

跟 踪 评 级 公 告

联合[2015] 1702 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持扬州新盛投资发展有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“15新盛投发MTN1” AA的信用等级。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一五年七月三十日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

扬州新盛投资发展有限公司

中期票据跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果：AA 评级展望：稳定
上次评级结果：AA 评级展望：稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
15 新盛投发 MTN1	5 亿元	2015/05/04-2018/05/04	AA	AA

跟踪评级时间：2015 年 7 月 30 日

财务数据

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 3 月
现金类资产（亿元）	6.21	6.77	11.99	14.90
资产总额（亿元）	73.23	75.37	95.50	103.06
所有者权益（亿元）	52.65	52.55	53.25	53.49
长期债务（亿元）	13.00	14.45	32.60	35.00
全部债务（亿元）	16.20	16.90	37.92	39.23
营业收入（亿元）	5.50	5.05	5.34	0.94
利润总额（亿元）	1.38	1.08	0.98	0.07
EBITDA（亿元）	2.08	1.49	1.34	--
经营性净现金流（亿元）	0.57	3.39	3.18	0.30
营业利润率（%）	31.39	21.02	20.33	3.84
净资产收益率（%）	1.96	1.54	1.28	--
资产负债率（%）	28.10	30.28	44.24	48.10
全部债务资本化比率（%）	23.53	24.33	41.59	42.31
流动比率（%）	693.86	617.40	663.47	472.97
全部债务/EBITDA（倍）	7.79	11.33	28.20	--
EBITDA 利息倍数（倍）	4.56	2.42	2.65	--
经营现金流动负债比（%）	7.54	40.49	32.96	--

注：公司 2015 年一季度财务数据未经审计；长期应付款调整至长期债务。

分析师

霍 焰 喻宙宏 李苏磊
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

扬州新盛投资发展有限公司（以下简称“公司”）是扬州市新城西区开发建设的主要实体，在土地一级开发垄断经营、政策环境和政府支持等方面优势明显。跟踪期内，扬州市经济持续增长，地方财力不断增强，公司资产规模和净资产规模持续扩大，政府补贴对公司利润有一定补充，公司整体毛利率略有上升。同时，联合资信也关注到公司债务负担有所加重，公司土地出让收入易受宏观经济波动、调控政策及政府支付进度的影响及未来资本支出规模大等因素对其整体偿债能力带来的不利影响。

扬州市整体经济实力和财政实力持续增强，公司可持续获得扬州市政府的有力支持，未来随着新城西区开发建设逐步完善，公司整体收入水平有望得到提升，有助于支撑其良好的信用基本面。

综合分析，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“15 新盛投发 MTN1”信用等级为 AA。

优势

1. 跟踪期内，扬州市地区经济发展稳定，财政收入稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 公司作为新城西区开发建设运营主体，具有土地一级开发垄断优势。
3. 公司在土地收益返还、税收及规费等方面获得了政府持续支持。

关注

1. 公司营业收入中以土地出让收入为主，公司土地出让收入易受宏观经济波动、调控政策及政府支付进度的影响，未来收入具有一定的不确定性。

2. 公司资产中存货和土地占比大，资产流动性一般。
3. 跟踪期内，公司其他应收款有所增加，规模较大，对公司资金形成一定占用。
4. 公司融资需求大，债务负担有所加重，公司未来资本性支出大，存在一定的资金压力。

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）与扬州新盛投资发展有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与扬州新盛投资发展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，未因扬州新盛投资发展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扬州新盛投资发展有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

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

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司关于扬州新盛投资发展有限公司主体长期信用及存续期内中期票据的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

扬州新盛投资发展有限公司（以下简称“公司”）原名扬州新盛置业发展有限公司，于2002年由扬州市人民政府、扬州市扬子江投资发展有限责任公司和扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司共同出资组建，注册资本0.90亿元人民币。2008年7月公司更名为扬州新盛投资发展有限公司，新增注册资本10亿元人民币由资本公积转增，出资人为扬州市人民政府，注册资本增至10.90亿元。2008年11月21日，公司经扬州市国有资产管理委员会批准，扬州市人民政府持有公司9.79亿元人民币的国有股权转让给扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司（以下简称“扬州城建”），股权转让后，公司注册资本为10.90亿元人民币，其中：扬州市人民政府出资1.04亿元，占注册资本9.54%；扬州市扬子江投资发展有限责任公司出资500万元人民币，占注册资本0.46%；扬州城建出资9.81亿元人民币，占注册资本90%。截至2015年3月底，公司注册资本10.90亿元。公司高管均由扬州市国资委委派，公司实际控制人为扬州市国资委。

目前公司经营范围为：市政基础设施建设；实业投资；市政府授权范围内的资本运作；建筑材料销售；国内贸易（国家有专项规定的除外）；物业管理；房屋租赁；建材销售；树木、花卉种植、销售等；酒店管理服务；房地产开发。

公司本部设有办公室、工程审计部、计划财务部、工程建设部、综合工作部等5个职能部门；截至2015年3月底，公司拥有二级子公司5家。

截至2014年底，公司（合并）资产总额为95.50亿元，所有者权益（含少数股东权益）53.25亿元；2014年公司实现营业收入5.34亿元，利润总额0.98亿元。

截至2015年3月底，公司（合并）资产总额为103.06亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）53.49亿元；2015年1~3月公司实现营业收入0.94亿元，利润总额0.07亿元。

公司注册地址：扬州市万福路88号；法定代表人：陶伯龙。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

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%。

2. 政策环境

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。

四、行业及区域经济环境

1. 行业分析

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。

2015年5月15日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》(国办发[2015]40号)，为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015年以来，从财政部部长楼继伟2015年3月6日针对地方政府债务问题答记者问，到2015年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及2015年5月份国家发改委积极推进项目收益债同时放松企业债券发行标准等政策的出台，

融资平台公司整体违约概率较2014年43号文出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

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。

2. 区域经济概况

扬州市是中国历史文化名城，至今已有2400多年的历史。扬州市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。

2014年，扬州市实现地区生产总值3697.89亿元，按可比价计算，比上年增长11%，连续十二年保持两位数增长，人均GDP82654元，超省均780元。其中，第一产业增加值240亿元，增长3.8%；第二产业增加值1886.26亿元，增长11%；第三产业增加值1571.63亿元，增长12.1%。产业结构不断优化，三次产业结构由上年的6.9：52.1：41.0调整为6.5：51.0：42.5。

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，2014年扬州市共完成固定资产投资2416.66亿元，增长19.3%。其中，建设项目完成投资2056.22亿元，增长20.3%；房地产开发完成投资360.44亿元，增长14.1%。从三大产业来看，第一产业投资15.15亿元，增长1.2%；第二产业投资1330.68亿元，增长15.0%；第三产业投资1070.83亿元，增长25.0%。一、二、三产业投资占投资的比重为0.63%、55.06%和44.31%。

扬州市经济的迅速发展使得居民收入水平大幅提高。2014年扬州市全体居民人均可支配收入24157元，增长9.8%，其中，城镇常住居

民人均可支配收入 30322 元, 增长 9.5%; 农村常住居民人均可支配收入 15284 元, 增长 11%。全体居民人均生活消费支出 15485 元, 增长 8.6%, 其中, 城镇常住居民人均生活消费支出 18417 元, 增长 7.6%; 农村常住居民人均生活消费支出 11266 元, 增长 11.1%。扬州市先后获得“国家卫生城市”、“国家环保模范城市”、“国家园林城市”、“国家节水型城市”和“中国人居环境奖”等称号, 并连续多年获福布斯公布的“最佳商业城市”称号。2006 年扬州市荣获了中国唯一的“联合国人居奖”。2009 年扬州市获得“中国和谐管理城市”称号。扬州城市竞争力的持续提升, 将为公司提供良好的发展平台和强大的经济支持。2011 年, 扬州市顺利通过省全面建设小康社会调研考察组验收。

