

# 信用等级公告

联合[2015] 1019 号

---

联合资信评估有限公司通过对嘉兴市城市投资发展集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

嘉兴市城市投资发展集团有限公司  
主体长期信用等级为  
AA<sup>+</sup>

特此公告。

联合资信评估有限公司  
二零一五年六月二十六日



# 嘉兴市城市投资发展集团有限公司

## 主体长期信用评级报告

### 评级结果：

主体长期信用等级：AA<sup>+</sup>

评级展望：稳定

评级时间：2015 年 6 月 26 日

### 财务数据

| 项 目            | 2012 年 | 2013 年 | 2014 年 | 15 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|----------|
| 资产总额(亿元)       | 152.56 | 200.69 | 238.96 | 250.04   |
| 所有者权益合计(亿元)    | 57.82  | 72.16  | 77.30  | 76.75    |
| 长期债务(亿元)       | 49.97  | 76.59  | 86.01  | 98.23    |
| 全部债务(亿元)       | 68.06  | 92.28  | 122.22 | 133.56   |
| 营业收入(亿元)       | 13.18  | 14.07  | 19.02  | 4.84     |
| 利润总额(亿元)       | 0.60   | 1.56   | 3.13   | -0.50    |
| EBITDA(亿元)     | 2.98   | 4.39   | 6.23   | --       |
| 营业利润率(%)       | 20.19  | 18.74  | 19.61  | 13.82    |
| 净资产收益率(%)      | 0.76   | 2.07   | 3.77   | --       |
| 资产负债率(%)       | 62.10  | 64.05  | 67.65  | 69.30    |
| 全部债务资本化比率(%)   | 54.07  | 56.12  | 61.26  | 63.50    |
| 流动比率(%)        | 164.59 | 219.27 | 175.54 | 197.51   |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 22.82  | 21.04  | 19.62  | --       |

注：1.2015 年一季度财务数据未经审计；

2.长期应付款中融资租赁款调整至长期债务中；

3.其他非流动负债中 3.00 亿元短期融资券调整至短期债务；

4.2015 年 3 月底应付债券中 1.60 亿元一年内应付债券调整至短期债务。

### 分析师

陈 茜 叶 青

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

嘉兴市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）作为嘉兴市燃气供应及旅游经营实体和嘉兴市中心城区基础设施建设主体，在区域垄断性及政府支持等方面具有一定优势，受到政府在股权划转、贷款贴息、土地出让金返还以及资金注入等方面的大力支持。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）同时也关注到，公司债务负担较重、对外担保比率较高、盈利能力偏弱、土地出让变现能力弱、资产质量一般等因素对公司信用基本面带来的不利影响。

近三年，公司多元化的经营板块不断发展，燃气和旅游板块效益稳定，为公司收入来源提供稳定保障；同时考虑到公司所拥有的城区核心土地未来变现将提升公司收入规模，联合资信对公司的评级展望为稳定。

### 优势

1. 2015 年以来，随着地方政府债券债务置换工作的推进及城投公司自身融资环境的改善，城投行业债务偿还的周转能力有所增强，流动性风险降低。
2. 近年来嘉兴市及各区经济和财政实力稳定增长，为公司发展营造了良好的外部环境。
3. 公司是嘉兴市中心城区基础设施建设主体，得到了政府在股权划转、贷款贴息、土地出让金返还以及资金注入等方面的大力支持。
4. 公司多元化的经营板块不断发展，燃气和旅游板块效益稳定，为公司的收入来源提供稳定保障。
5. 公司开发范围包含嘉兴市二环以内中心城区及国际商务区的 27.5 平方公里，可供出让的土地较多，且多位于嘉兴市中心区域

及未来城市扩展重心区域，地理位置优越，资产价值较高。

#### 关注

1. 受限于公司所从事的业务性质，公司整体盈利能力偏弱。
2. 公司债务规模较快增长，债务负担较重。
3. 土地开发及代建项目等资产规模大，且变现能力受政府拨款效率影响，公司整体资产质量一般。

## 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）与嘉兴市城市投资发展集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与嘉兴市城市投资发展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，未因嘉兴市城市投资发展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。

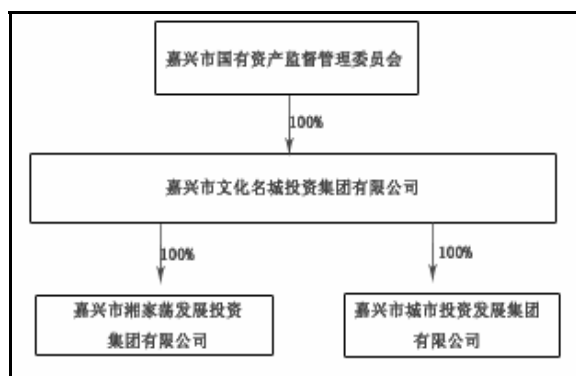
五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由嘉兴市城市投资发展集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、嘉兴市城市投资发展集团有限公司主体长期信用等级自 2015 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 25 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

嘉兴市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）前身系1994年成立的嘉兴市市区旧城改造指挥部，负责嘉兴市老城区内的旧城改造工作。2000年上半年嘉兴市市区旧城改造指挥部与相关机构合并，组建成立了嘉兴城市建设投资有限公司，2003年4月，在市城投公司基础上整合组建了嘉兴市城市发展投资集团有限公司。2007年3月，经嘉兴市国资委嘉国资领【2007】2号文件批复，嘉兴市城市发展投资集团有限公司、嘉兴市南湖名胜发展有限公司、嘉兴湘家荡开发建设有限公司优化重组为嘉兴市文化名城投资集团有限公司，2009年12月，嘉兴市城市投资发展集团有限公司承接嘉兴市文化名城投资集团有限公司除湘家荡区域外所有资产，并由嘉兴市文化名城投资集团有限公司（以下简称“文化名城公司”）全资控股。截至2015年3月底，公司注册资本22.50亿元，出资人为文化名城公司（嘉兴市国资委直属的投资型国有独资企业），公司实际控制人是嘉兴市国资委。

图1 公司股权结构图



资料来源：根据公司提供资料编制

公司主要承担嘉兴市中心城区约27.5平方公里（包括二环以内中心城区约25平方公里和国际商务区内2.5平方公里）范围的城市路桥、绿化、天然气管网等基础设施建设和开发任务；并承担南湖风景名胜等旅游资源的开发建设和经营管理任务；同时还负责经营和管理授权范围内国有资产，以实现其保值增值。

截至2015年3月底，公司下设办公室、纪检监察室、总师室、人力资源部、财务部、投资发展部和质量安全部共计7个职能部门。

截至2014年底，公司资产总额238.96亿元，所有者权益合计77.30亿元；2014年公司实现营业收入19.02亿元，利润总额3.13亿元。

截至2015年3月底，公司资产总额250.04亿元，所有者权益合计76.75亿元；2015年1~3月公司实现营业收入4.84亿元，利润总额-0.50亿元。

公司注册地址：嘉兴市环城西路333号四层；法定代表人：陈士洪。

## 二、宏观经济和政策环境

2014年，中国国民经济在新常态下保持平稳运行，呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。初步核算，全年国内生产总值 636463 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%。增长平稳主要表现为，在实现 7.4%的增长率的同时还实现城镇新增就业 1322 万，调查失业率稳定在 5.1%左右，居民消费价格上涨 2%。结构优化主要表现为服务业比重继续提升；以移动互联网为主要内容的新产业、新技术、新业态、新模式、新产品不断涌现，中国经济向中高端迈进的势头明显；最终消费的比重提升，区域结构及收入结构继续改善。质量提升主要表现为全年劳动生产率提升、单位 GDP 的能耗下降。民生改善主要表现为全国居民人均可支配收入扣除物价实际增长 8%，城镇居民人均可支配收入实际增长 6.8%，农村居民人均可支配收入实际增长 9.2%。

从消费、投资和进出口情况看，2014年，市场销售稳定增长，固定资产投资增速放缓，进出口增速回落。社会消费品零售总额 262394 亿元，比上年名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.9%）。固定资产投资（不含农户）502005 亿元，比上年名义增长 15.7%（扣除价格因素实际增长 15.1%）。全年进出口总额

264335 亿元人民币，比上年增长 2.3%。

2014 年，中国继续实施积极的财政政策。全国一般公共预算收入 140350 亿元，比上年增加 11140 亿元，增长 8.6%。其中，中央一般公共预算收入 64490 亿元，比上年增加 4292 亿元，增长 7.1%；地方一般公共预算收入（本级）75860 亿元，比上年增加 6849 亿元，增长 9.9%。一般公共预算收入中的税收收入 119158 亿元，同比增长 7.8%。全国一般公共预算支出 151662 亿元，比上年增加 11449 亿元，增长 8.2%。其中，中央本级支出 22570 亿元，比上年增加 2098 亿元，增长 10.2%；地方财政支出 129092 亿元，比上年增加 9351 亿元，增长 7.8%。

2014 年，中国人民银行继续实施稳健的货币政策，综合运用公开市场操作、短期流动性调节工具（SLO）、常备借贷便利（SLF）等货币政策工具，创设中期借贷便利（MLF）和抵押补充贷款工具（PSL）；非对称下调存贷款基准利率；两次实施定向降准。稳健货币政策的实施，使得货币信贷和社会融资平稳增长，贷款结构继续改善，企业融资成本高问题得到一定程度缓解。2014 年末，广义货币供应量 M2 余额同比增长 12.2%；人民币贷款余额同比增长 13.6%，比年初增加 9.78 万亿元，同比多增 8900 亿元；全年社会融资规模为 16.46 万亿元；12 月份非金融企业及其他部门贷款加权平均利率为 6.77%，比年初下降 0.42 个百分点。

2015 年，中国经济下行压力依然较大。李克强总理的政府工作报告指出，2015 年经济社会发展的主要预期目标是 GDP 增长 7.0% 左右，居民消费价格涨幅 3% 左右，城镇新增就业 1000 万人以上，城镇登记失业率 4.5% 以内，进出口增长 6% 左右。2015 年是全面深化改革的关键之年，稳增长为 2015 年经济工作首要任务，将重点实施“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带三大战略。三大战略的推进势必拓展中国经济发展的战略空间，并将带动基础设施建设等投资，从而对经济稳定增长起到支

