

信用等级公告

联合[2015] 281 号

联合资信评估有限公司通过对重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司
2015 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。



重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司

2015 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券发行额度: 20 亿元

本期短期融资券期限: 一年

偿还方式: 到期一次还本付息

发行目的: 用于偿还金融机构借款

评级时间: 2015 年 3 月 10 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
现金类资产(亿元)	14.18	20.31	57.65	28.58
资产总额(亿元)	245.59	281.71	325.89	366.80
所有者权益(亿元)	98.08	102.06	106.80	107.81
短期债务(亿元)	20.34	71.40	65.92	54.68
全部债务(亿元)	122.06	149.88	175.43	212.54
营业收入(亿元)	13.97	21.87	26.33	13.23
利润总额(亿元)	4.65	5.65	5.25	1.24
EBITDA(亿元)	4.85	5.80	5.70	--
经营性净现金流(亿元)	15.92	-10.49	20.77	-17.15
净资产收益率(%)	4.02	4.03	3.97	--
资产负债率(%)	60.07	63.77	67.23	70.61
速动比率(%)	86.24	44.41	90.61	54.29
经营现金流动负债比(%)	36.72	-10.65	19.41	--
现金偿债倍数(倍)	0.71	1.02	2.88	1.43

注: 1. 2014 年三季度财务数据未经审计; 2. 公司其他流动负债中的短期融资券在计算短期债务指标时已调整计入短期债务。

分析师

于芷崧 李毅婷

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

经联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)评定, 重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司(以下简称“公司”)拟发行的 2015 年度第一期短期融资券的信用级别为 A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

优势

1. 近年来重庆市经济呈现稳步发展趋势, 地方财政实力保持较快增长, 公司负责开发建设的江北嘴中央商务区为两江新区十大功能区之一, 经营发展外部环境良好。
2. 近年来公司在土地划拨、土地出让金返还、资产划拨以及税收政策等方面获得政府支持力度较大。
3. 公司经营性现金流入量对本期短期融资券的保障程度较高。

关注

1. 公司流动资产中以土地储备为主的存货占比较高, 资产流动性较弱。
2. 公司债务规模增长较快, 存在一定的短期支付压力。

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）与重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与重庆市江北嘴中央商务区投资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，未因重庆市江北嘴中央商务区投资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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；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

重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司前身为经重庆市人民政府（以下简称“重庆市政府”）《关于组建重庆市江北城开发投资有限公司的批复》（渝府【2005】188号）文件批准，由重庆市城市建设投资公司（以下简称“重庆城投公司”）于2005年11月出资组建的重庆市江北城开发投资有限公司，2011年11月公司更为现名。公司初始注册资本20亿元。2006年，重庆市国资委根据《关于重庆市江北城开发投资有限公司收购储备重庆竞博集团等单位土地的通知》（渝国资产【2006】182号）文件和第十六期《关于重庆市江北城开发投资有限公司土地出让金转增国家资本金有关问题的会议纪要》，以货币资金96112.74万元和土地使用权103887.26万元置换原重庆城投公司的全部出资。上述货币资金已于2006年全部到位，并经重庆恒基会计师事务所有限责任公司出具的验资报告审验（重恒所验【2006】第9118号）。根据重庆市人民政府渝府[2013]90号《关于无偿划转重庆保税港区开发管理有限公司等4户企业的批复》，重庆市人民政府以2013年9月30日为基准日，将公司整体建制由重庆市国资委无偿划转给重庆两江新区管理委员会管理。截至2014年9月底，公司注册资本和实收资本均为人民币20亿元。重庆两江新区管理委员会管理持有公司100%股权，重庆两江新区管理委员会为公司的实际控制人。

公司经营范围包括利用自有资金对重庆市政府授权范围内开发项目进行投资，土地储备整治，房地产开发、物业管理、从事建筑相关业务（凭资质证书执业），房地产经纪、房地产营销策划、房屋销售，销售建筑材料（不含危险化学品），销售、租赁建筑机械设备，空调用冷热源的生产、销售，空调维修、保养服务，设计、制作、代理、发布国内广告，企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，企业形象策划，房屋租赁，停车服务等。