扬州新城西区位于扬州市西部, 与老城区中心文昌阁相距 5.5 公里。通过文昌西路与文汇西路使老城区与新区相连; 新城西区还通过向南延伸的道路与城南的邗江工业园及经济开发区相连, 形成了以老城区为发展基础, 以开发区为开拓前沿, 以新城西区为后备力量的扬州经济发展的新格局。新城西区规划范围东起甲七路, 西至西北绕城公路, 南至文汇路, 北至规划宁通铁路沿线和扬冶公路, 规划总用地 15 平方公里。扬州新城西区是扬州市城市发展战略“西进南下”的重要区域, 根据扬州市城市总体规划, 新城西区功能定位为以生活居住、公共服务功能为主, 配套设施完善的城市新区。其中心区为集交通、文教体育、现代商业、行政办公等多功能为一体的生态型、复合型城市副中心。

自 2002 年新城西区开发建设正式启动 10 年以来, 新城西区一期 9.97 平方公里区域内市政基础设施、公益性、工程性工程投资合计 110 亿元。“十二五”期间除继续推进新城西区一期基础设施建设外, 新城西区二期(即拓展区 4.2 平方公里)的开发建设也已启动。

3. 财政实力

公司作为扬州市新城西区基础设施和公益事业建设、投资和运营的主要实体, 地方政府的财政实力在一定程度上决定着公司的竞争实力。

随着社会经济的快速发展, 扬州市财政收入稳定增长, 财政实力逐步增强。2014 年扬州市财政总收入达到 726.27 亿元, 增长 10.00%; 公共财政预算收入 295.19 亿元, 增长 13.90%。其中, 税收收入 242.22 亿元, 增长 13.90%, 税收收入占公共财政预算收入的比重达 82.06%。

表 1 2012~2014 年扬州市财政收支情况

(单位: 亿元, %)

项目	2012 年	2013 年	2014 年
财政总收入	554.51	660.36	726.27
增长比率	10.70	19.09	10.00
财政总支出	466.33	551.09	712.29

资料来源: 扬州市统计局

从扬州市财政收入的构成来看, 地方财政收入在财政总收入中占比较大, 表明扬州市经济增长的成果更多的留存在扬州市地方政府; 一般预算收入主要由税收收入构成, 税收收入占比基本保持稳定。

地方政府债务主要由直接债务及担保债务两部分构成。截至 2014 年底, 扬州市本级地方债务余额 369.41 亿元(直接债务余额+担保债务余额*50%), 债务率为 88.80%, 较 2013 年有所提升。总体看, 扬州市本级地方政府债务负担相对较重。

表 2 2012~2014 年扬州市财政收入构成情况

(单位: 亿元, %)

项目	2012 年	2013 年	2014 年
地方财政收入	396.00	501.08	539.28
地方财政收入占财政总收入比重	71.41	75.88	74.2
一般预算收入	225.00	259.26	295.19
一般预算收入占地方财政收入比重	56.81	51.74	54.74
税收收入	180.61	212.75	242.22
税收收入占一般预算收入比重	80.27	82.06	82.06

资料来源: 扬州市统计局、公司提供

表 3 扬州市本级地方综合财力及政府债务余额（单位：万元）

地方财力（2014 年度）	金额（万元）	地方债务（截至 2014 年 12 月底）	金额(万元)
（一）地方一般预算收入	2075534	（一）直接债务余额	3491216
1. 税收收入	1692492	1. 外国政府贷款	0
2. 非税收入	383042	2. 国际金融组织贷款	0
（二）转移支付和税收返还收入	528936	3. 国债转贷资金	4611
1. 一般性转移支付收入	142113	4. 农业综合开发借款	45100
2. 专项转移支付收入	252912	5. 解决地方金融风险专项借款	0
3. 税收返还收入	133911	6. 国内金融机构借款	2139335
（三）国有土地使用权出让收入	1471134	7. 债券融资	458500
1. 国有土地使用权出让金	1424269	8. 粮食企业亏损挂账	0
2. 国有土地收益基金	35398	9. 向单位、个人借款	271943
3. 农业土地开发资金	4286	10. 拖欠工资和工程款	92740
4. 新增建设用地有偿使用费	7181	11. 其他	478987
（四）预算外财政专户收入	84545	（二）担保债务余额	405852
		1. 政府担保的外国政府贷款	0
		2. 政府担保的国际金融机构借款	20345
		3. 政府担保的国内金融机构借款	224251
		4. 政府担保的融资平台债券融资	90000
		5. 政府担保向单位、个人借款	8100
		6. 其他	83501
地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	4160149	地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	3694142
债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%	88.80%		

资料来源：公司提供

总体来看，扬州经济持续快速增长、居民收入水平快速提升、地方财政收入稳定增长，扬州市基础设施和公用事业建设具有良好的发展前景。

五、基础素质分析

1. 产权情况

公司是扬州市人民政府为推进新城西区开发建设的市场化运作而成立的项目法人，公司股东扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司、扬州市扬子江投资发展集团有限责任公司均由扬州市人民政府出资成立，公司实际控制人为扬州市国有资产监督管理委员会。

2. 企业规模

公司作为扬州市新城西区开发建设主体，新城西区定位为扬州市城市副中心，是扬州市重点发展区域之一，发展潜力大。扬州市政府赋予公司的基本职能授权主要有：依法参与市区土地一级市场经营性用地的竞标开发，对新城西区范围内土地二级市场和其他城市资产实施经营运作；按照市政府及新城西区建设指挥部确定的城建投资规模和具体城建项目，以公司名义，对区内土地实行统一规划，统一征地，统一拆迁，统一配套，统一开发；开辟融资渠道，负责新城西区内重大公建项目、新建市政公用设施等项目资金的筹措、建设、管理；作为区内城建项目嫁接的载体，组织对外招商引资和对外投资；按照市委、市政府对新城西区“封闭运行”的政策，平衡城建资金供求关

系，依法自主经营、自负盈亏、独立核算，照章纳税，对出资者承担国有资产的保值增值责任。

截至2014年底，公司拥有5家全资和控股子公司，分别是扬州新盛投资服务有限公司、扬州国际展览中心有限公司、扬州新盛资产运营和物业服务有限公司、扬州新奥体育产业发展有限公司、扬州新盛资产经营有限公司。

3. 人员素质

跟踪期内，公司董事长、总经理等高管人员未发生变化。

截至2014年底，公司在职工58人，从学历构成情况看，本科及以上学历的31人，占53.45%，大专学历的17人，占29.31%，大专以下学历10人，占17.24%。公司员工文化素质普遍较高。

4. 竞争优势

经营性资产运营优势

公司除负责新城西区基础设施建设，还需根据市政府要求，负责建设区域内重大公益性和功能性项目，其中部分项目具有经营性资产性质，截至2014年底公司可运营的资产有扬州市游泳馆、国展中心、体育场、邻里中心、火车站广场和商务中心等。