撑作用。

### 三、行业及区域经营环境

#### 1. 城市基础设施建设行业分析

##### （1）行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中

国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

## （2）行业政策

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预【2012】463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013 年 4 月，银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050 号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信

贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发【2014】43 号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43 号文》及《351 号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后督管理的全程监控，将成为新趋势。

### （3）中国基础设施建设发展展望

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。

2014 年全年，全国固定资产投资总额完成 512761 万亿元，比上年名义增长 15.3%，扣除价格因素，实际增长 14.7%。其中，固定资产投资（不含农户）502005 亿元，增长 15.7%；农户投资 10756 亿元，增长 2.0%。东部地区投资 206454 亿元，比上年增长 15.4%；中部地区投资 124112 亿元，增长 17.6%；西部地区投资 129171 亿元，增长 17.2%；东北地区投资 46096 亿元，增长 2.7%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 11983 亿元，比上年增长 33.9%；第二产业投资 208107 亿元，增长 13.2%；第三产业投资 281915 亿元，增长 16.8%。

截至 2014 年，中国城镇化率为 54.77%，较上年提高 1.04 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

十八大报告指出要推动城乡发展一体化。通过加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，从而逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣。加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。城镇化建设将可能成为经济方面的施政重点及十八大后中国经济增长的动力。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。而

地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

## 2. 燃气行业概况

近三年，公司 68% 以上的主营业务收入均来自于天然气业务，天然气行业的发展对公司的经营产生显著影响。

### （1）整体情况

天然气作为清洁、高效能源，其生产以及在城市燃气中的消费增速显著快于液化石油气及人工煤气，具有良好的发展前景。20 世纪 90 年代以来，随着中国城市化进程的不断加快，城市燃气输送与供应发展迅速，城市燃气普及率已达到 90% 以上，成为了城市居民最主要的生活燃料。尽管目前中国的城市燃气市场正处于人工煤气占比不断下降，天然气蓬勃发展的阶段，但天然气在中国燃气总使用量中占比仅为 40%，在能源总使用量中仅为 5%，与发达国家相差较远，这表明天然气是中国未来城市燃气市场发展的主要方向，具有巨大的发展空间。

天然气是国家重点发展的主要清洁能源之一，近年来中国天然气消费增长强劲。2014 年全国天然气产量累计达到 1304.60 亿立方米，同比增速达 15.25%，同时非常规天然气勘探步伐明显加快。中国政府已经明确规定将天然气作为城市燃气和发电的主要利用领域。

### （2）市场需求

2014 年天然气需求保持较快增长，天然气表观消费量 1631.48 亿立方米，比上年增长 10.59%。未来国内天然气需求将继续旺盛，主要因为：①天然气具有热值高、清洁的特性，随着居民生活水平提高，对清洁能源需求会增加；目前国内城市管道天然气气化率仅为 42% 左右，提升空间较大；②国内天然气价格调整滞后，天然气与替代能源相比较便宜，进一步

推动天然气需求的增加；③各地节能减排加强，城市环保要求提高，城市燃煤或者燃油锅炉改天然气空间较大，尤其是经济发达地区。

### （3）市场供给

中国天然气的供给主要源于两部分，即国内生产和进口成品。中国现已探明的天然气田中近一半为高含硫气田，开采难度大，危险度高，而中国目前的技术水平所限，无法进行大规模的开发。同时，由于石油资源相对有限，再加上原油价格维持在相对高位，引起国家更加重视天然气对其的替代，企业进口积极性也在增长。此外，在进口管道和 LNG 接收站不断建成投产带动下，中国天然气进口量持续增长。据中国海关总署公布数据显示，2014 年中国累计液化天然气进口达 1988.09 万吨，同比增长 10.30%，管道天然气进口达 2302.30 万吨，同比增长 14.69%。2014 年中国的天然气进口依赖度已经提高到 33.06%，由于中国的常规天然气储量较为匮乏，非常规天然气开采还没有大规模推广，因此我们预计未来几年中国的天然气进口依赖度还将维持在 30% 以上。从供给结构来看，作为优质的石油替代品和重要的工业原料，预计近期中国天然气供不应求的局面不会发生根本变化，以天然气为气源是长期发展方向。

### （4）相关政策

中国的“十二五”能源规划中提到，未来 5 年中国天然气城市燃气增速将保持在 25% 以上。随着中国国内天然气管网的铺设加速，主干管线（如西气东输一线、二线）附近的省份其天然气使用比率有望率先明显提升，未来天然气城市燃气的使用地区将从目前的新疆、青海、陕西、四川等天然气气田沿线，逐步辐射全国。另据中国社会科学院发布的《中国能源发展报告（2009）》预计，到 2015 年、2020 年，中国天然气消费量分别达到 2000 亿立方米、2500 亿立方米左右；而同期中国天然气产量分别为 1400 亿立方米、1500 亿立方米。

《石油和化工行业“十二五”发展指南》

中提到“调整优化产业结构，全面提升科技创新能力，促进行业节约安全清洁发展”；“按照‘稳定东部、加快西部、开发海域、拓展海外’的思路，重点开拓海域及主要油气盆地和陆地油气新区，加强境外油气资源合作开发”；“完善油气干线管网和配套设施建设”；“扩建和新建原油储备基地，在长三角、珠三角、环渤海和成渝地区建设成品油储备基地”；“扩大 LNG 进口来源和渠道，在沿海地区适当建设液化天然气接收站”。该指南将使原油和天然气供应进一步得到保障。

### 3. 区域经济与财政实力

目前公司经营与投资的项目均在嘉兴市，其经营范围、投资方向直接受地区经济实力的影响，并与城市基础设施建设、城市发展规划密切相关。

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，东临上海、西南连杭州、北部与苏州相接，与三大城市形成了一小时交通圈。沪杭客运专线（高铁）正式通车后，嘉兴到上海、杭州用时缩短为 20 分钟。交通十分便捷，铁路、公路、水路四通八达，是长江三角洲的重要城市之一。嘉兴市陆地面积 3915 平方公里，现有人口 450.17 万，下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个市和嘉善、海盐两个县。

嘉兴历史上素有鱼米之乡、丝绸之府的美誉，改革开放以来，嘉兴又是国务院批准的长江三角洲“先行规划、先行发展”的十五个城市之一，近年来国内生产总值增速在浙江省和长三角十五个城市中名列前茅。

2012~2014 年，嘉兴市经济总量保持持续增长。2014 年，全市生产总值（GDP）3352.80 亿元，比上年增长 7.5%。其中第一产业增加值 145.14 亿元，下降 0.2%；第二产业增加值 1811.31 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 1396.35 亿元，增长 8.0%。按常住人口计算，人均生产总值为 73462 元（按年平均汇率折算为 11959 美元），增

长7.2%。三次产业结构调整为4.3:54.1:41.6。

2014年，嘉兴市工业生产持续增长，但增速有所下降，全市工业增加值达到1633.84亿元，比上年增长7.9%。全市规模以上工业企业全年主营业务收入6862.16亿元，增长6.2%；利税总额598.53亿元，增长5.8%，其中利润总额366.19亿元，增长6.5%。

2014年，嘉兴市地区经济的持续增长，推动嘉兴市固定资产投资规模继续扩张，其中基础设施投资增速较快。2014年，全市固定资产投资额2221.21亿元，比上年增长16.3%，其中第一产业投资额25.14亿元，增长52.4%；第二产业投资额1001.45亿元，增长11.8%；第三产业投资额1194.62亿元，增长19.7%。基础设施投资额434.36亿元，增长51.1%。

2012~2014年，嘉兴市财政收入保持了较快增长，三年财政一般预算收入分别为471.92亿元、517.49亿元和568.09亿元。2014年比2013年增长9.8%，其中公共财政预算收入307.07亿元，增长8.8%。

根据《嘉兴市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》（2011-2015年），“十二五”时期，嘉兴市城市发展的定位是：加快建设长三角经济强市、江南水乡生态型文化大市、杭州湾宜居型滨海新市，全力打造现代化网络型田园城市。

在“十二五”期间，嘉兴市将继续优化基础设施布局，全面建设路网、电网、水网和通信网络。路网以公路、铁路、内河航道、港口码头、机场等为重点，建设便捷高效的综合交通运输网络，实现对外高速化、市域快速化、城区通畅化。

“十二五”期间，嘉兴市将继续提升发展市区功能：全面提升道路、公交场站、综合停车场等交通基础设施建设水平；积极开发利用地下空间，拓展城市承载能力；构建城市快速路网，规划建设主中心城市快速公交系统，加快建立满足需求、方便出行的公交体系；进一步完善供水、供气、通信和垃圾处理等设施体

系，不断提高公用设施网络化水平；加快城市绿道、绿地、园林等系统建设，健全教育、医疗、文化等公共服务设施，推进老城区、老社区改造提升，改善民生环境。

总体看，嘉兴市整体经济和财政实力持续增强，固定资产投资稳定增长，城市化进程不断推进，公司外部发展环境良好。

#### 四、基础素质分析

##### 1. 产权状况

公司为国有独资有限责任公司。截至2015年3月底，公司注册资本22.50亿元，出资人为文化名城公司（嘉兴市国资委直属的投资型国有独资企业），公司实际控制人是嘉兴市国资委。

##### 2. 企业规模与竞争力

公司作为嘉兴市国资委下属的城市建设型国有企业集团，主要进行天然气供应及管网建设、对嘉兴中心城区进行市政路桥、园林绿化、等基础设施建设，以及公共事业项目的开发建设、旧城改造等任务，并承担南湖旅游风景名胜区和市区其他旅游资源的开发建设和经营管理任务。

公司天然气供应板块覆盖了嘉兴市三环路以内已开发中心城区、南湖新区部分区域（具体为西、北至新320国道，东南至外环东路—沪杭铁路—中环东路—平湖塘—中环南路—沪杭铁路—外环南路）、秀洲新区二期范围，大桥镇，在天然气供应方面居于区域垄断地位。

在城市综合开发方面，公司主要负责二环以内中心城区25平方公里的开发任务，中心城区为嘉兴市政府驻地，是嘉兴市的政治、经济、文化中心，现辖建设街道、新兴街道、解放街道、南湖街道、新嘉街道5个街道，总人口62万人。中心城区现居住用地853.44公顷，占城市建设用地39.34%；现有公共设施用地372.70公顷，占城市建设用地17.18%；现有绿地200.42公顷，占城市建设用地的9.24%；工业用地

