

信用等级公告

联合[2013] 077 号

联合资信评估有限公司通过对江苏邗建集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

江苏邗建集团有限公司
主体长期信用等级为
 A^{+}

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一三年五月六日



江苏邗建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: A⁺

评级展望: 稳定

评级时间: 2013 年 5 月 6 日

财务数据

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	13 年 3 月
资产总额(亿元)	24.63	29.36	35.39	37.86
所有者权益(亿元)	9.59	12.05	14.94	15.39
长期债务(亿元)	0.00	0.00	0.00	0.00
全部债务(亿元)	8.32	10.21	12.55	14.28
主营业务收入(亿元)	56.88	78.29	89.59	25.59
利润总额(亿元)	2.98	3.85	4.41	1.15
EBITDA(亿元)	3.82	4.77	5.31	--
主营业务利润率(%)	7.84	7.33	7.37	7.37
净资产收益率(%)	23.57	23.78	22.00	--
资产负债率(%)	55.01	53.09	52.45	54.34
全部债务资本化比率(%)	42.89	42.57	42.73	45.24
流动比率(%)	153.38	159.66	164.30	160.24
全部债务/EBITDA(倍)	2.18	2.14	2.36	--
EBITDA 利息倍数(倍)	7.68	8.57	6.70	--

注: 2013 年一季度数据未经审计。

分析师

肖 雪 祁志伟

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”)对江苏邗建集团有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为江苏省大型民营建筑企业, 主营业务突出、专业资质齐全、技术水平突出、工程质量较高, 近年来收入和利润规模稳定增长。但联合资信也关注到, 建筑施工行业竞争激烈、公司业务区域集中度高等因素对公司经营带来的不利影响。

公司以公用建筑及房地产施工为基础, 逐步发展装饰装修、机电安装等业务, 未来随着新签合同额的增长, 公司收入及利润有望持续增加。联合资信对公司的评级展望为稳定。

优势

1. 公司建筑资质齐全、等级较高, 项目储备充足, 竞争实力较强, 在江苏省具备一定的规模优势和竞争实力。
2. 公司技术水平和施工质量高, 获得多项鲁班奖及国优奖。
3. 公司自主研发的工程建设企业综合集成管理信息系统(MIS)是行业内第一家综合性信息化管理平台, 技术推广潜力大。
4. 公司盈利能力较为稳定, 债务负担较轻。

关注

1. 建筑行业竞争激烈, 公司主业盈利水平较低。垫资施工加大行业内企业的资金周转压力和经营风险。
2. 公司存货和应收账款占比大, 资产质量一般。
3. 公司对外担保比例较高, 被担保企业行业关联度高, 存在一定的或有负债风险。

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）与江苏邗建集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与江苏邗建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，未因江苏邗建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江苏邗建集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、江苏邗建集团有限公司主体长期信用等级自 2013 年 5 月 6 日至 2014 年 5 月 5 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

江苏邗建集团有限公司（以下简称“公司”或“邗建集团”）前身为邗江县建筑服务公司，成立于 1972 年；1997 年，按照江苏省人民政府（1997）144 号文，组建成为江苏省第一家省级建筑企业集团。2003 年，公司进行民营化改制，国有资本逐步退出，成为一家自然人控股的企业。后经多次增资，截至 2013 年 3 月底，公司注册资本 30808 万元，公司实际控制人为邗建集团董事长范世宏。股东构成如下表所示：

表 1 截至 2013 年 3 月底公司股东构成

股东名称	股数（万股）	持股比例（%）
江苏万字投资置业发展有限公司	11300.00	36.68
扬州市邗江区建筑安装工程总公司	3217.96	10.45
范世宏	2247.00	7.29
胡桂华等 23 名自然人	14043.04	45.58
合计	30808.00	100.00

资料来源：公司提供

江苏万字投资置业发展有限公司成立于 2005 年 12 月 12 日，企业性质为有限责任公司，法定代表人：杨德稳。该公司注册资金 13500 万元，其中江苏万润投资有限公司法人股 5100 万元，江苏省华建建设股份有限公司法人股 3300 万元，个人股 5100 万元。

扬州市邗江区建筑安装工程总公司前身是邗江县建安总公司，该企业是根据邗江县人民政府（1983）98 号文成立的，注册资本 16395 万元，由扬州市邗江区建筑工程管理局全额投资。

从股东构成看，江苏万字投资置业发展有限公司及扬州市邗江区建筑安装工程总公司股权占比高，但这两家公司目前已无任何经营，且不参与发行人日常任何经营管理活动。邗建集团的目前实际控制人为邗建集团董事长范世宏。

公司经营范围包括一般经营项目：对外投资；资质范围内的工业与民用建筑工程施工、

基础设施的建设与施工（不含专项许可项目）；建筑材料销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限制和禁止的商品及技术除外）；承包工业与建筑行业境外工程和境内国际工程招标；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员。

截至 2013 年 3 月底，公司内部设立了总经理办公室、人力资源部、改革办、质量技术部、安全环保部、经营管理部、海外工程部、施工管理部、财务部、资产管理部、审计监察部等 11 个职能部门。

截至 2012 年底，公司（合并）资产总额 35.39 亿元，所有者权益（含少数股东权益）16.83 亿元；2012 年公司实现主营业务收入 89.59 亿元，利润总额 4.41 亿元。

截至 2013 年 3 月底，公司（合并）资产总额 37.86 亿元，所有者权益（含少数股东权益）17.29 亿元；2013 年 1-3 月，公司实现主营业务收入 25.59 亿元，利润总额 1.15 亿元。

公司注册地址：扬州市邗城大道建工大厦。
法定代表人：范世宏。

二、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

2012 年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速在连续三个季度下滑之后于四季度呈现温和回升态势。根据国家统计局数据初步核算，2012 年，中国实现国内生产总值 519322 亿元，同比增长 7.8%，GDP 前三季度同比增速持续回落，一季度同比增长 8.1%，二季度增长 7.6%，三季度增长 7.4%，但四季度以来，经济增长温和回升态势开始显现，四季度 GDP 增长为 7.9%。2012 年，中国规模以上工业增加值同比增长 10.0%，增速同比回落 3.9 个百分点。分季度看，一季度同比增长 11.6%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 10.0%。2012 年，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）实现主营业务收入 915915 亿元，同比

增长 11%；规模以上工业企业实现利润 55578 亿元，同比增长 5.3%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求基本保持平稳，对外贸易增速下滑明显。具体而言：①消费继续平稳增长。2012 年社会消费品零售总额为 210307 亿元，同比名义增长 14.3%，同比增速小幅回落 2.8 个百分点。②投资增速放缓，结构持续优化。2012 年固定资产投资（不含农户）364835 亿元，同比增长 20.6%，较 2011 年同期同比减少 3.9 个百分点。分地区来看，中西部投资增速快于东部；分产业来看，第一产业投资增速快于第二、第三产业。③对外贸易增速下滑明显，贸易顺差显著扩大。2012 年，全年进出口总额为 38667.60 亿美元，同比增长 6.2%，增速同比大幅下降 16.3 个百分点，其中出口金额同比增长 7.9%，增速同比下降 12.4 个百分点，进口金额同比增长 4.3%，增速同比下降 20.6 个百分点，全年贸易顺差达 2311.09 亿美元，较上年的 1551.4 亿美元显著扩大。

2012 年 CPI 全年同比增长 2.6%，整体维持低位。2012 年 3 月开始随食品价格涨幅持续回落、CPI 翘尾因素走弱，CPI 呈下降态势，10 月份为 1.7%，达年内低点。进入 11 月份由于低温、春节临近等因素影响，带动食品价格大幅上涨，12 月 CPI 回调至 2.5%。从 CPI 分类指数看，食品类价格走势对 CPI 影响明显。PPI 方面，2012 年全年 PPI 同比下降 1.7%。由于受国内外宏观经济增速放缓、翘尾因素持续下滑等因素影响，2012 年前三季度 PPI 不断下降，9 月达年内低点-3.6%，10 月以来受投资恢复、企业去库存压力缓解以及季节因素等影响，PPI 降幅持续收窄，12 月达-1.9%。

2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，加快推进结构性减税，扩大“营改增”试点范围，同时进一步推动基础设施建设等多种措施，确保“稳增长”目标实现。

公共支出方面，2012 年全国教育支出 21165 亿元，同比增长 28.3%；医疗卫生支出 7199 亿元，同比增长 12.0%；社会保障和就业支出 12542 亿元，同比增长 12.9%；住房保障支出 4446 亿元，同比增长 16.4%。2012 年，全国财政累计收入为 117210 亿元，累计支出为 125712 亿元，分别同比增长 12.8% 和 15.1%。结构性减税方面，2012 年 8 月 1 日起至年底，中央决定将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省(直辖市、计划单列市)。据初步统计，截至 2012 年底，已纳入试点的企业户数约 71 万户，即将纳入试点的户数约 20 万户，“营改增”减负效果明显。此外，为进一步加强和改善关税调控作用，财政部发布通知，自 2013 年 1 月 1 日起，中国将对进出口关税进行部分调整，中国将对 780 多种进口商品实施低于最惠国税率的年度进口暂定税率。基础设施建设方面，国务院总理温家宝 5 月 23 日主持召开国务院常务会议，要求推进“十二五”规划重大项目按期实施，启动一批事关全局、带动性强的重大项目，已确定的铁路、节能环保、农村和西部地区基础设施、教育卫生、信息化等领域的项目。截至 12 月末，教育、医疗卫生、节能环保、社会保障和就业、城乡社区事务、农林水事务等的财政支出呈重点突破态势，均保持两位数以上的增速。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，通过降息、降准、公开市场操作等数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，为“稳增长”目标实现营造了宽松的货币环境，取得了预期效果。2012 年在国内外需求同步放缓、外汇占款增长乏力的背景下，央行同时采取数量型和价格型货币政策工具向市场投放流动性，全年两次下调存款准备金率共 1 个百分点，公开市场操作净投放 1.44 万亿元，成为 2012 年基础货币投放的主要源头。此外央行年内两次下调一年期存贷款基准利率各 0.5 个和

0.56 个百分点，引导市场利率适当下行，促进货币信贷合理适度增长。从信贷数量来看，2012 年全年人民币贷款增加 8.20 万亿元，同比多增 7320 亿元，货币信贷保持合理增长支持了实体经济。人民币汇率方面，截至 2012 年末，人民币兑美元汇率中间价仅升值 0.25%，同时考虑到外汇占款与贸易增速均转入低增长轨道，目前人民币汇率已经接近均衡水平。

产业政策方面，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张。进一步推进农业生产，落实和完善扶持政策，加大农业科技投入。推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣，支持中小企业发展，发展生产性服务业，加强生态建设。房地产方面，坚持房地产调控不放松，一方面温家宝总理多次指出稳定和严格实施房地产调控政策，相关部委及地方政府相继辟谣否认政策放松。另一方面，支持自住性合理需求，国家发改委、住建部表示完善首套房优惠措施，央行指出满足首套房贷款需求，30 多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式微调楼市政策。

