

信用等级公告

联合[2013] 1443 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 2014 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
2014 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

2014 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: 365 天

偿还方式: 到期一次还本付息

发行目的: 偿还银行贷款

评级时间: 2013 年 10 月 11 日

财务数据

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	13 年 6 月
现金类资产(亿元)	32.78	14.18	20.31	39.35
资产总额(亿元)	248.85	245.59	281.71	316.43
所有者权益(亿元)	95.73	98.08	102.06	102.42
短期债务(亿元)	79.90	20.34	71.40	41.09
全部债务(亿元)	141.21	122.06	149.88	182.93
营业收入(亿元)	12.86	13.97	21.87	7.46
利润总额(亿元)	3.41	4.65	5.65	0.47
EBITDA(亿元)	4.14	4.85	5.81	--
经营性净现金流(亿元)	30.50	15.92	-10.49	-7.59
净资产收益率(%)	3.04	4.02	4.03	--
资产负债率(%)	61.53	60.07	63.77	67.63
速动比率(%)	58.01	86.24	44.41	111.05
经营现金流流动负债比(%)	34.13	36.72	-10.65	--
现金偿债倍数(倍)	1.64	0.71	1.02	1.97

注: 1. 公司 2013 年上半年财务数据未经审计;

2. 公司应付债券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

田 甜 于芷崧

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

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 2014 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快速发展趋势,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 2014 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）。截至2013年6月底，公司注册资本和实收资本均为人民币20亿元，重庆市国资委持有公司100%股权，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2013年6月底，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、监事办等8个职能部门；拥有纳入合并报表范围的子公司7家；拥有在职员工1364人。

截至2012年底，公司（合并）资产总额281.71亿元，所有者权益102.06亿元；2012年公司实现营业收入21.87亿元，利润总额5.65亿元。

截至2013年6月底，公司（合并）资产总额316.43亿元，所有者权益102.42亿元；2013年1~6月，公司实现营业收入7.46亿元，利润总额0.47亿元。

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年注册总金额为30亿元的短期融资券，并已于2013年5月29日发行了第一期10亿元短期融资券，公司计划于2014年发行第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），额度为20亿元，期限365天。

本期短期融资券募集资金将全部用于偿还公司银行贷款。

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。

2010~2012年，在新增房屋销售业务收入带动下，公司营业收入年均复合增长30.38%，其中2012年实现主营业务收入21.73亿元，同比大幅增长56.57%，主要是由于公司房屋销售大

幅增长所致。

从收入构成来看，土地储备管理、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。

2010~2012年公司业务毛利率呈现小幅波动上升趋势，2012年公司业务毛利率为

33.27%，同比下降3.41个百分点，主要由于毛利率较高的土地储备管理收入的下降所致。

2013年1~6月，公司实现营业收入7.46亿元，其中土地储备管理收入0.90亿元，工程建设5.74亿元，房屋租赁和物业管理0.45亿元，监理费0.31亿元，其他收入0.06亿元；业务毛利率为16.67%，较2012年下降16.6个百分点，由于当期公司房屋销售未确认收入所致。

表1 2010~2013年6月公司主营业务收入及毛利率情况（单位：万元、%）

项目	2010年			2011年			2012			2013年1~6月		
	主营业务收入	占比	毛利率	主营业务收入	占比	毛利率	主营业务收入	占比	毛利率	主营业务收入	占比	毛利率
土地储备管理	36815.30	28.84	95.41	45433.68	32.79	95.95	24811.91	11.42	93.96	9001.07	12.07	90.93%
工程建设	78504.41	61.49	4.06	79036.32	57.04	4.59	88139.47	40.57	5.13	57401.37	76.95	4.19%
房屋租赁和物业管理	5902.65	4.62	26.39	6862.21	4.95	25.40	7159.02	3.30	21.74	4451.84	5.97	27.50%
监理费	4137.30	3.24	19.36	5529.45	3.99	15.51	6168.93	2.84	18.91	3108	4.17	17.18%
房屋销售							88828.97	40.88	45.18			
其他	2304.43	1.81	27.95	1697.96	1.23	59.27	2160.31	0.99	74.27	634.41	0.84	13.97%
合计	127664.10	--	32.36	138559.61	--	36.68	217268.61	--	33.27	74596.69	100	16.67