243.21公顷，仓储用地26.83公顷，占城市建设用地分别为11.21%和1.24%。公司负责开发片区系嘉兴市核心区域，公司拥有区域优质的开发资源。

南湖风景名胜区系国家级5A景区，是全国红色旅游经典景区，对于公司文化旅游产业的经营具有重要意义。另外，公司还着力进行星级酒店的开发建设和运营管理，目前经营月河客栈（五星级）采用庭院式仿古民居建筑，是嘉兴市第一家集休闲旅游、度假体验、商务会议等功能于一体的江南水乡文化主题酒店，拥有营业面积3万平方米，各类民居式客房203间，大、小会所、会议中心和大型停车场等配套设施齐全。

公司燃气及旅游等经营性资产质量较佳，为公司提供了稳定的收入来源，公司城市综合开发区域地理位置优越，公司在嘉兴市公用事业领域垄断优势明显。

### 3. 人员素质

公司董事长陈士洪先生，现年50岁，硕士学历。曾担任嘉兴市秀城区新嘉街道党委书记、秀城区副区长、嘉兴港区开发建设管委会副主任、嘉兴出口加工区副主任、嘉兴市城市建设投资集团有限公司党委副书记及总经理、嘉兴市文化名城投资集团有限公司党委副书记及总经理，自2009年11月担任公司党委书记兼董事长。

公司总经理陈保良先生，中共党员，1988年08月参加工作，历任嘉兴市文化局文化艺术科干部，嘉兴市南湖革命纪念馆馆长助理、副馆长，嘉兴市文化局文物管理处处长，嘉兴市文化局（体育局）副局长、党委委员，市城市发展投资集团有限公司董事，南湖风景名胜区管委会副主任、党组成员，嘉兴市文化广电新闻出版局副局长、党委委员，嘉兴市城市投资发展集团有限公司党委委员、常务副总经理，自2012年8月起担任公司副董事长兼总经理。

截至2015年3月底，公司职工人数612人，

其中集团领导8人，中层干部37人，其余为各级子公司管理人员和业务人员；从学历构成看，研究生及以上学历的占2.10%、本科学历的约占55.36%、大专学历的约占40.65%；从年龄构成看，30岁以下人员占34.68%，31-40岁人员占43.79%，41-50岁人员占19.67%，51岁及以上人员占1.86%。

总体来看，公司高层管理人员管理经验丰富；员工学历素质较高、年龄结构合理，基本满足日常经营的需要。

### 4. 政府支持

考虑到公司承担较多城建项目，嘉兴市政府对公司在土地出让金返还、贷款利息补贴、股权划转及资金注入等方面均有较大支持。

#### （1）土地出让金返还

公司负责嘉兴市27.5平方公里城市环境综合整治任务，土地成功出让后，收益金直接进入财政专户。根据嘉办【2004】88号政府抄告单内容，市区二环路以内约25平方公里、秀城新区约2.5平方公里由公司对该区域进行投资开发建设，上述范围内的土地出让收益金，除按规定扣除20%的规费后，其余80%的出让金由市财政专户直接拨入公司，用于该区域的城市基础设施建设。根据上述文件，公司每年会收到相关土地返还（计入补贴收入及冲减在建工程），2012~2014年分别收到该项补贴收入为0.60亿元、2.05亿元和2.50亿元，2015年1-3月未收到相关补贴。此外，2012~2014年和2015年1~3月，公司分别收到冲减在建工程的资金3.79亿元、3.98亿元、3.51亿元和0.79亿元。

#### （2）贷款利息补贴

城市环境整治前期投资资金需求量大，根据嘉兴市人民政府办公室2004年9月20日下达的“嘉办【2004】88号”抄告单，市政府为了完善城建项目还贷机制，增强融资能力，每年由市财政直接拨付1亿元专项资金给公司，用于银行还贷付息。

公司在进行环境整治项目过程中将专项贷

款的利息费用加以资本化确认,计入在建工程,当年末收到财政专项补贴先计入其他应付款随后冲减在建工程中资本化利息。公司2012~2014年得到该笔贷款利息补贴分别为7622.93万元、8000.00万元和8000.00万元,2015年1~3月公司暂未收到相关补贴款。

### (3) 股权划转

根据嘉委发【2009】49号文件精神,将嘉兴市文化名城投资集团有限公司名下11家子公司股权划转至公司。公司确认资本公积47.24亿元,并根据嘉国资资产【2010】82号文件,将公司20.00亿元的资本公积转增股本。

根据嘉国资资产【2013】80号文件,将嘉兴市南湖区交通建设投资有限公司和嘉兴市银地新农村开发投资有限公司的股权无偿划转至公司,增加资本公积6.03亿元;根据嘉国资资产【2013】80号文件,将嘉兴市秀源水务投资集团有限公司的股权无偿划转至公司,增加资本公积6.57亿元。

### (4) 资金注入

2014年,文化名城公司以货币资金增资2.20亿元,变更后公司注册资本为22.50亿元。

## 五、管理分析

### 1. 法人治理结构

#### (1) 嘉兴市公用事业国资公司治理模式

嘉兴市公用事业企业按照政企分开原则,公司不隶属于政府行政管理部门。在资产管理关系方面,按照国资委—资产经营公司—企业三级营运、管理、监督框架。包括公司在内的三家公司(其余为湘家荡公司和母公司文化名城)的上级资产管理机构是市国资委。公司对下属企业建立产权代表报告制度。国有股权的产权代表对企业重大事项提出书面报告,派出财务总监对企业一定限额以上的重大投资和贷款担保项目实施审议把关。在行政管理关系方面,由政府及有关部门根据全市经济社会发展的目标,负责制定城市基础设施及社会事业项目和有指令性计划性质的开发投资项目的开发

实施规划,提出具体的工作要求,分散落实到各投资公司。市政府根据经济及社会事业发展要求下达的任务、指标,考核项目主管部门;项目主管部门负责检查、考核项目实施投资公司的项目实施工作。

### (2) 公司法人治理结构情况

公司属国有独资有限公司,出资人为嘉兴市文化名城投资集团有限公司,产权关系清晰。依据《中华人民共和国公司法》要求,公司制定了章程并设立董事会、监事会和公司管理机构。

公司不设股东会,设董事会,成员为8人,其中7人由股东委派,职工董事1人由职工代表大会选举产生。董事每届任期3年,任期届满可以连任。董事会设董事长1人,副董事长1人,由董事会选举产生;董事会决议的表决实行一人一票,需经半数以上的董事通过。公司设总经理1名,由董事会聘任或解聘,总经理对董事会负责,主持公司日常经营管理工作。

公司监事会成员为5人,其中3名股东代表监事由股东委派产生,2名职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会设主席1人,由全体监事过半数选举产生。公司监事任期每届为3年,任期届满可以连任。

总体来看,公司产权结构清晰,治理结构完善,能够满足日常经营管理需要。

### 2. 管理制度

为优化企业运行机制,提高管理水平和经济效益,提升企业核心竞争力,公司形成了一整套“制度汇编”,涵盖了企业重大决策、人力资源管理、财务管理、工程项目管理、招投标管理、运营管理等方面。

财务管理方面,公司成立了财务管理中心统一调度资金,并负责处理公司一切财务会计工作,下属公司不单独设立会计机构,由公司本部对其委派财务负责人。公司设预算管理委员会,对下属公司预算管理方案进行审批并予以修正,预算方案一经批准不予调整,下属单

位将预算指标层层分解并从横向和纵向落实到具体环节、岗位。公司设总会计师 1 人，负责编制和执行预算、财务管理和会计监督等方面的工作。公司财务支出执行严格的审批制度，账务处理程序严格，内部稽核程序健全。

项目管理方面，公司编制工程项目管理中长期规划并建立项目库，从项目库中确定年度投资项目，财务管理中心负责资金筹措并分期拨付项目建设资金。公司对于项目工程建设实行招投标管理，且工程合同中要有明确质量条款，分项目编制年度、季度、月度计划并严格执行。工程款的支付严格依据项目合同条款进行，项目竣工后，公司财务中心分项目编制财务竣工结算报告。

总体来看，公司对下属子公司管控力度较强，管理制度较为规范，基本满足公司的日常经营需要。

## 六、经营分析

公司目前所属子公司较多，涉及燃气、旅游、绿化、城市综合整治等诸多领域。公司城市综合整治投入较大，资金以土地出让金返还及燃气、旅游收入进行平衡。近年来，公司营业收入随着燃气、旅游和商品房销售收入的增

长逐年增加。2012~2014 年和 2015 年 1~3 月分别实现营业收入 13.18 亿元、14.07 亿元、19.02 亿元和 4.84 亿元。天然气业务和旅游业务是公司营业收入的主要来源，历年合计占营业收入的比重均在 80%以上。

从毛利率情况来看，2012~2014 年公司毛利率分别为 21.95%、20.67%和 21.81%。从各业务板块看，燃气业务板块毛利率波动下降，其中 2013 年由于管输费（公司以采购价和管输费合计数确定销售价格）下降导致公司燃气业务板块毛利率有所下滑；工程结算板块毛利率波动上升，主要是由于项目收入成本结转时间不一致导致毛利率有所波动；近年来房地产行业景气度下行，公司商品房销售板块的毛利率有所下降，但仍保持在较高水平；随着游客增加、景区配套租金的持续上升旅游业务板块毛利率较快增长。2015 年 1~3 月，公司综合毛利率为 15.84%，较 2014 年较快下降，一方面，燃气业务板块由于春节期间工业用户用气量减少，而工业用户收费较居民及商业高，公司该板块毛利率下降为 9.32%；另一方面，由于商品房业务板块为去存量将位置较差的商铺以低于成本价销售，导致商品房业务板块毛利率下降为-17.03%。