截至2014年底，公司本部设办公室、财务部、发展经营部、工程管理部、人力资源部、党群（纪检）部、土地中心和法务审计部等8个职能部门；拥有纳入合并报表范围的二级子公司5家，包括：重庆市江北嘴置业有限公司（以下简称“江北嘴置业”）、重庆渝海控股（集团）有限责任公司（以下简称“渝海控股”）、重庆市广阳岛开发投资有限公司、重庆市江北嘴水源空调有限公司和重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司；拥有在职员工1364人。

截至2013年底，公司（合并）资产总额325.89亿元，所有者权益106.80亿元；2013年公司实现营业收入26.33亿元，利润总额5.25亿元。

截至2014年9月底，公司（合并）资产总额366.80亿元，所有者权益107.81亿元；2014年1~9月，公司实现营业收入13.23亿元，利润总额1.24亿元。

公司注册地址：重庆市江北区北滨路聚贤岩1号；法定代表人：李毅。

二、本期短期融资券概况

公司于2013年注册总额度为30亿元的短期融资券，并已于2014年1月16日发行了第一期20亿元短期融资券（已到期），2014年9月10日发行了第二期10亿元短期融资券，公司计划发行2015年第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），额度为20亿元，期限一年。

本期短期融资券募集资金将全部用于偿还金融机构借款。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

近年来重庆市经济发展稳定，地方财政实力保持较快增长，为公司发展提供了良好的外部发展环境。

公司作为重庆市国资委重要的国有资产经营主体，在土地划拨、土地出让金返还、资产划拨以及税收政策等方面得到了重庆市政府的大力支持，为公司持续发展提供了可靠的保障。

公司作为重庆市政府重要的国有资产运营主体，主要职责是政府授权范围内的土地储备整治及配套城市基础设施建设等。

2011~2013年，在2012年新增房屋销售业务收入的影响下，公司营业收入年均复合增长36.82%，其中2013年实现主营业务收入25.94亿元，同比增长19.38%，主要是由于公司土地储备整治管理收入增长所致。

从收入构成来看，土地储备整治管理、工程建设和房屋销售是公司的主要收入来源，其中房屋销售收入是2012年新增业务收入，主要是由于公司前期开发的房产项目回款确认收入所致。其他业务还包括房屋租赁、物业管理、监理等，占营业收入的比重相对较小。

2011~2013年公司业务毛利率呈现小幅波动，仍处于相对稳定态势，2013年公司主营业务毛利率为33.50%，同比上升0.23个百分点，主要由于房屋销售的毛利率提高所致。

2014年1~9月，公司实现营业收入13.23亿元，其中土地储备管理收入0.66亿元，工程建设9.09亿元，房屋租赁和物业管理0.72亿元，监理费0.50亿元，房屋销售2.04亿元，其他收入0.21亿元。同期，由于公司征地拆迁投资较往年减少较多，以此为基础数计提的土地管理费相应减少，导致土地储备管理板块毛利率下降；由于公司租赁面积增加，使得房屋租赁和物业管理收入增加，相应成本变化不大，使得该板块毛利率小幅增长。2014年1~9月公司实现主营业务综合毛利率19.40%，较2013年下降14.10个百分点，主要由于毛利率较高的房屋销售板块及土地储备管理板块收入占比下降以及收入占比较大的工程建设收入毛利率下降所致。

表1 2011~2014年9月公司营业收入及毛利率情况（单位：万元、%）

项目	2011年		2012年		2013年		2014年1~9月	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地储备管理	45433.68	95.95	24811.91	93.96	31657.99	95.13	6602.83	66.19
工程建设	79036.32	4.59	88139.47	5.13	122062.72	4.30	90946.19	4.09
房屋租赁和物业管理	6862.21	25.40	7159.02	21.74	9271.26	23.29	7238.48	24.46
监理费	5529.45	15.51	6168.93	18.91	6860.06	22.00	5001.00	22.52
房屋销售			88828.97	45.18	87556.85	53.06	20413.17	63.78
其他	1697.96	59.27	2160.31	74.27	1969.00	71.66	2116.92	78.92
主营业务收入	138559.61	36.68	217268.61	33.27	259377.89	33.50	132318.59	19.40
其他业务收入	1128.00	61.12	1435.84	66.98	3934.49	82.41	--	--
合计	139687.61	36.88	218704.45	33.50	263312.38	34.23	132318.59	19.40

