	160.18	124.85	184.45	184.72
短期债务(亿元)	57.13	95.05	180.48	174.07
全部债务(亿元)	102.00	169.04	269.94	273.56
营业收入(亿元)	114.35	142.18	165.96	33.92
利润总额(亿元)	60.81	15.30	14.74	1.04
EBITDA(亿元)	70.78	22.63	27.36	--
经营性净现金流(亿元)	-19.21	-8.34	-47.48	3.65
营业利润率(%)	9.16	19.25	16.68	16.18
净资产收益率(%)	28.30	7.78	5.63	--
资产负债率(%)	51.62	71.41	71.82	69.57
全部债务资本化比率(%)	38.90	57.52	59.41	59.69
流动比率(%)	157.46	134.17	115.88	122.19
全部债务/EBITDA(倍)	1.44	7.47	9.87	--
EBITDA 利息倍数(倍)	20.70	3.44	2.25	--
经营现金流流动负债比(%)	-17.18	-3.59	-12.79	--

注: 1、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 年追溯调整期初数; 2、公司 2012 年财务入账科目出现重大差错, 本报告 2012 年数据采用 2013 年追溯调整期初数; 3、本报告将公司 2012 年发行的 15 亿元短期融资券调整至短期债务; 4、2014 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

跟踪期内, 中国城市建设控股集团有限公司(以下简称“公司”)继续保持领先的行业地位及竞争优势, 主营业务呈现良好的发展势头。同时, 公司 BT 项目前期垫资较大导致公司资金需求加大、债务规模持续显著扩张等因素可能对公司信用状况产生的不利影响。

公司是全国性大型城市开发建设企业, 凭借其自身竞争优势及与各地政府的良好合作, 公司有望获得长足发展。联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合考虑, 联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA+, 对公司的评级展望为稳定, 并维持“11 中城建 MTN1”、“11 中城建 MTN2”、“12 中城建 MTN1”及“12 中城建 MTN2”的信用等级为 AA+; 维持“13 中城建 CP002”的信用等级为 A-1。

优势

1. 公司在承建 BT 项目时获得地方政府有力支持。地方政府以经营性土地提供质押担保, 资金回笼获得良好保障。
2. 跟踪期内, 公司营业收入继续较快增长, 整体实力进一步提升。
3. 公司经营活动现金流入、现金类资产对存续期内债券保障能力较强。

关注

1. 公司应收款项及存货等占比较大, 资金占用明显, 资金周转压力显著加大; 其他应收款规模大, 账龄偏长, 具有一定回收风险。
2. 跟踪期内, 公司经营性现金净流出规模显著加大。
3. 公司在建项目多, 未来资金需求较大, 存在一定的融资压力。跟踪期内, 公司债务规模显著扩张, 债务结构有待改善。
4. 公司 2012 年审计报告中部分土地在无土地使用权证的情况下以公允价值入账, 公司进行

了前期重大差错更正说明，财务报表规范性有待加强。

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、本跟踪评级结果自发布之日起 12 个月内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照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主体长期信用及存续期内相关债券的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

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2014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、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；进口业务等。

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2014年3月底，公司共拥有全资及控股二级子公司23家，其中具有建筑施工资质的工程局和公司7家、直属投资类子公司15家。

截至2013年底，公司（合并）资产总额654.58亿元，所有者权益184.45亿元（含少数股东权益63.99亿元）；2013年公司实现营业收入165.96亿元，利润总额14.74亿元。

截至2014年3月底，公司（合并）资产总额607.03亿元，所有者权益184.72亿元（含少数股东权益62.40亿元）；2014年1~3月公司实现营业收入33.92亿元，利润总额1.04亿元。

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。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

2013年以来，中国宏观经济整体运行平稳，新一届政府注重经济增长的质量和效益，不断推动经济结构转型升级；中共十八届三中全会召开为中国经济持续健康发展产生积极影响；从短期看，全面深化改革的各项细则逐步落实，经济仍将呈小幅波动调整态势。据初步核算，2013年中国实现国内生产总值568845亿元，同比增长7.7%。

2013年，中国规模以上工业增加值同比增长9.7%；同期，规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万以上的企业，下同）实现利润总额62831亿元，同比增长12.20%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求继续保持增长态势，对外贸易增速减缓。具体而言：消费需求增长平稳。2013年社会消费品零售总额为237810亿元，同比名义增长13.1%；投资保持较快增长，第三产业投资增速加快。2013年固定资产投资（不含农户）436528亿元，同比增长19.6%；第一次、第二次、第三次产业投资同比分别增长32.5%、17.4%、21.0%；对外贸易增速进一步下滑。2013年，中国进出口总额为41600亿美元，同比增长7.6%；其中出口金额增长7.9%，进口金额增长7.3%，贸易顺差2592亿美元。

2. 政策环境

财政政策方面，2013年，中国财政累计收入为129143亿元，同比增长10.1%，各项民生政策得到较好落实，医疗卫生、社会保障和就业、城乡社区事务等方面支出均实现两位数增长。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策。截至2013年底，M2存量达110.7万亿，同比增长13.6%。从社会融资规模来看，2013年全社会融资规模为17.3万亿，比上年同期多1.5万亿；其中人民币贷款12.97万亿，增加2.54万亿；全年上市公司通过境内市场累计筹资6885亿元，比上年增加1044亿元。人民币汇率方面，截至2013年底，人民币兑美元汇率中间价为6.0969元，比上年末升值3.1%；人民币汇率双向浮动特征明显，汇率弹性明显增强，人民币汇率预期总体平稳。市场流动性方面，2013年以来央行始终维持资金中性偏紧的状态，近期中长期国债收益率攀升、回购利率持续高企，资金面紧张格局愈发明显。

2013年11月召开的中共十八届三中全会（以下简称“全会”），审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，内容涵盖15个领域、60项具体任务，改革总体目标清晰；其中经济体制改革方面，市场在资源配置中的作用由“基础”调整为“决定”，更加明确深化改革的发展方向，将进一步激发市场经济的活力。

总体来看，2013年以来中国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；继续推进基础设施建设等积极的财政政策措施。中共十八届三中全会提出的全面深化改革总体目标，将有利于推动经济持续健康稳定发展。

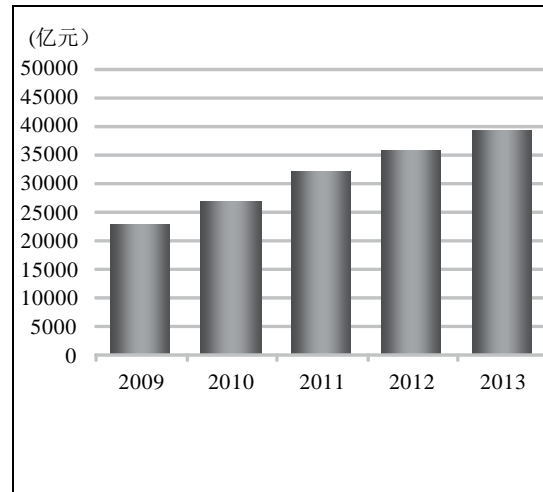
四、行业分析

公司所属行业主要为建筑施工行业。根据国际统计局《2013年国民经济和社会发展统计公报》数据，2013年全社会固定资产投资447074亿元，比上年增长19.3%，扣除价格因素，实际增长18.9%，固定资产投资增长较快。

