

信用等级公告

联合[2015] 147 号

联合资信评估有限公司通过对绵阳市投资控股（集团）有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

绵阳市投资控股（集团）有限公司
主体长期信用等级为
AA

特此公告。



绵阳市投资控股（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

评级展望：稳定

评级时间：2015 年 1 月 30 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
资产总额(亿元)	269.40	312.26	345.69	409.62
所有者权益(亿元)	118.32	124.43	136.56	156.14
长期债务(亿元)	94.14	118.24	132.97	168.68
全部债务(亿元)	105.84	136.49	147.49	193.92
营业收入(亿元)	15.62	25.98	28.94	17.62
利润总额(亿元)	2.70	2.62	2.94	2.52
EBITDA(亿元)	4.01	4.16	5.23	--
营业利润率(%)	30.61	21.96	19.16	25.56
净资产收益率(%)	2.06	1.90	1.95	--
资产负债率(%)	56.08	60.15	60.49	61.88
全部债务资本化比率(%)	47.22	52.31	51.92	55.40
流动比率(%)	243.89	246.84	249.10	326.99
全部债务/EBITDA(倍)	26.37	32.83	28.20	--

注：2014 年前三季度财务数据未经审计，融资租赁款纳入长期债务核算。

分析师

张 强 于 苕崧

lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）

Http: //www.lhratings.com

评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对绵阳市投资控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了其作为绵阳市大型国有资产经营管理公司，在外部经营环境、政府支持、授权整理土地规模及财政资金支持等方面的显著优势。近年来，公司主要业务板块土地整理开发和房地产开发规模平稳增长，未来可供出让土地储备丰富，营业收入和利润总额均有增加。联合资信同时也关注到，受城市基础设施基本特性的影响，公司项目建设周期长、投资额大、公司土地出让和房地产收入受宏观经济政策影响较大等因素对公司经营及发展带来的不利影响。

公司在绵阳市城市基础设施建设中将继续保持重要地位，加之绵阳市经济不断发展为公司各经营板块提供良好的发展环境，公司未来收入规模和利润水平有望继续改善。虽然大规模的投资支出将增大公司债务压力，但公司自身盈利能力有望持续提高以及财政资金的长期稳定支持，将对公司整体偿债能力形成良好支撑。联合资信对公司的评级展望为稳定。

优势

1. 绵阳作为中国唯一的科技城、四川省第二大城市，近年随着中央政策的支持及灾后重建工作的顺利完成，绵阳市经济快速增长，财政实力较强，为公司提供了良好的外部发展环境。
2. 公司为绵阳市规模最大的城市基础设施建设主体和国有资产运营主体，成立后获得政府资产注入规模大，有助于公司经营性收入的持续增长和盈利水平的提升。
3. 公司作为绵阳市规模最大的商住用地整理主体，目前授权整理土地规模大，且大

部分土地享有市本级全部出让收益返还，成为公司收入及偿债资金主要来源。

关注

1. 公司盈利及偿债资金来源对土地出让收入的依赖程度较高，但土地出让收入易受宏观政策及当地房地产市场影响，具有较大不确定性。
2. 公司债务负担趋重，且近两年建设项目较多，未来投资支出规模大，债务负担短期内仍将上升。
3. 公司其他应收款金额较大，账龄偏长，公司资金周转压力加大，整体流动性偏弱。

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）与绵阳市投资控股（集团）有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与绵阳市投资控股（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，未因绵阳市投资控股（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绵阳市投资控股（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、绵阳市投资控股（集团）有限公司主体长期信用等级自 2015 年 1 月 30 日至 2016 年 1 月 29 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

绵阳市投资控股（集团）有限公司（以下简称“绵阳投控”或“公司”）原名四川省绵阳市新大力资产经营有限公司，是经绵阳市人民政府函（1999）35号文批准，于1999年5月17日成立的国有独资公司，注册资本2.00亿元，由绵阳市国有资产监督管理委员会（以下简称“绵阳市国资委”）以绵阳南郊机场管理局、绵阳市自来水总公司第三水厂、绵阳富乐山国际酒店、绵阳绵州酒店有限公司等四家单位截至1998年12月31日的国有净资产出资。

2000年8月10日，公司名称变更为绵阳市投资控股（集团）有限公司。2006年7月，根据绵阳市人民政府《关于同意授权绵阳市投资控股（集团）有限公司持有绵阳富达资产经营管理有限公司和绵阳市高等级公路开发有限公司国有股权的批复》（绵府函【2006】127号）、中共绵阳市委《中共绵阳市委、绵阳市人民政府关于创新政府投融资体制的意见》（绵委发【2006】11号）的规定，由绵阳市国资委以绵阳富达资产经营管理有限公司和绵阳市高等级公路开发有限公司国有股权增加注册资本6.50亿元，变更后的注册资本为8.50亿元。2008年12月，根据《绵阳市人民政府关于剥离绵阳市高等级公路开发有限责任公司的批复》（绵府函【2008】289号）的批复意见，公司将持有的绵阳市高等级公路开发有限责任公司6.00亿元股权划出，同时将2007年政府拨入的城南新区土地使用权形成的资本公积转增实收资本6.00亿元，变更后公司注册资本维持8.50亿元。截至2014年9月底，公司注册资本8.50亿元，绵阳市国资委为公司实际控制人。

公司经营范围：房地产综合开发，商品房销售、出租。对城市公用基础设施、重点工程建设、能源、交通、通讯、高新技术、宾馆、旅游项目的投资、经营，土地整理。

截至2013年底，公司本部设行政管理中心、人力资源中心、财务管理中心、资本运营中心、

审计法务中心及工程管理中心6个管理中心，并设有城建事业部、城市运营事业部、文旅事业部、金融事业部5个事业部。纳入合并报表的子公司数量共计29家。

截至2013年底，公司合并资产总额345.69亿元，所有者权益合计136.56亿元（含少数股东权益4.98亿元）。2013年公司合并口径实现营业收入28.94亿元，利润总额2.94亿元。

截至2014年9月底，公司合并资产总额409.62亿元，所有者权益合计156.14亿元（含少数股东权益4.80亿元）。2014年1~9月公司合并口径实现营业收入17.62亿元，利润总额2.52亿元。

公司注册地址：绵阳市滨江西路南段22号；法定代表人：肖林。

二、宏观经济和政策环境

2014年前三季度，中国国民经济在新常态下运行总体平稳。前三季度国内生产总值419908亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%。分季度看，一季度同比增长7.4%，二季度增长7.5%，三季度增长7.3%。虽然GDP增速放缓，但结构调整稳步推进，主要表现为：①产业结构更趋优化：第三产业增加值占国内生产总值的比重为46.7%，比上年同期提高1.2个百分点，高于第二产业2.5个百分点；②需求结构继续改善：最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为48.5%，比上年同期提高2.7个百分点。

从消费、投资和进出口情况看，2014年前三季度，市场销售稳定增长，固定资产投资增速放缓，进出口增速回升。社会消费品零售总额189151亿元，同比名义增长12.0%（扣除价格因素实际增长10.8%），增速比上年回落0.1个百分点；固定资产投资（不含农户）357787亿元，同比名义增长16.1%（扣除价格因素实际增长15.3%），增速比上年回落1.2个百分点；进出口总额194223亿元人民币，

同比增长 3.3%，增速比上半年加快 2.1 个百分点。

2014 年前三季度，中国继续实施积极的财政政策。全国财政收入 106362 亿元，比去年同期增加 7973 亿元，增长 8.1%。其中税收收入 90695 亿元，同比增长 7.4%。全国财政支出 103640 亿元，比去年同期增加 12107 亿元，增长 13.2%，完成预算的 67.7%，比去年同期提高 1.5 个百分点。

2014 年前三季度，中国人民银行继续实施稳健的货币政策，灵活开展公开市场操作，搭配使用短期流动性调节工具（SLO）、中期借贷便利（MLF）、常备借贷便利（SLF）等调节方式。9 月末，广义货币（ M_2 ）余额 120.21 万亿元，同比增长 12.9%，狭义货币（ M_1 ）余额 32.72 万亿元，增长 4.8%，流通中货币（ M_0 ）余额 5.88 万亿元，增长 4.2%。9 月末，人民币贷款余额 79.58 万亿元，人民币存款余额 112.66 万亿元。总体看，银行体系流动性充裕，货币信贷和社会融资平稳增长，贷款结构继续改善，市场利率回落，金融机构贷款利率总体有所下行。

总的来看，前三季度国民经济运行保持了总体平稳、稳中有进、稳中提质的发展态势，但国内外环境仍然错综复杂，经济发展仍面临不少困难和挑战，特别是经济下行压力较大。2014 年中央经济工作会议提出，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、行业及区域经济环境

1. 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

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。原国家体改办出

台的《1998年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于2004年7月16日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009年3月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出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。在2009年4万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发【2010】19号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公司融资，应通过财政预算等渠道，或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。（2）融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务，要继续按协议提供贷款，推进项目建设。同时，国发【2010】19号对资产质量提出进一步要求，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012年，银监会出台《关于加强

2012年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果（全覆盖，基本覆盖，半覆盖，无覆盖），对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

2010年国家发改委《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》发改办财金【2010】2881号，凡是申请发行公司债券的投融资平台公司，其偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自公司自身收益，且公司资产构成等必须符合国发【2010】19号文件的要求。经营收入主要来自承担政府公益性或准公益性项目建设，且占企业收入比重超过30%的投融资平台公司发行公司债券，除满足现行法律法规规定的公司债券发行条件外，还必须向债券发行核准机构提供本级政府债务余额和综合财力的完整信息，作为核准投融资平台公司发行公司债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过100%，其发行公司债券的申请将不予受理。

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。（1）禁止地方政府公益性项目向影子银行举债（2）地方各级政府不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务（3）地方各级政府不得授权融资平台公司承担土地储备职能和进行土地储备融资，不得将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目（4）制止地方政府违规担保承诺行为。财预【2012】463号文件的出台，化解了地方政府债务不断累积的长期担忧，长期来看，融资平台债务风

险应将有所下降，但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

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。整体上，《指导意见》的出台延续了银监会既往的融资平台监管思路。首先，《指导意见》继续对融资平台贷款实施“总量控制”，严格新增贷款条件，整体上2013年政府融资平台将继续面临较为严峻的信贷融资环境，将迫使政府融资平台继续转向公开市场进行融资，城投债仍将保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施的差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策将使省级、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，监管政策预留着一定的空间，执行将存在一定的灵活性。此外，《指导意见》新增了“隔离风险”的监管政策，对于融资平台全口径债务和银行持有融资平台债券进行监控，有利于降低政府融资平台风险集中在银行系统内。