表 2 公司营业收入及毛利率情况（单位：万元，%）

| 项目        | 2012 年           |               |              | 2013 年度          |               |              |
|-----------|------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
|           | 收入               | 占比            | 毛利率          | 收入               | 占比            | 毛利率          |
| 燃气业务      | 102392.15        | 77.71         | 13.92        | 103153.98        | 73.33         | 10.40        |
| 旅游业务      | 14614.44         | 11.09         | 44.31        | 18458.14         | 13.12         | 53.57        |
| 商品房       | 9062.51          | 6.88          | 72.20        | 9435.65          | 6.71          | 61.82        |
| 工程结算      | 5249.59          | 3.98          | 31.47        | 6118.94          | 4.35          | 29.52        |
| 其他业务      | 435.16           | 0.33          | -1.93        | 3495.78          | 2.49          | 23.14        |
| <b>合计</b> | <b>131753.85</b> | <b>100.00</b> | <b>21.95</b> | <b>140662.50</b> | <b>100.00</b> | <b>20.67</b> |
| 项目        | 2014 年           |               |              | 2015 年 1-3 月     |               |              |
|           | 收入               | 占比            | 毛利率          | 收入               | 占比            | 毛利率          |
| 天然气业务     | 130614.23        | 68.67         | 11.23        | 38158.40         | 78.86         | 9.32         |
| 旅游业务      | 22691.19         | 11.93         | 54.35        | 5745.06          | 11.87         | 63.33        |
| 商品房       | 22689.28         | 11.93         | 44.98        | 1899.16          | 3.92          | -17.03       |
| 工程结算      | 9675.41          | 5.09          | 31.60        | 1089.08          | 2.25          | 10.61        |
| 其他业务      | 4529.33          | 2.38          | 26.83        | 1495.60          | 3.09          | 45.43        |

|    |           |        |       |          |        |       |
|----|-----------|--------|-------|----------|--------|-------|
| 合计 | 190199.44 | 100.00 | 21.81 | 48387.30 | 100.00 | 15.84 |
|----|-----------|--------|-------|----------|--------|-------|

资料来源：公司提供

### 1. 燃气销售业务

#### 管道天然气

公司是嘉兴市重要的燃气管道建设和燃气供应业务经营主体，燃气业务主要由嘉兴市天然气管网建设管理有限公司（以下简称“管网公司”）和嘉兴市燃气集团有限公司（以下简称“燃气公司”）经营。管网公司主要负责燃气输送管网的投资建设，燃气的批量采购和销售；燃气公司负责向特许经营权规定范围内终端用户销售天然气和瓶装液化气。

2009年管网公司与浙江省天然气开发有限公司签订了天然气购销协议，协议规定管网公司作为嘉兴地区天然气的总买卖方，负责采购天然气资源，并向嘉兴地区内城市用户、电厂用户和高压、次高压直供工业用户统一供应天然气。燃气公司在规定区域内经营天然气管道输送业务。

近三年，公司持续推进管线和配套设施建设力度，截至2015年3月底，燃气管道长度增加至2147.98公里（其中高压管线164.52公里，

中、低压管线1983.56公里）。目前，公司主要在建项目为嘉兴市区天然气利用工程，项目总投资8.54亿元，建设期为2007~2015年，建设范围涵盖嘉兴市区总面积968平方公里。截至2015年3月底，嘉兴市区天然气利用工程中已建成城市门站2座、天然气气源（LNG）站1座、高中压调压站3座，累计天然气用户达到20.50万户，累计投资6.59亿元。

2012~2014年和2015年1~3月，公司天然气销售量分别为36373.00万立方米、34616.51万立方米、39075.35万立方米和11471.32万立方米，随着公司管网输送长度的快速增长，公司天然气销售量规模波动中有所扩大，其中2013年工业企业用量下降导致整体天然气销售量较2012年有所下降。2012~2014年，公司天然气销售收入分别为9.92亿元、10.02亿元和12.73亿元。2015年1~3月，公司天然气销售量为11471.32万立方米；同期，销售收入为3.73亿元，为2014年全年的29.31%。

表3 2012~2014年和2015年1~3月管道天然气板块经营指标

| 项 目           | 2012 年   | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年 1~3 月 |
|---------------|----------|-----------|-----------|--------------|
| 天然气销售收入（万元）   | 99165.15 | 100171.98 | 127313.23 | 37320.4      |
| 天然气销售量（万立方米）  | 36373.00 | 34616.51  | 39075.35  | 11471.32     |
| 天然气平均销售价格     | 2.73     | 2.89      | 3.26      | 3.25         |
| 天然气平均采购价格     | 2.42     | 2.68      | 3.05      | 3.16         |
| 管道燃气累计用户数（万户） | 14.81    | 16.61     | 19.74     | 20.50        |
| 其中：居民用户（万户）   | 14.77    | 16.55     | 19.65     | 20.41        |
| 工业工建用户（户）     | 77       | 83        | 104       | 109          |
| 商业公建用户（户）     | 459      | 485       | 625       | 634          |

资料来源：公司提供

注：天然气销售收入和天然气平均销售价格为不含税价格，天然气平均采购价格为含税价格。

#### 瓶装液化气

燃气公司经营负责公司瓶装液化气零售业务板块，非嘉兴市唯一经营单位。燃气公司从上游单位采购液化石油气，分装进液化石油气瓶再进行终端配送。2012~2014年和2015年1~3月，瓶装液化气销售量分别为4507吨、4309吨和、4864吨和1570吨，销售收入分别为0.32

亿元、0.30亿元、0.33亿元和0.08亿元。

近三年，公司燃气业务均占公司主营业务收入68%以上。2012~2014年公司燃气板块全年分别实现营业收入10.24亿元、10.32亿元和13.06亿元，毛利率分别为13.92%、10.40%和11.23%，其中2013年毛利率较2012年下降的原因是管输费下降。2015年1~3月公司实现燃

气收入 3.82 亿元，为 2014 年全年的 29.21%；同期毛利率为 9.32%，毛利率下降原因是春节期间工业用户用气量减少，而工业用户收费较居民及商业高。

## 2. 工程结算

公司的工程结算收入主要由嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司（以下简称“环艺物业”）的园林绿化收入和燃气公司管道铺设收入构成。2012~2014年和2015年1~3月，公司分别实现营业收入0.52亿元、0.61亿元、0.97亿元和0.11亿元。

环艺物业负责绿化工程业务，主要围绕着“三清两绿”及“八个十绿化工程”主要承担了集团公司民生建设项目，历史文化名城公园建设项目，南湖景区5A创建工程，安置小区配套绿化及市政基础设施建设绿化配套工程。截至2014年底，公司在建项目0.10亿元，体现在“存货-工程施工”中。燃气公司管道安装等业务主要是嘉兴市区燃气管网的铺设工作，近年来，随着秀洲区、南湖区、经济开发区的逐步发展，公司管网长度较快增长，截至2014年底，公司燃气管线工程共形成在建工程2.09亿元，体现在“在建工程—燃气管线工程嘉兴市区管网”和“在建工程—燃气管线及配套工程”中。

此外，公司还承担代建业务，公司代建业务主要由嘉兴市城市建设投资有限公司和嘉兴市嘉城建设发展有限公司（以下简称“嘉城发展”）负责。公司主要代建范围包括：

①根据嘉兴市政府每年下达的项目计划安排表，公司下属子公司嘉城发展对道路建设改造、旧城拆迁改造等项目开展代建业务，项目竣工结算之后，政府按照项目审计后的工程总结算造价加项目发生的融资费用进行回购，在未付清回购资金时，项目所有权归公司所有。一部分在“其他非流动资产”科目中体现，截至 2014 年底，公司拥有该类“其他非流动资产”23.13 亿元，目前尚未回购，未来实现现金

回笼后直接冲减“其他非流动资产”。政府与公司暂未制定明确的回购计划，该类资产未来变现时间不确定。另一部分在“在建工程—市政道路等项目”中体现。

②公司土地开发的配套项目（安置房项目）。项目前期，拆迁时对拆迁户旧房按评估价签订拆迁合同，确定拆迁补偿成本，公司无资金支出。项目建设期，由嘉城发展和公司签订代建协议，嘉城发展安排专人负责监督工程实施进程及质量，每月按照工程进度上报公司，经核准后拨付工程款项；项目建设资金支出计入“存货—开发成本”，完工后转入“存货—开发产品”。项目后期，安置房移交时，根据建造成本并经评估确定新房成本，拆迁户需支付新房成本与旧房成本的差价，收到差价时计入“货币资金”，冲减“存货—开发产品”中新房成本，“货币资金”与“存货—开发产品”中新房成本的差额结转至“在建工程—土地征迁项目”。截至 2014 年底，公司完工项目主要包括中南小区（中南公寓）、徐王村临时过渡房、景帆苑二期、月河、南门片等项目，形成 13.11 亿元“存货—开发产品”。截至 2014 年底，在建项目包括章基浜南区拆迁安置房、南湖湖滨区域安置房二期、南祥苑小高层和天香花苑等项目，上述建设项目已无相关投资支出，形成 2.77 亿元“存货—开发成本”。公司暂无安置房拟建项目。

公司每年会收到相关土地返还，冲减“在建工程—市政道路等项目”和“在建工程—土地征迁项目”。2012~2014 年和 2015 年 1~3 月，公司分别收到上述资金 3.79 亿元、3.98 亿元、3.51 亿元和 0.79 亿元。

③根据嘉办【2010】93 号文件，公司将国际商务区除 2.5 平方公里范围（东起南江路，北至广益路-云东路-由拳路，西至泰宁路，南至长水路）外的开发任务移交给国际商务区管委会，（1）凡属已建项目，完工后由公司移交给国际商务区管理；（2）凡属拟建及新建项目，今后由国际商务区承担建设；（3）凡属续建项

目，三环以内隆兴村、四联村区域拆迁工作后续工作移交国际商务区，其他项目继续由公司出资建设。综合考虑公司在国际商务区范围内的基础设施建设的投入，确定由国际商务区管委会一次性补偿给公司 17 亿元。上述资金从 2011 年起，按每年 20% 的比例，分五年补偿到位。根据公司提供的《国际商务区域内城投集团 50 万元以上项目一览表》，公司在该区域已建项目 8.74 亿元，续建项目 8.26 亿元。嘉办

【2010】93 号文件提到的 17 亿元补偿资金已覆盖公司成本。公司未将此项补偿计入应收账款或其他应收款，划转的相关项目仍体现在 2011~2013 年审计报告在建工程科目中，随着未来补偿资金的流入，公司将直接冲减“在建工程—市政道路等项目”。截至 2015 年 3 月底，公司已完成对续建项目 17 亿元的总投资，公司共收回资金 12.77 亿元。