2013年全国房地产开发投资86013亿元，比上年增长19.8%。其中，住宅投资58951亿元，增长19.4%；办公楼投资4652亿元，增长38.2%；商业营业用房投资11945亿元，增长28.3%，新开工建设城镇保障性安居工程住房

666万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房544万套。同时考虑到水利建设规模持续增长，铁路建设投资不断恢复，以及政府保障房投资力度加大等利好因素，建筑业发展环境仍较好。

图1 2009-2013年中国建筑业增加值



资料来源：国家统计局

从中国城市建设发展来看，2013年，中国基础设施（不包括电力、热力、燃气及水的生产和供应）投资71695亿元，同比增长21.2%，占同期全社会固定资产投资总额的比重上升至16.42%。虽然中国城市基础设施建设发展迅速，但其整体水平还相对落后。另外，城市化进程的不断推进也对城市基础设施的完善程度提出了更高的要求。在这样的背景之下，市政公共事业将迎来一个大规模的建设期，与之相配套的水利水电、能源交通、环保市政等基础设施建设工程也将加快建设步伐。据住房和城乡建设部预计，“十二五”期间，在城市市政基础设施方面的固定资产投资额约7万亿元左右。其中2011~2013年，全国城镇保障性安居工程累计开工2490万套，其中，棚户区改造1084万户；基本建成1577万套，其中，棚户区改造668万户；2013年全国公路水路交通固定资产投资1.49万亿元左右，较上年增幅约为0.03%，占全社会固定资产投资的3.3%；铁路固定资产投资达到6638亿元，同比增长0.05%；中国电网建设完成投资3894亿元。大规模的基础设施建设为建筑

企业提供广阔的成长空间和持续发展的有利条件。

五、基础素质分析

1. 产权关系

跟踪期内公司注册资本及股权结构未发生变化。截至2014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%。中国城市发展研究院有限公司为公司控股股东。

2. 企业规模与竞争力

公司是国内唯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。

截至2014年3月底，公司拥有具备建筑工程施工资质的工程局和公司7家、直属投资类子公司15家，形成了从设计、投资到建筑施工的完善产业链。

六、管理分析

跟踪期内，公司管理体制、管理制度、主要高管人员无重大变化。

七、经营分析

跟踪期内，公司主营业务未发生变化，以工程施工为主。

2013年，公司实现主营业务收入164.45亿元，同比增长15.71%。表3为公司主营业务收入构成情况。可以看出，近年来工程施工业务一直为公司的主要收入来源，2012-2013年，公司工程施工业务板块收入占比分别为97.52%和99.27%，其中，公司将2012年实现的土地一级开发收入2.40亿元并入工程施工业务收入，公司自2013年起无土地一级开发收入；公司其他业务收入主要为修理费收入、出租线路管理费收入、勘察设计、规划可研、物业经营、房地产销售等，由于收入种类较多且部分类别难以细分，故全部计入其他业务收入。

从毛利率来看，2012-2013年，由于公司工程施工收入结构有所变化，公司工程施工业务毛利率水平有所波动。其中，2013年公司工程施工业务毛利率为19.04%，较上年下降3.41个百分点，主要原因系2013年结算保障房项目规模较2012年有所增长所致。2012-2013年，公司整体毛利率水平分别为22.61%和19.27%，毛利率变动趋势与工程施工业务毛利率变动趋势一致。

2014年1-3月，公司实现营业收入33.92亿元，同比增长33.05%，占2013年全年的20.44%。其中，工程施工业务收入占99.88%；公司整体毛利率水平为19.51%，与2013年毛利率水平基本一致。

总体来看，跟踪期内，公司收入规模持续较快增长，毛利率有所下滑，但仍保持较高水平。

表1 公司主营业务收入及毛利率情况

	2011年		2013年上年数		2013年		2014年1-3月	
	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)
工程施工	85.42	11.85	141.00	22.45	163.24	19.04	33.88	19.51
土地一级开发收入	9.58	14.24						
其他	19.34	20.95	1.12	43.08	1.21	49.95		
合计	114.35	13.59	142.12	22.61	164.45	19.27	33.88	19.51

资料来源：公司提供

注：公司2012年实现土地一级开发收入2.40亿元，公司将其并入了工程施工收入中；公司2013年无土地一级开发收入。

(1) 工程施工

由于2012年公司工程施工业务中含2.40亿元土地一级开发收入，故本部分分析以扣除土地一级开发收入为基础。2012~2013年，公司工程施工业务收入继续上升，分别为138.60亿元和163.24亿元。由于BT及BOT项目建设周期及回购期均较长，近几年公司工程施工业务收入以普通工程类项目为主，2012-2013年公司不含BT项目的普通工程类项目收入分别为133.48亿元和150.18亿元，占工程施工业务收入的比重分别为96.31%和92.00%。2014年1-3月，公司实现工程施工业务收入33.88亿元，占2013年全年的20.75%，其中普通工程类项目收入32.52亿元，占95.99%，BT项目回购收入1.36亿元，占

4.01%。

公司作为大型国有企业，近年来承担了较多的保障房建设任务，由于2011年公司新签保障房项目少，2012年公司保障房结算收入很低；2012年公司加大保障房项目签订力度，保障房新签合同额规模大幅上升，2013年保障房建设项目结算收入较大，为6.13亿元，导致公司毛利率水平有所下降。

从在建项目看，截至2014年3月底，公司在建的主要工程建设项目包括：河南鹤辉高速公路项目，常熟市快速化改造工程项目，中俊理想城项目、贵定县县城是昌明区域城市主干道工程、苏州诚品书店综合楼项目等。其中重大在建项目如下表所示。

表2 截至2014年3月底已经签署但仍在履行中的重大项目

序号	类别	项目名称	业主单位	合同签署日期	合同金额(亿元)	合同工期(月)
1	直投 BOT	河南鹤辉高速公路(BOT)	河南省交通厅	2009-8-14	388000.00	48
2	普工市政-公路	常熟市快速化改造工程	常熟市交通工程管理处	2012-6-28	150000.00	24
3	普工房建	中俊理想城项目工程	中俊集团	2013-11-25	130000.00	13
4	普工市政-公路	贵定县县城是昌明区域城市主干道工程	贵定县人民政府	2013-10-10	120000.00	13
5	普工房建	苏州诚品书店综合楼	苏州旺和实业发展有限公司	2012-2-1	108000.00	24
6	普工房建	无锡市瑞雪家园	无锡市瑞雪家园管委会	2012-7-1	99000.00	28
7	普工市政	资阳市城南工业集中发展区二期项目工程	四川资阳经济开发区管理委员会	2011-9-1	90000.00	39
8	普工房建	合肥北城世纪城 C2 区住宅、商业	合肥世纪城置业有限责任公司	2013-12-1	86888.00	24
9	直投 BT	淮南市级租赁房(BT)	安徽中城建房地产开发有限公司	2012-6-25	81000.00	23
10	普工市政	阜阳市颍河综合治理项目	阜阳市颍泉区城市建设投资有限公司	2012-5-5	75000.00	26
合计					1327888.00	