总体来看，2012 年中国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，扩大“营改增”试点范围，继续推进基础设施建设等积极的财政政策实施，并搭配稳健的货币政策，包括通过数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，基本实现预期政策效果。在产业政策方面，调整产业结构和转变经济增长方式仍是政策主线，房地产调控成果在持续的政策调控下得以巩固。

三、行业及区域经济环境分析

公司所属行业为建筑行业，主营业务为建筑安装等。

1. 行业现状

建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计工作的生产部门，

在整个经济的发展过程中处于产业链的中间环节，与宏观经济发展密切相关。2012 年，中国建筑业增加值 35459 亿元，同比增长 9.3%；中国建筑业总产值为 135303 亿元，占 GDP 的比重为 26.05%，较上年增加 1.08 个百分点，建筑业在国民经济中的地位较为稳固。

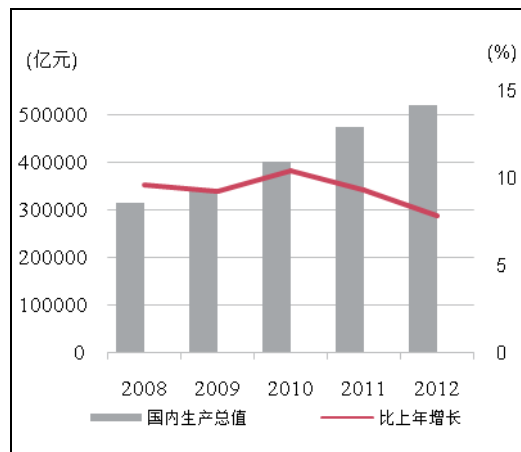
表 2 建筑业增加值与 GDP 增速（单位：亿元）

年份	国内生产总值	增长率（%）	建筑业增加值	增长率（%）
2008 年	314045	9.6	18743	9.5
2009 年	340903	9.2	22399	18.6
2010 年	397983	10.3	26661	13.5
2011 年	471564	9.2	31943	9.7
2012 年	519322	7.8	35459	9.3

资料来源：国家统计局

建筑业发展与固定资产投资密切相关。2001 年以来，与建筑行业密切相关的全社会固定资产投资总额增速持续在 15% 以上高位运行，尤其 2008 年到 2010 年，全社会固定资产投资中总额增速更是维持在 24% 以上。进入 2011 年，由于受国外欧债危机、国内通货膨胀的影响，国家加大了宏观调控力度，全社会固定资产投资总额增速有所下降，但仍维持在 20% 以上的高位。根据国际统计局《2012 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2012 年中国国内生产总值达 519322 亿元，比上年增长 7.8%。（参见图 1），全年全社会固定资产投资较上年增长 20.3%。

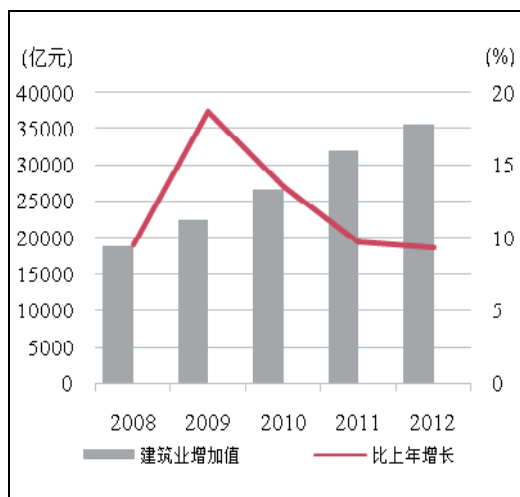
图 1 2008-2012 年 中国国内生产总值及增长



资料来源：国家统计局

2012 年，在国家宏观经济调控背景下，受房地产、铁路等固定资产投资增速持续回落影响，建筑业增速持续下降。根据统计显示，2012 年全年全社会建筑业实现增加值 35459 亿元，较上年增长 9.3%；全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 4818 亿元，增长 15.6%，其中国有及国有控股企业 1236 亿元，增长 21.9%。

图 2 2008~2012 年 中国建筑业增加值及增长率



资料来源：国家统计局

2. 行业风险

行业竞争加剧挤压利润空间

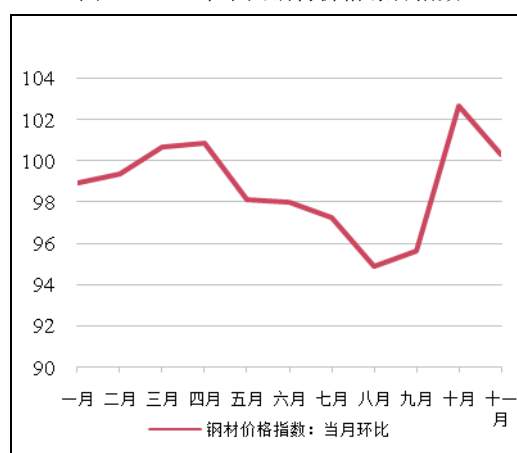
中国当前正处于建设高峰期，由于建筑市场发育上不完善，体制和机制尚未完全理顺，大多数建筑企业以相似的业务和经营管理模式竞争，导致压级压价、垫资施工、拖欠工程款、索取回扣等问题仍有发生。尽管国家对上述问题都进行了大力整治，但一个体系完备、竞争有序的建筑市场在中国尚未完全建立，导致整个建筑市场在此种竞争环境下，毛利率空间受到挤压。

原材料价格波动对成本影响大

钢材是建筑施工重要的原材料。国内钢价在经历了连续三年的攀升后受国家宏观调控力度加大和新增产能逐步释放等因素影响，呈现较大波动。2008 年，受宏观经济增速放缓以及下游需求减弱影响，钢材价格出现了深度调整，大部分钢铁企业出现季度亏损。2009 年，在国家一系列刺激经济政策的支持下，钢铁行业逐

步走出低谷，产量恢复增长，效益有所改观，国内粗钢表观消费创历史新高。2010 年受欧洲债务危机、美国经济增速放缓、国内房地产行业调控等因素影响，钢材价格上涨动力并不强劲。2011 年钢材价格受政府调控影响及国家经济增速放缓的影响，继续呈现震荡下跌走势。2012 年钢材价格呈现波动震荡走势，全年钢材价格走势可分两个阶段：第一阶段是一季度至三季度前期，钢材价格呈现波动下降走势；第二阶段是三季度后期至四季度，钢材价格呈大幅上升后弱势降低势态。

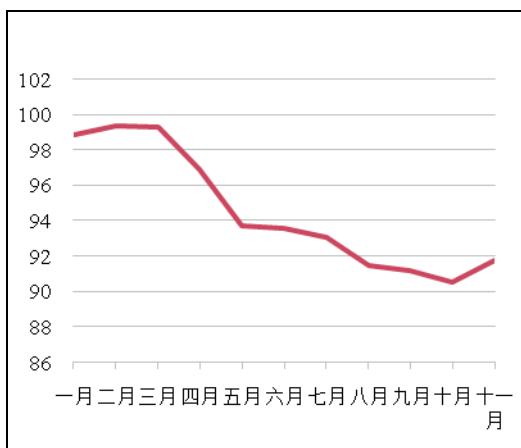
图 3 2012 年中国钢材价格综合指数



资料来源：Wind 资讯

水泥行业作为周期性很强的行业，其价格与整个经济周期关系密切。2008 年水泥价格除年初因冰冻雨雪和季节性原因有所回落外，其余大部分月份基本保持稳步上涨的态势；2009 年受原材料价格下降和产能充分释放等因素的影响，全国水泥价格平均价格较上年有所下降。2010 年后，受市场供求关系和成本推动的影响，水泥价格快速上涨。2011 年上半年水泥价格继续延续上涨趋势，但进入下半年，随着气温降低，建筑工程施工量减少；同时国家宏观调控效果继续显现，房地产行业投资受资金和政策等方面负面影响，基建投资尤其是公路运输业和铁路运输业投资增速同比下滑较快，需求放缓致多地水泥价格有所下滑。2012 年由于国家宏观调控效果继续延续，房地产行业受到更加严厉的资金和政策方面的调控，需求减少致使水泥价格保持继续下跌的势态。

图 4 2012 年中国国内水泥价格指数（当月同比）



资料来源：Wind 资讯

总体看，建筑行业利润易受建筑材料价格波动的影响。2009 年钢材、水泥等主要建材价格保持在低位水平。2010 年以来钢材、水泥等原材料价格的波动在一定程度上增加了企业成本控制压力。2011 年下半年以来，受宏观经济放缓影响，钢材水泥价格有所下滑。2012 年受宏观经济影响的继续显现，钢材水泥价格继续下跌，有利于减轻企业成本控制压力。

未来虽受中国经济增长放缓、房地产调控等因素影响，但 2013 年国家将继续推动基建，水泥需求仍庞大，预计 2013 年水泥行情将呈平稳态势。

流动资金压力大

建筑行业具有高负债运营的特点，由于建筑市场目前尚未建立竞争有序的市场，垫资施工是中国建设工程施工领域长期以来存在的一种承包方式。在这样的行业背景下，施工企业常常面临巨大的流动资金压力和较重的债务负担。

3. 建筑行业发展趋势

近年来，GDP 增速随宏观经济实际运行状况有所波动，但建筑业增加值占 GDP 比重保持稳定，对经济形成持续拉动。进入 2010 年，在宽松货币政策刺激下，全球经济得以回升，但由此带来的流动性过剩也加大国内经济发展“过热”的风险。中国国内政策也由以投资带动的“保增长”转向“调结构”、“保民生”方

向。中国严厉的房地产调控政策以及对政府投融资平台的管控均为防止引发系统性风险。同时，通过上调存贷利率、提高银行存款准备金以及加强信贷管控等措施遏止市场过剩流动性。在此背景下，建筑企业一方面将面临利率上调带来的成本压力；另一方面也将面临贷款控制的资金压力；同时建筑企业还将受房地产和政府主导基建投资的减少的影响，面临未来业务的缩量。

但区域经济的发展、中国城镇化进程以及保障房建设也为建筑企业提供了市场商机：

区域经济方面，2009 年以来，全国范围内获批上升为国家发展战略的区域规划相继出台，形成了“东部率先”、“中部崛起”、“东北振兴”、“成渝经济圈”等板块。众多区域规划的出台与实施，将迎来大量基础设施建设战略布局与投资，为建筑业企业带来较大的市场需求。

城镇化方面，城镇化建设是建筑市场的亮点。根据《中央关于加大统筹城乡发展的力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》，国家将把推进城镇化建设、加大统筹城乡的力度作为未来农村发展的新战略，城镇化和小城镇建设将成为城乡统筹工作的重点。城镇化建设步伐的加快将带来对房产和基础设施建设的大量需求，为建筑业开拓了市场空间。