### 3. 城市环境综合整治

公司自成立以来该业务主要经历了以下几个阶段：2000~2002 年，主要从事老城区局部危旧房改造、环南湖地区环境整治；2003~2006 年，主要从事市区大面积危旧房改造。公司 2000~2006 年期间主要进行项目开发前期工作，土地出让的面积较少，从 2006 年开始土地转让并正常周转。

嘉兴市人民政府办公室 2004 年 9 月 20 日下达“嘉办【2004】88 号”抄告单，根据该抄告单，公司对市区二环路以内约 25 平方公里、秀城新区约 2.5 平方公里区域进行投资开发建设，上述范围内的土地出让收益金，除按规定扣除约 20% 的规费后，其余 80% 的出让金由市财政专户直接拨入公司，用于该区域的城市基础设施建设。市财政局按照土地开发项目核定的成本金额返回给公司，补偿公司开发支出。嘉兴市政府将土地出让金剔除需要上缴的各类规费后返还给公司，公司一部分用于平衡土地整理开发投入，并由此实现滚动开发，计入“营业外收入—补贴收入”；另一部分列为城市基础

设施建设成本及安置房建设补贴，做冲回“在建工程—市政道路等项目”和“在建工程—土地征迁项目”。2012~2014 年分别收到补贴收入 0.60 亿元、2.05 亿元和 2.50 亿元，2015 年 1~3 月无补贴收入。2012~2014 年和 2015 年 1~3 月，公司分别收到城市基础设施建设成本和安置房建设成本补贴金 3.79 亿元、3.98 亿元、3.51 亿元和 0.79 亿元。

表 4 公司近年来收到的土地收益金情况(单位:万元)

| 项目     | 2012 年   | 2013 年   | 2014 年   | 2015 年 1~3 月 |
|--------|----------|----------|----------|--------------|
| 补贴收入   | 6000.00  | 20500.00 | 25000.00 | 0.00         |
| 在建工程冲减 | 37868.19 | 39849.11 | 35112.44 | 7880.00      |
| 合计     | 43868.19 | 60349.11 | 60112.44 | 7880.00      |

资料来源：公司提供

除城市环境综合整治外，公司自成立以来，通过前期土地整理开发，形成部分有权证土地资产；截至 2015 年 3 月底，公司有权证土地中拥有储备地 28.75 万平方米，价值 17.43 亿元；拥有出让地 7.57 万平方米，价值 5.13 亿元；均计入“存货—储备土地”。此外，公司土地平整形成的可供出让土地共计 1308.41 亩，其中二环内土地面积 506.5 亩，2012~2014 年，公司上述可供出让土地投资支出共计 11.59 亿元，计入“在建工程—土地征迁项目”中。2015 年公司计划出让 725 亩土地（其中二环内及市区土地 291 亩、二环外 432 亩），主要为商住、住宅和居住用地，以二环内及市区土地 500 万元/亩、二环外土地 250 万元/亩的平均价格测算，预计土地出让收入 25.35 亿元，按照约 75% 返还比例测算，公司预期实现获得土地款 19.01 亿元。截至 2015 年 5 月底，2015 年公司尚未实现土地出让，同时考虑到房地产市场下行趋势、土地市场景气度下滑影响，公司土地出让进度以及价格的实现均存在一定不确定性。

整体看，公司拥有的土地资源拥有很大的区域优势：①主要是以商办住经营性用地为主，土地价值高；②根据嘉兴市城区规划，公司拥有的市区土地为嘉兴市发展商务及居住的区域，土地开发条件好，配套设施较为完善，尤

其是经济繁荣的市中心区域及嘉兴市未来城市 扩展重心的东南侧区域，该部分资产价值较高。

表 5 截至 2015 年 3 月底公司已完成整理土地情况表

| 序号              | 名称                    | 总面积<br>(亩)     | 用地性质 | 2012~2014 年<br>投资支出<br>(万元) | 预计出让单<br>价(万元/亩) | 预计出让收入<br>(万元)   | 扣除规费后预计<br>土地出让净收益<br>(万元) |
|-----------------|-----------------------|----------------|------|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| <b>一、二环内及市区</b> |                       |                |      |                             |                  |                  |                            |
| 1               | 凌塘路两侧                 | 60.00          | 商住   | 15683.24                    | 500              | 30000.00         | 22500.00                   |
| 2               | 1812 工程地块             | 168.80         | 商办住  | 6176.54                     | 500              | 84400.00         | 63300.00                   |
| 3               | 热电厂南地块                | 115.00         | 居住   | 17250.77                    | 500              | 57500.00         | 43125.00                   |
| 4               | 中环西北路 I 地块            | 45.00          | 商办住  | 2844.00                     | 500              | 22500.00         | 16875.00                   |
| 5               | 徐王河西地块                | 9.70           | 住宅   | 2002.09                     | 500              | 4850.00          | 3637.50                    |
| 6               | 东升路城东路口               | 44.00          | 商办住  | 10296.34                    | 500              | 22000.00         | 16500.00                   |
| 7               | 鉏家滩                   | 10.00          | 商住   | 2560.13                     | 500              | 5000.00          | 3750.00                    |
| 8               | 禾兴路东、中山路南<br>(第一医院地块) | 54.00          | 商业   | 45747.04                    | 1200             | 64800.00         | 48600.00                   |
|                 | <b>小计</b>             | <b>506.50</b>  |      | <b>102560.15</b>            |                  | <b>291050.00</b> | <b>218287.50</b>           |
| <b>二、二环外</b>    |                       |                |      |                             |                  |                  |                            |
| 1               | 泰宁路东、由拳路南             | 20.00          | 商业   | 324.28                      | 250              | 5000.00          | 3750.00                    |
| 2               | 泰宁路东、乌桥路北             | 21.00          | 商业   |                             | 250              | 5250.00          | 3937.50                    |
| 3               | 泰宁路东、长水路北             | 116.00         | 商住   |                             | 250              | 29000.00         | 21750.00                   |
| 4               | 文贤路南、普民路东             | 73.25          | 商住   | 6214.68                     | 250              | 18312.50         | 13734.38                   |
| 5               | 文贤路南、普民路西             | 12.00          | 商业   |                             | 250              | 3000.00          | 2250.00                    |
| 6               | 文贤路南、云东路西             | 21.00          | 商业   |                             | 250              | 5250.00          | 3937.50                    |
| 7               | 文贤路南、云东路东             | 43.56          | 商业   |                             | 250              | 10890.00         | 8167.50                    |
| 8               | 举秀小区南、光明路<br>东        | 61.00          | 商住   | 1839.31                     | 250              | 15250.00         | 11437.50                   |
| 9               | 文贤路南、双溪路东             | 98.00          | 居住   |                             | 250              | 24500.00         | 18375.00                   |
| 10              | 文贤路南、云东路东             | 33.89          | 居住   |                             | 250              | 8472.50          | 6354.38                    |
| 11              | 双溪路东、朝阳路北             | 73.00          | 居住   | 3291.36                     | 250              | 18250.00         | 13687.50                   |
| 12              | 双溪路东、朝阳路南             | 72.00          | 居住   |                             | 250              | 18000.00         | 13500.00                   |
| 13              | 云东路西、由拳路南             | 53.00          | 居住   |                             | 250              | 13250.00         | 9937.50                    |
| 14              | 朝阳路北、云东路东             | 104.21         | 居住   |                             | 250              | 26052.50         | 19539.38                   |
|                 | <b>小计</b>             | <b>801.91</b>  |      | <b>13309.18</b>             |                  | <b>200477.50</b> | <b>150358.13</b>           |
|                 | <b>合计</b>             | <b>1308.41</b> |      | <b>115869.33</b>            |                  | <b>491527.50</b> | <b>368645.64</b>           |

资料来源：公司提供

注：禾兴路东、中山路南（第一医院地块）地块为嘉兴核心地块，故预计出让单价高。

#### 4. 商品房销售

目前，公司的商品房销售业务主要是销售安置余房和自建商品房，主要由嘉兴城市建设投资有限公司、嘉兴市城建房地产开发有限公司（以下简称“嘉城房产”）以及嘉兴市胤祥房地产开发有限公司（以下简称“胤祥房产”）、嘉兴市胤泰置业有限公司（以下简称“胤泰置业”）经营。

安置房余房方面，2012 年公司共销售府南、

禾东、姜家村公寓等安置房小区共计 1.67 万平方米。房屋建筑面积 1.58 万平方米，跃层面积 294.56 平方米，车库面积 619.70 平米，共实现销售收入 0.91 亿元。2013 年公司共销售府南、禾东、姜家村公寓等安置房小区共计 0.823 万平方米；房屋建筑面积 0.74 万平方米，跃层面积 497.33 平方米，车库面积 339.07 平米，共实现销售收入 0.94 亿元。2014 年公司共销售府南、禾东、姜家村公寓、农翔苑等安置房小区共计

1.36 万平方米；房屋建筑面积 1.2 万平方米，跃层面积 335.73 平方米，车库面积 1201.04 平方米，共实现销售收入 0.85 亿元。

商品房销售方面，2014 年以前，公司商品房销售收入均为安置房余房经政府批准后转为商品房销售，2014 年以后公司开始实现自建商品房销售。2014 年，公司共销售南都苑等商品房 2.22 万平方米，房屋建筑面积 1.97 万平方米，车库面积 2512.82 平方米，共实现销售收入 1.42 亿元。截至 2014 年底，公司目前可销售的余房主要有花园小高层、南秀花园、府林绿都、南都苑和隆禧大厦等项目，尚有 2.59 亿元余额体现在“存货—开发产品”中。截至 2014 年底，公司目前主要在建的商品房项目为南湖商务中心（南湖大道项目）、南苑商厦（花园路项目）和华隆广场等项目，预计总投资 9.43 亿元，共形成 6.85 亿元“存货—开发成本”。