2013年8月底，国家发改委办公厅正式下发发改办财金【2013】2050号文，支持“债贷组合”模式，即采取“融资统一规划、贷债统一授信、动态长效监控、全程风险管理”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。

2014年10月，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《意见》或《43号文》），系中央政府针对地方政府性债务管理出具的更全面具体、更有针对性的政策部署。《意见》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：（1）政府举债主体只能是经国务院批准的省、自治区、直辖市政府，设区的市级政府确需举借债务的，也只能通过省、自治区、直辖市政府代为举借，企事业单位严格禁止举借政府性债务，且明确要剥离融资平台公司政府融资职能，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。（2）《意见》明确了地方政府性债务规模实行限额管理，通过建立地方政府信用评级制度，逐步完善地方政府债券市场；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；地方政府债务实行全口径预算管理。（3）对于偿债主体，明确地方政府对其举借的债务负有偿还责任，中央政府实行不救助原则；若出现地方政府难以自行偿还债务的情况，地方政府要及时上报，本级和上级政府要启动债务风险应急处置预案和责任追究机制，切实化解债务风险，并追究相关人员责任。另外，对于存量债务，《意见》还明确了分类管理、在建项目后续融资安排等内容。综上，《意见》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。

2014年10月底，财政部公开发布《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》），是对《43号文》的具体细化，《351号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了二十一条内容。新增核心内容包括①地方各级财政部门汇总本地区清理甄别结果，新增同级审计部门对此结果出具审计意见的要求，同时提出上报地方财政口径若与审计口径不一致，要求退回重新核实；②财政部将各地清理甄别结果抄送审计署后，新增财政部组织其驻各省、自治

区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处核查各地报送数据，对虚增政府存量债务的，相应核减地方政府债券发行规模，并追究相关责任人责任；③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，具体分为 4 种情况，对于确认为单一的一般债务及单一的专项债务，原则不变，但其他两种情况是本次新增的规定，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；④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续管理的全程监控，将成为新趋势。

2. 区域经济

公司为绵阳市规模最大的国有资产经营管理公司，经营与投资的项目主要集中在绵阳市，其经营范围、投资方向及融资能力直接受绵阳经济增长、财政状况和城市建设水平影响，并与城市规划密切相关。

区域经济概况

绵阳市位于四川盆地西北部，涪江中上游地带。全市面积 20249 平方千米，户籍人口 543 万人，下辖 6 个县（三台县、盐亭县、梓潼县、安县、北川羌族自治县、平武县）、1 个市（江油市）、2 个区（涪城区、游仙区）。

绵阳是四川省区域中心城市、四川省第二大城市，是重要的国防科研和电子工业生产基地。“5·12”特大地震，绵阳成为受灾最重地区，

灾后重建进程中，绵阳市经济恢复进展顺利。根据《绵阳市 2013 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2013 年度，绵阳市地区生产总值达 1455.1 亿元，增长 10%。其中，第一产业实现增加值 239.0 亿元，增长 3.5%；第二产业实现增加值 747.6 亿元，增长 12.2%；第三产业实现增加值 468.6 亿元，增长 9.1%。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 16.42%、51.38% 和 32.2%。三次产业结构由上年的 16.3: 52.4: 31.3 调整为 16.4: 51.4: 32.2，产业结构进一步优化。

2013 年绵阳市完成固定资产投资 1001.0 亿元，同比增长 4.1%，总量首次突破千亿大关，继续保持了投资的稳定增长。从投资类型看，基本建设完成投资 473.0 亿元，增长 4.1%；更新改造完成投资 287.2 亿元，增长 10.2%；房地产开发完成投资 170.0 亿元，增长 16.6%，增幅比去年增加 16.68 个百分点。从产业看，第一产业完成投资 34.4 亿元，增长 15.7%；第二产业完成投资 302.7 亿元，增长 7.8%；第三产业完成投资 664.0 亿元，增长 6.8%。

2013 年绵阳全市商品房施工面积 1658.7 万平方米，下降 2.8%；竣工面积 229.5 万平方米，下降 47.2%；销售面积 329.0 万平方米，增长 6.3%。

绵阳市工业基础坚实，是国家重要的电子信息科研生产基地，西部重要的汽车及零部件产业集聚区，现有长虹、九洲、攀长钢、新华、绵阳燃气集团等大中型骨干企业 50 余家。2013 年，“2+4”重点产业累计实现工业增加值 551.7 亿元，增长 11.2%，总量占全市规模以上工业增加值的比重为 92.9%。其中，电子信息产业完成投资 25.6 亿元，电子信息产业增长 19.2%、化工节能环保产业增长 10.5%、冶金机械产业增长 9.2%、汽车及零部件产业增长 1.0%、食品及生物医药产业下降 2.7%、材料产业下降 3.5%。《绵阳市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出，要保证国民经济持续较快发展，力争实现地区生产总值和人均地区生产总值比

2010年翻一番，财政收入达到290亿元，城镇化比率由2010年的39.85%上升至48.00%；加快形成以科教创新区为支撑、以高新区、经开区为产业功能区的“一城三区”科技城空间发展新格局。

绵阳市全口径财政实力

绵阳市全口径财政可支配收入（以下各项收入均为全口径意义上的收入）由一般预算收入、上级补助收入、政府性基金收入、和预算外收入构成。近年来，绵阳市财政收入增长较快，2011~2013年，绵阳市财政可支配收入年均复合增长为18.09%。其中2013年实现可支配收入382.34亿元，同比增长15.97%，主要系上级补助收入和政府性基金收入增长所致。

一般预算收入方面，2011~2013年，绵阳市一般预算收入年均复合增长17.40%，其中2013年为90.48亿元，同比增长12.53%，构成以税收收入为主（占69.66%），收入较为稳定。一般预算收入中非税收收入主要包括专项收入、行政事业性收费收入、罚没收入、国有资本经营收入、国有资产有偿使用收入和其他收入等，

2013年绵阳市非税收入合计27.45亿元。

上级补助收入方面，2011~2013年，绵阳市获得上级补助收入年均复合增长13.90%，其中2013年获得195.77亿元，较上年增长12.75%。2011~2013年，上级补助收入占绵阳市可支配收入比重分别为55.04%、52.66%和51.20%。绵阳市在强震后受到中央的大力扶持，转移支付及税收返还收入规模较大，对绵阳市持续发展起到促进作用。

政府性基金收入方面，2011~2013年，绵阳市政府性基金收入保持快速增长，年均复合增长32.93%，其中2013年为90.02亿元，同比增长29.53%，构成上主要以国有土地使用权出让金收入为主。

预算外收入方面，2011~2013年，绵阳市预算外收入有所波动，其中2013年为6.07亿元，同比下降1.51%。

整体看，绵阳市财政收入增长快速，财政整体实力较强，但财政收入对上级补助收入和政府性基金收入中的土地有偿使用收入依赖较大，稳定性一般。

表1 2011-2013年绵阳市全口径可支配收入情况（单位：万元）

科目	2011年	2012年	2013年	三年复合增长率
（一）一般预算收入	656462	804009	904782	17.40%
1、税收收入	471595	553912	630316	15.61%
2、非税收入	184867	250097	274466	21.85%
（二）上级补助收入	1508944	1736271	1957719	13.90%
1、一般性转移支付收入	650412	777967	871467	15.75%
2、专项转移支付收入	534709	695158	958990	33.92%
3、税收返还收入	120720	125586	127262	2.67%
4、地震灾后恢复重建补助收入	203103	137560	--	--
（三）政府性基金收入	509386	694971	900172	32.93%
1、国有土地使用权出让金收入	396893	596200	811029	42.95%
2、国有土地收益基金	22287	25596	37324	29.41%
3、农业土地开发资金	2044	3565	3167	24.48%
4、新增建设用土地有偿使用费	10571	29656	48652	114.53%
5、其他政府性基金收入	77591	39954	--	--
6、上年结余及调入资金	--	--	--	--
（四）预算外收入	66723	61683	60749	-4.58%
地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	2741515	3296934	3823422	18.09%

资料来源：绵阳市财政局

绵阳市全口径政府债务

地方政府债务主要由直接债务和担保债务两部分构成，截至 2013 年底，绵阳市全口径债务 162.53 亿元，其中直接债务余额占 94.25%，主要体现为国内金融机构借款及债券融资（中

央代发的地方政府债券）；债务率（（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%）为 42.51%，负债率较低。2013 年绵阳市地方政府债务余额及综合财力详见下表。

表 2 2013 年底绵阳市全口径政府债务构成情况（单位：万元）

地方债务（截至 2013 年底）	金额	地方财力（2013 年度）	金额
（一）直接债务余额	1531766.47	（一）地方一般预算本级收入	904782
1、外国政府贷款	17197.59	1、税收收入	630316
2、国际金融组织贷款	4328.63	2、非税收入	274466
3、国债转贷基金	869.55	（二）转移支付和补助收入	1957719
4、农业综合开发借款		1、一般性转移支付收入	871467
5、解决地方金融风险专项借款	36958.32	2、专项转移支付收入	958990
6、粮食企业亏损挂账	95082.18	3、税收返还收入	127262
7、国内金融机构借款	365482.66	（三）政府性基金收入	900172
8、债券融资	153130.00	1、国有土地使用权出让金收入	811029
9、向单位、个人借款	59807.50	2、国有土地收益基金	37324
10、拖欠工资和工程款	631248.50	3、农业土地开发资金	3167
9、其他	167661.55	4、新增建设用地有偿使用费	48652
（二）或有负债余额	187023.18	（四）预算外财政专户收入	60749
1、政府担保的外国政府贷款	9053.95		
2、政府担保的国际金融组织贷款	26235.03		
3、政府担保的国内金融机构借款	100953.23		
4、政府担保的融资平台债券融资	40000.00		
5、国内担保个人、单位借款	2051.64		
6、其他	8729.33		
地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	1625278.06	地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	3823422
地方政府债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%			42.51%