“十二五”期间，随新城西区逐步发展进一步完善，此部分收入有望实现增长。

交通区位优势

公司位于扬州市西部，新城西区西南紧邻长江，近年来随润扬长江公路大桥、南京长江二、三桥、江阴长江大桥和即将建设的五峰山公铁两用大桥使长江不再构成融入苏南的障碍，京沪高速公路、沪宁高速公路、西北绕城和沿江高等级公路极大的改善了对外交通。京沪高铁于2008年4月开工，已于2011年6月通车，它使扬州到北京的时间缩短为4小时，到上海经沪宁城铁仅需1小时。航空方面，距南京禄口国际机场约1个小时路程，距上海虹

桥国际机场约1个小时路程。交通区位优势凸显。形成了以水路、公路、铁路为主体的陆上综合交通体系。发达的交通为新城西区发展提供了良好的外部环境。

5. 政府支持

政府对公司的支持主要体现在土地开发和财政补贴等方面：

公司作为扬州市新城西区基础设施建设及国有资产运营主体，承担着新城西区基础设施建设及公益性、功能性重大项目的建设任务，为平衡项目建设资金，政府赋予公司作为新城西区土地一级开发运营主体，将新城西区内土地出让形成的收益扣除税费后全额返还给公司。

截至2014年底，公司土地储备1036253.13平方米（约1554.39亩），目前扬州新城西区一期10平方公里已基本开发结束，二期4.2平方公里开发已经启动，目前正在进行拆迁整理阶段，预计2015年将会形成土地出让。未来随新城西区二期土地的逐步出让，公司未来土地开发整理收入将有所增长，公司土地一级开发垄断优势明显。

根据扬府办抄【2003】1号文《关于新城西区内用地及建筑规费减免使用管理问题的复函》：项目建设规费含人防费、教育附加费等由市建设局统一扎口收取及时划拨给新城西区指挥部（现已更名为扬州市生态科技新城管理委员会，是公司区级政府）使用，收费标准及减免政策按扬府发【2001】96号《关于加强市区建设项目收费管理的意见》文件执行。

政府对公司的支持方式主要有建设规费返还、财政分成和财政拨款（补贴）等资金支持，2014年，公司收到政府财政拨款（补贴）5000万元，计入营业外收入科目，并反映在收到其他与经营活动有关现金科目。

整体看，政府对公司的持续支持，为公司近年来较快发展提供了基础保障。

六、管理分析

跟踪期内，公司在治理结构、管理制度、高管人员等方面无重大变化。

七、经营分析

公司作为扬州市新城西区建设开发主体及融资平台，主要负责新城西区土地开发运营、基础设施建设以及区域内重大公益性、功能性项目建设运营等。

2014年，公司营业收入5.34亿元，较2013年增长7.44%，主要系工程代建收入增长所致。从收入构成看，跟踪期内，公司土地开发整理收入（主要是土地出让金返还收入）占比逐年

下降，2014年，公司土地开发整理收入占营业收入的比重为25.84%，占比较2013年有所下降，主要系土地出让收入减少且公司工程代建收入规模增长较快所致。公司工程代建收入主要是政府对委托公司代建的新城西区部分市政府重大、重点工程的回购资金，2014年实现收入3.82亿元，较2013年增长10.72%。2014年，其他收入为0.14亿元，较2013年变化不大，主要包括房屋租赁收入265万元、游泳馆门票收入399万元、物管收入542万元。公司主营业务收入情况见表7。

2015年1~3月，公司实现营业收入0.93亿元，主要为土地开发整理收入，工程代建收入较少，主要系政府回购资金未完全到位，公司没有确认收入所致。

表4 2012~2015年3月底公司主营业务收入变动情况（单位：亿元、%）

项目	2012年			2013年		
	收入	毛利率	占比	收入	毛利率	占比
土地开发整理	2.24	48	45.26	1.40	64.57	28.17
工程代建	2.55	9.93	51.4	3.45	7.64	69.42
其他收入	0.16	48.33	3.34	0.12	16.01	2.41
合计	4.95	28.44	100.00	4.97	23.88	100.00

项目	2014年			2015年1~3月		
	收入	毛利率	占比	收入	毛利率	占比
土地开发整理	1.38	64.49	25.84	0.66	7.42	70.96
工程代建	3.82	9.16	71.53	0.24	7.46	25.8
其他收入	0.14	35.71	2.63	0.03	2.75	3.24
合计	5.34	24.34	100.00	0.93	7.23	100.00

资料来源：公司提供

从公司主营业务毛利构成及毛利率情况看，公司土地出让业务毛利率较高，且对公司利润贡献较大。跟踪期内，土地出让业务毛利率为64.49%，较2013年变化较小；公司工程代建业务毛利率9.16%，较2013年有所上升；公司其他业务毛利率为35.71%，较2013年大幅上升。2015年1~3月，公司其他业务毛利率为2.75%。

整体看，2014年，公司综合毛利率为24.34%，较2013年略有上升。

1. 土地开发

土地开发经营模式

公司作为新城西区建设运营主体，通过摘牌从土地储备中心获得盈利性、经营性项目用地进行一级开发，生地变熟地后，由公司委托土地储备中心进行挂牌出售，形成的土地出让收入扣除相关税费后全额返还给公司，公司按收到的土地出让金返还款确认收入。

土地开发收入情况

2012年~2014年，公司土地出让情况见表

5. 2014年公司挂牌出让的土地较少，主要是受房地产市场行情影响，土地价格不高，公司主动减少土地上市计划。公司将收到的政府返还土地出让金确认为土地出让收入（计入主营业务收入科目），跟踪期内，公司确认土地出让收入为1.38亿元，较2013年略有下降，2014年公司受房地产市场行情影响，土地价格不高，公司主动减少土地上市计划，尽管土地出让面积大幅下降，但由于政府返还的历年土地出让收入（这部分收入受政府控制）总体呈现稳中有升的趋势，使得2014年公司土地开发整理收入较上年变化不大，土地开发整理收入反映在销售商品、提供劳务收到的现金科目。（土地开发成本从存货科目结转）

土地储备

截至2014年底，公司土地储备1036253.13平方米（全部为通过招拍挂购买）。由于新城

西区功能定位为城市副中心，区域内公司用于出让土地性质均为商住用地，近年来随新城西区基础设施已基本建设完成，公司储备土地升值潜力大，参照公司近三年土地出让价格，按300万/亩计算，公司目前储备地土地收入约为47亿元。

根据新城西区“十二五”发展规划，十二五期间将启动新城西区4.2平方公里拓展区的开发建设工作，公司作为新城西区开发建设主体，目前正在进行拆迁整理阶段，部分道路管网已经结束，预计明年将会形成土地出让。

整体看，跟踪期内，公司土地出让收入收房地产市场影响略有下降。随西区开发进度放缓，2012年~2014年整体土地出让收入呈下降态势。未来随新城西区拓展区开发建设工作逐步启动，公司土地储备规模将有所增长，土地出让收益有望提升。

表5 2012年~2014年公司土地出让情况

项目	2012年	2013年	2014年
出让面积（亩）	161.9	565.18	65.17
地块性质	商住用地	商住用地	商住用地
土地出让金额（亿元）	4.59	26.16	2.93
平均价格（万元/亩）	283.5	462.86	450