资料来源：公司提供

公司管理体系及制度较为完善，管理较为规范；公司承担了部分政府性项目的投资建设，目前公司市场化运作程度偏低，对政府依赖程度较高。

公司资产规模快速增长，货币资金充足性尚可；流动资产中存货占比较大，资产流动性较弱；有息债务结构变化较大；受土地市场行

情的影响，公司土地出让规模有所波动，整体盈利能力有所下滑；考虑到公司存量土地规模较大且具有区域地理优势，存在一定的升值空间，以及政府支持等因素，公司整体偿债能力正常。

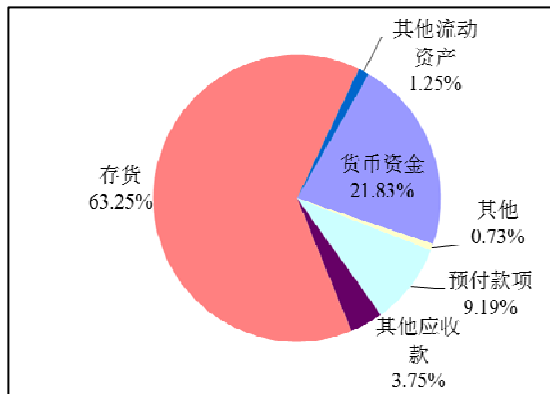
经联合资信评定，公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2011年~2013年，公司的流动资产快速增长，复合增长率为17.73%。截至2013年底，公司流动资产合计263.82亿元，同比上升18.34%。流动资产构成中，主要以货币资金、预付账款、其他应收款和存货为主。

图1 2013年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2011年~2013年，公司货币资金呈大幅上升趋势，复合增长率为101.52%，截至2013年底，公司货币资金57.59亿元，同比增长183.57%。货币资金构成中主要为银行存款（占90.57%）和其他货币资金（占9.41%），其中其他货币资金为受限资金。

截至2013年底，公司其他应收款净额9.89亿元，同比下降10.12%。从账款结构上看，公司无收款风险的款项组合余额为1.09亿元，未计提坏账准备；按余额百分比法计提坏账准备的组合余额为8.82亿元，占其他应收款总额的84.05%，公司提取了0.09亿元的坏账准备，计提比例为1%；按账龄分析法计提坏账准备的组合余额0.38亿元，占其他应收款总额的3.59%，其中1年以内的占12.88%，1~5年的占16.60%，5年以上的占70.52%；公司单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款0.21亿元，占2.01%，全部提取了坏账准备，计提充分。从集中度上看，公司其他应收款前五单位欠款金额合计为8.81亿元，占公司其他应收款总

额的84.00%，集中度较高，其中前四名客户为公司受当地政府委托，作为融资主体向政策性银行贷款用于当地的开发建设，该委托贷款由当地财政局提供连带责任担保，公司其他应收款不能回收的风险较小。

表2 2013年底公司其他应收款欠款金额前五名客户情况（单位：万元）

欠款客户	金额	占应收账款总额的比例
重庆丰敦投资发展有限公司	25904.18	24.70%
石柱土家族自治县鸿盛经济发展有限公司	23482.06	22.39%
重庆梁平工业园区建设开发有限公司	18733.83	17.86%
开县金湖农业发展有限公司	18696.59	17.82%
宁夏康桥水郡项目	1292.81	1.23%
合计	88109.46	84.00%

资料来源：公司审计报告

截至2013年底，公司预付账款24.25亿元，同比大幅增长187.07%。从账龄看，1年以内的占72.26%，1~2年的占13.79%，2年以上的占13.95%，账龄较短。从集中度看，公司预付账款中前五单位预付金额合计为15.30亿元，占公司预付账款总额的63.12%，集中度较高。

表3 2013年底公司预付账款金额前五名客户情况（单位：万元）

欠款客户	金额	占预付账款总额的比例	备注
重庆市土地和矿业权交易中心	108520.00	44.76%	土地出让金
重庆国创投资有限公司	28319.00	11.68%	资产收购款
中央公园道路工程	10889.61	4.49%	工程款
潼南县城建设投资建设（集团）有限公司	3000.00	1.24%	工程款
重庆金谋实业有限公司	2319.30	0.96%	工程款
合计	153047.91	63.12%	--