资料来源：绵阳市财政局

四、基础素质分析

1. 产权状况

公司为依法设立的国有独资公司，注册资本 8.5 亿元人民币，由绵阳市人民政府授权国有资产监督管理委员会履行出资人职责，并持有公司 100% 股权，为公司实际控制人。

2. 企业规模

公司作为绵阳市中规模最大的国有资产经营管理公司，业务领域涉及地产、城市运营、文化旅游、建筑工程及金融五大业务板块，在绵阳市基础设施建设和城市运营领域具有垄断

地位，在绵阳旅游酒店行业占据主导地位。

地产板块业务主要包括土地整理、房地产开发、物业管理及资产经营等，下属有绵阳土地整理有限公司、绵阳嘉来房地产投资管理有限公司、康居物业管理公司等。土地整理方面，公司是绵阳市最大的商住用地整理主体，目前绵阳新区开发均由公司作为实施主体；房地产开发方面，绵阳市本级廉租房、公租房主要由公司代建，限价房、经济适用房由公司承建，公司同时自行开发部分商品房项目，目前开发和管理的房屋面积位居绵阳首位。

城市运营板块业务主要包括城市供水、污

水处理、驾驶培训等，下属有水务集团、实验驾校等公司。水务方面，公司承担着绵阳涪城区、游仙区、高新区、经开区、科创园区、北川新县城等五区一县 25 余万户的供水和污水处理，在绵阳市城区供水领域处于主导地位。

文化旅游板块业务包括酒店经营、景区管理、旅游资源开发等，下属有五星级酒店富乐山酒店，四星级酒店绵州酒店和罗浮山温泉酒店，三星级酒店开元酒店，越王楼景区管理公司。目前，公司占据着绵阳高端酒店市场 60% 的市场份额，同时也是绵阳市旅游资源开发唯一主体。

公司建筑工程板块业务主要包括基础设施代建、工程施工、商品贸易等，下属有西津物流公司、嘉来建筑工程公司、项目管理公司等。在基础设施建设运营领域，公司是绵阳市交通和城市基础设施建设主要实施主体，公司自成立以来，先后承担了绵江快速通道、绵阳南郊机场专用道路、绵三、绵盐、绵梓市县快速通道、永安大道、二环路等重点交通和城市基础设施建设项目，逐步提升了绵阳市城市综合功能。

金融板块业务主要包括投融资咨询、管理咨询、小额贷款等，下属有金控投资管理公司、金控小额贷款公司。已获批的小额贷款公司是绵阳市目前为止注册规模最大的小额贷款公司。金融板块为公司目前重点发展业务之一。

整体看，公司作为绵阳市规模最大的城市基础设施建设及国有资产经营管理公司，目前经营业务平稳发展，基础设施代建项目能够获得绵阳市财政局持续的资金拨付，公司整体规模及竞争力不断提升。

3. 人员素质

目前，公司本部有党委书记、董事长、副董事长、总经理、党委副书记、副总经理等班子成员共12人，均具有大专及以上学历。公司高层领导均具备较长的行业从业经历和较高的专业水平。

公司董事长肖林先生，生于1966年1月，中共党员，大学本科学历，1983年12月参加工作，1994年6月加入中国共产党，先后担任绵阳市纪委、监察局办公室副主任干事、绵阳市纪委、监察局办公室正科级副主任、机关后勤服务中心正科级主任、绵阳市纪委监委、秘书长、绵阳市人民政府副秘书长，绵阳市投资控股（集团）有限公司党委书记，现任绵阳市投资控股（集团）有限公司党委副书记、董事长、绵阳文旅集团董事长。

公司总经理程一先生，生于1963年10月，中共党员，大学本科学历。1984年8月参加工作，先后担任过绵阳丝绸印染厂生产技术科副科长、车间主任、服装分厂厂长、绵阳市金驼铃丝绸服装公司经理、绵阳市计经委引进外资项目办副主任科员，绵阳市招商局综合处副处长、处长，科建办副主任、科技部计划司挂职任副处长，科发集团董事、总经理、科发集团党委书记、绵阳科发融资担保公司董事长，现任绵阳市投资控股（集团）有限公司副董事长，总经理，四川嘉来建筑工程有限公司董事长。

4. 政府支持

公司作为绵阳市交通、城市基础设施和社会公益性项目投资建设为主的企业，在资产注入及资金划拨等方面得到政府大力支持。

资产注入

政府对公司的资产注入主要体现在股权划拨以及土地资产划拨方面。

股权划拨方面，公司成立之初即由绵阳市国有资产监督管理委员会以绵阳南郊机场管理局、绵阳市自来水总公司第三水厂、绵阳富乐山国际酒店、绵阳绵州酒店有限公司等四家单位截至1998年12月31日的国有净资产出资。为提升公司长期经营和融资实力，根据中共绵阳市委《中共绵阳市委、绵阳市人民政府关于创新政府投融资体制的意见》（绵委发【2006】11号）的规定，绵阳市国有资产监督管理委员会先后将绵阳富达资产管理有限公司、绵

阳市水务（集团）有限公司及绵阳市公共交通有限责任公司等注入公司。2014年6月27日，根据绵国资产【2014】36号，将公司下属全资子公司绵阳市公共交通有限责任公司（以下简称“公交公司”）全部国有股权划转给绵阳交通发展集团有限责任公司（以下简称“交发集团”）；根据绵国资产【2014】31号，将绵阳市国资委持有的绵阳市教育投资发展有限责任公司（以下简称“教投公司”）全部国有股权划拨给公司；根据绵国资产【2014】37号，将绵阳市国资委持有的交发集团10%国有股权划转给公司，截至2013年底公交公司、交发集团和教投公司净资产分别为3.46亿元、31.50亿元和16.27亿元。经过多次资产注入，公司经营业务已拓展至酒店、水务及房地产等多个领域。截至2014年9月底，公司资产规模达409.62亿元。

土地注入方面，为扩大公司资产规模及经营实力，提高公司融资和还款能力，根据绵国资产【2010】82号文件，绵阳市政府2010年将城南新区、仙海风景区及桑林坝片区40宗土

地共计345.61万平方米注入公司，所注入土地已办理土地证，并已全部计入“资本公积”科目，入账金额30.24亿元。

除上述政府注入土地资产外，为壮大公司资产规模及经营实力，提高公司融资和还款能力，绵阳市政府授权公司作为城南新区、仙海风景区、桑林坝及丰谷赵家脊等多个片区的一级开发整理业主，除上述注入的土地外，片区内其他土地也由公司负责开发整理后出让，出让收入扣除相关规费后，剩余部分首先用于弥补开发成本，净收益按照绵阳市政府相关授权文件进行分配，其中城南新区、仙海风景区、园艺新区、丰谷赵家脊片区净收益全部属于公司；桑林坝片区净收益60%属于公司。

截至2014年9月底，公司已出让土地4375亩，剩余可出让土地21225亩，其中8613亩已经基本具备出让条件，后期公司将陆续拍卖出让用以偿还到期银行贷款；剩余12612亩还需要通过拆迁安置、配套基础设施建设后才能达到出让条件。

表3 截至2014年9月底公司可出让土地情况（单位：亩、万元/亩、万元）

获得开发时间	土地位置	土地用途	可出让面积	预计出让单价	预计开发收入
绵府函【2008】176号	城南新区	商、住	8003	260	1560585
绵府函【2010】217号	仙海风景区	商、住	9612	60	432540
绵府函【2010】【2】号	桑林坝	商、住	310	300	--
绵府函【2011】107号	丰谷赵家脊片区	商、住	3000	100	225000
2013年2月	江油项目	商、住	300	100	--
合计		--	21225	--	2218125

资料来源：公司提供

注：1、预计出让单价参考目前周边相同性质土地出让平均价格；2、预计开发收入为预计出让总价扣除税费后收入（约占出让总价的75%）；3、桑林坝片区因开发成本不确定，开发收入暂无法预测；4、江油项目为公司通过招投标程序获取的土地整理项目；5、上述可出让土地面积包括政府注入345万平方米土地（主要位于城南新区、部分在仙海风景区及老城区）和授权整理土地，其中政府注入土地记录在资产负债表中。

随着公司已出让土地达到确认收入条件以及后续成熟土地陆续出让，公司将持续获得土地出让收入，为公司顺利开展城市基础设施建设项目提供了资金保证。

资金支持

为保证公司还本付息及新项目资金投入，

绵阳市财政根据财力情况每年预算安排3000~5000万元城市建设专项资金、3000~5000万元交通建设专项资金，用于城市和交通建设贷款贴息、偿还政府过去城市和交通建设欠款以及用作项目资本金。2011~2014年9月，公司累计获得政府拨入的基础设施建设补贴共16.19

亿元，包括二环路工程和保障性住房等项目资本金（计入“资本公积”及“收到其他与筹资活动有关的现金”）及交通枢纽、永安路等灾后重建项目专项拨款（计入“专项应付款”）；2011~2014年9月，公司累计获得财政贴息、油气及其他财政补贴5.50亿元（计入“营业外收入”和“收到其他与经营活动有关的现金”）。近年受益于中央财政拨付的地震灾后恢复重建补助规模较大，绵阳市财政资金较为充裕，从而为公司开展基础设施建设提供了有力的资金支持。

表4 公司近年获得资金支持情况（单位：万元）

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1~9 月
基础设施建设补贴	31508	54641	53147	22590
财政贴息	4151	5351	6909	--
油气补贴	6453	9353	10636	--
其他	928	904	4708	5643
合计	43041	70249	75400	28233

资料来源：公司提供

注：1.基础设施建设补贴包括审计报告中专项应付款及在资本公积金中计入的项目资本金。

2.公交公司每年可以获得一定金额油气补贴，2014年受公交公司剥离影响，公司不再享受油气补贴政策。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司采取国有独资公司形式，行使授权范围内国有资产出资人权利，是代表绵阳市政府进行大型城市基础设施投资的企业法人。公司依据《公司法》及市国资委有关文件要求，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。董事会是公司的决策机构，董事会成员中1名由公司职工民主选举产生，其余均由绵阳市国资委委派；公司设总经理1名，由董事会根据市国资委提名聘任和解聘，对董事会负责并报告工作。

目前公司本部设行政管理中心、人力资源中心、财务管理中心、资本运营中心、审计监察中心及工程管理中心等6个管理中心，并设有

城建事业部、城市运营事业部、文旅事业部、金融事业部4个事业部，能够满足公司日常管理需要。目前公司总部已实现对重大决策权、合理监控权和高层人事权有效控制，对下属公司具有较强管理力度。