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；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。

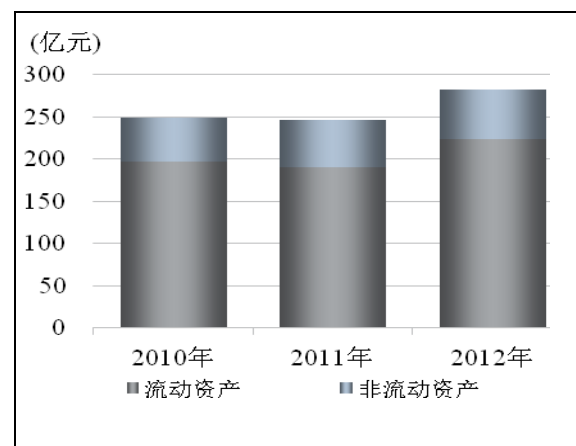
经联合资信评定，公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2010年~2012年，公司资产总额呈小幅波动增长态势，年均复合增长6.40%。截至2012年底，公司资产总额为281.71亿元，同比上涨14.71%，主要是由于公司的存货增加所致。资产构成中，流动资产占公司资产总额的79.14%，非流动资产占20.86%，公司资产以流动资产为主。

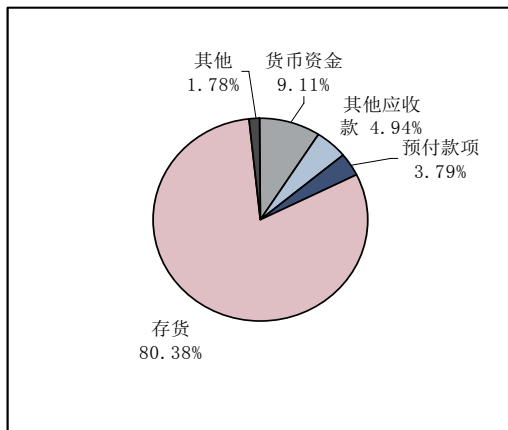
图1 2010~2012年公司资产构成



资料来源：公司审计报告

2010年~2012年，公司的流动资产波动增长，复合增长率为6.32%。截至2012年底，公司流动资产合计222.94亿元，同比上升17.13%，主要是由于存货上升所致。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2 2012年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2010年~2012年，公司货币资金呈波动下降趋势，复合下降为-21.29%，截至2012年底，公司货币资金20.31亿元，同比增长43.21%。货币资金构成中主要为银行存款（占99.40%）和其他货币资金（占0.56%）。公司货币资金中不存在质押、冻结等使用权受限，或有潜在收回风险的款项。

截至2012年底，公司其他应收款净额11.00亿元，同比下降8.01%。从账款结构上看，公司按余额百分比法计提坏账准备的组合余额为10.10亿元，占其他应收款总额的91.82%，公司提取了0.10亿元的坏账准备，计提比例为1%；采用无收款风险的款项组合0.92亿元，占7.89%，未计提坏账准备；按账龄分析法计提坏账准备的组合余额0.40亿元，占其他应收款总额的3.46%，其中1年以内的占12.26%，1~5年的占16.22%，5年以上的占71.52%，账龄较长，公司共提取了0.31亿元的坏账准备，计提比例为77.72%；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1.81%，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名单位欠款金额合计为10.10亿元，占公司其他应收款总额的86.93%，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 2012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	27905.07	24.00%
石柱土家族自治县鸿盛经济发展有限公司	26982.09	23.21%
重庆梁平工业园区建设开发有限公司	22474.48	19.33%
开县金湖农业发展有限公司	22446.94	19.31%
宁夏康桥水郡项目	1258.74	1.08%
合计	101067.33	86.93%