保障房方面，2010 年以来，政府继续增加保障性住房和普通商品住房的有效供给，加快推进保障性安居工程建设，全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。2012 年 1 月国家财政部公布《关于切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》指出：切实落实资金来源，确保不留资金缺口。同年 5 月，住建部住房保障司副司长表示，中央对保障性安居工程的补助力度只增不减，同时，中央代地方发行的国债优先和倾斜用于保障性安居工程。2012 年 6 月，住建部、发改委等 7 部委联合发文鼓励民间资本参与保障性安居工程建设，此外银行信

贷的支持力度也在加大。由于国家的保障性住房建设规划，建筑行业在房地产开发上所能获得市场空间将会扩大。

联合资信认为，短期内，受经济不确定性风险增大的影响，中国宏观调整也将处于灵活多变性。基于建筑行业与宏观经济的相关性高，加之其举债经营的特性对抵抗资金压力能力弱，应加大保持对建筑行业的谨慎态度；但从长期看，区域经济的持续发展、保障性住房和城镇化建设等都为建筑业企业提供了广阔的市场空间，建筑行业仍伴随着中国城市化发展需求，保持良好的发展前景。

4. 区域经济分析

公司位于江苏省扬州市，所承接项目江苏省占比最大。

江苏省是中国经济发达的省份之一，2012年，江苏省建筑业快速发展，全年共完成建筑业总产值 17927.2 亿元，比上年增长 18.5%；竣工产值 13165.4 亿元，增长 17.3%，竣工率达 73.4%；全省建筑企业实现利税总额 1243.1 亿元，增长 17.1%。建筑业劳动生产率为 25.4 万元/人，上升 2.0%。建筑业企业房屋建筑面积 161904.0 万平方米，增长 11.3%；竣工面积 58447.0 万平方米，增长 7.0%，其中住宅竣工面积 41007.0 万平方米，增长 9.2%。

扬州市是中国历史文化名城，是长江三角洲辐射苏北、鲁南、皖东地区的重要节点城市，近年来经济发展迅速。2012 年扬州市实现地区生产总值 2933.2 亿元，可比价增长 11.7%，连续十年保持两位数增长；人均地区生产总值 65692 元，按美元汇率折算超过 100000 美元。近年来，扬州市重视加快城市基础设施建设投资，全社会固定资产投资增幅明显，2012 年扬州市共完成全社会固定资产投资额 1783.65 亿元，比上年增长 20.9%，其中规模以上固定资产投资额为 1104.77 亿元，增长 21.5%；房地产开发投资完成 235.84 亿元，比上年增长 19.3%。全市固定资产投资规模在建亿元以上施工项目共 344 个，完成投资 853.8 亿元，占全

市投资总量的 55.2%。2012 年全市建筑企业总产值 2253.68 亿元，增长 18.8%。房屋建筑面积 17390.99 万平方米，比上年增长 12.5%，竣工产值 1853.24 亿元，比上年增长 22.5%，竣工面积 7308.19 万平方米，比上年增长 6.4%。

总体来看，江苏省及扬州经济持续保持快速增长、建筑业企业近年来稳步发展，为公司提供了良好的区域发展环境。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2013 年 3 月底，公司注册资本 30808 万元，股东构成如下表所示：

表 3 截至 2013 年 3 月底公司股东构成

股东名称	股数(万股)	持股比例(%)
江苏万宇投资置业发展有限公司	11300.00	36.68
扬州市邗江区建筑安装工程总公司	3217.96	10.45
范世宏	2247.00	7.29
胡桂华等 23 名自然人	14043.04	45.58
合计	30808.00	100.00

资料来源：公司提供

江苏万宇投资置业发展有限公司成立于 2005 年 12 月 12 日，企业性质为有限责任公司，法定代表人：杨德稳。该公司注册资金 13500 万元，其中江苏万润投资有限公司法人股 5100 万元，江苏省华建建设股份有限公司法人股 3300 万元，个人股 5100 万元。

扬州市邗江区建筑安装工程总公司前身是邗江县建安总公司，该企业根据邗江县人民政府（1983）98 号文成立，注册资本 16395 万元，由扬州市邗江区建筑工程管理局全额投资。

从股东构成看，江苏万宇投资置业发展有限公司及扬州市邗江区建筑安装工程总公司股权占比高，但这两家公司目前已无任何经营活动，且不参与公司日常经营管理活动。公司实际控制人为董事长范世宏。

2. 企业规模和行业地位

公司以建筑施工为主业，业务区域覆盖江苏省、海南省、北京市、陕西省、安徽省、山东省、湖北省、广东省等地。

公司各类资质较为齐全，已通过了建筑业 ISO9000、ISO14000、OSHMS18000 三标合一的认证。总承包资质包括房屋建筑工程施工总承包一级资质（目前正在申请特级资质）、市政公用工程施工总承包二级资质、铁路工程施工总承包三级资质、水利水电工程施工总承包二级资质等；专业承包资质包括机电安装工程施工总承包一级资质、建筑装修装饰工程专业承包一级资质、起重设备安装工程专业承包二级资质、钢结构工程专业承包二级资质、消防设施工程专业承包二级资质等。此外，公司还具有对外承包资质，拥有对外签约权。

公司自成立以来承建的多个项目获得优质工程奖，包括 2 个鲁班奖（海口中级人民法院审判办公楼、海口寰岛泰得大酒店），7 个国优奖（扬州大学中心教学实验楼工程、扬州市国税局综合业务楼、百仕达花园第四期一百仕达东郡工程、扬州市公安局公安业务技术用房、扬州南方协和医院综合病房楼、深圳市香蜜湖第一生态苑、宿迁经济开发区商务中心工程），2 个中国安装之星及 4 个国家级文明公司等。公司在 2012 年全国民营企业 500 强中排名第 359 位，获得“全国优秀施工企业”、“全国用户满意工程奖”、“中国建筑业企业竞争力百强”、“全国建筑业 AAA 级信用企业”、“全国企业文化建设优秀单位等称号”、“江苏省建筑业百强（13 位，2011 年）”、“江苏省建筑业最佳企业”、“江苏省知名建筑承包商”等多项省市各级表彰等荣誉称号。

总体看，公司作为江苏省大型民营建筑企业，建筑资质齐全，行业经验丰富，在全国多个区域房建领域具备一定的规模优势和竞争实力。

3. 人员素质

公司董事长范世宏先生，1963 年生，研究

生学历，高级工程师。历任邗江县建安公司设备处主任、邗江县西乡政府乡长助理、邗江县建安公司副经理、邗江县建安公司副总经理、邗江县建安公司副总经理，公司总经理、副董事长，2007 年 5 月起任公司董事长、党委书记。先后荣获全国优秀施工企业家、全国建设系统劳动模范、中华“百佳儒商”、江苏省五一劳动奖章、江苏省建筑业优秀企业家、江苏省优秀科技工作者等荣誉称号。

公司总经理贾凤鸣先生，1965 年生，本科学历。历任邗江县建筑安装工程公司技术员、江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司技术负责人，邗建集团扬州分公司经理，公司副总经理，2006 年 5 月起任公司总经理。2007 年被评为“江苏省优秀企业家”。

截至 2013 年 3 月底，公司员工总数 1583 人。其中 35 岁以下的占 35.03%、36~50 岁的占 52.74%、50 岁以上的占 12.23%；从学历来看，大专以上学历的占 54.29%、高中及中专学历的占 38.94%，初中及以下的占 6.77%；从职称来看，拥有高级职称的占 4.07%、中级职称的占 23.12%、初级职称的占 56.51%；。

总体看，公司高级管理人员具有较长时间的建筑从业经历和丰富的管理经验，人脉资源较广；员工构成以中青年为主，文化素质及年龄构成符合业务经营需求。

4. 技术水平

公司重视技术研发与创新，近年来在技术创新体系建设、新技术推广应用、工法编写、标准制定等方面均取得了重大成果。

在技术创新体系建设方面，公司于 2006 年成立技术中心，形成了以技术中心为核心，技术分中心为骨干的技术创新和组织保证体系。2012 年 4 月，公司技术中心被评为江苏省认定建筑业企业技术中心。2012 年公司省级博士后创新实践基地已通过评审。

在新技术推广应用方面，公司先后在 50 多项工程中推广应用建设部和江苏省提出的“十项新技术”，其中 9 个工程获得省级“新技术应

用示范工程”称号。

在工法方面，公司拥有国家级工法 4 项：

《超长预应力系梁施工工法》、《射水地下成墙施工工法》、《拱板屋架高空预制及成组滑移施工工法》、《不锈钢管道背面自保护焊钨极氩弧焊焊丝打底焊使用工法》，江苏省省级工法 6 项。

在规范规程及标准制定方面，公司 2008 年申报主编建设部行业规范《建筑机械使用安全技术规程》，同时被列入 2008 年国家标准修订计划，已通过审核。公司与江苏省建筑安全与设备管理协会等单位合作参编的《江苏省建筑施工安全质量标准化标准》已于 2008 年 5 月 1 日实施。

在专利申请方面，公司现有发明型专利及实用新型专利 7 项，其中《铝制带翅片并联式太阳能集热器》和《双层双向预应力索桁架及其施工方法》两项专利被认定为国家发明专利，《一种检查井井圈组件》等 5 项专利被认定为国家实用新型专利。

此外，公司在工程创优方面，大力推广应用科技成果，7 项工程获国优工程奖，44 项工程获江苏省“扬子杯”，88 项工程获扬州市级优质工程杯。在信息化建设方面，2007 年公司技术中心下成立信息中心，建立了企业信息化管理系统，大幅提升了公司的信息化管理水平和工作效率。

总体看，公司研发能力较强，技术水平相对较高，在行业内处于领先水平。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司根据《公司法》和《公司章程》设立了股东会、董事会和监事会。股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。董事会对股东会负责，执行股东会决议，决定公司的经营计划和投资方案；董事由股东会选举产生，成员 9 人，每届任期三年，设董事长 1 人，副董事长 3 人，由董事会选举或罢免。公司设监事

会，由 5 人组成，其中设职工代表监事 2 名；股东代表出任的监事由股东会选举产生，职工代表出任的监事由职代会或其他形式民主选举产生；监事会是公司生产经营管理的监督机构，对股东会和职工大会或职代会负责；监事每届任期 3 年；设监事会主席 1 名，由全体监事过半数选举产生，公司的董事、高管不得兼任。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。总经理主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、年度经营计划和投资方案等；任期 3 年，任期届满，可连选连任。

总体看，公司已建立并逐步完善法人治理结构。

2. 管理水平

公司根据业务和管理需要，设立了相应的职能部门，并明确了各部门的工作职责。

信息化管理方面，公司自主研发了工程建设企业综合集成管理信息系统（MIS）。该系统包含决策支持管理系统、项目综合管理系统、企业经营管理信息系统、办公自动化系统、人力资源综合管理系统、财务辅助管理系统、资产设备管理系统、审计事务管理系统、企业知识管理系统、企业档案管理系统等 10 多个大系统、300 多个分子系统和 1000 个功能模块，且每个分子系统基本上采用独立模块化设计，在本系统的协同管理平台中，通过对各分子系统和功能模块的不同组合，能快速生成满足不同企业不同管理模式所需求的综合集成管理信息系统，并能根据企业不同单位、不同部门和不同时期的不同需求而动态的进行重新组合和调整。MIS 的设计和使用有效规范了公司的日常管理程序，并提高了管理效率。