资料来源：公司提供

表6 截至2014年底公司土地储备情况

土地证号	位置	用途	面积（M ² ）	获取时间
扬邗国用（2013）第2013059号	扬州市中心东路以东、同泰路以南	商业	9350.0	2013.04
扬邗国用（2013）第2013044号	扬州市文昌西路北侧、环湖路西南侧	商业	11201.0	2013.04
扬邗国用（2014）第0064号	扬州市明月湖以东、文昌西路以北、国展路以西	商业	36179.0	2014.01
扬邗国用（2013）第2013023号	扬州市扬冶路南侧、西北绕城东侧辅道以东	城镇住宅用地	159432.0	2013.01
扬国用（2011）第0358号	扬州市文昌西路(明月湖北侧)	文体娱乐	11413.0	2011.06
扬国用（2012）第0474号	扬州市文昌西路北侧、国展路西侧	商业	42661.10	2014.01
扬国用（2012）第0405号	体育公园内	文化娱乐用地	118665.0	2012.09
扬国用（2011）第0301号	扬州市西三环路文昌西路交叉口西北角	城镇混合住宅	53589.00	2011.05
扬国用（2010）第0090号	扬州市文汇西路北侧（中心东路西侧、赵家支沟东侧）	城镇单一住宅	197720.10	2010.02
扬国用（2009）第009号	扬州市沿山河北侧原军分区570仓库	城镇混合住宅	63114.50	2009.01
扬国用（2009）第0008号	扬州市新城西区邻里中心西侧	商业	16356.10	2009.01
扬国用（2011）第0359号	扬州市文昌西路(明月湖北侧)	商业	2159.10	2011.06
扬国用（2009）第0708号	扬州市中心西支路西侧、人工河北侧	城镇混合住宅	21438.10	2009.12
扬国用（2010）第0831号	扬州市文昌西路(明月湖北侧)	商业	35158.60	2010.12
扬国用（2012）第0186号	扬州市文昌西路525号	商业办公	122291.83	2012.05
扬国用（2012）第0187号	扬州市文昌西路525号	商业办公	52891.20	2012.05
扬国用（2011）第0302号	扬州市西三环路文昌西路交叉口西北角	城镇混合住宅	10000.00	2011.05
扬国用（2009）第0010号	扬州市文昌西路北侧、体育公园西侧	商业	27964.20	2009.01

扬国用（2010）第0836号	扬州市文昌西路(明月湖北侧)	商业	44669.30	2010.12
合计			1036253.13	--

资料来源：公司提供

2. 工程代建

公司代建业务主要是代建新城西区部分市政府重大、重点工程。项目建设资金来源于银行借款、政府土地出让金返还等。

工程代建业务模式：根据公司与管委会签订的《委托代建协议》，建设过程中，对代建项目，在按期开工的前提下，按照“0-4-3-3”的付款原则（即指公司在工程建设前期，先行支付工程总造价的10%给施工单位作为铺底资金，用于工程前期费用，后续待项目竣工并经审计后支付90%工程款中的40%给施工单位，第二年对应的付款节点再支付90%工程款中的30%给施工单位，第三年对应的付款节点支付完90%工程款中最后的30%给施工单位），共分三年拨付建设单位资金，保证项目能如期竣工。根据代建协议，管委会每年按期根据公司编制的基础设施项目建设成本的报表资料，以5%-15%的毛利率对基础设施建设代建项目进行回购，并形成公司的经营业务收入，项目回购资金由管委会财政审计局列入基本建设支出预算，代建项目成本从存货科目结转。

截至2014年底，公司累计建设的代建项目共有33个，其中已竣工的项目有32个，主要由新盛花园安置小区、绿杨新苑安置小区、西北拓展区安置小区等。

2014年，公司工程代建业务收入为3.82亿元，代建业务资金基本按照政府的回购计划进行回购。跟踪期内，公司工程代建业务收入有所增长，主要由于前几年建设的安置房小区逐步进入回购期及一部分土地整理收入确认为代建收入，导致代建业务收入规模增长。

截至2015年3月底，公司在建代建项目累计计划投资合计12.23亿元，代建的项目为西北拓展区安置小区新盛花园安置小区，已投资0.78亿元，由于该项目系委托代建收入，资金全部由企业自筹和通过融资解决，因此未来存

在一定的投资支出压力。

表7 截至2015年3月底在建代建项目情况

（单位：万元）

项目名称	合同预算总额	已投资
西北拓展区安置小区	122279	7778
合计	122279	7778

资料来源：公司提供

3. 其他业务

公司其他业务收入主要是持有的经营性资产的使用费和租赁收入，主要包含国展中心、德鑫大厦、体育场商业用房等。2014年，公司其他业务收入为0.14亿元，主要包括房屋租赁收入265万元、游泳馆门票收入399万元、物管收入542万元，毛利率为35.71%，较2013年大幅上升，主要系其他业务收入增长而游泳馆前期投入基本结束，投入成本下降所致。

总体看，公司该部分业务目前处于培育期，整体收入规模较小，未来随新城西区持续发展，区域内文化、体育、商业等产业功能区经济效益逐步释放，此部分业务收入规模有望持续增长。

4. 未来发展

根据《扬州市新城西区“十二五”发展规划》，新城西区发展方向为：以建设精致城市、发展特色支柱产业和改善民生为工作重点，由过去以城市建设为主，向城市建设与城市管理并重转变；由以房地产业为支柱产业向重点发展现代软件信息服务业、商贸休闲服务业和文化创意会展业等产业并重转变；由注重城市硬件设施建设向关注市民素质提升和民生改善转变，推进区域转型发展，打造“现代服务集聚区、城市形象展示区、和谐人居示范区”。

到2016年，新城西区经济发展目标为：地区生产总值年均增长13%，到2016年达到45亿

元，其中服务业产值占比达88%，人均生产总值达到100000元左右，社会消费品零售总额达到7亿元；产业结构和产业布局明显优化；产业层次明显提高；技术创新能力、经济发展后劲和现代服务业的竞争力明显增强。

为实现上述目标，公司作为新城西区开发建设运营主体，未来三年主要投资项目为会展三期和会展酒店项目等项目，均属于自营性项目。扬州市国际会展中心三期项目计划建设期两年，于2013年11月份开始前期准备工作，2014年3月份开工建设，拟于2015年9月交付使用，目前项目土地平整及桩基工程已结束，整

体工程进度已达40%，截至2015年3月末已投入资金近1.5亿元。新城西区会展配套酒店（洲际假日酒店）项目，计划建设期两年，原计划拟于2015年5月交付使用，项目已于2013年3月份开始前期准备工作，2013年9月份开工建设，目前项目正在土地平整及桩基工程已结束，实际工程进度已达主楼18层阶段，截至2015年3月末已投入资金近1.3亿元。上述项目计划投资总额约10.16亿元。

整体看，公司未来投资重点主要在新城西区拓展区土地开发、基础设施建设和经营性资产运营投资，投资支出规模大。

表8 截至2015年3月底公司主要在建及拟建项目（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资
扬州国际会展中心三期	5.81	1.50
新城西区会展配套酒店（洲际假日酒店）	4.35	1.30
合计	10.16	2.80

资料来源：公司提供

八、财务分析

公司提供的2013及2014年审计报告均由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见。

截至2014年底，公司合并一级子公司5家，较2013年无变化，财务数据可比性强。

截至2014年底，公司（合并）资产总额为95.50亿元，所有者权益（含少数股东权益）53.25亿元；2014年公司实现营业收入5.34亿元，利润总额0.98亿元。