公司建立了以资产为纽带的母子公司管理体制，对下属子公司行使国有资产出资人职能，行使重大决策权、投资收益权和经营管理者选择权，承担国有资产的保值增值责任。

2. 管理水平

作为绵阳市城市基础设施投资主体，公司建设项目较多，同时，为增强公司营业规模及盈利能力，公司不断进行自营项目及股权投资，为提高公司资产经营效率，并增强公司项目投资及管理能力，公司制定了《内部审计监察制度》、《集团管控财务制度》、《投资管理办法》及《对外担保管理办法》等，对公司资金管理、投资管理及项目管理等提供了制度依据。

资金管理

公司自2011年起实行集团内资金集中管理，主要由资金管理中心负责资金统一管理工作。公司对各子公司现金、银行收付款业务集中于公司总部资金管理中心结算，从而增强了公司对下属子公司资金使用上的控制能力并提高了资金使用效率。

投资管理

资本运营中心是公司投资职能主管部门，公司投资决策实行分级授权的决策模式。政府委托类投资项目和公司自营类投资项目中重大项目决策权归集团党政联席会，公司自营类投资项目中一般性项目决策权归事业部。

对外担保

公司对外担保由公司总部统一管理，公司及下属子公司作出的任何担保行为均须通过公司内部审批程序批准。

项目管理

公司投资项目管理实行投资、建设管理、预算控制、监察审计相对独立、协调运作的管

理机制。投资项目责任单位负责依照国家投资管理相关规定、集团公司审定的立项方案和集团公司相关制度组织实施投资项目招投标、投资、建设实施等工作，建立和完善制度、规程，做好投资、建设、质量、进度、安全、稳定等管理工作。严格执行投资项目周、月报制度、重大事项报告制度。

总体看，公司管理比较规范，已建立起法人治理结构和系统的经营管理制度。随着公司进一步发展，公司管理制度将更加完善。

六、经营分析

1. 经营概况

作为绵阳市交通、城市基础设施及社会公益性项目的投融资平台及实施主体，近年随着灾后重建工作的开展，公司承接的建设项目不断增加，对外融资需求加大。为提高公司投融资能力，公司逐步开展自身经营业务，经过绵阳市国资委的资产注入以及公司自身投资扩展，目前公司经营业务已拓展至土地整理、房地产、酒店、城市运营（水务、驾驶证培训及户表工程等）及商品销售等多个领域。

近年来，公司营业收入持续增长，其中，公司 2011 年 6 月开始商品销售（建材贸易）业务，当年实现收入 2.02 亿元；2012 年该板块实

现快速发展，市场拓展方面取得较大成效，收入呈翻倍增长，当年收入实现 8.06 亿元，2013 年实现收入 7.96 亿元，是公司的主要收入来源之一。公司土地开发整理业务因享有出让土地市本级全部出让收益（个别单独签订协议的项目除外），近几年收入稳步增长，2013 年实现收入 7.91 亿元。此外，公司房屋销售、城市运营和其他收入均较 2011 年有较大幅度增长，2011~2013 年公司主营业务收入分别实现 15.61 亿元、25.61 亿元和 28.41 亿元。

从毛利率来看，2011~2013 年公司主营业务综合毛利率有所波动，主要是受土地整理和房屋销售板块的毛利率影响。2011 年由于出售的房屋以毛利率较高的商铺居多，造成当年整体毛利率水平较高；2013 年公司主要业务板块土地整理板块毛利率下滑幅度较大，由 2012 年的 30.32% 下降至 23.59%，主要是当年结转的土地对应开发成本较高。受此影响，2013 年公司主营业务毛利率下降至 20.59%。

2014 年 1~9 月，公司实现主营业务收入合计 17.62 亿元，占 2013 年全年的 62.04%，受教投公司划入影响，公司 2014 年前三季度实现教育投资业务收入 2.95 亿元，受公交公司划出影响，公司不再开展公交运输业务；同期，公司综合毛利率上升至 27.09%，主要系土地整理业务毛利率上升所致。

表5 公司 2011~2014 年 9 月营业收入构成情况（单位：万元、%）

项目	2011 年			2012 年			2013 年			2014 年 1~9 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地整理	58256.65	37.31	30.07	67371.67	26.31	30.32	79076.29	27.84	23.59	25055.63	14.22	38.62
房屋销售	16778.39	10.75	42.94	30685.05	11.98	27.46	30483.72	10.73	33.83	16404.53	9.31	20.46
城市运营	10113.43	6.48	47.01	12446.95	4.86	49.17	30541.78	10.75	38.85	16225.40	9.21	39.28
酒店	21529.41	13.79	71.59	17780.43	6.94	73.69	14808.38	5.21	75.55	11289.07	6.41	78.00
商品销售	20171.21	12.92	1.70	80617.86	31.48	1.53	79598.94	28.02	1.57	62002.97	35.18	1.32
教育投资	--	--	--	--	--	--	--	--	--	29502.24	16.74	24.08
公交运输	22842.53	14.63	5.58	25765.78	10.06	3.47	26914.84	9.47	-19.88	--	--	--
其他	6434.93	4.12	65.45	21395.43	8.36	47.47	22647.25	7.97	46.67	15768.43	8.95	81.95
合计	156126.54	100.00	32.48	256063.18	100.00	23.57	284071.20	100.00	20.59	176248.27	100.00	27.09

资料来源：公司审计报告

注：1.城市运营包括自来水收入、租金收入及驾驶培训业务收入等，其中租赁收入为公司下属富达资产管理公司的物业出租收入，驾驶培

训收入为公司下属实验驾校近期开展短培场地租赁收入；

2.酒店运营包括餐饮收入和客房收入；

3.房屋销售收入中包含了房地产销售收入和工程施工收入。

2. 土地整理

为提升公司的基础设施建设投融资能力，平衡公司在建及拟建项目资金需求，绵阳市政府通过向公司注入土地资产及授权公司作为城区商住用地土地整理业主的方式，增强了公司获得稳定土地出让收入的能力。截至 2014 年 9 月底，公司可出让土地合计 21225 亩（相关情况见“政府支持”有关土地注入部分），主要为住宅、商业用地。

公司土地整理业务的模式是：严格按照国有土地出让“收支两条线”的管理规定，公司对授权范围内土地进行土地拆迁安置、平整等前期开发整理工作，绵阳市国土局委托具有合法资质的地价评估部门对拟出让地块进行地价评估，将符合条件的土地交由绵阳市土地储备中心招标、拍卖、挂牌出让，与受让方签订国有土地使用权出让合同，土地出让收入交付到财政专户后，除桑林坝片区土地整理项目（除返还成本外，出让收益 60%划拨公司）外，土地出让收入在扣除规定的国有土地收益基金、相关成本及税费后由绵阳市财政局全部拨付给公司。

会计处理上，土地的前期拆迁、平整和开发由发行人承担，相关投资及项目融资产生的资金成本记入开发成本，即借记“在建工程”（2012 年之前记录在“存货”科目），贷记货币资金或应付款项等科目；公司出让土地时，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”，同时借记当地财政局“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到财政局土地出让金返还后借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

从土地出让情况看，2011~2013 年，绵阳市共计出让商住用地 3178 亩，其中公司负责开发整理的土地经过招拍挂流程共计出让 1014 亩，主要为城南新区和仙海风景区部分成熟土

地，其中达到收入确认条件的土地 1249 亩（已完成整理并实现权利交割的宗地），成交总价 22.32 亿元，公司按成交总价扣除相关税费后的收益确认为收入（约占土地出让总价的 75%），2011~2013 年共确认收入 20.47 亿元。公司近三年土地整理确认收入占当年土地成交总价的比重分别为 89.02%、89.38%和 95.95%，均明显高于出让总价的 75%，主要因公司于以前年度开发的土地项目近年开始确认收入，但面积及成交总价未统计在内，也因此造成 2011 年度和 2013 年度确认收入面积均高于当年实际出让面积。从成交单价来看，三年成交均价分别为 232.06 万元/亩、165.30 万元/亩和 298.61 万元/亩，土地价格在波动中有所增长。从土地出让收益实际返还情况看，绵阳市财政局通常在土地（可确认收入的土地）出让后的 2 个月内拨付土地开发成本，溢价部分通常在土地出让后的 4 个月内完成拨付。2011~2013 年，公司获得财政实际返还收益 23.34 亿元，剩余应收账款账龄均在一年内，公司近年实际土地收益返还情况较好。

2014 年 1~9 月，按照土地出让计划安排，公司出让的土地较少，为 40 亩，确认收入 2.51 亿元。截至 2014 年 9 月底，公司以前年度出让的土地中，尚有 2380 亩未确认收入，随着该部分土地达到收入确认条件，公司将持续获得土地整理相关收入。

从土地整理盈利情况看，2011~2012 年，公司土地整理毛利率稳定在 30%左右。2013 年公司土地整体毛利率为 23.59%，较 2012 年下降较大，主要系近年土地拆迁成本上升所致。2014 年 1~9 月，虽然土地成交单价下降较大，但该期间收到 2009 年前开发整理的园艺山土地整理项目的土地款，相应成本在前期已结转，导致 2014 年前三季度土地整理毛利率上升。

表6 截至2014年9月底公司土地出让情况

年份	实际出让面积(亩)	确认收入面积(亩)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	确认收入(万元)	当年返还收益(万元)
2011年	282	413	65441	232.06	58257	41600
2012年	456	435	75376	165.30	67371	49198
2013年	276	391	82417	298.61	79076	142643
2014年1~9月	40	133	7233	180.83	25056	18243
合计	1054	1372	230467	-	229760	251684

资料来源：公司提供。

注：1.上述确认收入面积为当年达到收入确认条件的已出让土地面积；

2.当年返还收益与确认收入是两条线，当年返还收入还包括以往年度土地款，有时也有预拨下一年度土地款等。

从授权整理土地情况来看，公司在建项目中，城南新区、仙海风景区已有部分土地出让，剩余可出让土地分别为8033亩、9612亩土地；另外桑林坝片区尚有可出让土地310亩。上述在建土地整理项目总投资79.15亿元，截至2014年9月底已完成投资63.66亿元。除在建项目外，公司拟建项目主要为丰谷赵家脊片区和江