资料来源：公司审计报告

截至2012年底，公司预付账款8.45亿元，同比小幅增长5.62%。从账龄看，1年以内的占53.26%，1~2年的占43.92%，2年以上的占2.82%，账龄较短。从集中度看，公司预付账款中前五名单位预付金额合计为7.22亿元，占公司预付账款总额的85.44%，集中度较高。

表3 2012年底公司预付款项金额前五名客户情况（单位：万元）

欠款客户	金额	占预付款项总额的 比例	备注
重庆国创投资管理有限公司	28319.00	33.49%	资产收购款
重庆市土地交易中心	27130.00	32.07%	土地出让金
重庆市国土资源和房屋管理局	10653.68	12.66%	土地出让金
重庆佳谋房地产开发有限公司	3053.97	3.67%	工程款
潼南县城市建设投资（集团）有限公司	3000.00	3.55%	工程款
合计	72156.65	85.44%	--

资料来源：公司提供

2010年~2012年，公司存货复合增长率为11.01%，截至2012年底，公司存货179.20亿元。构成主要为原材料（占0.02%）、库存商品

(占 0.16%)、土地储备(占 79.88%)和开发成本(占 19.94%)。2012 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 761.24 万平方米的土地储备为公司借款提供抵押。

截至 2012 年底,公司其他流动资产 3.22 亿元,与去年同期相比无变化,构成全部为地票,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。

截至2013年6月底,公司资产总额为316.43 亿元,较上年底增长12.32%。资产构成中,流动资产占81.29%,非流动资产占18.71%,构成较上年底相比变化不大。流动资产中,货币资金增长93.77%。

总体看,公司资产规模较为稳定,构成以流动资产为主,资产结构有待改善。流动资产中,货币资金充足性一般;存货规模在流动资产中占比高,受公司土地储备管理业务和土地出让的影响波动较大。公司整体资产流动性较弱。

2. 现金流分析

2010 年~2012 年,公司销售商品、提供劳务收到现金年均复合增长 22.60%,其中 2012 年为 20.03 亿元,同比上涨 50.71%,主要是由于公司新增房地产销售收入所致;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 25.10%,其中 2012 年为 36.50 亿元,同比大幅下降 51.56%,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 53.19 亿元、50.76 亿元和 20.74 亿元;2010 年~2012 年,公司经营活动现金流入年均复合下降 15.08%,2012 年为 56.53 亿元,同比下降 32.77%;同期,公司经营活动现金流量净额呈逐年下降态势,三年分别为 30.50 亿元、15.92 亿元和-10.49 亿元,主要是由于公司购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加,收到其他与经

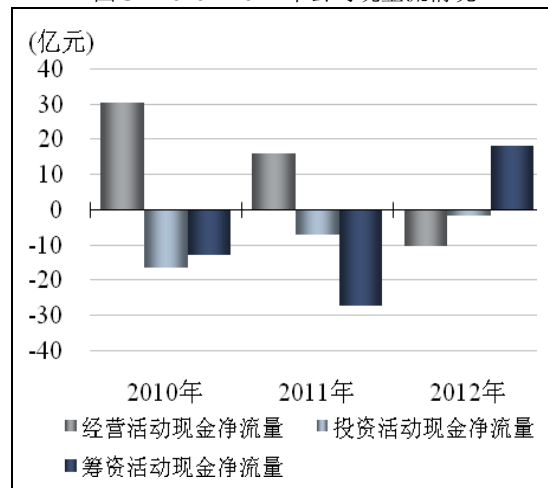
营活动有关的现金大幅减少所致。

从收入实现质量看,2010 年~2012 年公司现金收入比率逐年下降分别为 103.59%、95.17%和 91.59%,现金回收质量一般。

投资活动方面,2010 年~2012 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波动下降态势,年均复合增长率为-57.84%,其中 2012 年为 1.93 亿元,同比下降 52.22%,主要是由于公司江北嘴片区的投资大部分已完成,广阳岛等片区尚在进行前期土地整理;公司 2010 和 2011 年投资支付的现金分别为 7.38 亿元和 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),2012 年投资支付的现金分为 0.04 亿元;近三年,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-16.41 亿元、-7.15 亿元和-1.62 亿元。同期,公司筹资前现金净流量为 14.08 亿元、8.77 亿元和-12.11 亿元。2012 年以来,公司对外部融资依赖性较高。