#### 5. 旅游板块

公司旅游板块主要围绕南湖旅游区开展，分为南湖革命纪念馆新馆、南湖 5A 级景区、月河客栈及沙龙国际宾馆四大板块。

南湖革命纪念馆新馆，于 2011 年建成，共接待游客约 100 万人次，该纪念馆为事业单位，公司行使代管职责，无门票收入。

南湖 5A 级景区，是以南湖名胜为核心以运河古城为依托的旅游品牌，以“南湖红船”为核心、以“船游嘉兴”为载体、以“一湖两河三街区”为重点的、具有江南地方特色的城市旅游品牌。公司主要产品为“画舫会务”、“南湖船菜”、“运河夜游”等。公司 2012 全年共出动画舫游船 2595 次，其中，水上船菜 1244 次；2013 全年共出动画舫游船 2188 次，其中水上船菜 1218 次；2014 全年共出动画舫游船 2242 次，其中水上船菜 1312 次；2015 年 1~3 月共出动画舫游船 167 次，其中，水上船菜 113 次。

月河客栈，是由子公司嘉兴城市建设投资有限公司 2011 年投资成立的嘉兴市月河客栈有限公司经营。月河客栈拥有营业面积 3 万平

方米，各类民居式客房 203 间，大、小会所、会议中心和大型停车场等配套设施齐全。自 2011 年 9 月 30 日正式开业以来，共接待大小会议 2485 余场，接待宾客 338453 人次，累计实现营业收入 12888.94 万元。

沙龙国际宾馆，由嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司负责经营，公司子公司管网公司对该公司持股 75.32%。沙龙国际宾馆营业面积 3.5 万平方米，客房 262 间，大小会议中心和大型停车场等配套设施齐全。2013~2014 年和 2015 年 1-3 月，分别接待大小会议 1920 次、1831 次和 425 次，分别接待宾客 69206 人次、66890 人次和 12727 人次，分别实现营业收入 5397.06 万元、5440.25 万元和 1171.00 万元。

#### 6. 其他板块

公司其他业务主要包括货物销售业务和运输业务，但产生的收入规模较小。

公司货物销售业务主要是子公司嘉兴市佳安燃气技术服务有限公司，该公司成立于 2006 年 12 月 19 日，注册资本是伍佰万元，主要经营范围是天然气（压缩的）、天然气（液化的）、丙烷、丁烷、液化石油气的批发（直拨直销）（危险化学品经营许可证有效期至 2015 年 12 月 10 日）。截至 2014 年底，嘉兴市佳安燃气技术服务有限公司资产总额 4231.83 万元，2014 年实现货物销售收入 3199.26 万元，利润总额 271.70 万元。

公司运输业务的运营主体是子公司嘉兴市捷安运输有限公司，该公司成立于 2006 年 9 月 4 日，注册资本伍佰万元，主要经营范围是货运：经营性危险物资（气体类 1 项、气体类 2 项）（道路运输许可证有效期至 2015 年 10 月 9 日）。截至 2014 年底，嘉兴市捷安运输有限公司资产总额 800.91 万元，2014 年实现运输业务收入 1248.26 万元，利润总额 195.84 万元。

## 7. 未来发展

根据公司“十二五”规划方案，“十二五”期间，公司将坚持建设和经营管理并重，双轮驱动的发展方向，并积极探索向经营管理转型，把中心城区城市建设、城市旅游、酒店经营、资产经营、燃气供应和地产置业作为集团的主要业务方向，其中燃气供应和旅游业是公司核

心业务板块，两项业务占公司主营业务收入比重约为 90%。

从在建项目看，公司项目仍以基础设施项目为主，以提升燃气输送能力的建设项目和商品房建设项目为辅，同时建设多元化旅游项目。公司在建项目预计总投资 117.51 亿元，截至 2015 年 3 月底，累计投资 96.40 亿元，公司未来融资需求不大。

表 6 公司主要在建项目投资计划（单位：亿元）

|       | 项目名称                        | 计划总投资  | 2015 年 3 月底累计投资 | 计划完工时间 |
|-------|-----------------------------|--------|-----------------|--------|
| 燃气板块  | 市区天然气利用工程                   | 8.54   | 6.59            | 2015   |
| 旅游板块  | 南湖 5A 级旅游区整治提升工程            | 0.11   | 0.02            | 2017   |
|       | 清源温泉一期工程                    | 0.35   | 0.27            | 2015   |
|       | 其他在建旅游项目                    | 8.57   | 8.53            | —      |
| 商品房板块 | 南湖商务中心                      | 3.28   | 3.20            | 2015   |
|       | 华隆广场                        | 4.95   | 3.91            | 2015   |
| 市政项目  | 城东路华梦及万众通讯地块其周边拆迁改造         | 4.99   | 3.68            | 2015   |
|       | 第一医院区域旧城改造                  | 5.78   | 5.12            | 2016   |
|       | 湖滨区域拆迁项目                    | 10.88  | 9.20            | 2015   |
|       | 月河客栈西侧                      | 1.10   | 0.88            | 2015   |
|       | 民丰冶金片区有机项更新日                | 9.27   | 4.78            | 2018   |
|       | 城北路中环西北路地块房屋征收项目            | 4.13   | 0.10            | 2017   |
|       | 子城片区姚家埭南侧地块                 | 1.38   | 1.15            | 2015   |
|       | 章基浜棚户区整治                    | 5.09   | 1.35            | 2018   |
|       | 中山路(中环西路-秀州路)综合整治工程         | 0.59   | 0.39            | 2015   |
|       | 中环南路(中环西路~新气象路)公交专用道和开口归并改造 | 0.13   | 0.12            | 2015   |
|       | 禾平街(二环北路~城北路)建设工程           | 0.18   | 0.18            | 2015   |
|       | 其他市政项目                      | 48.19  | 46.57           |        |
|       | 合计                          | 117.51 | 96.40           |        |

资料来源：公司提供

## 七、财务分析

### 1. 财务质量及财务概况

公司提供的2012年财务报表经中磊会计师事务所<sup>1</sup>审计，并出具了标准无保留意见的审计结论；2013~2014年财务报表由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。从合并范围看，2012年，

公司新增嘉兴市房屋征收服务中心、嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司2家子公司，同年减少嘉兴市旅游集散中心有限公司1家子公司；2013年，新增嘉兴市银地新农村开发投资有限公司、嘉兴市南湖区交通建设有限责任公司、嘉兴市秀园水务投资集团有限公司、嘉兴市秀洲区污水处理有限公司、嘉兴市秀洲区洁丰排污权交易服务有限公司、嘉兴市秀源自来水运行管理有限公司、嘉兴市秀园梳浚有限公司7家子公司；2014年，新增嘉兴银泰梅湾新天地投资管理有限公司1家子公司。近三年新增的子公司规模较小，公司合并范围变动小，财务数据可比性强。公司提供的2015年一季度报表未经审计。

截至2014年底，公司资产总额238.96亿元，

<sup>1</sup>根据中国证监会《证监会通报万福生科涉嫌欺诈发行及相关中介机构违法违规案》文件，中磊会计师事务所在万福生科发行上市审计和 2011 年年度报告的审计中，未勤勉尽责，审计程序缺失，在审计证据的获取以及审计意见的形成方面存在不当行为，所出具的审计报告存在虚假记载。该所的上述行为，违反了《证券法》等法律法规的相关规定，构成《证券法》第 223 条等法律法规所 1 述情形。拟对中磊会计师事务所没收业务收入 138 万元，并处以 2 倍的罚款，撤销其证券服务业务许可。

所有者权益合计77.30亿元；2014年公司实现营业收入19.02亿元，利润总额3.13亿元。

截至2015年3月底，公司资产总额250.04亿元，所有者权益合计76.75亿元；2015年1~3月公司实现营业收入4.84亿元，利润总额-0.50亿元。

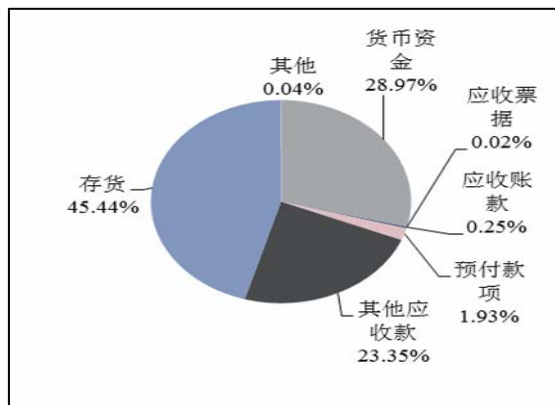
## 2. 资产质量

受股权划拨、资金注入等影响，2012~2014年，公司资产规模较快增长，年均复合增长25.15%。截至2014年底，公司资产总额238.96亿元，同比增长19.07%，主要是货币资金和在建工程的增长；从构成看，公司资产中流动资产占44.50%，非流动资产占55.50%。公司资产构成以非流动资产为主，近三年资产结构较为稳定。

### 流动资产

2012~2014年，公司流动资产较快增长，年均复合增长30.34%。截至2014年底，公司流动资产106.35亿元，同比增长26.86%，主要是货币资金、其他应收款和存货的增长；从构成看，流动资产以存货（占45.44%）、其他应收款（占23.35%）和货币资金（占28.97%）为主。

图3 2014年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2012~2014年，公司货币资金快速增长，年均复合增长65.46%。截至2014年底，公司货币资金30.81亿元，以银行存款（占99.84%）为主；其中受限资金3.12亿元，占货币资金的比重为10.13%。

2012~2014年，公司预付款项波动中快速增长，年均复合增长44.63%。截至2014年底，公司预付款项2.05亿元，同比下降11.73%，主要由工程款、预付购气款构成；从账龄看，账龄1年以内的占比21.40%、3年以上的占比73.14%，账龄在3年以上的预付款项主要是预付污水管网工程款。

2012~2014年，公司其他应收款较快增长，年均复合增长30.39%。截至2014年底，公司其他应收款24.83亿元，累计计提坏账准备0.53亿元，占其他应收款余额2.09%。从账龄看，其他应收款中账龄在1年以内的占65.70%，1~2年的占19.77%，2~3年的占4.75%，3年以上的占9.78%。从集中度看，其他应收款前五名欠款合计占比59.78%。总体来看，公司其他应收款欠款单位比较集中，关联方企业欠款金额占比高，增加了公司资金周转压力。

表6 2014年底其他应收款欠款金额前五单位

（单位：万元）

| 名称                | 关联关系  | 款项性质 | 金额        |
|-------------------|-------|------|-----------|
| 嘉兴湘家荡投资有限公司       | 同一控制人 | 往来款  | 37970.04  |
| 嘉兴南湖城市建设投资有限公司    | 非关联关系 | 借款   | 30000.00  |
| 嘉兴湘家荡开发建设有限公司     | 同一控制人 | 往来款  | 25315.22  |
| 嘉兴市文化名城投资集团有限公司   | 母公司   | 往来款  | 38323.32  |
| 嘉兴市秀洲城市建设投资开发有限公司 | 非关联关系 | 借款   | 20000.00  |
| 合计                |       |      | 151608.58 |