资料来源：公司提供

从新签合同额看，2012-2013年，公司新签合同额分别为177.43亿元和149.18亿元。下表为近几年公司新签合同额各类型项目情况。2013年，公司新签合同额中，其他施工类项目占比最大，为84.05%。公司为降低风险，对市政及BT类项目较为谨慎，近几年新签合同额占比较小。截至2014年3月底，公司在建项目合同额合计322亿元，在建项目规模大，能够满足未来2-3年的经营业绩。

表3 公司工程施工领域新签合同额按类型统计
(单位: 亿元)

合同类别	2011年	2012年	2013年
市政	3.54	4.05	8.26
房建(含保障房)	3.61	42.79	1.50
公路	51.41	44.00	2.04
BT项目	16.22	12.24	12.00
BOT项目	0.00	0.00	0.00
施工	13.06	74.35	125.39
合计	87.83	177.43	149.18

资料来源: 公司提供

2009年，公司通过直属企业河南公司与河南省交通厅签订了BOT协议，公司通过BOT方式参与河南省鹤辉高速公路项目的投资建设和运营。河南省鹤辉高速公路项目总投资额38.8亿元(以豫发改设计[2009]1382号批复为准)，建设总里程62.622公里，工期4年，收费权30年(不含建设期)。该项目已经河南省发展和改革委员会豫发改交通[2007]558号文和豫发改交通[2008]2087号文核准建设。截至2014年3月底，该项目已完成投资23亿元，预计于2015年初完工通车。

原材料采购方面，对于钢材、水泥等大宗原材料公司实行集中采购，通过北京吉利盛达经贸有限公司作为采购平台，有利于提高公司的议价能力和降低采购成本，2013年，公司主要原材料采购价格相对平稳，公司近两年成本压力得到缓解。

表4 近三年公司主要原材料采购情况

	2011年			2012年			2013年		
	采购量(吨)	平均价格(元/吨)	总金额(万元)	采购量(吨)	平均价格(元/吨)	总金额(万元)	采购量(吨)	平均价格(元/吨)	总金额(万元)
钢材	627900	5160	323996	852600	3630	309493.8	1154377	3740.00	431737.0
水泥	897000	480	43056	1055400	380	40105.2	2778046	345	95842.6
混凝土	128000方	460元/方	5888	2126100方	450元/方	95674.5	3332541方	442元/方	147298.3
合计	--	--	372940	--	--	445273.5	--	--	674877.9

资料来源: 公司提供

总体来说，跟踪期内，公司工程施工业务稳定发展，继续有效带动了公司收入的增长；新签合同及在建项目规模大，为业务持续发展提供了一定的保障，同时也为公司带来了一定的资金压力。从未来看，随着普通类施工项目的推进及BT项目陆续完工实现回购，公司工程施工板块现金流状况将逐步好转；同时，河南省鹤辉高速公路建成通车后，公司还将获得稳定的高速公路通行费收入，进一步巩固其现金流的稳定性。

(2) 土地一级开发

目前，在政府对房地产调控执行力度持续偏紧的背景下，楼市低迷引致土地成交量出现萎缩，该业务板块收入受土地出让规划、出让及返还进度等因素影响较大。因此，公司适当调减土地一级开发业务占比，集中发展工程施工业务，公司自2013年起无土地一级开发在建项目，亦无土地一级开发收入。

2011年11月公司与崇州市人民政府签订了《崇州羊马中城建项目投资总额及投资回报协

议》(以下简称“投资回报协议”)。该项目运营区域位于崇州市羊马镇西南部,拟开发地块为农用地,项目用地面积3700亩(246.667万平方米),可出让用地面积2590亩(172.67万平方米)。项目内容主要为完成项目用地的“七通一平”等工作。公司实际投入项目运营资金13152万元(暂定金额,最终以审计结果为准),其中,土地整理款10570万元,工程建设、宣传推广、管理、财务等费用2582万元。截至2014年3月底,该项目已收回全部投资款1.21亿元,并收回0.20亿元投资收益,剩余0.47亿元投资收益尚待收回。

总体来看,公司土地一级开发业务对整体业绩贡献不大。公司为了减少风险,调减土地一级开发业务规模,目前公司已无土地一级开发在建项目。

(3) 其他业务

2013年,公司其他业务合计实现收入1.21亿元,与上年基本相当,主要包括品牌使用费收入、勘察设计、规划科研、资金占用费收入等。

近年来,公司还主要通过全资子公司中城建投资控股有限公司在金融、资源和新能源Pre-IPO项目的PE投资综合经营领域进行投资,相继收购河北银行(原为石家庄商业银行)、世纪证券股份公司等股权,参与发起设立北京惠农投资基金,发展势头良好。截至2013年底,公司分别持有河北银行及北京惠农股权投资基金(以下简称“惠农基金”)10.98%和20%股权。惠农基金是国内第一支专注于农业企业和农村经济发展的大型人民币股权投资基金,基金主要投资于农村金融机构、农业产业化龙头企业和消费品等行业,旨在优化农业和农村金融环境,推动农业产业和农村产业结构调整和行业整合。

八、募集资金使用情况

“11中城建MTN1”发行额度为15.5亿元,发行期限为5年,募集资金用途为归还银行贷款

和补充中长期营运资金。

“11中城建MTN2”发行额度为15.5亿元,发行期限为3年,募集资金用途为归还银行贷款和补充中长期营运资金。

“12中城建MTN1”发行额度为10亿元,发行期限5年,募集资金用途为:5亿元用途补充生产经营性资金需求,5亿元用于偿还银行借款。

“12中城建MTN2”发行额度为10亿元,发行期限5年,募集资金用途为:8亿元用途补充生产经营性资金需求,2亿元用于偿还银行借款。

“13中城建CP002”发行额度为25亿元,发行期限1年,募集资金用途为:4亿元用途补充生产经营性资金需求,21亿元用于偿还银行借款。

截至2014年3月底,公司已将上述债券所募集的资金按计划使用完毕。

九、财务分析

公司提供的2011-2012年审计报告经中通会计师事务所有限责任公司审计,2013年审计报告经亚太(集团)会计师事务所审计,并均出具了标准无保留意见的审计结论。公司2014年一季度财务数据未经审计。