截至2015年3月底，公司（合并）资产总额为103.06亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）53.49亿元；2015年1~3月公司实现营业收入0.94亿元，利润总额0.07亿元。

1. 盈利能力

公司作为扬州市新城西区开发建设的主要实体，在土地一级开发垄断经营、政策环境和政府支持等方面具有明显优势。公司2014

年实现营业收入5.34亿元，较2013年增长5.77%，主要系代建工程收入增长所致。2014年公司期间费用占营业收入比例为8.33%，较2013年10.84%有所下降，公司期间费用控制能力有所加强。受投资收益下降（主要系公司在权益法下确认联营企业扬州保障房建设发展有限公司和扬州市盛景房地产营销管理有限公司投资损失1866万元）的影响，2014年公司实现营业利润0.46亿元，较2013年下降6.69%，同期，公司获得政府补贴收入为0.50亿元，较2013年0.56亿元有所减少，公司2014年实现利润总额0.98亿元，较2013年下降9.45%。整体看，政府补贴是公司利润的重要补充。

从盈利指标看，2014年，公司营业利润率为、总资产收益率和净资产收益率分别为20.33%、0.86%和1.28%，较2013年21.02%、1.40%和1.54%均有所下降。

2015年1~3月，公司实现营业收入0.94亿元，占2014年全年收入的17.60%，较2014

年同期增长 20.51%。2015 年 1~3 月公司营业利润-0.06 亿元，但由于公司收到营业外收入 0.13 亿元，公司 2015 年 1~3 月利润总额为 684.91 万元，营业利润率下降至 3.84%。

总体看，跟踪期内，公司投资收益下降，公司盈利水平有所下降；政府补助是公司利润的重要补充；受行业性质影响，公司盈利能力较弱。

2. 现金流及保障

从经营活动现金流看，2014 年，公司经营活动现金流入主要是以销售商品提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金为主。跟踪期内，随着公司营业收入的上升，公司销售商品提供劳务收到的现金相应增加，2014 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 5.37 亿元，较 2013 年增长 8.55%。从收入实现质量看，2014 年，公司现金收入比为 100.45%，较 2013 年 97.88%略有增长，公司收入实现质量有所改善。2014 年，公司收到其他与经营活动有关的现金为 3.44 亿元，较 2013 年有所减少，主要系公司收到的与其他企业间的往来款减少所致。2014 年，公司经营活动现金流出以购买商品接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主。跟踪期内，公司购买商品接受劳务支付的现金为 3.16 亿元，较 2013 年减少 32.51%，主要系随着部分基础设施的逐步建成，公司 2014 年的开发成本下降所致；公司支付其他与经营活动有关的现金为 0.57 亿元，较 2013 年减少 58.94%，主要系公司与政府和其他企业间往来款减少所致。2014 年，公司经营活动现金流净额为 3.18 亿元，较 2013 年下降 6.11%。

从投资活动现金流看，2014 年，公司主要是产生了投资活动现金流出活动。跟踪期内，公司投资活动现金流出主要是购建固定资产、无形资产等支付的现金和投资支付的现金，分别为 0.85 亿元和 8.54 亿元（其中 5 亿元为公司对扬州新韵置业发展有限责任公司的股权

投资，3.54 亿元为投资的理财产品），公司投资活动现金流净额为 9.39 亿元。

从筹资活动现金流看，2014 年，公司筹资活动现金流入方面主要是公司取得借款收到的现金，为 27.76 亿元，较 2013 年增加 611.67%。2014 年公司收到其他与筹资活动有关的现金为贷款利息收入和拨入专项资金；公司筹资活动现金流出方面，主要是偿还债务支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金，分别为 6.86 亿元和 11.17 亿元，均较 2013 年大幅增长。公司支付其他与筹资活动有关的现金主要是公司对扬州易盛德产业发展有限公司（公司的关联企业）的股东投入款，主要用于扬州易盛德产业发展有限公司承建项目的资本金投入。2014 年公司筹资活动现金流净额为 8.83 亿元。

2015 年 1~3 月，公司经营活动现金流净额为 0.30 亿元；投资活动方面收回投资收到的现金为 13.10 亿元，购买购建固定资产、无形资产等支付的现金 2.54 亿元，投资支付的现金为 15.10 亿元，公司投资活动现金流净额为-4.52 亿元。2014 年 1~3 月，为满足公司经营需求公司存在一定融资需求，取得借款收到的现金 1.65 亿元，同期公司筹资活动现金流净额为 5.13 亿元。

总体看，跟踪期内，公司收入实现质量尚可，公司经营活动现金流净额较 2013 年变化不大，但投资活动现金流净流出规模扩大，公司筹资活动前现金流由 2013 年流入转变为流出，使得 2014 年公司存在一定融资需求，公司筹资活动现金流净额由流出转为流入。未来随着公司投资支出增加，公司存在一定融资压力。

1. 资本及债务结构

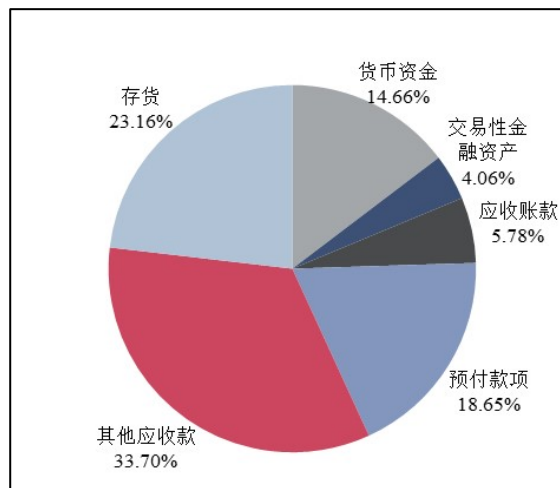
截至 2014 年底，公司资产总额为 95.50 亿元，其中流动资产占比 67.07%，非流动资产占比 32.93%，流动资产占比略有下降。公司资产结构仍以流动资产为主。

流动资产

截至2014年底,公司流动资产64.05亿元,由货币资金(占比14.66%)、交易性金融资产(占比4.06%)、应收账款(占比5.78%)、预付款项(18.65%)、其他应收款(占比33.70%)和存货(占比23.16%)构成。

截至2014年底,公司货币资金9.39亿元,较2013年增加51.32%,主要以银行存款(9.27亿元,占比98.69%)和其他货币资金(0.12亿元,占比1.31%,为应付票据承兑保证金)为主。跟踪期内,公司无抵押、冻结等对变现有限制或存在潜在回收风险的款项。

图1 截至2014年底公司流动资产构成情况



资料来源:公司审计报告

截至2014年底,公司交易性金融资产2.60亿元,较2013年增加2.60亿元,其中中国农业银行银行股份有限公司销售的“金钥匙·安心快线步步高”人民币理财产品1.10亿元、兴业银行银行股份有限公司销售的2010年兴业金雪球-优先1号人民币理财产品(10年)1.50亿元。

截至2014年底,公司应收账款3.70亿元,较2013年基本维持不变,账龄为3-4年,全部是公司对扬州京华城中城生活置业有限公司的债权投资,该部分债权投资以城中城的部分商业物业为抵押,抵押期限至2013年底。截至2014年底,扬州京华城中城生活置业有限公司尚未归还该笔债务,公司也未行使抵押