筹资活动方面,2010 年~2012 年,公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金,三年分别为 41.21 亿元、72.30 亿元和 52.54 亿元;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-20.46%,其中 2012 年为 34.27 亿元,同比下降 65.62%;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 2012 年为 18.27 亿元。

图3 2010~2012 年公司现金流情况



资料来源:公司审计报告

2013 年 1~6 月, 公司经营活动产生的现金流入为 21.79 亿元, 其中收到的土地整治成本返还为 9.72 亿元; 公司经营活动产生的现金流量净额为-7.59 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 -0.36 亿元和 27.14 亿元。

总体看, 公司经营活动现金流状况及收入实现质量一般。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, 受 2012 年公司一年内到期的非流动负债大幅增加的影响, 2010 年~2012 年公司的流动比率呈波动上升趋势; 速动比率呈波动下降趋势。三年平均值分别为 289.02%和 59.68%, 其中 2012 年底为 226.36%和 44.41%, 较上年底分别下降 212.59 和 41.83 个百分点。截至 2013 年 6 月底, 公司流动比率和速动比率分别为 432.49%和 111.05%, 较上年底分别增长 206.13 和 66.64 个百分点。近三年, 公司经营现金流动负债比分别为 34.13%、36.72%和-10.65%, 下降幅度较大。综合看, 公司短期偿债能力尚可, 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 2013 年 6 月底短期债务和全部债务的 64.35%和 10.93%, 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 2013 年 6 月底, 公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.63%和 64.11%, 以公司 2013 年 6 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 69.56%和 66.46%, 公司债务负担有所加重。考虑到本期短期融资券将全部用于替换银行借款, 实际债务负担将低于模拟值。

截至 2013 年 6 月底, 公司现金类资产为 39.35 亿元, 为本期短期融资券发行额度 20 亿元的 1.97 倍, 考虑到公司 2013 年上半年发行第一期 10 亿元短融 (“13 渝江北嘴 CP001”), 现金类资产为两期短期融资券的 1.31 倍, 公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强。

2010 年~2012 年公司经营活动现金流入量为 78.39 亿元、84.08 亿元和 56.53 亿元, 分别为本期短期融资券发行额度的 3.92 倍、4.20 倍和 2.83 倍; 考虑到公司 2013 年上半年发行第一期 10 亿元短融 (“13 渝江北嘴 CP001”), 公司经营活动现金流入量分别为两期短期融资券的 2.61 倍、2.80 倍和 1.88 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。

根据公司提供的经营性现金流预测, 预计公司 2013~2014 年房地产业务将分别实现销售回款 9.93 亿元和 13.02 亿元; 工程施工业务将分别实现销售收入 11.42 亿元和 12.00 亿元; 土地整治业务将分别出让土地 900 亩和 1640 亩, 土地出让价金分别为 90 亿元和 73.80 亿元, 其中 2013 年上半年已实际出让土地 423.60 亩, 挂牌出让价为 53.72 亿元, 返还给公司的土地出让综合价分别为 67.50 亿元和 55.35 亿元。上述业务合计公司 2013~2014 年将分别实现 88.34 亿元和 80.37 亿元的现金流入, 分别为本期短期融资券发行额度的 4.44 倍和 4.05 倍; 考虑到公司 2013 年上半年发行第一期 10 亿元短融 (“13 渝江北嘴 CP001”), 分别为两期短期融资券的 2.96 倍和 2.68 倍, 公司预测的 2013~2014 年现金流入对本期短期融资券覆盖程度较好。同时, 联合资信也关注到, 土地出让受宏观经济形势、国家政策调控及房地产行业景气度影响较大, 公司预测的土地出让计划及规模实现存在一定不确定性, 若公司无法按照预测计划