油片区土地开发整理项目，预计总投资分别为10亿元和1.50亿元，资金主要来自公司自筹及对外融资，预计整理土地面积合计3300亩。另外，随着二环路工程的完工，绵阳市城区面积将扩大近一倍，周边土地将交由公司整理，预计面积达30000亩。

表7 截至2014年9月底公司在建及拟建土地整理项目情况（单位：亩、万元）

	项目批复时间	项目名称	土地用途	可出让面积	预计开发总投资	目前已投资	计划完工时间	资金来源
在建	2008年	城南新区土地整理(含小枧片区)	商、住	8033	539617	470820	2016年	自筹+融资
	2010年	仙海风景区土地整理项目	商、住	9612	200000	120000	2016年	自筹+融资
	2010年	桑林坝流域土地整理	商、住	310	51863	45801	2014年	自筹+融资
拟建	2011年	丰谷赵家脊片区	商、住	3000	100000	--	2017年	自筹+融资
	2012年	江油项目	商、住	300	15000	--	2015年	自筹+融资
合计				21225	906480	636621	--	--

资料来源：公司提供。

公司目前授权整理土地较为丰富，可出让土地达21225亩，但土地整理项目多处于在建阶段，投资规模较大，公司仍存在较大规模的资金需求。公司未来土地出让情况看，按照绵阳市2014~2015年土地出让计划，两年合计出让土地2400亩，在此计划范围内，公司计划出

让1300亩，占目前整理土地面积的6.12%，考虑到公司为绵阳市基础设施建设的实施主体以及绵阳市政府授权的最大的商住用地整理主体，绵阳市政府土地出让计划将优先安排公司推出的土地，公司未来土地出让收入较有保障，但受宏观环境影响存在一定波动性。

表8 2011~2015年绵阳市及公司商、住用地出让情况（单位：亩）

	2011	2012	2013	2014E	2015E
绵阳市土地出让计划	--	1300	1200	1200	1200
绵阳市实际出让土地	1152	1126	900	-	-
公司出让土地合计	282	456	276	600	700

资料来源：公司提供

3. 房地产

公司于 2007 年获得房地产开发二级资质，除政府委托代建公租房及廉租房外，公司还开展了安置房（土地整理配套安置房建设，体现在土地整理成本中）、经济适用房、限价房及普通商品房等项目。

商品房

公司房屋销售收入主要来自于其商品房开发销售收入，目前承担房地产开发业务的主体为公司本部。

公司用于商品房开发的土地全部为能够自主进行二级开发的自有土地，用于项目开发的资金主要来自于自有资金的投入和外部融资。所有房地产开发项目均通过外包形式由专业建筑施工公司进场施工，按照项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位工程款。

公司近三年自建项目包括涪滨印象商品房、六里小区经济适用房和三星小区统建房等。

2011~2013 年，公司分别销售 3.48 万平方米、7.46 万平方米和 5.65 万平方米，分别实现销售收入 1.68 亿元、3.07 亿元和 3.05 亿元。2011 年公司房屋销售收入少，主要因公司当年未推出新的可售房源，2012 年随着嘉来·东山郡、华兴名城和东津苑的开售以及部分交房，公司确认相应的销售收入，房地产板块收入有大幅回升；2013 年，嘉来·盛世华庭为新开盘销售项目，当年完成销售 53.15%。从销售毛利率情况看，2011 年公司所出售的主要是商品房的商铺部分，使得 2011 年公司房屋销售毛利率达 42.94%；2012 年，公司所售房地产以商品房为主，毛利率较高的商铺部分极少，且均价有所下降，从而使整体毛利率下降至 27.46%；2013 年毛利率略有回升，为 33.83%。

2014 年 1~9 月，公司嘉来·盛世华庭和圣水家园实现销售面积 2.42 万平方米，实现收入共计 1.26 亿元。

表9 2011~2014年9月底公司房地产销售情况

时间	项目名称	项目类别	销售面积 (m ²)	实现收入 (万元)	销售占比 (%)
2011 年	涪滨印象	商铺、商品房	26783	12105.77	72.15
	板桥小区	商铺	5592	3879.96	23.12
	六里小区	经济适用房	1405	421.31	2.51
	三星小区	统建房	1061	371.35	2.21
	合计		34841	16778.39	100.00
2012 年	涪滨印象	商铺、商品房	4190	1885.47	6.14
	板桥小区	商铺	1359	950.62	3.10
	嘉来·东山郡	商品房	23491	9999.82	32.59
	华兴名城	商品房	31500	12408.43	40.44
	东津苑	商品房	14078	5440.71	17.73
	合计		74618	30685.05	100.00
2013 年	嘉来·东山郡	商品房	20887	9399	30.83
	涪滨印象	商铺、商品房	6599	3703	12.15
	嘉来·盛世华庭	商品房	27369	16203	53.15
	板桥小区	商铺	1684	1179	3.87
	合计		56539	30484	100.00
2014 年 1~9 月	嘉来·盛世华庭	商品房	14818	8819	70.00
	圣水家园限价房	限价商品房	9333	3780	30.00
	合计		24151	12599	100.00

资料来源：公司提供

截至 2014 年 9 月底，公司在售商品房项目总建筑面积 10.16 万平方米，总投资 3.73 亿元，预计实现销售收入 5.14 亿元，目前已完成回款 3.19 亿元，回款率 62.06%。目前公司在建商品

房项目为涪滨印象商业楼，该项目计划投资 1.00 亿元，已实际投入 0.61 亿元，预计 2015 年 1 月实现预售。

表 10 截至 2014 年 9 月底在售房地产项目情况

项目名称	预计完工时间	预售时间	总投资 (万元)	占地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	销售单价 (元/M ²)	土地单价 (万/亩)	预计收入 (万元)
嘉来·盛世华庭	2014.6	2012.10	21775	6700	47300	6500	365	30745
圣水家园限价商品房	2014.9	2012.10	15499	12180	54300	3800	177	20634
合计	--	--	37274	18880	101600	--	--	51379

资料来源：公司提供

公司目前能够自主进行二级开发的土地约 2216 亩，主要分布在城南新区、仙海风景区及城区内部核心地段，该土地均为出让性质土地，充足的土地储备资源和较为优越的地理位置保证了公司后续持续的开发能力和业务增长能力。目前，公司拟建的商品房项目包括城南新区千亩大盘（一期）、高水蔬菜市场房地产开发项目及涪滨印象商业楼三个项目，计划总投资额 15.42 亿元，建筑面积 39.15 万平方米，目前项目正处于前期规划阶段。

 表 11 截至 2014 年 9 月底公司主要拟建项目情况
 （单位：万元、平方米）

拟建项目名称	位置	投资额	建筑面积	项目进展
城南新区千亩大盘（一期）	城南新区	117000	300000	办理流程中
高水蔬菜市场房地产开发项目	涪城区	29905	75000	项目前期
涪滨印象商业楼	城南新区	7260	16500	项目前期
合计	--	154165	391500	--

资料来源：公司提供

保障房

公司承担的保障性安居工程建设任务涵盖了廉租房、公租房、经济适用房、限价商品房等项目类型。

运作模式上，这些项目均由当地政府采用直接委托的方式，由公司担任建设业主，按照相关法律、法规以及行政制度开展相关报规报建工作，并按照核准的招标方式，确定监理、施工等单位；廉租房、公租房项目竣工后，统一由市住保中心分配，而限价商品房、经济适

用房由公司按当地发改、市物价等部分确定的价格，面向由当地住保中心审查符合条件的社会对象销售。

资金平衡方面，廉租房、公租房前期建设通过财政拨款和对外融资来满足建设资金需求，项目发生的贷款本金及利息，当地财政将纳入财政预算，并按还款期限拨付至公司，用于还本付息。经济适用房、限价商品房等由公司自筹资金建设。

会计处理上，廉租房、公租房项目，公司收到财政拨款的保障房建设资金时，借记“货币资金”，贷记“资本公积”；建设过程中发生的成本借记“存货”，贷记“货币资金”；项目建设完成并经政府确权之后借记“固定资产”，贷记“存货”。公司廉租房和公租房项目可以通过超建部分商铺来获取一定收益。

公司保障性住房项目建设用地由当地国土局以划拨的方式将土地所有权转至公司。截至 2014 年 9 月底公司代建项目总面积 54.95 万平方米，主要包括教育园区、西园小区和塘汛小区等公租房项目。截至 2014 年 9 月底，公司在建公租房项目总投资 21.88 亿元，资金来自财政拨款及公司对外融资，截至 2014 年 9 月底，公司已完成投资 14.53 亿元，已累计获得财政拨款 9.06 亿元。关于项目发生的贷款本金及利息，绵阳市财政将纳入财政预算，并按还款期限拨付至公司，用于还本付息。

表 12 截至 2014 年 9 月底公司主要代建项目情况（单位：万元）

项目名称	总投资	资金筹措方案		资金落实情况	计划完工日期	截至 2014 年 9 月底完成投资情况
		贷款	财政注入资本金			

公租房	218802	150000	68802	贷款部分到位、财政已拨款 90586 万元	2016	145287
-----	--------	--------	-------	-----------------------	------	--------

资料来源：公司提供

整体看，公司房地产业务开发项目较多，自有土地储备丰富，除上述在建项目外，公司目前可用于二级开发的土地约 2216 亩，集中在城南新区及市中心地段，公司计划开发高端商业及住宅。随着绵阳市经济的发展，上述项目有望对公司提供良好的收入来源及资金保障。

4. 城市运营

公司城市运营业务主要包括城市供水、户表工程及租金收入等，2013 年实现收入 3.05 亿元，同比增长 145.38%。从毛利率来看，城市运营板块整体毛利率保持在较高水平，2013 年为 38.85%。

公司供水业务主要通过全资子公司绵阳市水务（集团）有限公司（以下简称“水务集团”）运营。水务集团是负担绵阳市城市供水的大型国有企业，拥有五座自来水厂，设计供水能力为 30 万吨/日，占绵阳市供水能力的 92%。2013 年实际供水量 6503 万立方米，较 2012 年增长 2%。随着绵阳市“一户一表”工程的推进，自来水用户逐年增长，2011~2013 年，水务集团自来水用户的年复合增长率为 10.41%，截至 2013 年底，公司自来水用户累计 25.60 万户。随着绵阳市城市经济和社会发展用水需求的增加及供水基础设施建设力度的不断加大，公司自来水业务将保持持续稳定增长态势。此外，公司计划兴建污水处理厂和水厂改造、扩建工程，并逐步实现供水、污水处理、水产业一体化的整体经营，延伸产业链，其发展前景较好。2013 年，公司供水业务实现收入 1.19 亿元。