项目综合管理方面，公司借助 MIS 平台在项目规划组织设计、合同综合管理、成本控制、物资综合管理、机械设备周材管理、劳务分包管理、专业分包管理、进度计划管理、质量管理、安全环保管理、项目竣工管理、项目风险预警管理等方面都做了相应规定。特别是

成本控制方面，公司的成本控制系统是目前建筑行业唯一实现了智能化动态成本控制的系统。

财务管理方面，公司根据自身情况，按照资产设备管理、财务辅助管理及审计事务管理等方面划分，借助 MIS 系统实现独立运作。公司专门设有财务部、资产管理部、审计监察部三大部门分别行使相应职能。

对 BT 项目，公司专门出台了《BT 项目管理办法》，规定意向性 BT 项目由总经济师牵头，相关合作协议签订后，组建 BT 项目指挥部，直接管控 BT 项目的各承建单位，负责 BT 项目的生产经营、安全、质量、进度、成本、资金等日常管理，直接对集团公司总经理室负责。该办法还在 BT 项目的招标投标、合约管理、分包商选择、分供应商选择、施工管理、资金管理、竣工结算、投资回报、投资审计等方面做出了详细规定。

总体来看，公司内部管控制度相对健全，各项管理规则符合经营管理需要，其自主研发设计的工程建设企业综合集成管理信息系统的成熟运作有效规范了公司的经营管理程序。

六、经营分析

公司主营业务主要是建筑施工业务，此外还有一部分对外承包工程及装饰装修、机电安装等其他业务。

从收入构成来看，建筑施工板块为公司核心业务，近几年占营业收入的比例一直超过 70%。对外承包工程板块占比较小。其他业务板块主要包括装饰装修、机电安装及消防工程等，近年来发展较为迅速，占主营业务收入的比重不断提高，2012 年占 15.37%。

毛利率方面，公司占比较高的建筑施工板块毛利率维持在 11%左右，略高于一般的建筑企业，主要系公司承接部分毛利率较高的 BT 项目（毛利率约 20%），使得该板块毛利率有所提升。装饰装修、机电安装等其他业务板块毛利率略相对较高，约在 13%左右。

2013 年 1-3 月，公司实现主营业务收入 25.59 亿元，占 2012 年全年 28.56%；总体毛利率为 11.25%，较 2012 年变化不大；公司实现利润总额及净利润分别为 1.15 亿元和 0.86 亿元，分别占 2012 年全年的 26.08%和 26.08%。

表4 公司近年来经营情况表（单位：亿元、%）

	主营业务收入				主营业务成本				毛利率			
	2010年	2011年	2012年	13年1-3月	2010年	2011年	2012年	13年1-3月	2010年	2011年	2012年	13年1-3月
建筑施工	46.12	62.71	70.37	20.39	40.75	55.80	62.60	18.15	11.64	11.01	11.04	10.99
对外承包工程	2.95	4.92	5.45	1.45	2.68	4.38	4.93	1.31	9.16	10.97	9.50	10.00
其他业务	7.81	10.67	13.77	3.74	6.74	9.26	11.97	3.25	13.70	13.21	13.07	13.10
合计	56.88	78.29	89.59	25.59	50.18	69.44	79.51	22.71	11.79	11.31	11.25	11.25

资料来源：公司提供

1. 公司经营板块

（1）建筑施工板块

当前公司业务主要集中在江苏、北京、广东等东部地区经济较发达的省市，这些地区经济总量大，相对工程量也较大，工程款回收情

况好。同时，公司积极响应政府振兴东北老工业基地和中部崛起的号召，积极开发中部地区和东北地区的业务，取得明显成效，先后开辟了河北、安徽、黑龙江、湖北和宿迁等地域市场，公司经营实现了持续稳定的发展。

表 5-1 公司近年按地区施工分布情况（单位：平方米，万元）

工程所在区域	2010 年		2011 年		2012 年	
	施工面积	产值	施工面积	产值	施工面积	产值
江苏省	2829325	311008	2912334	387709	3128787	429653

北京市	869195	95544	861905	114743	967009	132259
广东省	987917	108595	883315	117593	1096571	148711
海南省	513162	56408	606635	80759	666736	91115
安徽省	219998	24183	259578	34557	264031	36392
山东省	478645	52614	390637	52004	509707	68908
陕西省	664652	73061	609671	81163	694016	94916
青海省	109188	12002	137753	18339	140325	19316
湖北省	35300	3880	158160	21055	89196	13139
黑龙江省	206670	22718	693300	92297	415701	60761
浙江省	--	--	--	--	64181	7840
天津市	159925	17579	108225	14408	158208	22202
河北省	79767	8768	--	--	94125	12173
上海市	25830	2839	65900	8773	54121	8060
合计	7179574	789200	7687413	1023400	8342715	1145445

资料来源：公司提供

表 5-2 公司近年施工面积、合同额统计表

项 目	2010 年	2011 年	2012 年
施工总面积（万平方米）	717.96	768.74	841.77
施工工程个数	230	246	263
其中：新接工程面积（万平方米）	401.12	508.65	595.12
新接工程个数	161	178	184
施工合同总额（万元）	789200.00	1023400.00	1248548.00
其中：新接合同总额（万元）	550700.00	756800.00	1021680.00

资料来源：公司提供

由上表可看出，公司 2010-2012 年施工总面积，年均增长率为 8.28%。新接工程个数增长率 2011 年增长率为 10.56%、2012 年增长率为 3.37%。近年来新接工程个数增长率有所降低，主要原因是 2011 年以来经济形势相对较差，公司为控制风险、保持稳健经营，放弃了

较多的中小合同，但总体上合同签约数和施工工程数整体情况较为稳定，工程承揽规模逐年增加，项目储备较为充足。

2012 年以来，公司签订的重大合同和在建工程情况见下表。

表 6 公司近年部分完工、在建重大项目统计表（单位：万元）

序号	项目名称	业主单位	合同金额	合同签订时间
1	宿豫区文化艺术活动中心	宿迁市翔韵文化发展服务有限公司	82000.00	2012-2-16
2	宿豫区文化艺术活动中心一期工程	宿迁市翔韵文化发展服务有限公司	33378.12	2012-2-16
3	甘泉新苑农民集中居住区一期工程	甘泉新农村建设处	24014.59	2012-6-6
4	宿迁职教中心	宿迁市职教中心	22000.00	2012-8-9
5	扬子商城国际城市综合体一期建安工程	扬州商城集团有限公司	20887.97	2011-7-1
6	昆明螺蛳湾国际商贸城三期 C-6 地块消防工程	云南中豪置业有限责任公司	20000.00	2012-5-5
7	北国之春梦幻城休闲居住区 G3 区（爱莲堡花园一期 14-26 号楼）施工合同	大庆高地房地产开发有限公司	18535.88	2012-8-6
8	北国之春梦幻城休闲居住区	大庆高地房地产开发有限公司	18535.88	2012-3-10
9	绿洲国际广场	扬州绿洲置业有限公司	18000.00	2012-12-30
10	阅山公馆工程施工合同	深圳市嘉旺城投资有限公司	15000.00	2012-9-21
11	办公及公共服务设施楼施工	北京住总万科房地产开发有限公司	12487.79	2012-5-18
12	扬州大学体育馆	扬州大学	12280.52	2012-5-18
13	邗江开发区后勤配套区酒店式公寓、物业及社区服务中心用房	邗江开发区管委会	11957.63	2012-2-1

14	邗江开发区后勤配套设施项目	扬州兴汉建设投资有限公司	11957.63	2012-3-10
15	泰州市公安局业务技术用房	泰州市公安局	11326.64	2013-2-25
16	扬州生活科技教学楼	扬州生活科技学校	10968.68	2013-3-1
17	明光市政务办公用房建筑工程	明光市市直机关事务管理局	10428.15	2010-3-1
18	扬菱路拓宽改造(槐泗段)安置小区工程	扬州市邗江区槐泗镇人民政府	10029.38	2013-1-18
合计			363788.86	

资料来源：公司提供

公司历来关注宏观经济政策的变化,适时改变经营方针。公司自 2009 年以来,紧紧抓住国家加大基础设施投资的契机,承接了较多的政府工程,逐渐建立了一整套评估流程,对承接项目地的政府诚信、偿债能力,主要领导人情况等等相关评价,根据评估结果选择优质项目,以确保工程款得以及时回笼。同时,公

司有选择性的承接国有大中型企业办公大楼、科技中心等项目建设,并大力与各高校、地方文化中心紧密合作,承接了大量的高校与文化中心的改建、扩建、新建工程。

目前,公司建筑施工板块主营业务收入主要集中在公建项目、市政工程、房地产施工板块。

表 7 公司建筑施工板块收入构成表(单位:万元)

类型	项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-3 月
公建项目	实际施工产值	117534.24	171599.21	158668.68	51947.03
	主营业务收入	101990.01	159385.50	145784.78	46310.78
	成本	87486.38	138827.53	126789.02	40452.47
	毛利润	14503.63	20557.97	18995.76	5858.31
	毛利率	14.22%	12.90%	13.03%	12.65%
市政工程	实际施工产值	244715.04	325086.87	340165.77	100642.55
	主营业务收入	195923.08	280007.05	305809.03	91826.27
	成本	171038.12	247912.14	272737.95	81594.14
	毛利润	24884.96	32094.92	33071.07	10232.12
	毛利率	12.70%	11.46%	10.81%	11.14%
房地产施工	实际施工产值	229564.60	270752.24	275525.93	75511.22
	主营业务收入	163305.10	187664.89	252106.22	65785.37
	成本	148992.72	171269.78	226517.44	59456.82
	毛利润	14312.37	16395.11	25588.78	6328.55
	毛利率	8.76%	8.74%	10.15%	9.62%
合计	实际施工产值	591813.88	767438.32	774360.37	228100.81
	主营业务收入	461218.19	627057.44	703700.03	203922.42
	成本	407517.22	558009.44	626044.42	181503.43
	毛利润	53700.97	69048.00	77655.61	22418.99
	毛利率	11.64%	11.01%	11.04%	10.99%

资料来源：公司提供

①公建项目

公建项目是指建设单位用自己的土地建造房屋用于办公房、厂房、校舍等经营性用房,性质属于经营性用房的建筑物。

2010-2012年,公司公用建筑板块收入波动中有所增长,2012年实现收入14.58亿元。公司所承接的公用建筑板块业务主要是学校及地方

文化社区基础设施施工,受该板块存在部分BT模式施工影响,此部分业务毛利率略高于普通建筑企业毛利率,2010-2012年分别为14.22%、12.90%和13.03%。