进行土地出让将会对公司未来偿债造成一定压力；另外公司土地出让综合价返还周期受购地单位交款和政府拨付效率等影响，也存在一定的不确定性。

表 4 公司预测 2013~2014 年现金流入情况
(单位: 亿元)

年份	土地出让	房地产销售	工程施工	合计
2013 年	67.50	9.92	11.42	88.84
2014 年	55.35	13.02	12.00	80.37

资料来源: 公司提供

注: 2013 年上半年公司已出让土地 423.59 亩, 土地成交价格为 53.72 亿元。

截至2013年6月底, 公司获得的银行授信额度为79.00亿元, 尚未使用17.54亿元, 公司间接融资渠道较为畅通。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告(报告编号为: B-201308020008021396), 截至2013年8月2日, 公司本部无未结清和已结清的不良信贷信息记录; 根据公司提供的2010年~2012年度财务报表, 公司子公司渝海控股和重庆市渝海实业总公司各有已到期未偿还的短期借款分别为2976.84万元和2827.37万元, 系公司于2010年与渝海控股合并时承接后者的贷款, 目前该不良贷款正在处理中。

截至2013年6月底, 公司无重大应披露的未决诉讼事项。

截至2013年6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。

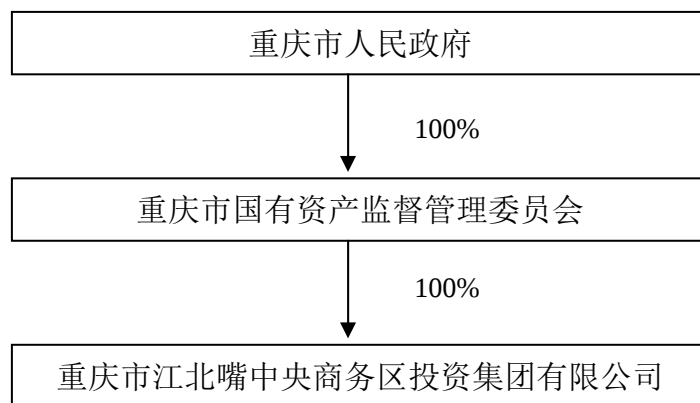
公司作为江北嘴中央商务区的基础设施投融资建设主体, 在土地储备管理、土地出让收益返还、资产划拨以及税收政策等方面获得政府支持力度较大。公司主体长期信用风险很低。

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

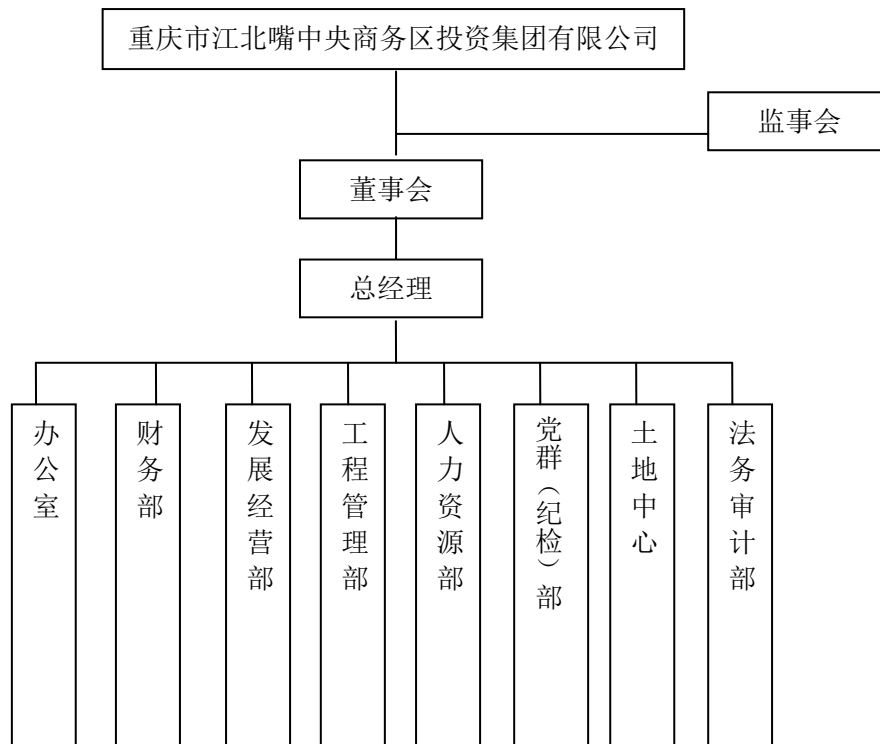
较弱; 公司短期债务波动较大, 偿债能力尚可; 经营活动获取现金的能力较强, 收入实现质量一般; 公司现金类资产对本期短期融资券保障能力较强; 经营性现金流入量对本期短期融资券覆盖程度好。