资料来源：公司提供

2011年~2013年，公司存货复合增长率为4.46%，截至2012年底，公司存货166.88亿元。构成主要为原材料（占0.02%）、开发产品（占6.14%）、出租开发产品（占0.33%）、土地储备（占73.85%）和开发成本（占19.66%）。2013

年底公司对原材料累计计提了 32.00 万元的跌价准备。公司已将开发成本 22.64 亿元、开发产品 9.68 亿元和出租开发产品 0.52 亿元为公司借款提供抵押。

截至 2013 年底，公司其他流动资产 3.30 亿元，与去年同期相比基本稳定，由地票及预缴税金构成，系公司从重庆农村土地交易所交易会上竞购的 2000 亩建设用地计划指标。公司已将其中的 1000 亩建设用地地票用于为 2.00 亿元借款提供质押。截止 2013 年底，该借款已还清，但地票质押尚未解除。

截至2014年9月底，公司资产总额为366.80亿元，较上年底增长12.55%。资产构成中，流动资产占73.75%，非流动资产占26.25%，构成较上年底相比变化不大；公司存货较2013年底增长30.06%，主要由于公司房地产板块土地储备及房地产开发成本增加所致。非流动资产中，长期股权投资同比增长1470.90%，主要由对渝资光电科技有限公司投资12亿、重庆京东方光电科技有限公司5亿元组成；可供出售金融资产同比增长180.43%，主要由于购买了5亿元京东方科技集团股份有限公司增发股份和12.93亿元西南证券增发股份所致。

总体看，公司资产规模快速上升，构成以流动资产为主。流动资产中，随着公司资产规模的不断扩大，货币资金充足性尚可；但存货在流动资产中占比高，且受公司土地整治和土地出让进度的影响波动较大，流动性较弱。2014年1~9月，公司可供出售金融资产大幅上升。公司整体资产质量尚可。

2. 现金流分析

2011年~2013年，公司销售商品、提供劳务收到现金年均复合增长 43.87%，其中 2013 年为 27.51 亿元，同比上涨 37.36%，主要是由于公司工程建设收入大幅增加所致；同期公司收到其他与经营活动有关的现金呈波动下降态势，三年年均复合下降 15.20%，其中 2013 年为 50.91 亿元，同比增长 39.47%，主要为收到

的土地整治成本返还和与其他公司的往来款，其中近三年收到的土地整治成本返还分别为 50.76 亿元、20.74 亿元和 43.08 亿元；2011 年~2013 年，公司经营活动现金流入年均复合下降 3.43%，2013 年为 78.42 亿元，同比增长 38.72%；同期，公司经营活动现金流量净额呈波动增长态势，三年分别为 15.92 亿元、-10.49 亿元和 20.77 亿元。

从收入实现质量看，2011 年~2013 年公司现金收入比率波动上升分别为 95.17%、91.59% 和 104.50%，现金回收质量较好。

投资活动方面，2011 年~2013 年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金呈下降态势，年均复合增长率为-58.72%，其中 2013 年为 0.69 亿元，同比下降 64.26%，主要是由于对广阳岛等片区进行前期土地整理；公司 2011 年投资支付的现金为 4.91 亿元，用于购买资产和股权投资（反映在投资性房地产和可供出售的金融资产科目），2013 年投资支付的现金分为 0.18 亿元；近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-7.15 亿元、-1.62 亿元和-0.75 亿元。同期，公司筹资前现金净流量为 8.77 亿元、-12.11 亿元和 20.02 亿元，2013 年公司对外部融资依赖性有所下降。

筹资活动方面，2011 年~2013 年，公司筹资活动现金流入三年分别为 72.30 亿元、52.54 亿元和 101.54 亿元，主要为取得借款收到的现金；同期，公司筹资活动现金流出呈波动下降态势，三年年均复合增长率为-5.21%，其中 2013 年为 89.57 亿元，同比增长 161.36%；近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额波动上升趋势，其中 2013 年为 11.97 亿元。

2014年1~9月，公司经营活动产生的现金流入为31.31亿元；由于公司土地出让收入仅实现4.54亿元回流，公司经营活动产生的现金流量净额为-17.15亿元、投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额分别为-34.69亿元和22.73亿元。