权。考虑到公司未来无抵押权可行使以及没有相应还款保障措施,公司未来可能出现坏账。

截至2014年底,公司预付款项11.94亿元,较2013年增加4.96%,主要是预付拆迁安置款和预付工程款。从账龄看,公司预付账款1年以内的占比18.61%、1-2年的占比24.91%、2-3年的占比19.15%、3年以上的占比37.33%,公司预付账款账龄长。2014年底,公司预付款项余额前五名情况见下表。

表9 2014年底公司预付款项前五名债务人情况

(单位:亿元、%)

单位	性质	金额	比例	账龄
扬州市邗江区拆迁安置办公室	预付拆迁安置款	2.29	19.15	2-3年
扬州市邗江区人民政府新盛街道办事处	预付拆迁安置款	1.82	15.22	3年以上
江苏扬建集团有限公司	预付工程款	1.00	8.35	1年以内及1-2年
江苏天宁建设工程有限公司	预付工程款	0.76	6.32	1年以内及3年以上
扬州平安房屋拆迁有限公司	预付拆迁安置款	0.43	3.63	3年以上
合计	--	6.30	52.76	--

资料来源:公司审计年报

截至2014年底,公司其他应收款21.58亿元,较2013年增长63.22%,主要由与非关联企业之间的往来款构成;从集中度看,公司其他应收款余额前五名情况见下表,占比98.76%,集中度高,其中扬州易盛德产业发展有限公司(公司持有该公司的股权比例较低,公司和扬州易盛德产业发展有限公司均受扬州市生态科技新城管理委员会管辖)的应收款占比高达65.56%,主要是公司拆借给扬州易盛德产业发展有限公司的用于基础设施建设的借款,均为一年以内;从账龄看,公司其他应收款余额前五名中1年以内的占比82.70%、1-2年的占比16.06%,账龄较短。

表10 2014年底公司其他应收款前五名债务人情况

(单位:亿元、%)

单位	性质	金额	比例	账龄
扬州易盛德产业发展有限公司(原新铁产业)	往来	14.13	65.56	1年以内

单位	性质	金额	比例	账龄
扬州新盛置业有限公司	往来	3.52	16.31	1 年以内
扬州市生态科技新城管理委员会	往来	3.46	16.06	1-2 年
陈晨	借款	0.11	0.52	1 年以内
扬州市广陵区泰安镇财政所	借款	0.07	0.31	1 年以内
合计	--	21.29	98.76	--

资料来源：公司审计年报

截至 2014 年底，公司存货 14.83 亿元，较 2013 年减少 10.70%，全部由开发产品（占比 6.29%）和开发成本（占比 93.71%）构成；开发产品是绿杨新苑二区未出售部分，开发成本主要是新盛花苑安置小区、会议中心（党校）、京华城项目、体育公园项目工程和其他项目等项目，公司开发的土地成本合计占比 7.95%。截至 2014 年底，公司未计提存货跌价准备。

非流动资产

截至 2014 年底，公司非流动资产 31.45 亿元，主要是由可供出售金融资产（占比 20.27%）、长期股权投资（占比 2.42%）、固定资产（占比 8.25%）、在建工程（占比 40.03%）和无形资产（占比 29.03%）组成。

截至 2014 年底，公司可供出售金融资产为 6.38 亿元，较 2013 年增加 6.38 亿元，主要系 2014 年公司对持股 20% 以下，不具有控制、共同控制和重大影响的，公允价值不能可靠计量的长期股权投资，重分类到可供出售金融资产进行核算，其中按成本计量的权益工具 5.44 亿元（其中 5 亿元为公司 2014 年新增对扬州新韵置业发展有限责任公司的长期股权投资）、公司购买的中国银行江苏分行中银集富专享理财计划 0.94 亿元。

截至 2014 年底，公司长期股权投资 0.76 亿元，较 2013 年下降 45.06%，主要是由于 2014 年公司对持股 20% 以下，不具有控制、共同控制和重大影响的，公允价值不能可靠计量的长期股权投资，重分类到可供出售金融资产进行核算以及公司将公司在权益法下

确认对扬州保障房建设发展有限公司的投资损失 0.18 亿元。

截至 2014 年底，公司固定资产 2.59 亿元，较 2013 年减少 2.73%，主要是由房屋及建筑物组成，累计计提折旧 0.60 亿元。

截至 2014 年底，公司在建工程规模 12.59 亿元，较 2013 年增长 21.80%，主要由商务行政工程、国展中心工程（二期）、商务中心二期、体育场、新盛学校和会展三期等项目组成。2014 年，公司无新建在建项目。

截至 2014 年底，公司无形资产原值 9.13 亿元，较 2013 年下降 1.88%，全部由土地使用权构成，累计摊销 1.06 亿元。

截至 2015 年 3 月，公司资产规模合计 103.06 亿元，较 2013 年底略有增长，主要是在建工程有所增长所致；从资产结构看，流动资产占比 68.47%，非流动资产占比 31.53%，流动资产占比略有上升，公司资产结构仍以流动资产为主。

总体看，公司资产以流动资产为主，但预付款项和其他应收款在流动资产中占比大，对公司资金形成一定占用，存货主要由代建项目和土地构成，公司流动资产的流动性一般；公司非流动资产中以在建工程和无形资产为主，其中无形资产均为土地使用权，受国家房地产宏观政策影响较大，在建工程大部分都是代建项目，未来确认的收入会受政府回购资金到位程度影响，整体看，公司资产质量及流动性一般。

所有者权益

截至 2014 年底，公司所有者权益 53.25 亿元，主要由实收资本（占比 20.74%）、资本公积（占比 59.33%）、盈余公积（占比 2.03%）和未分配利润（占比 18.17%）构成。截至 2015 年 3 月底，公司所有者权益 53.49 亿元，较 2014 年底略有上升，其构成主要还是以实收资本（占比 20.38%）、资本公积（占比 59.06%）、盈余公积（占比 2.07%）和未分配利润（占比 18.49%）为主；公司所有者权益构成变动小。

整体看，公司资本公积和实收资本占比较高，所有者权益稳定性较好。

负债

截至2014年底，公司负债合计42.25亿元，较2013年增长85.13%，其中流动负债占比22.85%，非流动负债占比77.15%，非流动负债占比较2013年有所增加，公司负债以非流动负债为主，较为符合行业特征。

截至2014年底，公司流动负债9.65亿元，主要由应付账款（占比4.58%）、应交税费（占比10.69%）、其他应付款（占比26.51%）和一年内到期的非流动负债（占比53.92%）构成。

截至2014年底，公司应付账款0.44亿元，较2013年下降50.69%，主要系公司在建工程项目减少（邻里中心和359号地块在2014年完工）所致，应付账款账龄1年以内的占比36.08%、1-2年的占比63.92%，账龄较短。

截至2014年底，公司应交税费1.03亿元，主要由企业所得税构成，较2013年减少51.96%，主要系营业税大幅下降所致。

截至2014年底，公司其他应付款2.56亿元，较2013年增长236.06%，增幅较大，主要系公司开发商务中心二期需支付扬州丰盈房地产开发有限公司1亿元所致。从账龄看，1年以内的占比85.29%，1-2年的占比14.71%，账龄较短，公司其他应付款余额前五名情况见下表。

表11 2014年底公司其他应付款前五名债务人情况
(单位：万元、%)