2012年公司以BT模式运作的公用建筑项目占该板块的36.27%。BT项目管理方面,公司制订了专门的《BT项目管理办法》。由于BT

项目对账款回收要求较高，公司在项目承接方面主要考虑学校、国有企业等资金状况良好的企事业单位，从源头上规避资金回流风险。在项目运作方面，公司实行项目经理负责制，在质量、进度、安全等方面进行考核控制。受整体行业影响，公司大多数项目前期均需要垫资，公司施工所需资金大部分均需公司从银行贷款，工程款按施工进度结算。由于BT模式项目

运作时间跨度大，公司在承接BT项目初期在项目成本（包括财务费用）、施工管理、资金管理、竣工结算等方面均作出明确规定。从历史回款看，资金回笼情况相对较好。

目前公司已完成的重大BT项目包括宿迁大学、宿迁职教中心、青年公寓一期、二期等项目。

表8 公司近年主要公建项目业主统计表

序号	业主单位名称	地址	对应项目名称
1	扬州商城集团有限公司	扬州	扬子商城国际城市综合替一期建安工程
2	扬州大学	扬州	扬州大学体育馆
3	邗江开发区	扬州	邗江开发区后勤配套区酒店式公寓、物业及社区服务中心用房
4	扬州资源环境职业技术学院	扬州	扬州资源环境职业技术学院 1#、2#教学楼
5	宿迁开源置业有限公司	宿迁	宿迁软件园工程
6	中国石化集团江苏石油勘探局	扬州	中国石化江苏石油勘探局生产科研中心工程
7	扬州大学	扬州	扬州大学中心教学实验楼工程
8	扬州市体育局	扬州	扬州市体育运动学校迁建二期综合球类馆、田径馆
9	新建年产 40 万千升啤酒厂项目	扬州	青岛啤酒厂扬州分公司
10	保税物流项目多层光电厂房工程	盐城	江苏沿海东方置业股份有限公司

资料来源：公司提供

表9 公司近年已完工BT项目统计表（单位：万元）

	项目名称	合同造价	竣工时间	回款比例
1	扬州市公安局公安业务技术用房	15000.00	2010.6	90%
2	宿迁经济开发区商务中心工程	20000.00	2011.3	90%
3	青年公寓一期	3441.00	2011.5	60%
4	创富工厂	5367.00	2011.5	60%
5	青年公寓二期	6492.00	2012.5	30%
6	宿迁职教中心（一期）	22000.00	2012.12	30%
	合计	72300.00		

资料来源：公司提供

②市政工程项目

市政项目是指城市市政公用建设的道路、桥梁、绿化、环卫、管网等与城市基础设施建设相关的项目。

该类项目一般集中在道路施工和市政公用设施工程，其利润率大约在10%左右，项目工程款的回收期一般2-4年。近年来公司公用建筑板块收入稳定增长，2012年实现收入30.58亿元，毛利率为10.81%。

表10 公司近年来主要市政工程项目业主统计表

序号	业主单位名称	地址	对应项目名称
1	扬州邗江经济开发区管委会	扬州	纵一路北侧延伸段工程（续标）
2	宿迁经济开发区商务中心工程	宿迁	开发区道路施工及排水工程
3	宿迁经济开发区开发总公司	宿迁	2012年度宿迁经济开发区南京路排涝沟工程 BT 项目
4	扬州兴汉建设投资有限公司	扬州	吉安路南延伸工程二标
5	苏中江都机场投资建设有限公司	江都	苏中江都民用机场工程
6	邗江开发区	扬州	污水收集管道工程
7	扬州自来水有限责任公司	扬州	城市供水工程

8	南水北调指挥部	扬州	京杭运河三改二工程
9	海口市市政工程管理 部	海口	滨海大道扩建改建工程
10	扬州市邗江区槐泗 镇人民政府	扬州	扬菱路拓宽改造（槐 泗段）安置小区工程

资料来源：公司提供

③ 房地产施工项目

房屋开发项目是指由开发商通过土地竞拍取得土地开发权，再通过招标方式发包给建筑承包商，由建筑承包商负责施工的项目。

公司承建一部分房地产施工项目。对房产开发商项目，公司坚持谨慎性原则，对履约能力、合同造价和付款方式、开发商资金实力等进行多方面的综合评审后，尽可能选择与信誉好、知名度高、资金有保障的房地产开发商合作，目前主要合作对象是万科、绿地、首开等全国知名房地产商。

公司已完成的项目包括北京万科蓝山、西安绿地国际城海珀兰轩二期、金域华府、扬州首开“水晶城”456地块等。其中北京万科蓝山项目，造价约2.1亿元，建筑面积13.5万平方米，该项目曾获2009年、2010年度全国“秀读书屋”、2010年北京市结构长城杯银质奖、2010年北京市文明安全工地、样板工地等奖项。深圳香蜜湖第一生态苑项目，造价约1.8亿元，建筑面积166957.00平方米，该工程由一期高层、二期中区、北区、南区四个部分组成的综合住宅项目，占地面积93554.00平方米；五栋高层住宅地下室负二层为人防和车库，地下室负一层为设备机房和车库，地上一层为大堂门厅，二层及以上部分均为住宅公寓；主要结构类型：高层为框支剪力墙结构，多层为框架结构；该工程获得2010年国家优质工程奖。

结算方面，公司与合作对象严格按照工程合同执行，从未出现过拖欠款情况。

表11 公司近年主要房地产施工项目业主统计表

序号	业主单位名称	地址	对应项目名称
1	大庆圣地置业有限公司	大庆	大庆北国之春梦幻城F地块项目
2	上海晶龙湾	上海	晶龙湾居住小区A区建安工程三标段
3	靖江中洲置业有限公司	泰州	靖江阳光国际花园一、二期工程
4	西安绿地置业有	西安	西安绿地国际城海

	限公司		珀兰轩二期
5	北京万科房地产开发有限公司	北京	北京万科蓝山总承包施工合同（II、III）标段
6	山东唐玲置业投资有限公司	潍坊	潍坊唐宁郡8#、12#、16#及相邻沿街用房工程合同
7	绿洲国际广场	扬州	扬州绿洲置业有限公司
8	深圳市嘉旺城投资有限公司	深圳	阅山公馆工程施工合同
9	扬州市邗江区人民政府甘泉街道办事处	扬州	甘泉新苑集中居住区一期工程
10	深圳万科房地产开发有限公司	深圳	深圳香蜜湖第一生态苑项目

资料来源：公司提供

（2）对外承包工程板块

公司拥有对外签约权，目前海外工程部开拓重点主要在沙特阿拉伯、卡塔尔等地区，逐步向其他国家拓展。公司对外承包工程的占总施工工程比例较小。

近年来公司面对极为复杂的国内外局势，主动改变经营思路，坚持量力而行、稳步发展，实现了海外工程承包从纯劳务分包向包工包料的转变，海外业务从工程承包向工程带动贸易协同发展的转变，市场布局从单一国别市场向多元化的转变。2011全年海外市场实现新签合同额1.1亿美元、营业额为49195.95万元人民币。截至2012年底，在外施工人数为1325人。

近年来主要完成了以下项目：在沙特市场，承接了国防部办公大楼、沙特沙美石油公司文教中心项目、沙特国王大学附属医院项目、沙特监理公司办公楼项目等项目，总承包了阿吉玛坎别墅群一、二期14000.00平米，合同额3300.00万人民币的项目。在其他海外市场，公司与中国土木工程公司合作，承接了塞纳里昂新建水泥厂工业项目、阿尔及利亚政府安居房项目、莫桑比克农业及基础设施项目。随着国内大中型建筑企业进军海外市场，竞争日趋激烈，公司对外承包工程板块利润率略有波动，2010年-2012年及2013年一季度，板块毛利率分别为9.16%、10.97%、9.50%和10.00%。

公司对外承包工程占比较小，目前工程项目所在国国家安全环境较好且回款及时，但仍需关注国际工程面临可能存在的汇率及政治风

险。

表12 公司近年来主要对外承包工程项目统计

序号	地址	对应项目名称
1	沙特	沙特国防部办公大楼
2	沙特	沙特金融中心商业大楼
3	沙特	沙美石油公司文教中心项目
4	沙特	沙特国王大学附属医院项目
5	沙特	沙特监理公司办公楼项目
6	沙特	阿吉玛坎别墅群
7	塞纳里昂	塞纳里昂水泥厂项目
8	阿尔及利亚	政府安居房
9	莫桑比克	莫桑比克农业基础项目
10	沙特	吉达大桥、麦麦高铁、公铁路桥梁等 15 个单体工程

资料来源：公司提供

(3) 其他业务板块

公司其他业务板块主要是：装饰装修、机电安装、消防工程。公司拥有机电安装工程施工总承包一级资质、建筑装饰装修工程专业承包一级资质、消防设施工程专业承包一级资质等。2010-2012年，其他业务板块占整个营业收入的比例约为13.73%、13.63%和15.37%，占比有所提升；从毛利率来看，2010-2012年，该板块毛利率分别为13.70%、13.21%和13.07%，毛利率较高。该板块已成为公司主营业务收入的重要组成部分，也是公司下一步多元化发展的重要方向之一。

表13 公司近年来其他板块构成表（单位：万元）

项目/时间		2010年		2011年		2012年		2013年1-3月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	装饰装修	31301.12	5.50%	51483.45	6.58%	61545.76	6.87%	18677.96	7.30%
	机电安装	37100.38	6.52%	39485.31	5.04%	49362.03	5.51%	13458.37	5.26%
	消防工程	9703.53	1.71%	15713.41	2.01%	26786.29	2.99%	5270.77	2.06%
	总计	78105.03	13.73%	106682.17	13.63%	137694.08	15.37%	37407.1	14.62%
主营业务成本	装饰装修	25828.74	5.15%	43589.86	6.28%	51759.58	6.51%	15713.80	6.92%
	机电安装	32706.75	6.52%	35094.54	5.05%	44126.83	5.55%	12103.26	5.33%
	消防工程	8909.50	1.78%	13892.62	2.00%	23852.34	3.00%	4677.81	2.06%
	总计	67444.99	13.45%	92577.02	13.33%	119738.75	15.06%	32494.87	14.31%
毛利率	装饰装修		17.48%		15.33%		15.90%		15.87%
	机电安装		11.84%		11.12%		10.61%		10.07%
	消防工程		8.18%		11.59%		10.95%		11.25%
	总计		13.70%		13.21%		13.07%		13.10%

资料来源：公司提供

2009年以来，公司相继完成了苏北工业技术研究院空调系统工程、扬州党校安装和装饰工程、昆明螺蛳湾国际商贸城三期消防工程、安装装饰工程、扬州文化艺术中心安装装饰工程、南亚风情第壹城A地块暖通及空调工程、机电设备安装工程、扬州华盟矿冶大厦暖通、扬州广电中心技术用房、扬州大学能动学院安装装饰工程等，业务市场主要覆盖扬州、宿迁、昆明、海南、云南等地。工程完成质量较高，获得多项国优、省优、部优奖项。