公司2013年财务报表期初数与2012年财务报表期末差距大,主要系由于:①公司于2013年将会计师事务所更换为亚太(集团)会计师事务所,亚太(集团)会计师事务所作为具有审计上市公司资质的会计师事务所,对公司合并范围、资产及收入等进行了更加严谨的确认,与前一年度审计报告有所差异;②2013年公司下属中城建崇州城市建设投资有限公司确认的投资性房地产因未取得土地使用权证而被当地政府收回,该事项属前期会计差错,进行追溯调整,调减期初投资性房地产、资本公积;③公司下属大连先端国际医疗产业有限公司确认投资性房地产-土地使用权,因未取得土地使用权证而被当地政府收回,该事项属前期会计差

错，进行追溯调整，调减期初未分配利润。基于以上，公司财务报表前期差错调整规模较大，公司 2012 年审计报告中部分土地在无土地使用权证的情况下以公允价值入账，前期财务报表规范性存在瑕疵。因此，以下财务分析主要基于 2013 年度财务报表，与 2012 年的相关比较以 2013 年期初数作为比较基数。

2014 年一季度财务报表未经审计，系公司使用金蝶财务软件自动生成，部分科目入账有误：①2014 年 3 月底，公司将应计入存货的 17.3 亿元计入了应收账款科目，公司将在 2014 年半年报时进行调整；②根据亚太会计师事务所调整，2013 年底将河南鹤辉高速公路项目由在建工程全额转入无形资产，但金蝶软件自动生成的 2014 年一季报仍将上述项目计入了在建工程科目，公司将在 2014 年半年报时进行调整；④2014 年 3 月底，公司将应计入“固定资产”科目的 7 亿元会计事项，5.7 亿元计入了“存货”，1.4 亿元计入了“预付账款”，公司将在 2014 年半年报中进行调整。基于以上，本报告中 2014 年一季度财务数据仅作为补充。

2013 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共计 6 家，分别为中国城建开发有限公司、中国城市建设控股集团天津有限公司、中国城市建设（国际）有限公司、中城建长三角投资有限公司、中城建第十二工程局有限公司和中城建第十三工程局有限公司。公司 2013 年度新纳入合并报表范围的子公司净资产合计 30.57 亿元，对公司财务报告可比性有一定影响。

截至 2013 年底，公司（合并）资产总额 654.58 亿元，所有者权益 184.45 亿元（含少数股东权益 63.99 亿元）；2013 年公司实现营业收入 165.96 亿元，利润总额 14.74 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司（合并）资产总额 607.03 亿元，所有者权益 184.72 亿元（含少数股东权益 62.40 亿元）；2014 年 1~3 月公司实现营业收入 33.92 亿元，利润总额 1.04 亿元。

1. 盈利能力

随着公司营业规模的扩大，营业收入快速增长，2013 年，公司实现营业收入为 165.96 亿元，较上年增长 16.73%，建筑施工板块是公司收入的主要来源。

期间费用方面，2013 年债务规模的快速扩张导致财务费用较上年增长 65.60%，三项期间费用合计 15.88 亿元，占营业收入的比重为 9.57%，较上年的 7.27% 有所上升。公司对期间费用的控制力有待加强。

2013 年，公司资产减值损失较上年增长 51.22%，达 3.17 亿元，主要系公司计提坏账准备增多所致。同期，公司公允价值变动收益为 0.92 亿元，较上年增加 0.86 亿元；营业外收入 5.17 亿元。受营业成本及期间费用快速增长影响，2013 年，公司实现利润总额 14.74 亿元，较上年下降 3.63%。

盈利指标方面，2013 年，公司营业成本增幅 20.71%，高于营业收入增幅，公司营业利润率由上年的 19.25% 降至 16.68%；受利润的下降以及有息债务规模的快速增长影响，总资本收益率和净资产收益率分别为 4.85% 和 5.63%，分别较上年下降了 0.66 个百分点和 2.15 个百分点。总体看，公司整体盈利能力尚可。

2014 年 1~3 月，公司营业收入为 33.92 亿元，占 2013 年全年的 20.44%；营业利润率为 16.18%，较 2013 年小幅下降；同期，公司分别实现营业利润和利润总额 1.18 亿元和 1.04 亿元。

总体看，2013 年，公司收入规模快速增长，建筑施工板块是公司收入和利润的主要来源，目前公司项目储备充足，未来随着项目陆续完工结转收入，该板块将继续表现出较快的增长，并带动收入及利润规模的提高。

2. 现金流及保障

经营活动方面，2013 年，公司经营活动产生的现金流入为 150.16 亿元，同比下降 19.66%，其中主要是销售商品、提供劳务收到

的现金（133.40 亿元）。2013 年，受应收账款增加、部分收入现金流入流出抵消等因素影响，公司现金收入比较上年下降 12.10 个百分点，为 80.38%。2013 年，公司经营活动产生的现金流出为 197.63 亿元，较上年增长 1.23%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 120.20 亿元，较上年增长 1.47%。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以及往来款的收回与支付。近两年，公司经营活动现金流均表现为净流出，分别为-8.34 亿元和-47.48 亿元。

投资活动方面，公司投资活动现金流入规模较小，2013 年为 6.32 亿元，较上年增长 3.07 亿元。2013 年公司投资活动现金流出 64.15 亿元，较上年增长 25.16%，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-57.83 亿元。近两年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-56.34 亿元和-105.30 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，2013 年，公司筹资活动现金流入 222.62 亿元，主要来源于取得借款收到的现金。其中，2013 年公司吸收投资收到的现金 27.31 亿元，主要为子公司吸收投资收到的现金。2013 年，公司筹资活动产生的现金流出 126.94 亿元，主要是偿还债务及利息支付的现金；2013 年公司筹资活动产生的净现金流为 95.68 亿元，能够满足经营及投资需求。

2014 年 1~3 月，经营活动现金流量净额 3.65 亿元；受公司长期股权投资投入增加较多影响，公司投资活动现金流表现为净流出 5.38 亿元；受偿还债务支付的现金规模较大影响，公司筹资活动现金净流出 24.07 亿元。2014 年 1~3 月，公司现金收入比为 76.84%，现金收入质量持续下降。

总体来看，公司经营活动现金流入规模较大，但由于公司部分项目投资周期较长，支出规模较大，同时公司往来款支出规模大，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. 资本及债务结构