总体看，公司经营活动现金流状况及收入

实现质量较好。近年来随着公司土地储备管理业务和投资规模的扩大，需要公司垫付较大数额的工程款，且土地出让实现收入具有一定的不确定性及滞后性，公司对外部融资依赖性加强。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2011年~2013年公司的流动比率呈波动下降趋势；速动比率呈波动上升趋势。三年平均值分别为289.02%和59.68%，其中2013年底为246.60%和90.61%，较上年底分别上升20.24和46.20个百分点。截至2014年9月底，公司流动比率和速动比率分别为274.56%和54.29%，流动比率较去年上升27.96个百分点，速动比率较去年下降36.32个百分点。近三年，公司经营现金流动负债比分别为36.72%、-10.65%和19.41%，下降幅度较大。综合看，公司短期偿债能力一般，存在一定的短期支付压力。

五、本期短期融资券偿债能力

公司本期短期融资券拟发行额度为20亿元，分别占2014年9月底短期债务和全部债务的36.58%和9.41%，本期短期融资券的发行对公司现有短期债务影响较大。

截至2014年9月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为70.61%和66.35%，以公司2014年9月底报表财务数据为基础，在不考虑其他因素的情况下，预计本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至72.13%和68.32%，公司债务负担有所加重。但考虑到公司短期债务中20亿元短期融资券已于2015年1月16日到期，本期短期融资券的实际影响低于上述预测值。

截至2014年9月底，公司现金类资产为28.58亿元，为本期短期融资券发行额度20亿元的1.43倍，考虑到公司2014年9月发行第二期10亿元短融（“14渝江北嘴CP002”），现

金类资产为两期短期融资券的0.95倍，公司现金类资产对两期短期融资券保障能力一般。

2011年~2013年，公司经营活动现金流入量为84.08亿元、56.53亿元和78.42亿元，分别为本期短期融资券发行额度的4.20倍、2.83倍和3.92倍；考虑到公司2014年9月发行第一期10亿元短融（“14渝江北嘴CP002”），公司经营活动现金流入量分别为两期短期融资券的2.80倍、1.88倍和2.61倍。

总体看，公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强；经营活动产生的现金流入量对本期短期融资券覆盖程度较好。

截至2014年9月底，公司获得的银行授信额度为119.94亿元，尚未使用27.28亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

截至2014年9月底，公司无重大应披露的未决诉讼事项。

截至2014年9月底，公司无对外担保。

六、结论

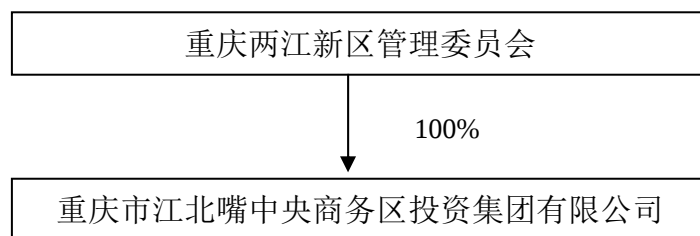
近年来，重庆市经济增长迅速，地方各项财政收入均保持了快速增长，地方可支配财力稳步增强，为公司经营发展提供良好外部环境。