公司户表工程收入主要来自水务集团“一户一表”工程的安装收入，2013 年实现收入 0.97 亿元。

2014 年 1~9 月，公司供水业务和户表安装工程分别实现收入 0.91 亿元和 0.71 亿元。

除上述运营业务外，公司目前已获得多项

城市特许经营权，包括停车管理、地下经营、环保项目及城市广告等，公司城市运营板块收入规模有望进一步扩大。

5. 文化旅游板块

文化旅游板块收入目前主要来源于酒店经营收入，主要由下属旅游集团运营。旅游集团拥有绵阳市唯一的 1 家五星级酒店（富乐山九洲国际酒店）、2 家四星级酒店（绵州酒店和罗浮山温泉酒店）和 1 家三星级酒店（开元酒店）。截至 2013 年底，这四家酒店的总建筑面积为 13.5 万平方米，共有套房 807 套，2013 年全年接待人数达 106 万人。由于绵阳市经济的发展同业竞争较多，旅游集团下属酒店近年来业绩出现下滑，公司酒店业务收入持续下降，2013 年公司客房与餐饮收入共计 1.48 亿元，同比下降 16.72%，但毛利率保持较高水平，为 75.55%。2014 年 1~9 月，客房与餐饮收入为 1.13 亿元，占 2013 年全年的 76.23%，毛利率为 78.00%，较 2013 年略有提升。

6. 商品销售

2011 年，公司新增建材贸易业务，主要由下属子公司四川西津物流有限责任公司（以下简称“西津物流”）运营。西津物流成立于 2011 年 6 月，注册资本 4000 万元，主营业务包括商贸和物流两大板块，其中，商贸以钢材、水泥、沥青等建材、设备等大宗物资集中采购、贸易为主。2013 年实现收入 7.96 亿元，毛利率较低，仅为 1.57%，该板块对公司利润贡献较小。2014 年 1~9 月，商品销售收入为 6.20 亿元，占 2013 年全年的 77.89%，毛利率为 1.32%。

7. 基础设施建设

公司作为绵阳市基础设施投融资建设主体，承担了绵阳市灾后恢复重建工作和城区基础设施建设项目。近期承接的项目包括二环路

二期、二环路三期等基础设施建设项目。

公司城市基础设施建设模式主要由配置土地模式和委托代建模式构成。配置土地模式是公司将城市基础设施建设与土地资源利用开发结合起来，将土地开发与出让获得的资金投入城市基础设施建设，城市基础设施的完善又带动城市经济和土地价值的增长，两项业务相辅相成，通过土地资源筹融资，利用土地收入弥补项目投资缺口，实现投资项目的资金平衡；委托代建模式是绵阳市人民政府与公司签订《绵阳市政府投资投资建设项目建设委托代建协议》，项目采取“企业投资建设、政府还款期内逐年支付代建款、资金分期支付”的方式进行。公司基础设施建设板块不计收入，上述两种模式的项目竣工验收后均移交政府，冲减在建工程；收到的分期项目建设资金直接反映在资本公积及专项应付款等科目，

公司目前主要在建项目包括二环路二期工程、二环路三期工程、新皂物流园等项目。

二环路二期工程总投资 28.89 亿元，目前已经完工（尚未完成竣工结算），项目资金主要来源于财政拨入资本金（约占 25%）及国开行贷款（约占 75%），截至 2014 年 9 月底，该项

目贷款已全部落实，并已收到财政拨入资本金 3.30 亿元（计入当期资本公积），项目已完成投资 28.87 亿元（计入在建工程）。按照公司与绵阳市政府签订的委托代建协议约定，项目后续还款期持续至 2023 年，还款来源为绵阳市政府授权公司整理的土地出让收入，不足部分由财政资金补充。

二环路三期工程预计总投资 17.14 亿元，预计 2016 年完工，项目资金主要来自财政拨入资本金（4.34 亿元）及国开行贷款（12.80 亿元）。截至 2014 年 9 月底，三期工程完成投资额 7.17 亿元。按照公司与绵阳市政府签订的委托代建协议约定，项目后续还款期持续至 2022 年，还款来源同样为公司整理土地的土地出让收入，不足部分由财政资金补充。

公司承接的新皂物流园项目为绵阳市粮食局下属企业绵阳高新粮油公司委托代建项目，总投资规模 1.50 亿元，资金来源于贷款及财政拨入资本金（0.40 亿元），项目完工后由绵阳高新粮油公司回购（回购金额尚未约定），截至 2014 年 9 月底已完成投资 0.37 亿元，并已获得财政拨入资本金 4000 万元。

表 13 截至 2014 年 9 月底公司主要代建项目情况（单位：万元）

项目名称	总投资	资金筹措方案		资金落实情况	计划完工日期	截至 2014 年 9 月底完成投资情况
		贷款	财政注入资本金			
二环路工程二期	288892	217000	71892	贷款全部到位、财政已拨款 33000 万元	2014	已完工
二环路三期	171391	128000	43391	贷款全部到位、财政按项目进度拨款	2016	71655
新皂物流园	15000	11000	4000	贷款部分到位，由绵阳高新粮油公司回购	2015	3709
合计	475283	356000	119283			

资料来源：公司提供

8. 教育投资

公司教育投资业务经营主体为建投公司。建投公司成立于 2009 年，2014 年 6 月根据绵国资【2014】31 号，绵阳市国资委将持有的建投公司全部国有股权划拨给公司。截至 2013 年底，建投公司合并范围子公司包括：绵阳中

学实验学校、绵阳南山中学实验学校、绵阳外国语学校实验学校和绵阳嘉信学校后勤管理服务有限公司。2013~2014 年底，建投公司营业收入分别为 3.15 亿元和 2.95 亿元。

表 14 2013 年建投公司收入构成（单位：万元）

项目	本年数
----	-----

学费收入	18221.22
住宿费收入	2432.62
伙食费收入	7129.36
小卖部收入	2900.31
耗材部	31.54
场地费	30.51
卡款收入	71.51
其他收入	659.24
奖学金	1.00
合计	31477.30

资料来源：公司提供

总体看，公司在建项目较多，未来几年投资规模较大，对公司形成一定资金压力，且对土地出让收入的依赖程度加大，但公司土地出让收入不足偿还贷款本息时，绵阳市财政局承诺以财政资金进行补充，加之公司各经营板块收入不断增加，公司还款资金来源较有保障。

9. 经营效率

2011~2013年，公司营业收入和应收账款均有不同程度波动，三年销售债权周转次数分别为2.84次、3.98次和6.03次；存货周转次数和总资产周转次数波动上升，2013年分别为1.00次和0.09次。

公司在建项目较多，但收入规模尚较小，存货及总资本周转次数均较低，考虑到公司进行大型城市基础设施项目投资、建设和运营的业务特点，公司近年来经营效率尚可。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的2011~2013年财务报告经利安达会计师事务所有限公司审计，并均出具了标准无保留审计意见；公司提供的2014年前三季度财务数据未经审计。

从合并范围来看，2012年公司合并范围新增7家子公司，减少2家；2013年合并范围新增2家子公司。2014年6月27日，绵阳市国资委将公司下属全资子公司绵阳市公共交通有

限责任公司划转给交发集团；同时，绵阳市国资委将其持有的教投公司全部国有股权划转给公司；将绵阳市国资委持有的交发集团10%国有股权划转给公司，上述变更已在2014年半年报财务数据中体现。

截至2013年底，公司合并资产总额345.69亿元，所有者权益合计136.56亿元（含少数股东权益4.98亿元）。2013年公司合并口径实现营业收入28.94亿元，利润总额2.94亿元。

截至2014年9月底，公司合并资产总额409.62亿元，所有者权益合计156.14亿元（含少数股东权益4.80亿元）。2014年1~9月公司合并口径实现营业收入17.62亿元，利润总额2.52亿元。

2. 资产质量

2011~2013年，公司资产总额不断增长，年均复合增长为13.28%。截至2013年底，公司资产总额345.69亿元，同比增长10.71%。构成上，流动资产占42.22%，非流动资产占57.78%。

2011~2013年，公司流动资产快速增长，年均复合增长15.53%。截至2013年底，公司流动资产为145.94亿元，同比增长10.08%。构成以货币资金（占16.00%）、预付款项（28.52%）、其他应收款（占33.90%）及存货（占17.91%）为主。

2011~2013年，公司货币资金年均复合下降13.41%，截至2013年底为23.35亿元，同比下降23.39%。货币资金构成主要为银行存款（占99%以上），且不存在质押、担保或其他使用权受限制的情况。

2011~2013年，公司应收账款波动下降，年均复合下降34.59%。2012年，公司新增应收财政局土地出让款较多（截至年底应收财政局5.05亿元），2013年财政局已将该笔款项返还给公司。截至2013年底，公司应收账款2.58亿元，同比下降62.63%。公司按单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款占67.39%；按

账龄组合计提坏账准备的应收账款占比30.52%，其中一年以内欠款占91.65%，账龄结构较好。截至2013年底，公司共计提坏账准备324.12万元，计提比例1.24%。总体看，公司应收账款规模在合理范围内，账龄结构较好。

2011~2013年，公司预付款项快速增长，三年复合增长18.86%，截至2013年底为41.62亿元，主要系公司预付的土地拆迁补偿款及项目工程款。从账龄来看，一年以内的占24.79%，1~2年的占13.06%，2~3年的占12.51%，3~5年的占32.05%，5年以上的占18.59%，整体账龄偏长，主要因公司部分拆迁项目推进缓慢所致。

2011~2013年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长33.83%。截至2013年底，其他应收款为49.48亿元，同比增长26.38%。公司其他应收款主要为代绵阳市政府支付的各市政项目工程款及代绵阳市财政局偿还的历史债务等，最终将由财政局拨付至公司（分别为13.70元和12.08亿元）。公司对应收绵阳市政府部门的款项均未计提坏账准备。截至2013年底，公司按账龄组合计提坏账准备的其他应收款占13.19%，其中一年以内的占91.08%。公司累计计提坏账准备862.20万元。总体看，公司其他应收款主要集中在财政局等政府单位欠款，回收风险较低，但账龄偏长，公司资金周转压力加大，整体流动性偏弱。