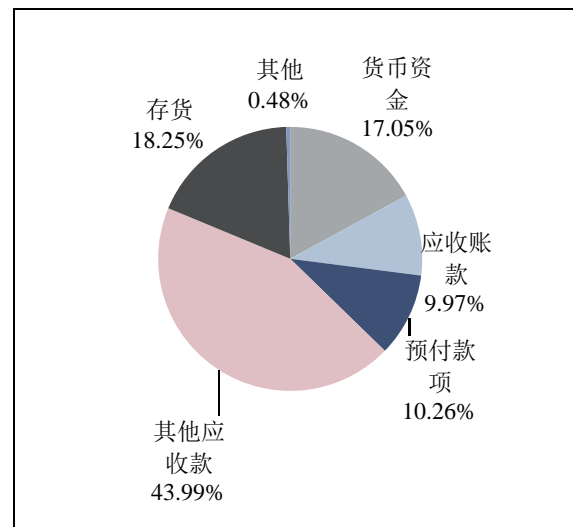
资产

截至 2013 年底，公司资产总额为 654.58 亿元，较期初增长 49.87%，主要来源于货币资金、应收款项（应收账款+其他应收款）、存货、长期股权投资和投资性房地产的增加。从资产结构来看，流动资产占比 65.72%，非流动资产占比 34.28%，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 2014 年 3 月底，公司资产合计 607.03 亿元，较 2013 年底下降 7.27%，主要系其他应收款减少所致。资产结构方面，流动资产占比 63.98%，非流动资产占 36.02%，流动资产占比略有下降。

截至 2013 年底，公司流动资产为 430.19 亿元，较期初增长 38.08%，流动资产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，主要包括其他应收款（占比 43.99%）、存货（占比 18.25%）、货币资金（占比 17.05%）、预付款项（占比 10.26%）和应收账款（占比 9.97%）。

图 2 2013 年底公司流动资产构成



资料来源：公司年报

截至 2013 年底，公司货币资金为 73.34 亿元，较期初增长 7.71%。公司货币资金以银行存款为主，占 59.27%，其余为其他货币资金及现金。货币资金为公司现金类资产的主要组成部分，2013 年底，公司现金类资产 73.78 亿元，较期初增长 7.64%，其中受限资金 19.51 亿元（占现金类资产的 26.60%），主要为信用证保证金和银行承兑保证金。总体先，现金类资产中存在一定比例的受限资金，对货币资金的使用效率产生一定影响。

截至 2013 年底，公司交易性金融资产 0.32 亿元，较期初下降 28.76%，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完工未结算工程款。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 2013 年底，公司应收帐款 42.89 亿元，较期初增长 17.99%，主要系 2013 年完工项目规模较大，已完工未结算工程款增长所致。从账龄结构来看，1 年以内的占比 66.31%，1~2 年的占比 25.66%，2~3 年的占比 0.83%，3 年以上的占比 7.20%，账龄较短。2013 年，公司计提坏账准备 1.36 亿元，坏账计提比例较低。从应收账款集中度来看，前十位客户欠款合计 5.61 亿元，占比 13.08%。整体看，公司应收账款规模快速扩大，对公司资金形成较大占用。

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 2013 年底，公司预付账款为 44.12 亿元，较期初增长 12.30%，主要系公司下属工程局向债务单位预付的材料款增长所致。从账龄结构来看，1 年以内占 44.10%，1-2 年占 18.55%，2-3 年占 1.89%，3 年以上占 35.46%。2013 年底，公司预付账款前十位欠款单位主要为阜阳市俊业建筑劳务有限公司、无为荣学（金道泉）公司、深圳警安贸易公司等公司，期末余额合计 13.08 亿元。总体来看，公司承接的工程类项目较多、投资较大，对资金占用较为明显。

公司其他应收款主要为履约保证金、投标

保证金、工程垫资款和关联方往来款等。截至 2013 年底，公司其他应收款为 189.24 亿元，较期初增长 64.06%，主要系新增 97 亿元关联方往来款项、职工备用金等；从账龄结构来看，1 年以内的占比 59.33%，1~2 年的占比 13.03%，2~3 年的占比 4.53%，3 年以上的占比 23.11%，账龄较短；截至 2013 年底，公司其他应收款账面余额 207.58 亿元，计提坏账准备 18.34 亿元，计提比例尚可。从其他应收款集中度来看，前十大欠款单位欠款合计 29.36 亿元（占比 15.51%）。综合来看，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，该部分其他应收款不能收回的风险较低，但考虑到，公司其他应收款项账龄偏长，且往来款规模大，公司面临一定的回收风险。

截至 2013 年底，公司存货为 78.50 亿元，较期初增长 54.22%，其中主要为工程施工成本（66.58 亿元），公司未计提存货跌价准备。

截至 2014 年 3 月底，公司流动资产 388.35 亿元，较 2013 年底下降 9.72%，主要系其他应收款下降所致。2014 年 3 月底，其他应收款较 2013 年底下降 24.33%，主要系部分往来款及保证金结算所致。

截至 2013 年底，公司非流动资产为 224.40 亿元，较期初增长 79.21%，主要来自于长期股权投资、投资性房地产和无形资产的增长，从非流动资产构成来看，主要包括投资性房地产（占比 54.49%）、长期股权投资（占比 23.70%）和无形资产（占比 7.50%）。

公司采用新会计准则，依据新会计准则将用于出租的土地使用权、建筑物、以及持有并准备增值后转让的土地使用权等按公允价值计入投资性房地产。截至 2013 年底，公司投资性房地产为 122.28 亿元，较年初增长 60.32%，主要系土地使用权转入及投资性房地产公允价值变动损益增加所致。2013 年，公司下属中城建崇州城市建设投资有限公司及大连先端国际医疗产业有限公司确认的投资性房地产因未取得

土地使用权证而被当地政府收回，该事项属前期会计差错，已进行追溯调整。

截至 2013 年底，公司长期股权投资为 53.18 亿元，较期初增长 153.46%。公司长期股权投资对象主要包括：深圳前海中城建惠投资基金企业（有限合伙）15.00 亿元（占比 28.21%）、深圳中城建银并购投资基金合伙（有限合伙）10.00 亿元（占比 18.80%）、江苏省房地产开发实业有限公司 4.00 亿元（占比 7.52%）、大连先端国际医疗产业有限公司 3.00 亿元（占比 5.64%）、上海璋玺投资发展有限公司 2.00 亿元（占比 3.76%），投资领域主要涉及金融机构。2013 年，公司获得被投资企业投资收益 0.51 亿元，对该年度利润总额的贡献率为 5.07%。

截至 2013 年底，公司无形资产为 16.83 亿元，主要为 BOT 项目收费权及土地使用权，较期初增加 11.27 亿元，其原因系 BOT 项目收费权（子公司河南中城建投资有限公司下属河南鹤辉高速公路建设有限公司在建工程全额转入无形资产）增长所致。

截至 2013 年底，公司固定资产原值 20.55 亿元，较期初增长 98.18%。公司固定资产主要为房屋建筑物、运输车辆和机械设备等，截至 2013 年底，公司共计提固定资产累计折旧 4.46 亿元（固定资产成新率 78.30%），计提资产减值准备 0.31 亿元，固定资产净额 15.78 亿元。

截至 2013 年底，公司在建工程为 1.91 亿元，较期初增长 2.09%。2013 年，公司在建工程主要为基建项目：来广营项目、厂房基建项目、设备安装项目等。

截至 2014 年 3 月底，公司非流动资产 218.67 亿元，较 2013 年底下降 2.55%，主要系长期应收款和固定资产的减少。其中，公司长期股权投资较上年底增长 9.75%，系公司下属子公司对外投资增加 5.18 亿元。