资料来源：公司审计报告

2012~2014年，公司存货有所增长，年均复合增长16.51%。截至2014年底，公司存货为48.33亿元，同比增长4.52%，主要由储备土地（22.56亿元，占46.68%）、开发产品（15.70亿元，占32.50%）、开发成本（9.62亿元，占19.90%）和工程施工（0.10亿元，占0.21%）构成，此外还包括小规模的原材料、库存商品和周转材料。其中，储备土地主要为公司通过前期土地整理开发所形成的有权证土地资产，有18.00亿元土地向银行贷款提供抵押；开发成本系公司在建的土地开发配套项目、商品房和安置房；开发产品主要系已完工的土地开发配套项目、商品房和安置房；工程施工主要是环艺物业的绿化

工程项目。由于未发现账面价值低于可变现净值的情况，公司对存货未计提跌价准备。

### 非流动资产

2012~2014年，随着城市环境综合整治业务板块的推进，公司对土地征地拆迁投资持续增长，公司非流动资产较快增长，年均复合增长21.41%。截至2014年底，公司非流动资产为132.61亿元，同比增长13.48%，主要是在建工程的增长；从构成看，以在建工程（占62.06%）、其他非流动资产（占17.44%）和固定资产（占10.18%）为主。

2012~2014年，公司长期股权投资波动中快速下降，年均复合下降38.46%。截至2014年底，公司长期股权投资1.50亿元，同比下降78.62%，一方面是因为长期股权投资重分类为可供出售金融资产，另一方面是公司嘉兴银泰梅湾新天地投资管理有限公司持股比例增至100%，该公司纳入合并范围。

2012~2014年，公司固定资产规模略有增长，年均复合增长3.46%。截至2014年底，公司固定资产账面原值18.42亿元，主要体现为房屋建筑物（占33.09%）和燃气管网等专用设备（占56.90%），累计计提折旧4.92亿元，计提比例为26.72%，固定资产账面价值为13.50亿元。

2012~2014年，随着城市环境综合整治业务板块的推进，公司对土地征地拆迁投资持续增长，公司在建工程较快增长，年均复合增长32.29%。截至2014年底，公司在建工程82.29亿元，其中市政道路项目29.27亿元，土地征迁项目42.13亿元，南湖景区项目8.80亿元，其余部分系在建燃气管管线工程等。市政道路建设及土地拆迁资产将随着公司获得土地出让金返还而直接冲减在建工程，截至2014年底上述回款总共冲减在建工程33.08亿元。南湖景区项目的建设资金来源以自筹资金、国债专项资金和财政拨款为主，未来形成公司相关资产并通过旅游收入来取得相关收益。

2012~2014年，公司其他非流动资产略有增长，年均复合增长率为2.34%。截至2014年底，

公司其他非流动资产23.13亿元，系公司建设的嘉兴市区基础设施工程项目，项目竣工结算之后，政府按照项目审计后的工程总结算造价加项目发生的融资费用进行回购。在未付清全部回购资金时，项目所有权归公司所有，列入其他非流动资产中予以确认。

受货币资金及在建工程增长影响，截至2015年3月底，公司资产总额为250.04亿元，较2014年底增长4.63%；从构成看，流动资产占45.89%、非流动资产占54.11%，公司资产结构较2014年底变动较小。

总体来看，公司流动资产中存货和其他应收款占比高，资产流动性一般；非流动资产主要为在建工程和其他非流动资产，以上资产为土地开发及代建项目，资产变现能力受土地变现及政府回购拨款效率影响大。公司整体资产质量一般。

## 3. 负债及所有者权益

### 所有者权益

受嘉兴市国资委对公司资产划入以及母公司增资影响，2012~2014年，公司所有者权益有所增长，年均复合增长15.63%。截至2014年底，公司所有者权益合计77.30亿元，其中实收资本占29.11%，资本公积占52.78%，未分配利润占15.99%，盈余公积占0.03%，另有2.10%的少数股东权益。2013年底公司资本公积较2012年底增长45.11%，主要受划入嘉兴市南湖区交通建设投资有限公司和嘉兴市银地新农村开发投资有限公司股权6.03亿元、划入嘉兴市秀源水务投资集团有限公司股权6.57亿元影响。2014年，文化名城公司以货币资金增资2.20亿元，计入实收资本。

截至2015年3月底，公司所有者权益合计76.75亿元，较2014年底下降0.71%，其中实收资本占29.32%，资本公积占53.18%，盈余公积占0.03%，未分配利润占15.50%，另有1.98%的少数股东权益。公司所有者权益规模及构成较2014年底变动较小。

总体看，公司所有者权益稳定性较好。

### 负债

2012~2014年，公司负债规模较快增长，年均复合增长30.63%。截至2014年底，负债总额为161.66亿元，其中流动负债占比37.48%，非流动负债占比62.52%，公司负债以非流动负债为主。

受17亿元规模的“08嘉城投/08嘉城投债”将于2015年8月27日兑付影响，2012~2014年，公司流动负债规模较快增长，年均复合增长26.22%。截至2014年底，公司流动负债合计60.58亿元，主要由短期借款（占12.84%）、应付账款（占5.86%）、预收款项（占4.68%）、其他应付款（占28.75%）和一年内到期的非流动负债（占41.54%）构成。

2012~2014年，公司应付账款持续下降，年均复合下降17.08%。截至2014年底，应付账款3.55亿元；从账龄来看，1年以内的占47.03%、1~2年的占22.14%、2~3年的占1.31%、3年以上的占29.52%，公司应付账款主要是应付相关公司工程款项、材料款和天然气款等款项。

2012~2014年，公司其他应付款持续增长，年均复合增长14.34%。截至2014年底，公司其他应付款为17.42亿元；从集中度看，前五名余额9.10亿元，系与土地储备中心、嘉兴市财政局、嘉兴工业园区管理居委会财政办公室、嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司及嘉兴市高等级公路投资有限公司的往来款。

截至2014年底，公司其他流动负债为3.00亿元规模的短期融资券“14嘉城投CP001”，已调整至公司短期债务核算。

2012~2014年，公司非流动负债快速增长，年均复合增长33.50%。截至2014年底，公司非流动负债101.08亿元，同比增长11.93%，主要是长期借款的增长；从构成看，以长期借款（占75.05%）、应付债券（占7.62%）、专项应付款（占8.61%）和其他非流动负债（占5.99%）为主。

2012~2014年，公司长期借款快速增长，年均复合增长72.62%；截至2014年底，公司长期

借款75.86亿元，主要由保证借款和抵押保证借款构成。

2012~2014年，公司应付债券快速下降，年均复合下降40.43%，主要是17亿元规模的“08嘉城投/08嘉城投债”转入一年内到期的非流动负债中，2014年底应付债券7.70亿元，由4.70亿元规模的“12嘉城投MTN1”和3.00亿元规模的“12嘉城投PPN00114”构成。

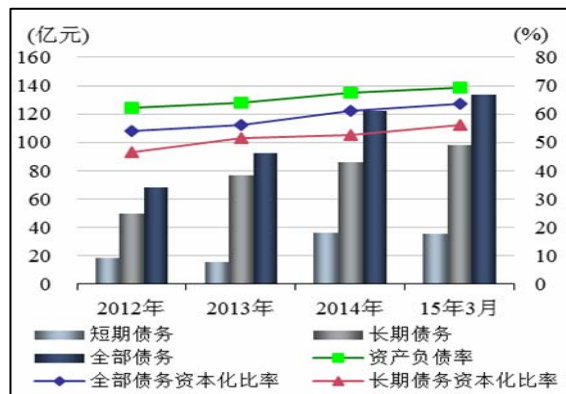
2012~2014年，公司专项应付款快速增长，年均复合增长95.92%；截至2014年底，公司专项应付款8.70亿元，为财政拨款，用于专项项目建设。

2012~2014年，公司长期应付款波动中略有下降，年均复合下降0.79%，主要由融资租赁款构成（三年分别为2.81亿元、2.17亿元和2.45亿元），2015年3月底长期应付款中融资租赁款1.76亿元，均已调整至长期债务。

2012~2014年，公司其他非流动负债有所增长，年均复合增长16.24%。截至2014年底，公司其他非流动负债6.05亿元，为公司收取的燃气配套管网费。

截至2015年3月底，公司负债合计173.28亿元，较2014年底增长7.19%，主要由于长期借款和应付债券（新增9亿元规模的天然气收费收益权资产支持专项计划，其中1.60亿元于2016年3月20日到期，已调整至短期债务核算）的增长；其中流动负债占比33.53%，非流动负债占比66.47%，公司流动负债占比较2014年底有所下降，负债结构较2014年底有所变动。

图4 2012~2015年3月底公司有息债务情况



资料来源：公司财务报表

从债务结构看,2012~2014年,公司有息债务规模较快增长,年均复合增长34.01%。截至2014年底,公司全部债务122.22亿元,其中短期债务占比29.63%,长期债务占比70.37%,公司债务结构以长期有息债务为主。截至2015年3月底,公司全部债务133.56亿元,较2014年底增长9.28%,主要是长期借款和应付债券的增加;从构成看,短期债务占比26.45%,长期债务占比73.55%,公司债务结构较2014年底变化不大。

从偿债指标看,2012~2014年,公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均持续增长,三年均值分别为65.46%、58.28%和51.05%,2014年底分别为67.65%、61.26%和52.67%。截至2015年3月底,公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为69.30%、63.50%和56.14%,受长期借款和应付债券带动债务规模扩大影响,各债务指标较2014年底略有上升。

总体来看,公司债务以非流动负债为主,近年有息债务规模较快增长,公司债务负担较重。

#### 4. 盈利能力

2012~2014年,伴随着燃气业务的扩张,公司营业收入年均复合增长20.15%。近三年公司燃气业务和旅游业务收入占全部营业收入的比重均在80%以上,是公司收入的主要构成。2012~2014年,公司营业成本也有所增长,年均复合增长20.26%,2014年为14.87亿元。2012~2014年,公司营业利润率波动中略有下降,三年分别为20.19%、18.74%和19.61%。