单位	性质	金额	占比
扬州丰盈房地产开发有限公司	往来款	10000.00	39.08
扬州东升城镇建设有限公司	往来款	8700.00	34.00
扬州市生态科技新城管理委员会	专项资金	2664.35	10.41
江苏省扬州汽车运输集团公司	代收拆迁安置款	1580.00	6.17
扬州市财政局	往来款	362.41	1.42
合计	--	23306.76	91.08

资料来源：公司审计年报

截至2014年底，公司一年内到期的非流

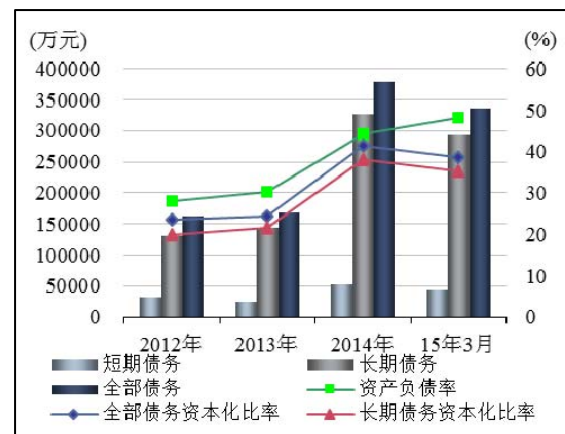
动负债为5.21亿元，较2013年增加5.21亿元，其中一年内到期的长期借款为2.71亿元，一年内到期的长期应付款为2.50亿元。

截至2014年底，公司非流动负债32.60亿元，由长期借款（占比58.43%）和长期应付款（占比41.57%）构成。

截至2014年底，公司长期借款19.05亿元，主要是抵押借款和保证借款，较2013年大幅增长284.75%。截至2014年底，公司长期应付款13.55亿元，较2013年增长42.63%，主要系公司新增鑫沅资产管理有限公司长期应付款（为公司向鑫沅公司中期流动资金借款，是有息负债，调入长期负债）4.00亿元和扬州市土地储备中心长期应付款（为兴业银行发放的土地储备贷款，是有息负债，调入长期负债）4.35亿元。

截至2015年3月底，公司负债合计49.57亿元，较2014年底有所增长。从负债结构看，流动负债占比29.39%，非流动负债占比70.61%，非流动负债占比有所降低，公司负债仍以非流动负债为主。公司负债结构基本保持稳定。

图2 2012~2015年3月底公司债务水平



资料来源：公司审计报告

从有息债务规模看，截至2014年底，公司全部债务规模37.92亿元，其中短期债务占比14.06%，长期债务（包括长期应付款中的有息借款）占比85.94%。公司长短期债务结构与公司运营业务基本匹配。截至2015年3月底，

公司全部债务 39.23 亿元，其中短期债务占比 10.78%，长期债务占比 89.22%，公司债务结构较 2013 年底变动较小，仍以长期债务为主。

从债务指标看，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为 44.24%、41.59% 和 37.97%，均较 2013 年有所上升，主要系公司 2014 年长期借款大幅增长所致。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 48.10%、42.31% 和 39.55%，均较 2014 年底略有上升。

总体看，跟踪期内，公司债务水平大幅增长，但债务负担仍处于适宜水平，公司整体财务结构适宜。

2. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2014 年，公司流动比率和速动比率分别为 663.47% 和 509.82%，处于较高水平，较 2013 年有所上升，主要系除存货外的流动资产增长较多所致；2015 年 3 月底分别为 472.97% 和 374.86%，较 2014 年底均有所下降，主要系公司流动负债大幅增长（其他应付款大幅增加）所致。2014 年公司经营活动现金净流量为 3.18 亿元，公司经营现金流动负债比为 32.96%。短期债务规模较小，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，2014 年 EBITDA 为 1.34 亿元，同比下降 9.82%，同时公司债务规模较快增长，2014 年公司全部债务/EBITDA 为 28.20，较 2013 年的 11.33 有所上升，公司整体偿债压力较大。考虑政府支持和土地储备规模大，具有一定变现偿债保障，总的来看，公司长期偿债能力一般。

截至 2015 年 3 月底，公司对外担保合计 9.10 亿元，担保比率为 17.09%，公司或有负债风险适宜。

截至 2015 年 3 月底，公司共获银行授信额度总额约 35.70 亿元，已使用 19.80 亿元，未使用授信额度 15.90 亿元，公司间接融资渠

道较畅通。

3. 债券偿还分析

（1）债券概况

公司于 2015 年 5 月 4 日发行了人民币为 5 亿元的中期票据（以下简称“15 新盛投发 MTN001”），期限 3 年，票面利率 5.39%，按年付息，到期一次还本。该债券无担保。

（2）债券投资项目进展情况

2015 年 4 月 14 日经中国银行间市场交易商协会注册，公司拟于注册有效期内分期发行待偿还余额不超过 10 亿元的中期票据。第一期中期票据“15 新盛投发 MTN001”募集资金 5 亿元，原计划 2 亿元用于扬州国际会展中心项目，3 亿元用于新城西区会展配套酒店（洲际假日酒店）项目，募集资金 5 亿元已于 5 月 6 日到位，资金到位后全部按照规定用途规范使用，资金 100% 用于公司“扬州国际会展中心三期”和“新城西区会展配套酒店（洲际假日酒店）”项目的资金需求。

（3）偿债保证能力分析

2014 年，公司 EBITDA 为 1.34 亿元，为“15 新盛投发 MTN001”的 0.27 倍，公司经营现金流入量为 8.81 亿元，为“15 新盛投发 MTN001”的 1.76 倍，经营活动产生的净现金流为 3.18 亿元，为“15 新盛投发 MTN001”的 0.64 倍，公司经营现金流入量对债券的覆盖程度尚可，考虑到公司“15 新盛投发 MTN001”是 2015 年 5 月发行，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将较 2015 年 3 月底有所上升，公司实际债务负担有所加重。

根据公司提供的未来现金流量预测，公司土地开发整理收入按照上市计划进行测算；代建业务现金流根据项目回款安排进行测算；随着目前公司部分自营项目逐步投入运营，租赁收入及酒店收入将逐步增加；购买商品、接受劳务支付的现金主要参照近三年成本支出占营业收入比重的平均数 84.52% 进行测算；其他

经营活动现金流包括财政补贴、备用金、工程保证金、押金、代垫款，以及与其他单位的往来款等，且主要以往来款为主，未来规模具有不确定性，由于近三年金额较大，故以其平均值作为预测值；支付给职工以及为职工支付的现金按每年 10% 增长测算；支付的各项税费按照企业所缴纳的综合税率 3.36% 测算。在“15 新盛投发 MTN1”存续期内，公司 2014~2017 年现金流量预测见表 12。

表12 公司未来现金流量预测（单位：亿元）

	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	合计
经营活动现金净流量	5.29	5.47	5.6	5.34	21.7
投资活动现金净流量	-0.73	-0.74	-0.76	-0.78	-3.01
筹资活动现金净流量	3.36	3.43	-1.46	-3.29	2.04
现金流净额	7.92	8.16	3.38	1.27	20.73
偿还本金	-	-	-	5	5
偿还利息		0.27	0.27	0.27	0.81
本息合计	-	0.27	0.27	5.27	5.81
现金流净额/本息合计		30.22	12.52	0.24	3.57