表14 公司近年来其他业务板块主要项目统计表

序号	业主单位	地址	对应项目	合同价格
1	昆明南亚风情项目部	昆明	南亚风情第壹城A地块暖通及空调工程、机电设备安装工程	9480.00
2	宿迁开源置业有限公司	宿迁	宿迁市软件园呼叫中心室内外装饰工程	8058.65
3	昆明国际商贸城	昆明	昆明螺蛳湾国际商贸城三期消防工程、安装装饰工程、	6000.00
4	寰岛泰德酒店	海南	寰岛泰德酒店装饰工程总承包	6000.00
5	扬州市广播电视中心	扬州	扬州广电中心技术用房、	4000.00
6	上海绿地集团扬州铭源置业有限公司	扬州	尚锦汇商业广场酒店装饰工程	3060.00
7	扬州党校	宿迁	扬州党校安装和装饰工程、	2360.00
8	扬州大学	扬州	扬州大学能动学院安装装饰工程等	2360.00

9	扬州文化艺术中心	扬州	扬州文化艺术中心安装装饰工程	2000.00
10	南方协和医院	扬州	扬州南方协和医院综合病房楼机电安装工程	1800.00
11	苏北工业技术研究院	宿迁	苏北工业技术研究院空调系统工程	1230.00
12	贵阳金阳苏宁电器有限公司	贵阳	贵阳金阳苏宁电器物流消防工程	904.86
合计				47253.51

资料来源：公司提供

2. 原材料采购

公司建筑施工需要采购大量原材料，主要包括钢材、木材、水泥及其制品。

原材料采购政策方面，对于大型、大量的材料公司集中采购，由下属各单位公司根据自身需求上报集团材料公司计划，集团材料公司对各种计划进行核实、汇总，上报公司相关部门会议进行审查审批，根据审批后的计划进行招标、采购。各单位公司按计划向集团材料公司购买。对于日常小型材料，由材料公司每月公布指导价格，各单位自行采购。在供应商选择方面，公司采用合格供应商年度考核制度，每年根据考核确定合格供应商名单，其中具有异地配供货能力的供应商要占一定比例。

公司原材料采购价格方面，对于大型、大量材料公司通过招标确定采购价格，邀请合格供应商参加投标（不少于三家），由评标委员会确定中标单位，按中标价格进行采购。对于日常小型材料由材料公司进行市场调研按月公布指导价格。

总体看，公司主业突出，建筑施工板块占据主导地位，装饰装修、机电安装等其他业务板块发展迅速，公司整体毛利率略高于行业内其他企业。

3. 经营效率

2010~2012 年，公司存货周转次数呈上升趋势，三年分别为 7.49 次、8.40 次和 8.42 次。公司销售债权周转次数和总资产周转次数均波动中有所增长，2012 年分别为 8.82 次和 2.77 次，公司整体经营效率较高。

4. 未来发展

公司未来 5 年发展的总要求为“推进深刻变革，谋求卓越发展。”发展战略为“五动一集约”战略，即：外向带动，名牌推动，科技驱动，规模滚动，多元联动，集约发展，并立足于“对企业负责，对股东负责，对员工负责，对社会负责”四个基点全面提升集团发展水平。公司计划到 2015 年，拥有员工 2500 人以上（其中中高级人才达 1000 人以上），拥有 5 亿元以上区域市场 8 个、3 亿元以上区域市场 6 个、亿元市场 15 个，年施工能力超 1000 万平方米，规模工程率达 85% 以上，建筑业总产值将超 120 亿元。公司将形成产学研相结合的技术创新体系和高层次人才群体，将建成国家级研发中心 1 个，省级研发中心 3 个，江苏省博士后创新实践基地 1 个，形成一支超百人的研发团队。资质水平、创优、工法、新技术应用等不断取得突破，预计公司未来年均创国优奖 2 项，省优奖 15 项，国家级工法 2 项，省级工法 15 项，新技术示范工程 10 项以上。同时，公司将大力开展品牌文化建设，邗建品牌在主要市场名声响亮，邗建商标成为江苏省著名商标、中国驰名商标。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的 2010 年-2012 年财务报表已经扬州佳诚会计师事务所有限公司审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。公司提供的 2013 年一季度财务报表未经审计。

从合并报表范围变化情况看，合并范围变动对公司近三年财务影响不大，财务数据可比性强。

截至 2012 年底，公司（合并）资产总额 35.39 亿元，所有者权益（含少数股东权益）16.83 亿元；2012 年公司实现主营业务收入 89.59 亿元，利润总额 4.41 亿元。

截至 2013 年 3 月底，公司（合并）资产总额 37.86 亿元，所有者权益（含少数股东权益）

17.29 亿元；2013 年 1-3 月，公司实现主营业务收入 25.59 亿元，利润总额 1.15 亿元。

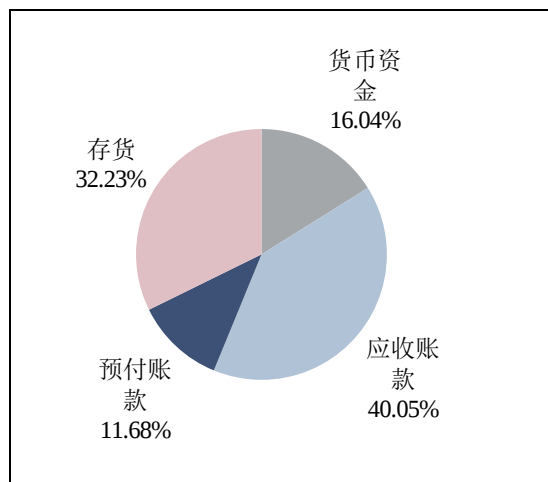
2. 资产质量

2010-2012 年，随着公司经营规模的扩张，公司资产增长较快，年均复合增长 19.87%；截至 2012 年底，公司资产总额 35.39 亿元，其中流动资产占 86.18%；长期投资净额占 1.73%，固定资产合计占 11.28%，无形资产及其他资产合计占 0.81%。公司资产构成以流动资产为主，符合行业特点。

(1) 流动资产

2010-2012 年，公司流动资产复合增长 21.15%，主要是应收账款及存货大幅增长所致；截至 2012 年底，公司流动资产 30.50 亿元，以货币资金、应收账款、预付账款及存货为主。

图 5 截至 2012 年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2010-2012 年，公司货币资金年均增长 23.93%，截至 2012 年底，公司货币资金 4.89 亿元，主要以银行存款（占 27.64%）和其他货币资金（占 70.18%）为主。公司其他货币资金主要是放置银行的银票保证金、保函保证金、工程投标保证金等。

2010 年的 210.00 万元短期投资于 2011 年调至其他应收款科目，金额较小，影响不大。

2010-2012 年，随着公司经营规模的扩张，应收账款复合增速达到 19.80%。截至 2012 年底，公司应收账款 11.26 亿元，主要为应收建筑工程

尾款、保修款和工程垫资款等；从账龄情况看，账龄在 1 年以内的占 86.11%，1~2 年的占 10.99%，2~3 年的占 2.09%，3 年以上的占 0.81%；公司应收账款账龄时间较短。其中前五大单位明细如下，合计占比 36.48%。公司应收账款主要为应收工程款和施工质量保证金，且交易企业均为常年合作的地区内知名优质企业，回款较有保障；鉴于上述原因，公司未计提坏账准备。

表 15 2012 年底公司应收账款前 5 名（单位：万元）

对方单位	金额	账龄
扬州环境资源技术学院	11254	1
宿迁职教中心	8800	1
扬州兴汉投资有限公司	8000	1
扬州市城建国有资产控股（集团）有限公司	6800	1
宿迁市翔韵文化服务有限公司	6200	1
合计	41054	--

资料来源：公司审计报告

2010-2012 年，公司其他应收款规模较小，截至 2012 年底为 0.96 亿元，主要是项目投标保证金（0.20 亿元）及与扬州维扬开发区往来款（0.60 亿元）等。

2010-2012 年，公司预付账款复合增长率为 43.74%；截至 2012 年底，公司预付账款 3.56 亿元，主要为未结算分包工程款及预付材料款。

2010-2012 年，公司存货年均复合增长 14.58%；截至 2012 年底，公司存货 9.83 亿元，主要以材料（2.31 亿元）和未结算的施工成本（7.52 亿元）为主。其中公司材料价格定为市场浮动价格，其波动成本不由公司承担，对公司影响不大，故未计提跌价准备。

(2) 长期投资合计

2010~2012 年，公司长期股权投资未发生变化，为 0.61 亿元，主要被投资单位如下表所示。公司长期股权投资按成本法核算，未计提减值准备。其中对扬州市万联钢构营造有限公司及扬州市万发新型材料有限公司持股比例高，但并未纳入合并报表，主要系该公司为工业制造企业且规模较小，对公司影响不大。

表16 2012年底长期股权投资明细（单位：万元）

被投资单位	金额	股权比例 (%)
江苏华建建设股份有限公司	1791.12	10.94
扬州市万联钢构营造有限公司	1909.08	95.41
扬州市万发新型材料有限公司	180.11	85
扬州万众房地产开发有限公司	950.00	38
扬州农村商业银行	1290.00	3
合 计	6120.31	

资料来源：公司审计报告

（3）固定资产合计

2010-2012年，公司固定资产原值年均增长13.05%，截至2012年底为5.04亿元，其中机器设备占46.43%，生产设备占24.12%，房屋建筑物占11.52%，运输工具占10.01%；2012年公司共计提累计折旧2.06亿元，固定资产净值2.98亿元。

公司在建工程主要核算子公司的新建筑产品基地开发成本、及下属单位办公性场所投入成本、建设单位以房抵工程款转入等。公司在建工程规模不大。

（4）无形资产及其他资产合计

2010-2012年，公司无形资产变化不大，3年分别为0.23亿元、0.29亿元和0.29亿元，主要为公司改制时的商誉及办公软件余额。

截至2013年3月底，公司（合并）资产总额37.86亿元，较2012年底增长6.97%，主要系货币资金、应收账款及存货增长所致。截至2013年3月底，公司应收账款13.47亿元，较2012年底增长原因主要为新增的应收工程款和施工质量保证金；公司存货10.49亿元，较2012年底增长主要由于新增的已完工未结算款，同时随着公司承接项目增多而对水泥、木料等部分建筑材料进行了一定储备。从资产构成来看，截至2013年3月底，公司仍以流动资产（占87.08%）和固定资产合计（占10.55%）为主，与2012年底相比，流动资产占比有所增加。

总体看，公司资产中流动资产占绝大部分，流动资产中应收账款和存货占比较高，资产质量一般。

3. 负债及所有者权益

（1）所有者权益

2010-2012年，受未分配利润增加影响，公司所有者权益复合增长24.83%；截至2012年底，公司所有者权益14.94亿元，其中未分配利润占比59.46%、实收资本占20.63%、资本公积占0.91%、盈余公积占19.00%。