表15 截至2013年底公司主要其他应收款情况

债务单位	账面金额（万元）	占比
项目建设资金	136980.94	27.69%
绵阳市财政局	120797.82	24.41%
绵阳机场（集团）有限公司	30139.78	6.09%
绵阳市建设局	22031.84	4.45%
绵阳市政重点工程建设指挥部	18461.73	3.73%
合计	328412.11	66.38%

资料来源：公司审计报告。

2011~2013年，公司存货快速增长，年均复合增长31.88%。截至2013年底，存货为26.14亿元，同比增长33.95%，主要为商品房及保障性住房开发成本。公司在2012年以前将土地开

发整理成本计入了存货（2012年开始计入在建工程），因此2011~2012年期间部分存货开发成本的转出是由于土地出让收入的确认。公司2013年底仅对库存商品计提跌价准备15.42万元。总体看，公司存货中开发成本占比较高，受目前房地产市场调控影响，存在一定的流动性及跌价风险。

2011~2013年，公司非流动资产不断增长，年均复合增长11.71%。构成上，主要以长期股权投资（占10.12%）、固定资产（占15.85%）、在建工程（占67.98%）为主。

2011~2013年，公司长期股权投资年均复合增长6.35%，截至2013年底为20.21亿元，同比增长11.32%，主要是对四川兴蜀铁路投资有限责任公司的股权投资（持股比例18.00%）。

2011~2013年，公司固定资产有所增长，年均复合增长8.27%。截至2013年底，固定资产原值为42.71亿元，累计折旧10.05亿元，固定资产净值为31.66亿元，固定资产成新率为75.91%。构成上，主要以房屋及建筑物（占79.14%）、运输设备（占8.69%）和管网设备（占6.46%）等为主。

2011~2013年，公司在建工程不断增长，年均复合增长13.43%，截至2013年底为135.80亿元。从构成看，在建工程主要以土地整理成本（占50.61%）、市政工程（占17.24%）和二环路工程（占19.92%）为主。绵阳市政府于2010年注入公司5184.21亩土地，入账总价为30.24亿元，计入了“在建工程”科目；注入土地主要为城南新区土地，该部分土地按基准价评估入账，升值空间大。

表16 截至2013年底公司主要在建项目

项目名称	期末金额（万元）	占比
城南新区	289569.71	21.32%
仙海	252390.16	18.59%
二环路	222174.06	16.36%
会客厅	138059.64	10.17%
交通枢纽	111789.12	8.23%
合计	1013982.69	74.67%

资料来源：公司审计报告

2011~2013年，公司无形资产变动较小，分别为2.41亿元、2.35亿元和2.32亿元。公司无形资产主要为土地所有权。

截至2014年9月底，公司资产总计409.62亿元，较2013年底增长18.50%，主要系货币资金、在建工程和无形资产等增长所致。构成上，流动资产占41.68%，非流动资产占58.32%。截至2014年9月底，公司无形资产为16.42亿元，较2013年底大幅增长，主要系新增合并全资子公司教投公司，导致新增土地资产所致。

总体来看，公司资产规模持续扩张，流动资产中预付款项、存货及其他应收款占比较高，资产流动性较弱；在建工程以基础设施建设为主，并包含部分土地使用权，具有一定的升值空间，公司整体资产质量尚可。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2011~2013年，公司所有者权益有所增长，年均复合增长7.44%，主要系资本公积增长所致。2011年公司收到财政局拨入项目资金计入资本公积，增加3.52亿元；2012年公司收到财政局拨入中央保障性住房建设资金2.53亿元、二环路项目资本金等6.28亿元以及拨入房产0.18亿元，均计入资本公积；2013年公司向其下属四川嘉来建筑工程有限公司增加资本公积0.80亿元，同时，根据绵国资规划2013年40号文下达关于同意绵投集团参与设立绵阳科技城城镇化建设发展基金有关事项的批复第四点“原则同意基金设立完成后向四川嘉来建筑工程有限公司增资5亿元”，其中3亿元作为资本公积，另外资本公积里面其他资本公积2.95亿元为财政拨入的建设资金。截至2013年底，公司所有者权益合计136.56亿元（含少数股东权益4.98亿元），同比增长9.75%，其中实收资本占6.22%，资本公积占78.34%，盈余公积占1.03%，未分配利润占10.76%，少数股东权益占3.65%。

截至2014年9月底，公司所有者权益合计

156.14元，较2013年底增长14.33%，主要系教投公司全部国有股权划转至公司所致。

总体看，公司所有者权益稳定性较好。

负债

2011~2013年，随着公司土地整理及代建项目投资规模不断扩大，公司对外融资规模快速增长，从而带动公司负债总额逐年增长，截至2013年底为209.12亿元，其中流动负债占28.02%，非流动负债占71.98%。公司流动负债以短期借款（24.76%）、应付账款（14.86%）、预收款项（11.37%）和其他应付款（46.72%）为主。

2011~2013年，公司短期借款波动中有所增长，年均复合增长13.07%。截至2013年，短期借款为14.51亿元，同比下降18.30%。构成上，信用借款占40.39%、保证借款占21.82%、抵押借款占28.88%、质押借款占8.91%。

公司应付账款主要为应付工程款及设备，随着工程施工规模增长，2011~2013年公司应付账款在波动中有所增长，年均复合增长38.59%，主要是2013年增加较多。截至2013年底，应付账款为8.70亿元，同比增长185.82%。

2011~2013年，公司预收账款快速增长，年均复合增长25.15%。截至2013年底，预收账款为6.66亿元，同比增长44.89%，预收款项主要为预收售房款及酒店会员卡预收款等。

2011~2013年，公司其他应付款年均复合增长9.26%，截至2013年底为26.26亿元，主要包括应付四川兴蜀铁路投资有限责任公司项目投资款14.31亿元、应付绵阳市交通建设有限公司工程款1.22元及绵阳市财政局1.83亿元等。四川兴蜀铁路投资有限责任公司主要负责成都-绵阳-乐山铁路的修建，公司对其应付款项主要系该公司向银行借入的工程款余额14.31亿元，该部分款项将由公司子公司富达资产经营有限公司负责偿还并作为对该公司的资本金投入，该部分款项最终将由绵阳市政府拨付至富达资产经营有限公司。

2011~2013年，公司长期借款不断增长，

年均复合增长12.46%。截至2013年底，长期借款为84.21亿元，同比增长10.62%，主要以抵押借款（占40.19%）、保证借款（占10.63%）、质押借款（占38.67%）为主。

2011~2013年，公司应付债券快速增长，年均复合增长20.82%。截至2013年底，应付债券为40.23亿元，“09绵阳投控债”15亿元、“10绵阳投控债”12亿元、“12绵阳投控债”12亿元三支债券以及相关应付利息。

2011~2013年，公司长期应付款快速增长，年均复合增长81.15%。截至2013年底，公司长期应付款为11.87亿元，同比增长101.72%，主要系融资租赁款增长所致。本报告已将融资租赁款调整为长期债务进行核算。

2011~2013年，公司专项应付款快速增长，年均复合增长23.85%。截至2013年底，公司专项应付款10.60亿元，主要为永安路灾后重建项目款及市政项目的建设资金。

2011~2013年，公司其他非流动负债快速增长，年均复合增长60.17%。截至2013年底，其他非流动负债为3.32亿元，同比增长62.08%，主要为递延户表工程收入。

公司负债中有息债务占比较大且增加较快，2011~2013年年均复合增长18.05%。截至2013年底，公司全部债务为147.49亿元，同比增长8.06%，其中短期债务占9.84%，长期债务占90.16%。

2011~2013年，公司资产负债率分别为56.08%、60.15%和60.49%；全部债务资本化比率分别为47.22%、52.31%和51.92%；长期债务资本化比例分别为44.31%、48.72%和49.33%。公司债务水平持续提升。

截至2014年9月底，公司负债总额为253.48亿元，较2013年底增长21.21%，主要系因公司于一季度和二季度发行中期票据及短期融资券共计18亿元、新增银行借款和预收款项增长所致。构成上，流动负债占20.60%，非流动负债占79.40%，公司非流动负债较2013年底略有上升。公司有息债务规模进一步扩大至193.92亿

元，长期债务占比略有降低，至86.98%。公司资产负债率、全部债务资本化比率、长期债务资本化比率分别上升至61.88%、55.40%和51.93%，公司债务负担小幅上升。

总体来看，近三年公司负债总额增加主要来自有息债务。公司土地整理和基础设施建设项目均处于持续投入阶段，公司未来资金需求仍然较大，负债规模将保持上升趋势。

4. 盈利能力

公司投资项目以城市基础设施和公用设施为主，目前大多数项目涉及非经营性、准经营性为主，但公司土地整理项目因享有土地出让收益返还，目前具有较好盈利空间，另外，公司酒店、房地产及公交、水务等经营性业务稳步发展，整体盈利能力较好。

2011~2013年，公司营业收入快速增长，年均复合增长36.13%。2013年，实现营业收入28.94亿元，同比增长11.40%，其中主营业务28.41亿元，实现利润总额2.94亿元。2013年，公司营业成本为22.76亿元，较上年增长15.83%，增速高于营业收入的增速；当年营业利润率为19.16%，同比下降2.8个百分点。

2011~2013年，公司期间费用快速增长，期间费用率分别为21.54%、16.23%和17.16%对公司利润侵蚀较大，主要是由于公司经营板块较为分散，管理费用较高。2011~2013年公司期间费用分别为3.37亿元、4.22亿元和4.97亿元；此外，由于公司借款费用大部分作资本化处理，未反映在账面上，公司存在一定利息支付压力。

公司的投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资产生的投资收益构成。2013年实现投资收益558.48万元，对利润贡献小。

2011~2013年，公司营业外收入分别为0.96亿元、1.01亿元和1.60亿元，其中，政府补助分别为0.74亿元、0.96亿元和1.55亿元，主要为政府对公司是价格改革补贴和其他油气补

贴等。公司补贴收入在利润总额中占比较大，公司利润对补贴的依赖较大。

2011~2013年，公司利润总额分别为2.70亿元、2.62亿元和2.94亿元。盈利能力仍然较弱，对政府补贴有一定依赖。2013年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为1.08%和1.95%，均较上年有轻微所提升，但受行业性质影响，公司整体盈利能力偏弱。