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 2-1 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 6 月
流动资产：					
货币资金	327830.18	141809.01	203089.73	-21.29	393522.81
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	171.07	237.60	7623.44	567.56	7473.90
预付款项	15104.22	80109.86	84464.47	136.48	117851.43
应收利息					
应收股利					
其他应收款	100040.68	119581.73	110023.20	4.87	108550.44
存货	1454089.85	1529315.96	1792023.06	11.01	1911802.61
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	75144.00	32160.00	32160.00	-34.58	33099.34
流动资产合计	1972380.01	1903254.15	2229383.90	6.32	2572300.52
非流动资产：					
可供出售金融资产	51704.98	86359.84	89378.85	31.48	89378.85
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	10381.18	9861.98	9605.87	-3.81	9674.37
投资性房地产	290954.05	288715.73	284230.06	-1.16	284069.35
固定资产	6508.73	8632.78	10576.78	27.48	10431.61
在建工程	0.00	0.00	36283.23		40710.75
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	197.66	29.50	64.14	-43.04	85.63
开发支出					
商誉	96.44	96.44	96.44	0.00	96.44
长期待摊费用	50.85	305.85	244.66	119.35	238.68
递延所得税资产	3902.94	6378.10	4988.04	13.05	4988.04
其他非流动资产	152284.12	152284.12	152284.12	0.00	152284.12
非流动资产合计	516080.96	552664.34	587752.19	6.72	591957.85
资产总计	2488460.96	2455918.49	2817136.09	6.40	3164258.37

附件 2-2 资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 6 月
流动负债：					
短期借款	5804.21	54804.21	105804.21	326.95	155804.21
交易性金融负债					
应付票据	0.00	0.00	0.00		500.00
应付账款	29381.96	15636.84	38859.36	15.00	23172.73
预收款项	11088.70	37813.32	22966.24	43.91	77100.01
应付职工薪酬	148.33	522.45	383.27	60.75	410.36
应交税费	19520.05	19340.25	24748.38	12.60	9827.20
应付利息	8624.53	8623.27	14186.15	28.25	8623.27
应付股利					
其他应付款	25719.40	148289.20	169712.37	156.88	164759.35
一年内到期的非流动负债	793200.00	148560.00	608206.00	-12.43	154570.00
其他流动负债					
流动负债合计	893487.17	433589.54	984865.99	4.99	594767.14
非流动负债：					
长期借款	415025.25	818904.00	586217.14	18.85	983422.00
应付债券	198061.26	198309.40	198570.13	0.13	534930.13
长期应付款					
专项应付款	161.69	178.08	154.29	-2.32	154.89
预计负债	3984.08	3984.08	3984.08	0.00	3984.08
递延所得税负债	20454.63	20202.66	22787.99	5.55	22787.99
其他非流动负债					
非流动负债合计	637686.91	1041578.23	811713.64	12.82	1545279.10
负债合计	1531174.08	1475167.77	1796579.63	8.32	2140046.24
所有者权益：					
实收资本（或股本）	200000.00	200000.00	200000.00	0.00	200000.00
资本公积	687572.92	675266.63	679160.89	-0.61	679160.89
专项储备					
盈余公积	7848.62	11697.62	13590.08	31.59	13590.08
未分配利润	68840.99	99515.53	132863.81	38.92	136498.38
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计	964262.52	986479.78	1025614.78	3.13	1029249.34
少数股东权益	-6975.64	-5729.06	-5058.31	-14.84	-5037.22
所有者权益合计	957286.88	980750.72	1020556.47	3.25	1024212.12
负债和所有者权益总计	2488460.96	2455918.49	2817136.09	6.40	3164258.37