从期间费用看,2012~2014年,公司期间费用较快增长,分别为2.85亿元、3.47亿元和4.19亿元,占营业收入的比重分别为21.65%、24.64%和22.03%,其中2014年占比较2013年下降主要是由于营业收入同比快速增长。

受期间费用过大影响,2012~2013年公司经营持续亏损,2014年受益于投资收益规模较

大,公司营业利润转负为正,为0.63亿元;近三年公司投资收益快速增长,年均复合增长105.42%,2014年公司投资收益为1.12亿元(主要为子公司嘉兴城市建设投资有限公司收购银泰百货有限公司、嘉兴银泰投资管理有限公司合计持有嘉兴银泰梅湾新天地投资管理有限公司60%的股权,购买日前嘉兴城市建设投资有限公司持有40%的股权,对应的公允价值比账面价值大0.81亿元,体现在合并报表的投资收益中)。

公司利润总额受营业外收入影响较大,2012~2014年公司利润总额分别为0.60亿元、1.56亿元和3.13亿元,营业外收入分别为0.62亿元、2.17亿元和2.53亿元,主要是返还的土地收入(其中体现为财政局补贴收入)。公司利润对政府补贴的依赖性强。

2015年1~3月,公司实现营业收入4.84亿元,占2014年全年的25.44%。营业成本4.07亿元,占2014年的27.38%。三项期间费用合计1.18亿元,占2014年全年的28.11%,期间费用率为24.35%。2015年1~3月,公司实现投资收益0.01亿元,规模小;同期,公司实现利润总额为-0.50亿元,主要由于补贴收入在年底实现。

从盈利能力来看,2012~2014年,公司总资产收益率波动中有所增长,三年分别为4.13%、4.42%和4.40%;同期,受利润总额快速增长影响,公司净资产收益率持续增长,三年分别为0.76%、2.07%和3.77%。

整体看,受公共事业业务性质所限,相对于较大的资产规模,公司盈利能力偏弱。

#### 5. 偿债能力

从短期偿债能力指标来看,2012~2014年,公司流动比率和速动比率波动中有所增长,三年均值分别为186.47%和92.47%,2014年底分别为175.54%和95.77%。受公司流动负债规模快速增长影响,2012~2014年经营现金流动负债比率持续下降,三年分别为17.75%、11.59%和9.96%。截至2015年3月底,公司流动比率

和速动比率分别为 197.51%和 114.37%。从偿债指标看，公司短期偿债能力一般，同时考虑到公司 17 亿元企业债需近期偿付，公司存在一定短期支付压力。

从长期偿债能力来看，2012~2014 年公司 EBITDA 持续快速增长，三年分别为 2.98 亿元、4.39 亿元和 6.23 亿元，对全部债务的保障能力有所上升，全部债务/EBITDA 分别为 22.82 倍、21.04 倍和 19.62 倍。从指标看，公司长期偿债能力较弱，但考虑到公司部分土地出让金返还、贷款贴息补助及代建回购款等尚未在利润表中反映，公司实际长期偿债能力优于指标值。

截至 2015 年 3 月底，公司获得银行授信总额 97.01 亿元，其中未使用授信额度为 8.78 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

截至 2015 年 3 月底，公司对外担保总额 25.10 亿元，对外担保比率为 32.71%，被担保单位主要为嘉兴经济技术开发区投资发展集团有限责任公司（9.00 亿元）、嘉兴市高等级公路投资有限公司（2.00 亿元）、嘉兴市国际商务区投资建设有限公司（5.00 亿元）、嘉兴市嘉源给排水有限公司（1.64 亿元）、嘉兴市嘉通客运场站投资开发有限公司（1.34 亿元）、嘉兴市交通投资集团有限责任公司（1.70 亿元）和嘉兴市南湖城市建设投资有限公司（2.38 亿元）等相关的国资控股公司及公用事业公司等，被担保公司目前经营正常，公司存在一定或有负债风险。

#### 6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（信用机构代码：G1033040200303500P），截至 2015 年 6 月 5 日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

#### 7. 抗风险能力

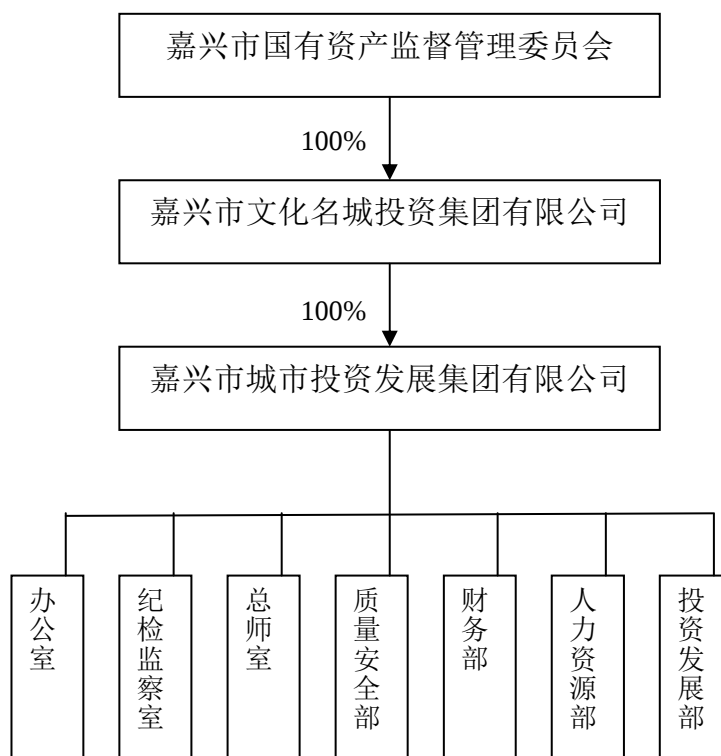
基于对公司自身经营和财务状况，以及嘉兴市区域经济发展及财力水平，并考虑到嘉兴市政府对于公司各项支持的综合分析，公司整体抗风险能力较强。

## 八、结论

公司作为嘉兴市燃气管网建设、燃气供应主体和嘉兴市中心城区基础设施建设主体，通过经营性业务弥补市政项目的大规模支出，已初步实现资金平衡。其中，燃气业务具有区域垄断优势且业务不断发展；可用于平衡的土地量较大，且多位于中心城区及未来城市扩张中心，变现能力较好。受公司公共事业业务性质所限，公司盈利能力偏弱。但公司旅游收入规模逐步提升、每年获得较多土地出让金返还及补贴资金，以上因素有助于支撑公司的持续经营及相对稳定的信用水平。

基于对公司主体基本信用状况的综合分析，联合资信认为公司主体长期信用风险较低。

## 附件 1 公司股权结构图及组织结构图



## 附件 2 主要财务数据及指标

| 项目             | 2012 年 | 2013 年 | 2014 年 | 15 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|----------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |          |
| 现金类资产(亿元)      | 11.25  | 12.19  | 30.85  | 39.57    |
| 资产总额(亿元)       | 152.56 | 200.69 | 238.96 | 250.04   |
| 所有者权益(亿元)      | 57.82  | 72.16  | 77.30  | 76.75    |
| 短期债务(亿元)       | 18.10  | 15.69  | 36.21  | 35.33    |
| 长期债务(亿元)       | 49.97  | 76.59  | 86.01  | 98.23    |
| 全部债务(亿元)       | 68.06  | 92.28  | 122.22 | 133.56   |
| 营业收入(亿元)       | 13.18  | 14.07  | 19.02  | 4.84     |
| 利润总额(亿元)       | 0.60   | 1.56   | 3.13   | -0.50    |
| EBITDA(亿元)     | 2.98   | 4.39   | 6.23   | --       |
| 经营性净现金流(亿元)    | 6.75   | 4.43   | 6.03   | 0.91     |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |          |
| 销售债权周转次数(次)    | 68.33  | 47.21  | 51.94  | --       |
| 存货周转次数(次)      | 0.30   | 0.28   | 0.32   | --       |
| 总资产周转次数(次)     | 0.09   | 0.08   | 0.09   | --       |
| 现金收入比(%)       | 116.12 | 130.68 | 114.22 | 116.26   |
| 营业利润率(%)       | 20.19  | 18.74  | 19.61  | 13.82    |
| 总资本收益率(%)      | 4.13   | 4.42   | 4.40   | --       |
| 净资产收益率(%)      | 0.76   | 2.07   | 3.77   | --       |
| 长期债务资本化比率(%)   | 46.36  | 51.49  | 52.67  | 56.14    |
| 全部债务资本化比率(%)   | 54.07  | 56.12  | 61.26  | 63.50    |
| 资产负债率(%)       | 62.10  | 64.05  | 67.65  | 69.30    |
| 流动比率(%)        | 164.59 | 219.27 | 175.54 | 197.51   |
| 速动比率(%)        | 70.97  | 101.29 | 95.77  | 114.37   |
| 经营现金流流动负债比(%)  | 17.75  | 11.59  | 9.96   | --       |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 22.82  | 21.04  | 19.62  | --       |

注：1.2015 年一季度财务数据未经审计；  
 2.长期应付款中融资租赁款调整至长期债务中；  
 3.其他非流动负债中 3.00 亿元短期融资券调整至短期债务；  
 4.2015 年 3 月底应付债券中 1.60 亿元一年内应付债券调整至短期债务。

### 附件 3 有关计算指标的计算公式（新准则）

| 指 标 名 称         | 计 算 公 式                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                         |
| 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) <sup>1/(n-1)</sup> - 1]×100% |
| 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                                             |
| <b>盈利指标</b>     |                                                         |
| 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%                         |
| <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                                             |
| <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%                               |
| 经营现金流动负债比       | 经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%                                  |

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据  
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(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  
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 4 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                         |

## 联合资信评估有限公司关于 嘉兴市城市投资发展集团有限公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在嘉兴市城市投资发展集团有限公司主体长期信用等级有效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。

嘉兴市城市投资发展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。嘉兴市城市投资发展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嘉兴市城市投资发展集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现嘉兴市城市投资发展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，据以确认或调整主体长期信用等级。

如嘉兴市城市投资发展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，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如嘉兴市城市投资发展集团有限公司主体长期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嘉兴市城市投资发展集团有限公司、主管部门、交易机构等。