注：按实际发行票面利率 5.39% 测算。

资料来源：公司提供

按照预期，现金流净额总额是可以覆盖“15 新盛投发 MTN1”的本息，但 2017 年当年的预测现金流净额和本息偿还额不匹配，且 2014 年公司的经营活动现金净流量为 3.18 亿元，较预测的 2014 年经营活动现金净流量 5.29 亿元大幅减少，2014 年公司的投资活动现金净流量为 -9.39 亿元，较预测的 2014 年投资活动现金净流量 -0.73 亿元大幅下降，2014 年筹资活动现金净流量和预测的现金流净流量较接近，整体看，2014 年的预测现金流状况和实际现金流状况相差较大。在预测现金流能顺利实现时，现金流净额才能对债项本息保障较好，而 2014 年实际现金流状况较预测现金流状况较少较大，联合资信会密切关注公司未来

预测现金流的实现状况。

目前公司经营活动产生的现金流入量规模尚可，对存续期债券本金的覆盖程度适宜。未来随着公司经营业务收入规模稳步增长，公司对于存续期内债券整体偿付能力有望进一步提高。

4. 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：G1032100100081430P），截至 2015 年 7 月 16 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。

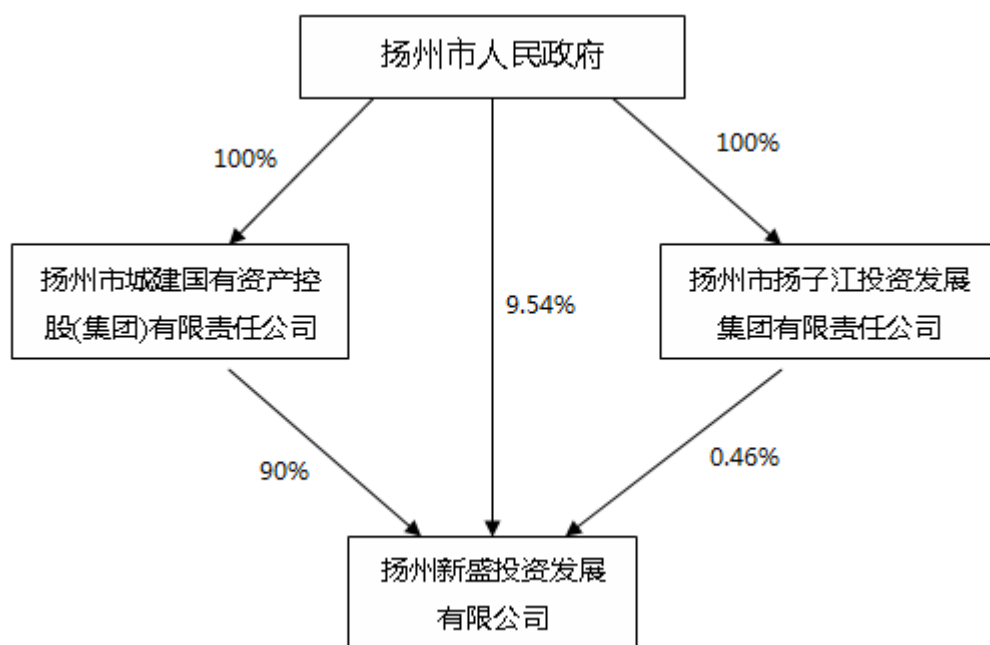
5. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务特点，以及扬州市区域及财力状况、扬州市人民政府对于公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力强。

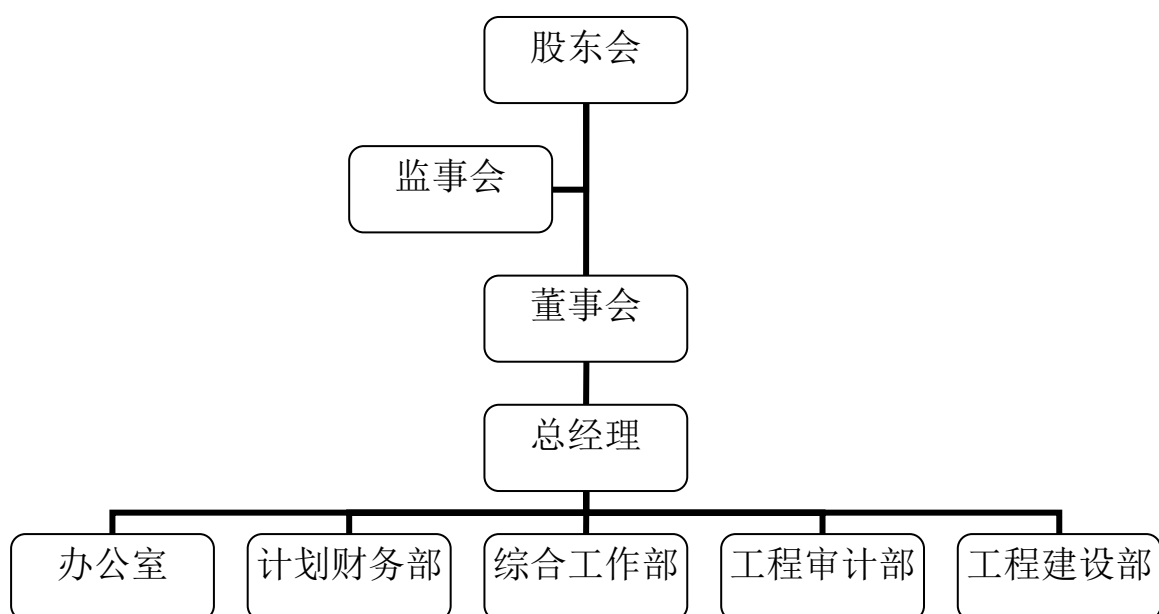
九、结论

综合考虑，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“15 新盛投发 MTN1”AA 的信用等级。

附件 1-1 公司股权结构



附件 1-2 公司组织结构



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	6.21	6.77	11.99	14.90
资产总额(亿元)	73.23	75.37	95.50	103.06
所有者权益(亿元)	52.65	52.55	53.25	53.49
短期债务(亿元)	3.20	2.45	5.33	4.23
长期债务(亿元)	13.00	14.45	32.60	35.00
全部债务(亿元)	16.20	16.90	37.92	39.23
营业收入(亿元)	5.50	5.05	5.34	0.94
利润总额(亿元)	1.38	1.08	0.98	0.07
EBITDA(亿元)	2.08	1.49	1.34	--
经营性净现金流(亿元)	0.57	3.39	3.18	0.30
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.49	1.37	1.44	--
存货周转次数(次)	0.15	0.19	0.26	--
总资产周转次数(次)	0.08	0.07	0.06	--
现金收入比(%)	91.32	97.88	100.45	111.45
营业利润率(%)	31.39	21.02	20.33	3.84
总资本收益率(%)	2.16	1.40	0.86	--
净资产收益率(%)	1.96	1.54	1.28	--
长期债务资本化比率(%)	19.80	21.57	37.97	39.55
全部债务资本化比率(%)	23.53	24.33	41.59	42.31
资产负债率(%)	28.10	30.28	44.24	48.10
流动比率(%)	693.86	617.40	663.47	472.97
速动比率(%)	386.71	418.98	509.82	374.86
经营现金流动负债比(%)	7.54	40.49	32.96	--
EBITDA 利息倍数(倍)	4.56	2.42	12.83	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.79	11.33	28.20	--

注：公司 2015 年 1 季度财务数据未经审计；长期应付款调整至长期债务。

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
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×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%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×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%

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 中长期债券信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场中长期债券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

主体长期信用等级设置及含义同中长期债券信用等级。