2014年1~9月公司实现营业收入17.62亿元，占2013年全年的60.89%；营业利润率为25.56%，较2013年提升6.40个百分点；公司实现利润总额和净利润2.52亿元和2.31亿元，分别为2013年全年的85.78%和86.90%。

总体看，近年来公司主要业务板块土地整理开发和房地产开发规模平稳增长，未来可供出让土地储备丰富，营业收入和利润总额均有增加，但综合毛利率水平受土地整理业务的毛利率影响有所降低。公司经营板块较为分散，已形成了多元化经营，整体盈利能力较弱。

5. 偿债能力

从短期偿债指标看，由于公司负债以长期借款及应付债券为主，流动负债规模相对较小，公司流动比率及速动比率均处于较高水平，2013年分别为249.10%和204.48%，2014年9月底分别为326.99%和267.78%。2013年公司经营活动现金净流量有所增长，经营现金流动负债比由2012年的2.01%上升至3.14%，对公司流动负债保障较低。考虑到公司流动资产中预付款项及其他应收款占比较高，流动性偏弱，公司实际短期偿债能力弱于指标值。综合看，公司短期偿债压力一般。

从长期偿债能力指标看，2011~2013年，伴随着经营规模扩大和利润的增加，EBITDA有所增长，近三年分别为4.01亿元、4.16亿元和5.23亿元，全部债务/EBITDA倍数分别为26.37倍、32.83倍和28.20倍，EBITDA对全部债务的保障能力较弱。考虑到公司债务主要来源于土地整理、保障房和基础设施项目等的建设，土

地收益返还、将保障房建设发生的贷款本息纳入当地财政预算、基础设施项目竣工结算后回购款回流等将增强公司还本付息能力。公司整体偿债能力一般。

或有负债方面，截至2014年9月底，公司对外担保余额共52.99亿元，对外担保比率11.53%，存在一定的或有负债风险。其中主要是公司子公司绵阳富达资产经营有限责任公司2009年为四川长虹电器股份有限公司（以下简称“四川长虹”）发行的30亿元公司债券进行的担保，期限至2015年，四川长虹目前在产业链建设、科研创新、多元化经营等方面不断取得进展，并得益于国家“家电下乡”、“以旧换新”等行业扶持政策，收入规模持续增长，在家电行业的地位稳固。四川长虹PDP项目的投资在一定程度上增加了其债务负担，但其投产也提高了公司在大屏幕平板电视领域的话语权，有助于公司核心业务产业链的完善及规模经济效益的发挥，未来收入水平有望持续提升。公司其他担保事项主要为公司及下属子公司为绵阳市绵江公路建设工程有限公司、泰信国际投资有限公司、四川兴蜀铁路投资有限责任公司等施工单位、国有企业提供的借款担保，上述企业目前经营正常。整体看，公司担保比率不高，但担保规模大，或有负债情况受四川长虹经营状况影响较大。

截至2014年9月底，公司在各商业银行、政策性银行共获得的授信总额为151.19亿元，未使用额度20.90亿元，间接融资渠道有待拓宽。

6. 过往债务履约情况

根据《企业信用报告》（银行版，机构信用代码：G10510703000113502），截至2014年12月9日，公司无未结清不良类和关注类信贷信息记录。已结清信贷中有1笔不良类和7笔关注类信贷。1笔不良类信贷涉及金额0.50亿元，由于5.12地震使公司面临暂时的资金周转困难，中国农业银行股份有限公司绵阳涪城支行同意该

笔贷款展期，并按五级分类调入次级，公司已于2010年6月30日结清该笔贷款本息。7笔关注类信贷涉及贷款余额35.70亿元，该贷款按照国家开发银行股份有限公司四川分行规定，专款专用，未挪作他用，项目经营正常，未出现逾期等情况，按照信贷管理要求，国家开发银行股份有限公司四川分行将上述贷款列为关注类贷款。

7. 抗风险能力

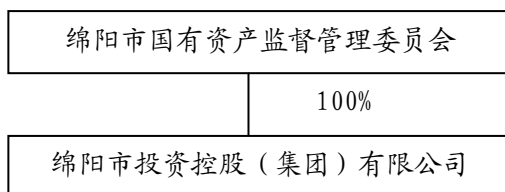
基于对公司自身经营和财务风险，以及绵阳市区域及财力状况、绵阳市政府对于公司各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力较强。

八、结论

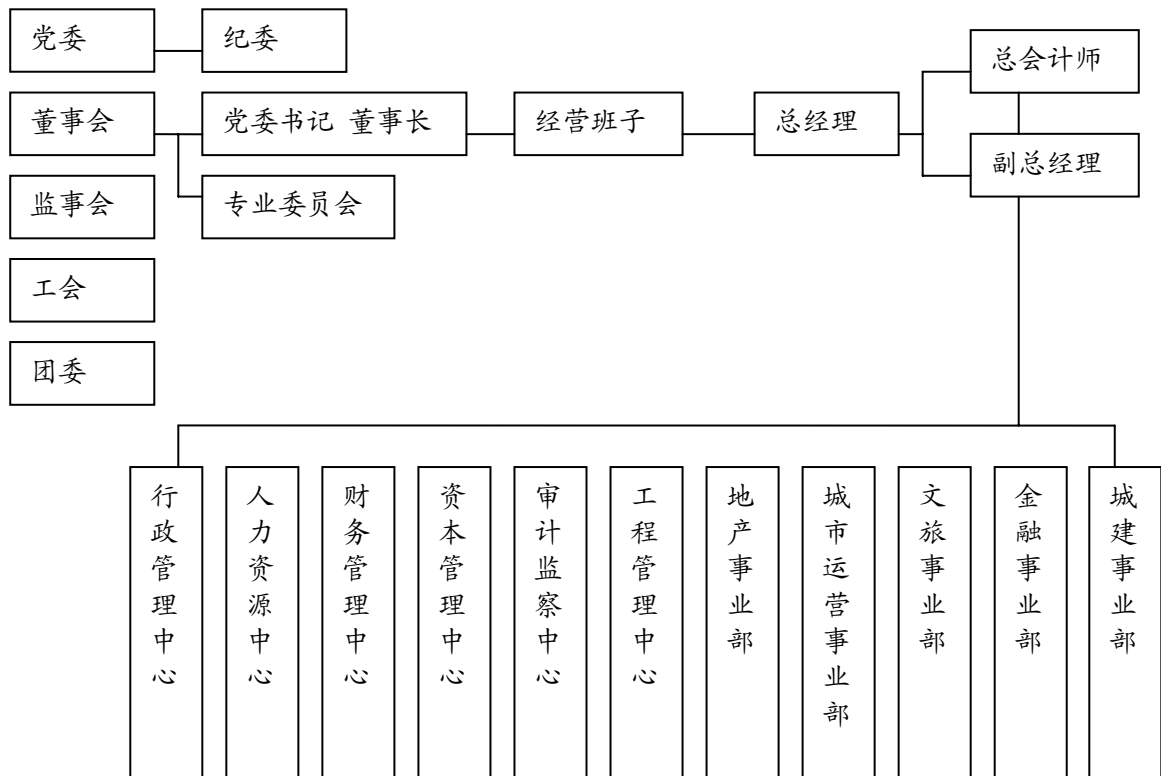
绵阳市为四川省第二大城市，近年来随着灾后重建工作的开展以及各级政府对绵阳市的资金支持，在公司作为绵阳市规模最大的国有资产经营管理公司及城市基础设施建设投融资主体，近年在政策支持、资产注入、资金拨付方面得到了绵阳市政府的大力支持。近年，绵阳市在灾后重建过程中，经济及财政实力有所增强，公司承接的代建项目不断增加，资产规模迅速扩张，同时土地整理收入获得稳步增长。

随着公司业务板块逐渐增加，营业规模不断扩大，加之绵阳市经济不断发展为公司各经营板块提供向好的发展环境，公司未来收入规模和利润水平有望继续改善。虽然大规模的投资支出将增大公司债务压力，但随着公司自身盈利能力的不断提高以及财政资金的长期稳定支持，将对公司整体偿债能力形成良好支撑。公司整体信用风险低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织架构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	31.14	31.80	26.01	35.89
资产总额(亿元)	269.40	312.26	345.69	409.62
所有者权益(亿元)	118.32	124.43	136.56	156.14
短期债务(亿元)	11.70	18.25	14.52	25.24
长期债务(亿元)	94.14	118.24	132.97	168.68
全部债务(亿元)	105.84	136.49	147.49	193.92
营业收入(亿元)	15.62	25.98	28.94	17.62
利润总额(亿元)	2.70	2.62	2.94	2.52
EBITDA(亿元)	4.01	4.16	5.23	--
经营性净现金流(亿元)	0.90	1.08	1.84	-2.29
财务指标				
销售债权周转次数(次)	2.84	3.98	6.03	--
存货周转次数(次)	0.69	1.14	1.00	--
总资产周转次数(次)	0.06	0.09	0.09	--
现金收入比(%)	111.86	63.09	85.09	91.70
营业利润率(%)	30.61	21.96	19.16	25.56
总资本收益率(%)	1.14	1.06	1.08	--
净资产收益率(%)	2.06	1.90	1.95	--
长期债务资本化比率(%)	44.31	48.72	49.33	51.93
全部债务资本化比率(%)	47.22	52.31	51.92	55.40
资产负债率(%)	56.08	60.15	60.49	61.88
流动比率(%)	243.89	246.84	249.10	326.99
速动比率(%)	210.36	210.50	204.48	267.78
经营现金流动负债比(%)	2.01	2.01	3.14	--
全部债务/EBITDA(倍)	26.37	32.83	28.20	--

注：2014 年三季度财务数据未经审计，融资租赁款纳入长期债务核算。

附件 3 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+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
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%
本期中期票据偿债能力	
EBITDA/本期发债额度	EBITDA/本期发债额度
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期中期票据到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期中期票据到期偿还额

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+一年内到期的长期负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券+融资租赁款
 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

一、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。

联合资信评估有限公司关于 绵阳市投资控股（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）将在绵阳市投资控股（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。

绵阳市投资控股（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。绵阳市投资控股（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绵阳市投资控股（集团）有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现绵阳市投资控股（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，据以确认或调整主体长期信用等级。

如绵阳市投资控股（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，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如绵阳市投资控股（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绵阳市投资控股（集团）有限公司、主管部门、交易机构等。