总体看，近几年公司资产规模快速增长，公司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。公司整体资产质量一般。

所有者权益

所有者权益方面，截至 2013 年底，公司所有者权益为 184.45 亿元，较期初增长 47.74%，主要因为公司少数股东权益及资本公积分别较期初增长 34.10 亿元和 22.69 亿元。其中，资本公积较期初增长主要系受投资性房地产公允价值变动影响所致；少数股东权益增加主要系公司对中城建第十二工程局、中城建第十三工程局、中国城建开发有限公司持股比例分别为 20%、20%、25%，但公司拥有实际控制权，故 2013 年审计报告中将上述三家公司纳入合并范围，导致少数股东权益大幅增长。截至 2013 年底，公司归属于母公司的所有者权益 120.46 亿元，其中，实收资本占 25.78%，资本公积占 66.09%，盈余公积占 0.02%，未分配利润占 8.11%。总体看，公司所有者权益稳定性较好。

截至 2014 年 3 月底，公司所有者权益 184.72 亿元，较 2013 年底微增 0.14%，主要系公司资本公积增长所致。所有者权益结构与上年底基本一致。

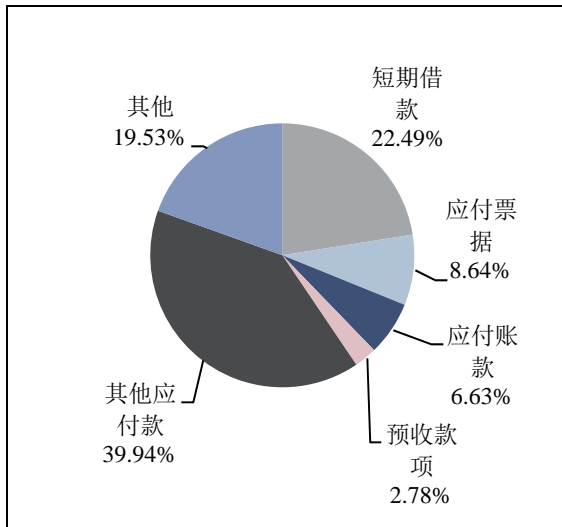
负债

截至 2013 年底，公司负债合计 470.13 亿元，较期初增长 50.72%，主要系其他应付款、短期借款和长期借款增加所致。从负债结构看，公司负债以流动负债为主，占 78.97%，非流动负债占 21.03%，负债结构与资产结构较为匹配。

从流动负债来看，截至 2013 年底，公司流动负债为 371.24 亿元，较期初增长 59.87%，主要来自于短期借款及其他应付款的快速增长。流动负债结构方面，占比较大的为其他应付款（39.94%）、短期借款（22.495%）、应付票据（8.64%）、应付账款（6.63%）。

公司对流动资金需求的增长带动了短期借款的大幅增加，截至 2013 年底，公司短期借款为 83.50 亿元，较期初增长 33.15%。

图3 2013年底公司流动负债构成



资料来源：公司年报

公司通过开具银行承兑汇票的方式进行原材料采购，随着经营规模的扩大，应付票据规模呈增长趋势，2013年底公司应付票据为32.06亿元，较期初增长87.44%；公司应付账款以应付材料款为主，截至2013年底，公司应付账款为24.62亿元，较期初增长77.20%，主要系建设项目未完工结算及赊销的材料款增加所致。

公司预收款项主要为施工工程项目预收款。截至2013年底，公司预收款项为10.31亿元，较期初增长4.24亿元，主要系建设项目未完工结算所致。此部分债务实质上无须偿还，不构成公司实际偿债压力。

公司其他应付款主要为往来款等。截至2013年底，公司其他应付款为148.26亿元，较期初增长32.17%。从账龄来看，公司其他应付款账龄1年以内的占35.66%，1-2年占15.17%，2-3年的占15.32%，3年以上的占33.85%，账龄较长；前5名债权单位金额合计24.89亿元，占比为16.79%。

截至2013年底，公司一年内到期的非流动负债19.15亿元，主要包括一年内到期的应付债券15.50亿元（公司于2011年度发行的第二期中期票据，发行日期自2011年12月9日至2014年12月12日，发行金额15.50亿元，票面利率5.68%，截止2013年12月31日应付利

息459.75万元）。

截至2013年底，公司其他流动负债45.77亿元，为公司2013年发行的两期短期融资券（本报告将该两期短期融资券调至短期债务中）。

从非流动负债来看，截至2013年底，公司非流动负债为96.35亿元，较期初增长98.89亿元，主要来自于长期借款的增加。公司非流动负债结构以应付债券、长期借款和递延所得税负债为主，分别占51.91%、38.56%和9.08%。

截至2013年底，公司长期借款为38.13亿元，较期初增长67.16%；应付债券为51.33亿元，为公司2011年发行的15.00亿元第一期中期票据及2012年发行的20亿元中期票据及15亿元私募债；递延所得税负债为8.98亿元，主要为投资性房地产公允价值增加形成的递延所得税。

截至2014年3月底，公司负债合计422.31亿元，较2013年底下降10.17%，主要来源于其他流动负债及其他应付款的建设。其中，其他流动负债减少45.53亿元主要系公司兑付2013年发行的第一期20亿元短期融资券及将2013年发行的第二期25亿元短期融资券转入“一年内到期的非流动负债”科目所致；其他应付款减少34.10亿元，系抵销2013年其他应付款中因未能确认而没有抵销的往来款所致；应付债券增加8.93亿元，主要系2014年3月由兴业银行发行10亿元私募债所致。截至2014年3月底，公司负债结构仍以流动负债为主，占75.26%，非流动负债占24.74%。

近几年，公司有息债务快速扩张，截至2013年底，公司债务总额269.94亿元，较期初大幅增长59.69%，其中短期债务增加85.42亿元，长期债务增加15.47亿元。债务结构方面，短期债务占66.86%，长期债务占33.14%。2013年底，随着债务规模的扩大，公司整体负债水平也进一步上升，资产负债率和全部债务资本化比率分别由期初的71.41%和57.52%上升至71.82%和59.41%，债务负担有所上升。

截至 2014 年 3 月底，公司债务总额 273.56 亿元，较 2013 年底增长 1.34%，主要来自长期债务的增加，较 2013 年底增加 10.30 亿元。相应的，长期债务占比上升至 36.37%。2014 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 69.57% 和 59.69%。

总体看，公司流动资金需求较大，负债以流动负债为主；债务规模快速扩张，债务负担较重。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2013 年期末，公司流动比率和速动比率分别为 115.88% 和 94.73%，均较期初的 134.17% 和 112.25% 有所下降；2014 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别为 122.19% 和 102.14%，与上年底略有提高。2013 年，公司经营现金流流动负债比为 -12.79%；2013 年年初及 2013 年期末，公司经营活动现金流入量分别为短期债务的 1.97 倍和 0.83 倍，公司存在一定的短期支付压力。