公司少数股东权益年均增长12.48%，截至2012年底为1.89亿元。

截至2013年3月底，公司所有者权益15.39亿元，较上年增长主要是未分配利润及盈余公积增长所致；其中实收资本占20.01%，盈余公积占19.55%，未分配利润占59.55%。公司少数股东权益1.89亿元。

公司所有者权益结构稳定性差。

（2）负债

2010-2012年，公司负债年均复合增长17.06%，公司负债构成全部为流动负债。

截至2012年底，公司流动负债18.57亿元，主要以短期借款（占53.08%）、应付票据（占14.55%）及应付账款（占19.23%）为主。

2010-2012年，公司短期借款复合增长28.44%，截至2012年底，公司短期借款9.85亿元。公司应付票据规模较为稳定，三年底分别为2.35亿元、2.55和2.70亿元，主要是银行承兑汇票。公司应付账款主要为应付原材料款、分包结算款等；截至2012年底，公司应付账款3.57亿元，前五名如下表所示：

表17 2012年底应付账款前5名（单位：万元）

单位	内容	金额
扬州东盛金属有限公司	钢材款	2458.00
扬州易丰商贸有限公司	钢材款	2480.00
扬州金城混凝土有限公司	混凝土款	1050.00
江苏荣能混凝土有限公司	混凝土款	1010.00
扬州顶康商贸有限公司	材料款	580.00
合 计		7578.00

资料来源：公司审计报告

截至2013年3月底，公司负债合计20.58亿元，全部为流动负债，较2012年底有所增长主要系短期借款及应付票据增加所致。截至2013年3月底，公司应付票据4.20亿元，较2012年底

增长55.55%，增长较快原因主要为年后逐渐进入施工高峰期，公司对外支付较多且一般为银票支付。其余科目较2012年底变化不大。

2010-2012年，受短期借款增加影响，公司有息债务年均增长22.82%；截至2012年底，有息债务为12.55亿元，全部为短期债务；近三年资产负债率及全部债务资本化比率平均值分别为53.15%、42.71%；2012年底为52.45%、42.73%，截至2013年3月底分别为54.34%和45.24%，公司负债指标有所波动，债务负担适宜。

总体看，公司负债以流动负债为主，债务负担适宜，所有者权益稳定性较差。

4. 盈利能力

2010-2012年，随着业务规模扩张，公司主营业务收入大幅增长，年均复合增长25.50%；2012年公司实现营业收入89.59亿元。近三年公司主营业务利润增速为21.67%，低于主营业务收入增速。公司主营业务利润率近三年有所波动，分别为7.84%、7.33%和7.37%。

从期间费用来看，公司期间费用包括管理费用及财务费用。2010-2012年，公司期间费用合计占收入比例分别为2.68%、2.50%和2.54%，公司期间费用控制能力较强。

2010-2012年，公司营业利润分别为2.95亿元、3.80亿元和4.36亿元；利润总额分别为2.98亿元、3.85亿元和4.41亿元；净利润分别为2.26亿元、2.87亿元和3.29亿元。从盈利指标来看，公司总资产收益率及净资产收益率均有所波动，2012年分别为13.88%、22.00%。

2013年1-3月，公司实现主营业务收入25.59亿元，占上年全年的28.56%，主营业务利润率7.37%；公司实现利润总额及净利润分别为1.15亿元、0.86亿元，分别占2012年全年的26.08%和26.08%。

总体看，近年来随着业务规模的扩张，公司营业收入迅速增长，期间费用控制能力较强，整体盈利能力较为稳定。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2010-2012年，公司流动比率及速动比率呈上升趋势，截至2012年底分别为164.30%、111.35%；截至2013年3月底分别为164.24%、109.28%。公司流动负债增长较快，2010-2012年经营现金流动负债比分别为4.52%、0.85%和2.33%。结合公司流动资产和收入规模看，公司短期偿债能力正常。

从长期偿债能力指标来看，2010-2012年，公司EBITDA分别为3.82亿元、4.77亿元和5.31亿元；EBITDA利息倍数有所波动，2012年为6.70倍；全部债务/EBITDA波动中有所增长，2012年为2.36倍。公司长期偿债能力较强。

截至2013年3月底，公司对外担保合计6.92亿元，占当期所有者权益合计（含少数股东权益）的40.02%，对外担保比例较高，所担保企业多为建筑行业相关企业，行业集中度较高，存在一定的或有负债风险。

表18 公司主要对外担保情况表（单位：万元）

被担保单位名称	担保金额	担保期限
江苏弘盛建设工程集团有限公司	3000.00	1年
江苏华宇装饰公司有限公司	1500.00	1年
江苏荣能集团股份有限公司	4100.00	1年
江苏省华建建设股份有限公司	9300.00	1年
江苏省水利建设工程有限公司	3000.00	1年
江苏天宇建设集团有限公司	12600.00	1年
江苏伟业安装集团有限公司	8600.00	1年
江苏扬安集团有限公司	5700.00	1年
扬州东盛金属材料有限公司	1500.00	1年
扬州环境资源职业技术学院	1500.00	5年
扬州金城混凝土有限公司	500.00	1年
扬州利民商品混凝土有限公司	3700.00	1年
扬州市宏运建筑安装工程有限公司	2200.00	1年
江苏仪征建设工程有限公司	10000.00	1年
中机建环集团有限公司	2000.00	1年
合计	69200.00	

资料来源：公司提供

截至2013年3月底，公司在各家商业银行授信总额18.85亿元，其中已使用额度10.08亿元，尚未使用额度8.77亿元，公司具备一定的间接融资渠道。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业信用信息报告（报告编号为：B201212413210），截至2012年12月17日，公司无未结清不良信贷信息记录，无已结清不良信贷信息记录，无欠息信息记录，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特点、江苏省良好的区域经济环境，以及未来公司战略的综合判断，公司整体抗风险能力较强。

八、结论

公司作为江苏省建筑施工行业的领先企业，主营业务突出，在区域经营环境、专业资质、施工质量、技术水平等方面具备显著优势。公司获得多项鲁班奖及国优奖，其自主研发的工程建设企业综合集成管理信息系统（MIS）是行业内第一家综合性信息化管理平台，技术推广潜力大。联合资信也关注到，建筑施工行业竞争激烈、垫资施工加大行业内企业的资金周转压力和经营风险等因素对公司经营带来的不利影响。

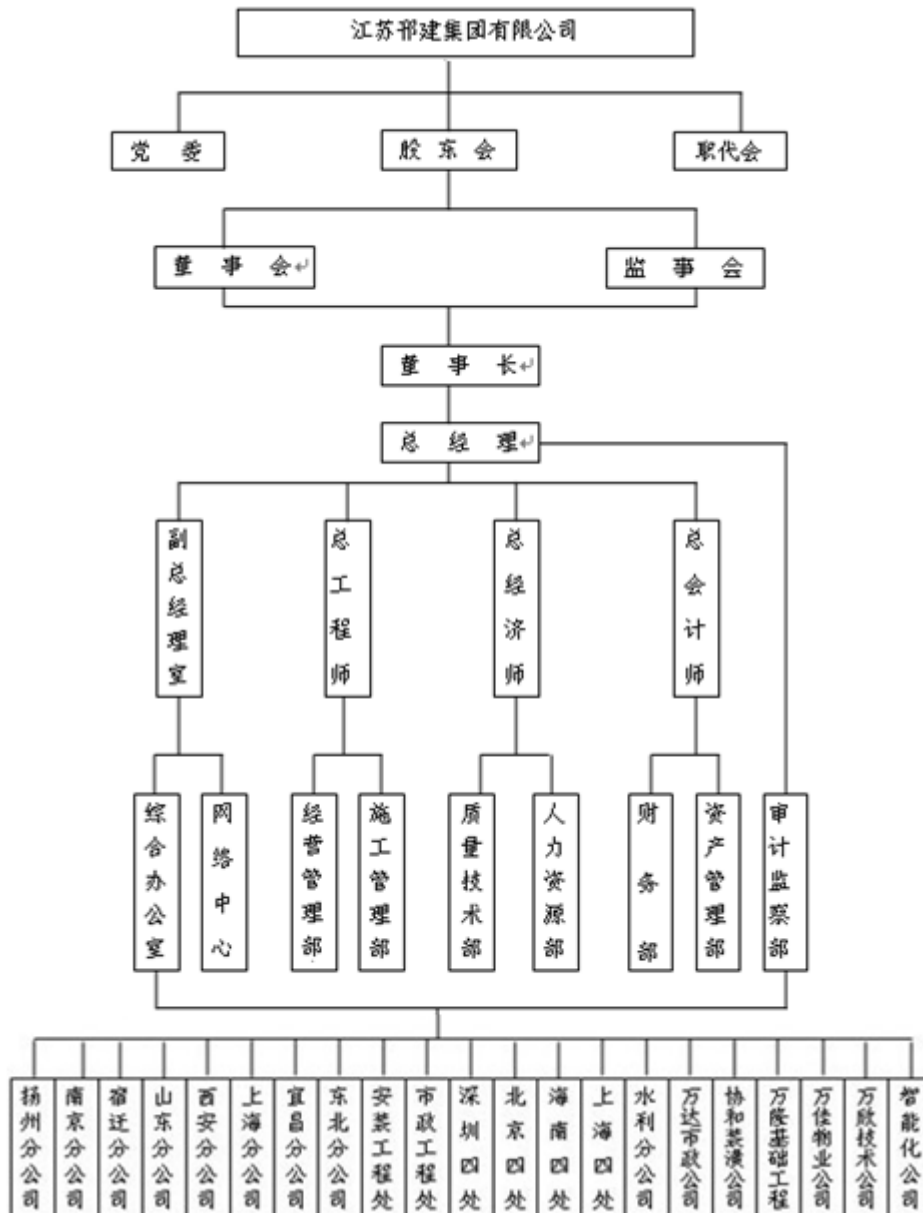
目前，公司资产质量一般，存货和应收账款占比大，债务负担适宜但债务结构不尽合理。公司收入主要来源于施工业务，近三年收入和利润规模稳定增长，且项目储备较为充足，为公司持续发展提供保证。

总体看，公司主体长期信用风险较低。

附件 1-1 截至 2013 年 3 月底公司股权结构

股东	出资额（万元）	占比
江苏万宇投资置业发展有限公司	11300.00	36.68%
邗江区建筑安装工程总公司	3217.96	10.45%
范世宏	2247.00	7.29%
贾凤鸣	1330.50	4.32%
胡桂华	1230.39	3.99%
王富明	1005.15	3.26%
杨德稳	809.60	2.63%
朱建奇	794.70	2.58%
陈 林	759.45	2.47%
梁井宝	688.30	2.23%
李景华	652.40	2.12%
徐子根	641.15	2.08%
高 毅	598.20	1.94%
江正武	593.35	1.93%
杨 光	574.60	1.87%
戚华宝	526.35	1.71%
陆元贵	484.45	1.57%
徐永海	479.55	1.56%
王惠民	469.40	1.52%
王杰锋	465.80	1.51%
俞金海	404.75	1.31%
王 翔	373.60	1.21%
蔡仁安	353.60	1.15%
魏德良	314.45	1.02%
王志伟	281.50	0.91%
胡富韬	211.80	0.69%
合 计	30808.00	100.00%