公司作为江北嘴中央商务区的基础设施投融资建设主体，在土地储备管理、土地出让收益返还、资产划拨以及税收政策等方面获得政府支持力度较大。公司主体长期信用风险很低。

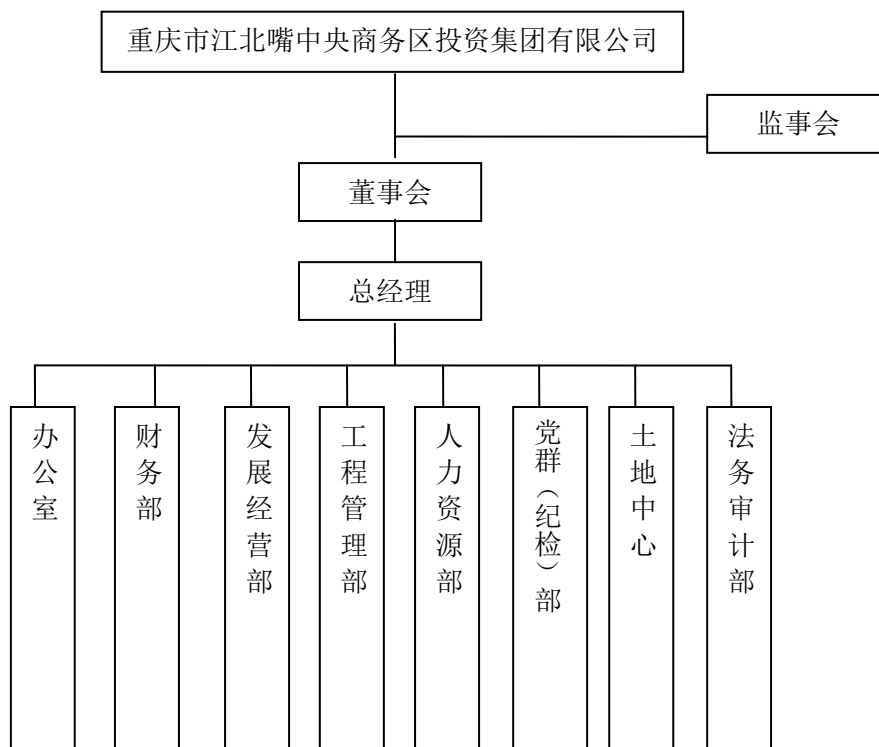
公司资产规模较为稳定，货币资金充足性尚可；流动资产中存货占比较大，资产流动性较弱；公司短期债务波动较大，偿债能力一般；经营活动获取现金的能力较强，收入实现质量较好；公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强；经营性现金流入量对本期短期融资券覆盖程度较好。

总体看，本期短期融资券到期不能偿付的风险低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 公司主要财务指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	14.18	20.31	57.65	28.58
资产总额(亿元)	245.59	281.71	325.89	366.80
所有者权益(亿元)	98.08	102.06	106.80	107.81
短期债务(亿元)	20.34	71.40	65.92	54.68
长期债务(亿元)	101.72	78.48	109.51	157.86
全部债务(亿元)	122.06	149.88	175.43	212.54
营业收入(亿元)	13.97	21.87	26.33	13.23
利润总额(亿元)	4.65	5.65	5.25	1.24
EBITDA(亿元)	4.85	5.80	5.70	--
经营性净现金流(亿元)	15.92	-10.49	20.77	-17.15
财务指标				
销售债权周转次数(次)	503.20	28.69	13.72	--
存货周转次数(次)	0.06	0.08	0.10	--
总资产周转次数(次)	0.06	0.08	0.08	--
现金收入比(%)	95.17	91.59	104.50	109.42
营业利润率(%)	32.52	25.44	26.70	13.73
总资本收益率(%)	1.83	1.64	1.62	--
净资产收益率(%)	4.02	4.03	3.97	--
长期债务资本化比率(%)	50.91	43.47	50.63	59.42
全部债务资本化比率(%)	55.45	59.49	62.16	66.35
资产负债率(%)	60.07	63.77	67.23	70.61
流动比率(%)	438.95	226.36	246.60	274.56
速动比率(%)	86.24	44.41	90.61	54.29
经营现金流动负债比(%)	36.72	-10.65	19.41	--
全部债务/EBITDA(倍)	25.18	25.84	30.78	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	4.20	2.83	3.92	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.80	-0.52	1.04	-0.86
现金偿债倍数(倍)	0.71	1.02	2.88	1.43

注：1.2014 年三季度财务数据未经审计。

2.公司其他流动负债中的短期融资券在计算短期债务指标时已调整计入短期债务。

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%
本期短期融资券偿债能力	
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 / 本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产 / 本期短期融资券到期偿还额

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 (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 短期融资券信用等级的定义

根据中国人民银行 2006 年 3 月 29 日发布的“银发〔2006〕95 号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及 2006 年 11 月 21 日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续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。

重庆市江北嘴中央商务区投资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。重庆市江北嘴中央商务区投资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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现重庆市江北嘴中央商务区投资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，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

如重庆市江北嘴中央商务区投资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，如本期短期融资券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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司

二零一五年三月十日

联合资信评估有限公司关于 重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续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。

重庆市江北嘴中央商务区投资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。重庆市江北嘴中央商务区投资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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现重庆市江北嘴中央商务区投资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，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

如重庆市江北嘴中央商务区投资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，如本期短期融资券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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