从长期偿债能力看，2012-2013 年公司 EBITDA 规模分别为 22.63 亿元和 27.36 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.44 倍和 2.25 倍，公司 EBITDA 对利息的保障能力有所下降；2012-2013 年，公司全部债务/EBITDA 分别为 7.47 倍和 9.87 倍。公司长期偿债能力一般。

截至 2014 年 3 月底，公司获得银行授信额度为 206.37 亿元，尚未使用额度为 42.57 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2014 年 3 月底，公司对外担保合同金额为 24.42 亿元，占 2014 年 3 月底所有者权益合计的 13.22%。被担保单位主要为江苏省丰盛房地产有限公司、北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司、南京嘉盛集团有限公司、南京建工集团有限公司等建筑施工类企业（见附件 2），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。

公司存续期内一年以上到期的债券包括“11 中城建 MTN1”、“12 中城建 MTN1”及“12

中城建 MTN2”，发行额度合计 35.50 亿元。2013 年公司经营活动现金流入量为 150.16 亿元，为存续期一年以上到期债券本金的 4.23 倍。2013 年底，公司现金类资产为 73.78 亿元，为存续期内一年以上到期债券的 2.08 倍；2014 年 3 月底公司现金类资产为 70.00 亿元，为存续期内一年以上到期债券本金的 1.97 倍。2013 年，公司 EBITDA 为 27.36 亿元，为存续期内一年以上到期债券的 0.77 倍。公司现金流入量及现金类资产对存续期中中期票据总额保障能力较好。考虑到上述三期中中期票据将陆续于 2016-2017 年之间进行偿还，有助于减轻公司偿还压力。

公司存续期内一年以内到期债券包括“11 中城建 MTN2”和“13 中城建 CP002”，发行额度合计 40.50 亿元。2013 年底，公司现金类资产为 73.78 亿元，为存续期期一年以内到期债券本金的 1.82 倍；2014 年 3 月底公司现金类资产为 70.00 亿元，为存续期一年以内到期债券本金的 1.73 倍。2013 年公司经营活动现金流入量为 150.16 亿元，为存续期一年以内到期债券本金的 3.71 倍。公司现金类资产及现金流入量对存续期短期融资券本金的保障程度较好。

5. 过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（机构信用代码为 G1011010802619580I），截至 2014 年 3 月 21 日，公司无不良信贷信息，过往债务履约情况良好。

6. 抗风险能力

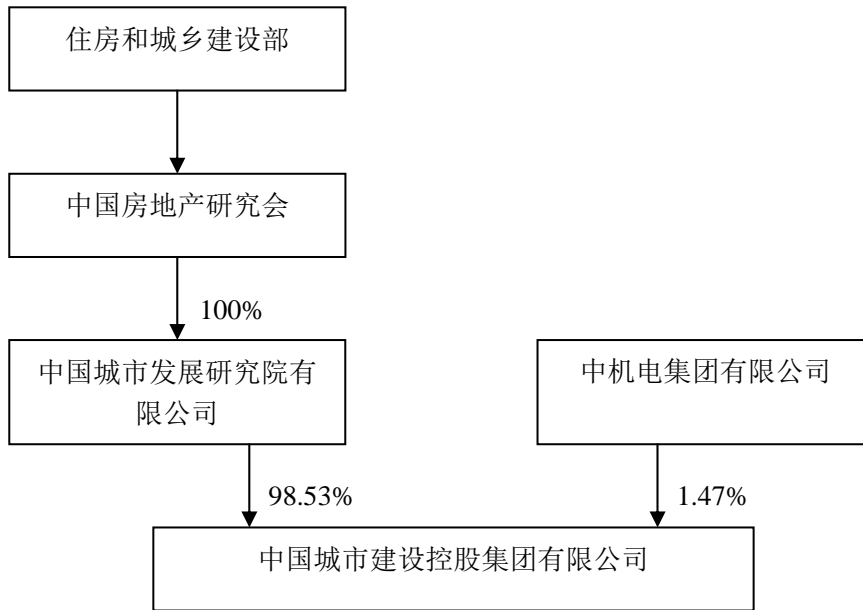
公司是国内唯一的大型国家级城市开发建设企业，基于公司自身经营和财务状况，以及中国城市化进程加快背景下中国城市市政基础设施固定资产投资的持续高位增长，公司整体抗风险能力很强。

十、结论

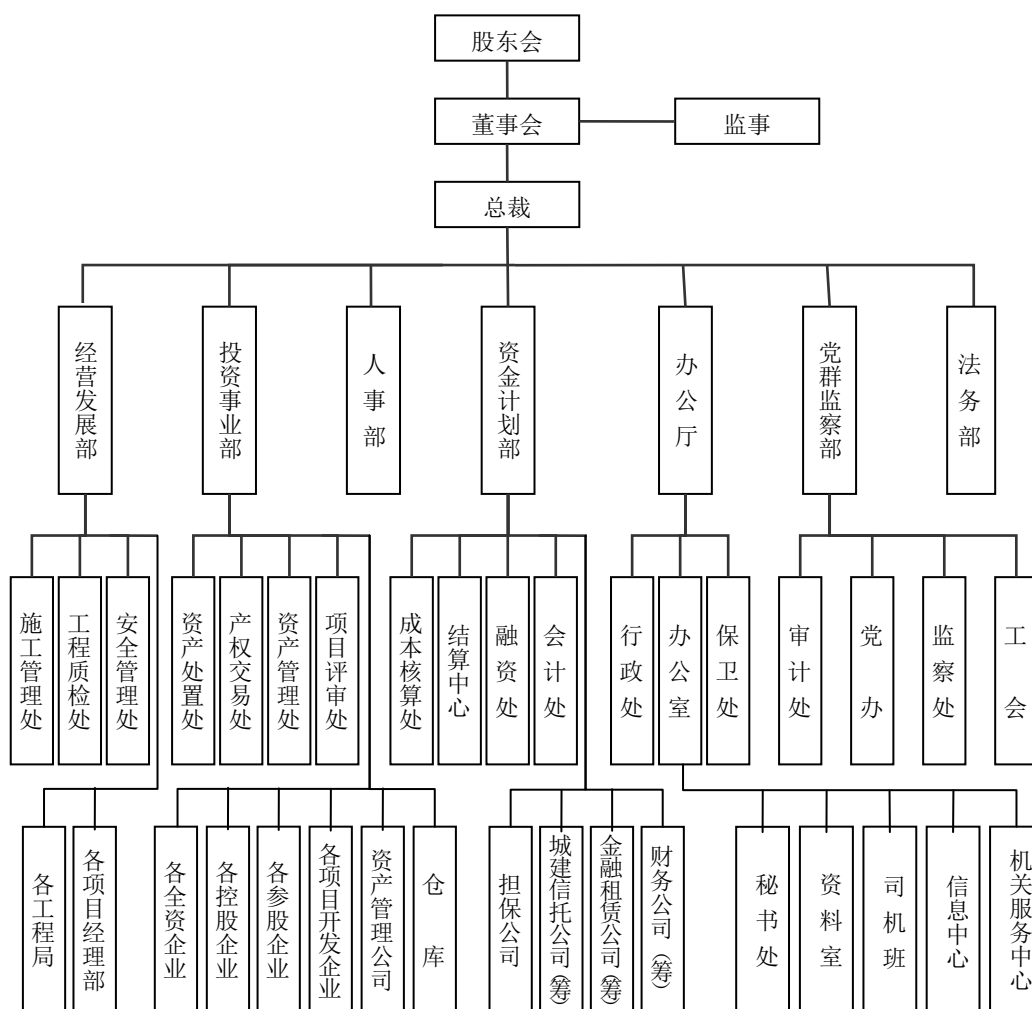
综合考虑，联合资信维持中国城市建设控股集团有限公司 AA⁺ 的主体长期信用等级，评