附件 1-2 截至 2013 年 3 月底公司组织机构图



附件 2-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资 产	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)	2013 年 3 月
流动资产					
货币资金	31866.22	35269.83	48938.31	23.93	52261.04
短期投资	210.00	0.00	0.00	-100.00	0.00
减：短期投资跌价准备					
短期投资净额	210.00	0.00	0.00	-100.00	0.00
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	78438.10	90536.51	112569.82	19.80	122569.46
其他应收款	5182.68	7836.93	9590.09	36.03	12124.24
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	--	0.00
应收账款净额	83620.78	98373.43	122159.92	20.87	134693.70
预付账款	17245.50	24727.34	35632.52	43.74	37895.41
存货	74871.23	90485.59	98298.53	14.58	104854.25
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	--	0.00
存货净额	74871.23	90485.59	98298.53	14.58	104854.25
待摊费用					
待处理流动资产净损失					
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计	207813.74	248856.19	305029.28	21.15	329704.41
长期投资					
长期股权投资	6120.31	6120.31	6120.31	0.00	6120.31
长期债权投资					
长期投资合计	6120.31	6120.31	6120.31	0.00	6120.31
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	--	0.00
合并价差					
长期投资净额	6120.31	6120.31	6120.31	0.00	6120.31
固定资产					
固定资产原值	39464.39	47185.27	50437.86	13.05	50437.86
减：累计折旧	15812.54	19525.83	20625.14	14.21	20625.14
固定资产净值	23651.85	27659.44	29812.73	12.27	29812.73
固定资产净值减值准备	0.00	0.00	0.00	--	0.00
固定资产净额	23651.85	27659.44	29812.73	12.27	29812.73
工程物资					
在建工程	6391.43	8086.96	10125.83	25.87	10125.83
固定资产清理					
待处理固定资产净损失					
固定资产合计	30043.29	35746.39	39938.56	15.30	39938.56
无形资产及其他资产					
无形资产	2332.94	2858.90	2858.90	10.70	2858.90
长期待摊费用（递延资产）					
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计	2332.94	2858.90	2858.90	10.70	2858.90
递延税项					
递延税项借项					
资产总计	246310.27	293581.79	353947.04	19.87	378622.18

附件 2-2 合并资产负债表（负债和所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)	2013 年 3 月
流动负债					
短期借款	59730.00	76560.00	98540.00	28.44	100822.00
应付票据	23500.00	25500.00	27005.00	7.20	42005.00
应付账款	32677.17	33499.94	35699.83	4.52	37795.43
预收账款	7831.58	7465.84	9240.51	8.62	9990.51
代销商品款					
应付工资	1940.57	2037.87	4012.64	43.80	3912.63
应付福利费	2152.92	1882.57	1769.83	-9.33	1676.89
应付股利	827.00	4005.04	4005.04	120.06	4005.04
应交税金	1039.66	612.38	1025.89	-0.66	1152.24
其他应交款	583.76	226.37	302.57	-28.01	312.59
其他应付款	4885.79	3952.68	4025.89	-9.23	4063.47
预提费用	320.62	124.69	23.66	-72.84	23.66
预计负债					
递延收益					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计	135489.07	155867.36	185650.87	17.06	205759.46
长期负债					
长期借款	0.00	0.00	0.00	--	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	--	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	--	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	--	0.00
住房周转金	0.00	0.00	0.00	--	0.00
其他长期负债	0.00	0.00	0.00	--	0.00
长期负债合计	0.00	0.00	0.00	--	0.00
递延税项					
递延税项贷款					
负债合计	135489.07	155867.36	185650.87	17.06	205759.46
少数股东权益	14965.28	17210.07	18932.06	12.48	18932.06
所有者权益					
实收资本	30808.00	30808.00	30808.00	0.00	30808.00
资本公积	1362.59	1362.59	1362.59	0.00	1362.59
盈余公积	16079.26	21809.96	28382.92	32.86	30097.24
未确认的投资损失					
其中：公益金					
未分配利润	47606.06	66523.81	88810.61	36.58	91662.83
外币报表折算差额					
所有者权益合计	95855.92	120504.36	149364.12	24.83	153930.66
负债及所有者权益合计	246310.27	293581.79	353947.04	19.87	378622.18

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)	2013 年 1-3 月
一、主营业务收入	568824.49	782935.56	895862.54	25.50	255862.51
减: 折扣与折让					
主营业务收入净额	568824.49	782935.56	895862.54	25.50	255862.51
减: 主营业务成本	501760.08	694385.55	795078.00	25.88	227077.98
主营业务税金及附加	22468.57	31168.66	34768.43	24.40	9930.02
二、主营业务利润	44595.84	57381.35	66016.11	21.67	18854.51
加: 其他业务利润	191.61	226.84	363.57	37.75	125.61
减: 存货跌价损失					
营业费用					
管理费用	10295.72	14014.55	14825.81	20.00	5125.83
财务费用	4972.48	5574.48	7925.73	26.25	2255.98
其他					
三、营业利润	29519.25	38019.16	43628.14	21.57	11598.31
加: 投资收益	455.89	562.38	578.51	12.65	0.00
补贴收入					
营业外收入					
其他					
减: 营业外支出	150.82	120.49	92.83	-21.54	92.83
其他支出					
加: 以前年度调整					
四、利润总额	29824.31	38461.05	44113.82	21.62	11505.48
减: 所得税	7232.40	9807.57	11249.02	24.71	2933.90
减: 少数股东损益					
加: 未确认的投资损失					
五、净利润	22591.92	28653.48	32864.80	20.61	8571.58
加: 年初未分配利润	33954.15	47606.06	66523.81	39.97	88810.61
盈余公积转入数					
其他调整因素					
六、可供分配的利润	56546.07	76259.55	99388.61	32.58	97382.19
减: 提取法定盈余公积	2259.19	2865.35	3286.48	20.61	857.16
提取法定公益金					
七、可供股东分配的利润	54286.88	73394.20	96102.13	33.05	96525.03
减: 应付优先股股利					
提取任意盈余公积	2259.19	2865.35	3286.48	20.61	857.16
应付普通股股利	4421.62	4005.04	4005.04	-4.83	4005.04
转作股本的普通股股利					
其他					
八、未分配利润	47606.06	66523.81	88810.61	36.58	91662.83

附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金	556879.43	770471.41	875603.89	25.39	246612.88
收到的租金					
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金	-1350.31	342.54	-85.26	-74.87	-4034.80
现金流入小计	555529.12	770813.95	875518.63	25.54	242578.08
购买商品、接受劳务支付的现金	452672.48	620916.93	623247.90	17.34	165437.68
经营租赁所支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金	59012.43	93742.05	186843.33	77.94	53363.33
支付的各项税费	29725.58	41760.91	45527.73	23.76	12727.55
支付的其他与经营活动有关的现金	7999.93	13075.99	15572.51	39.52	7752.81
现金流出小计	549410.42	769495.87	871191.47	25.92	239281.36
经营活动产生的现金流量净额	6118.70	1318.07	4327.16	-15.90	3296.71
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金					
取得投资收益所收到的现金	455.89	562.38	578.51	12.65	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金					
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计	455.89	562.38	578.51	12.65	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10441.75	9942.36	5291.47	-28.81	0.00
投资所支付的现金	0.00	-210.00	0.00	--	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计	10441.75	9732.36	5291.47	-28.81	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-9985.86	-9169.98	-4712.96	-31.30	0.00
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收权益性投资所收到的现金	1786.69	0.00	0.00	-100.00	0.00
发行债券所收到的现金					
借款所收到的现金	59730.00	76560.00	98540.00	28.44	100822.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计	61516.69	76560.00	98540.00	26.56	100822.00
偿还债务所支付的现金	49160.00	59730.00	76560.00	24.79	98540.00
发生筹资费用所支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4972.48	5574.48	7925.73	26.25	2255.98
融资租赁所支付的现金					
减少注册资本所支付的现金					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计	54132.48	65304.48	84485.73	24.93	100795.98
筹资活动产生的现金流量净额	7384.21	11255.52	14054.27	37.96	26.02
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	3517.04	3403.61	13668.48	97.14	3322.73

附件 4-2 合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
一、将净利润调节为经营活动的现金流量				
净利润	22591.92	28653.48	32864.80	20.61
加: 少数股东损益				
减: 未确认的投资损失				
加: 计提的资产减值准备				
加: 计提的坏帐准备或转销的坏帐				
固定资产折旧	3375.02	3713.29	1099.31	-42.93
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	150.82	120.49	92.83	-21.54
待摊费用减少(减:增加)				
预提费用增加(减:减少)	-78.33	-96.93	-101.03	13.57
固定资产报废损失				
财务费用	4972.48	5574.48	7925.73	26.25
投资损失(减:收益)	-455.89	-562.38	-578.51	12.65
递延税款贷项(减:借项)				
存货的减少(减:增加)	-15796.92	-15614.36	-7812.95	-29.67
经营性应收项目的减少(减:增加)	-16108.91	-22234.49	-34691.66	46.75
经营性应付项目的增加(减:减少)	7978.57	3647.29	7803.51	-1.10
其他	-510.06	-1882.81	-2274.86	111.19
经营活动产生的现金流量净额	6118.70	1318.07	4327.16	-15.90

附件 5 主要计算指标

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 3 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	7.89	9.27	8.82	--
存货周转次数 (次)	7.49	8.40	8.42	--
总资产周转次数 (次)	2.53	2.90	2.77	--
现金收入比 (%)	97.90	98.41	97.74	96.38
盈利能力				
主营业务利润率 (%)	7.84	7.33	7.37	7.37
总资本收益率 (%)	14.20	14.28	13.88	--
净资产收益率 (%)	23.57	23.78	22.00	--
财务构成				
长期债务资本化比率 (%)	0.00	0.00	0.00	0.00
全部债务资本化比率 (%)	42.89	42.57	42.73	45.24
资产负债率 (%)	55.01	53.09	52.45	54.34
偿债能力				
流动比率 (%)	153.38	159.66	164.30	160.24
速动比率 (%)	98.12	101.61	111.35	109.28
经营现金流动负债比(%)	4.52	0.85	2.33	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	7.68	8.57	6.70	--
全部债务/EBITDA (倍)	2.18	2.14	2.36	--
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 (倍)	-0.05	-0.08	0.00	--
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 (倍)	-0.78	-1.41	-0.05	--

注：2013 年一季度财务数据未经审计。

附件 6 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
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流流动负债比	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

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(非流动) 负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 7 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，银行间债券市场主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

联合资信评估有限公司关于 江苏邗建集团有限公司 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）将在江苏邗建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。

江苏邗建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。江苏邗建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江苏邗建集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现江苏邗建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。

如江苏邗建集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如江苏邗建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江苏邗建集团有限公司、主管部门、交易机构等。