级展望为稳定；并维持“11中城建MTN1”、“11中城建MTN2”、“12中城建MTN1”及“12中城建MTN2”的信用等级为AA⁺；维持“13中城建CP002”的信用等级为A-1。

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 公司对外担保情况

(单位：人民币万元)

借款人	贷款银行	担保人	担保金额	合同起始日	合同到期日
吉林省交通建设集团 有限公司	交通银行股份有限公司 长春市分行	中城北方交建	4,600.00	2007-12-3	2008-12-3
江苏鸿海建设工程有 限公司	建行盐城分行	中城建第二工程 局集团有限公司	3,200.00	2013-4-10	2014-4-9
江苏鸿海建设工程有 限公司	浦发银行盐城支行	中城建第二工程 局集团有限公司	2,500.00	2013-12-26	2014-12-25
江苏鸿海建设工程有 限公司	江苏银行盐城开发支行	中城建第二工程 局集团有限公司	5,000.00	2013-2-6	2014-2-6
南京云露调味品有限 公司	农行南京玄武支行	中城建第二工程 局集团有限公司	2,000.00	2013-6-26	2014-6-25
南京建工集团有限公 司	光大银行	中城建第二工程 局集团有限公司	7,000.00	2013-7-22	2014-7-21
南京建工集团有限公 司	交通银行玄武支行	中城建第二工程 局集团有限公司	20,000.00	2013-11-18	2014-11-17
南京建工集团有限公 司	中国工商银行山西路支 行	中城建第二工程 局集团有限公司	13,000.00	2013-11-8	2014-11-7
南京建工集团有限公 司	广发银行玄武支行	中城建第二工程 局集团有限公司	7,000.00	2013-5-24	2014-5-23
南京建工集团有限公 司	中国工商银行山西路支 行	中城建第二工程 局集团有限公司	17,000.00	2013-9-25	2014-9-25
南京嘉盛集团有限公 司	浦发银行城北支行	中城建第二工程 局集团有限公司	20,000.00	2013-3-25	2014-3-20
南京嘉盛集团有限公 司	农行南京玄武支行	中城建第二工程 局集团有限公司	11,000.00	2013-7-1	2014-6-30
南京市第四建筑工程 有限公司	光大银行	中城建第二工程 局集团有限公司	5,000.00	2012-10-28	2013-10-27
南京市第四建筑工程 有限公司	中国工商银行山西路支 行	中城建第二工程 局集团有限公司	9,000.00	2013-10-17	2014-10-16
江苏丰盛贸易发展有 限公司	交通银行南京雨花支行	中城建第二工程 局集团有限公司	14,400.00	2013-10-30	2014-10-30
南京嘉盛景观建设有 限公司	交通银行南京雨花支行	中城建第二工程 局集团有限公司	8,000.00	2013-8-22	2014-11-21
江苏省丰盛房地产有 限公司	盐城中行	中城建第二工程 局集团有限公司	25,000.00	2013.08.28	2014.08.27
南京东部路桥工程公 司	徽商银行	中城建第二工程 局集团有限公司	15,000.00	2013.12.10	2014.12.9
北京丽贝亚建筑装饰	光大银行光华路支行	中城建第五工程	5,000.00	2013-9-23	2014-9-22

工程有限公司		局			
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	建行北京石景山支行	中城建第五工程局	24,000.00	2013-6-28	2014-6-27
四川中晨达投资有限公司	攀枝花商业银行成都分行	中城建第六工程局集团	6,000.00	2013-5-2	2015-5-2
无锡山水城投资发展有限公司	光大银行	中城建第六工程局集团	10,000.00	2013-12-30	2014-12-30
广西虎鹰水泥有限公司	广西河池市区农村信用合作联社	中资银信担保有限公司	5,690.00	2009-4-11	2014-4-11
潍坊高新城市建设投资开发公司	中国农业发展银行潍坊市分行	中资银信担保有限公司	4,800.00	2011-3-31	2015-4-1
合计			244190.00		

附件 3 主要财务数据及指标

项目	2012 年期初	2013 年期初	2013 年期末	2014 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	43.24	68.55	73.78	70.00
资产总额(亿元)	331.09	436.77	654.58	607.03
所有者权益(亿元)	160.18	124.85	184.45	184.72
短期债务(亿元)	57.13	95.05	180.48	174.07
长期债务(亿元)	44.87	73.99	89.46	99.49
全部债务(亿元)	102.00	169.04	269.94	273.56
营业收入(亿元)	114.35	142.18	165.96	33.92
利润总额(亿元)	60.81	15.30	14.74	1.04
EBITDA(亿元)	70.78	22.63	27.36	--
经营性净现金流(亿元)	-19.21	-8.34	-47.48	3.65
财务指标				
销售债权周转次数(次)	6.15	3.81	4.13	--
存货周转次数(次)	2.69	2.16	2.05	--
总资产周转次数(次)	0.45	0.33	0.30	--
现金收入比(%)	85.03	92.48	80.38	76.84
营业利润率(%)	9.16	19.25	16.68	16.18
总资本收益率(%)	18.57	5.51	4.85	--
净资产收益率(%)	28.30	7.78	5.63	--
长期债务资本化比率(%)	21.88	37.21	32.66	35.01
全部债务资本化比率(%)	38.90	57.52	59.41	59.69
资产负债率(%)	51.62	71.41	71.82	69.57
流动比率(%)	157.46	134.17	115.88	122.19
速动比率(%)	115.19	112.25	94.73	102.14
经营现金流动负债比(%)	-17.18	-3.59	-12.79	--
EBITDA 利息倍数(倍)	20.70	3.44	2.25	--
全部债务/EBITDA(倍)	1.44	7.47	9.87	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	6.06	10.38	8.34	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-1.07	-0.46	-2.64	--

注：公司 2014 年一季度财务数据未经审计。

附件 4 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	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -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	
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+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
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
现金偿债倍数	现金类资产/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
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/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/一年内到期的债券(含短期融资券)待偿还额

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 5 主体长期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，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，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

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。

附件 6 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