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2009 年	2010 年	2011 年	变动率(%)	12 年 1~9 月
一、营业收入	128647.91	139687.61	218704.45	30.38	74596.69
减: 营业成本	86424.15	88174.72	145446.69	29.73	62196.87
营业税金及附加	7019.24	6090.93	17624.94	58.46	2919.13
销售费用	69.66	145.91	2359.62	482.02	1063.34
管理费用	4509.42	6746.33	8271.38	35.43	4213.48
财务费用	3.97	122.59	-719.76		-348.06
资产减值损失	-1610.09	-1073.41	-59.52	-80.77	0.00
加: 公允价值变动收益	0.00	-1587.36	-1474.26		0.00
投资收益	711.90	8137.14	-174.39		180.08
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益	93.10	-118.20	-385.96		0.00
汇兑收益					
二、营业利润	32943.46	46030.32	44132.45	15.74	4732.01
加: 营业外收入	1313.83	980.63	12443.90	207.76	4.09
减: 营业外支出	182.51	544.66	33.54	-57.13	5.69
其中: 非流动资产处置损失	15.42	3.26	2.99	-56.01	0.00
三、利润总额	34074.78	46466.29	56542.81	28.82	4730.41
减: 所得税费用	5015.95	7043.12	15446.18	75.48	1074.76
四、净利润	29058.84	39423.17	41096.63	18.92	3655.66
其中: 归属于母公司所有者的净利润	28737.70	38416.59	40425.88	18.61	3634.56
少数股东损益	321.14	1006.58	670.75	44.52	21.09

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(%)	13 年 1~6 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	133269.23	132937.40	200308.33	22.60	115066.47
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	650652.27	707894.36	364992.20	-25.10	102868.66
经营活动现金流入小计	783921.51	840831.76	565300.53	-15.08	217935.13
购买商品、接受劳务支付的现金	104167.49	92573.92	200037.49	38.58	140757.51
支付给职工以及为职工支付的现金	6344.40	7916.43	9979.19	25.42	4275.39
支付的各项税费	16788.34	15360.04	24125.63	19.88	16839.71
支付其他与经营活动有关的现金	351664.11	565767.68	436093.57	11.36	131942.32
经营活动现金流出小计	478964.33	681618.07	670235.89	18.29	293814.94
经营活动产生的现金流量净额	304957.17	159213.69	-104935.36		-75879.80
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	3000.00	0.00	0.00	-100.00	0.00
取得投资收益收到的现金	643.55	5967.20	242.25	-38.65	180.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收	1096.61	9126.53	2847.26	61.13	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净					
收到其他与投资活动有关的现金	13372.50	2982.91	405.74	-82.58	141.36
投资活动现金流入小计	18112.66	18076.65	3495.24	-56.07	321.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支	108468.20	40440.95	19283.33	-57.84	3751.69
投资支付的现金	73785.00	49139.37	380.00	-92.82	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	182253.20	89580.32	19663.33	-67.15	3950.45
投资活动产生的现金流量净额	-164140.54	-71503.67	-16168.09	-68.62	-3629.01
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	0.00	240.00	0.00		
取得借款收到的现金	408525.25	722792.75	524052.14	13.26	827527.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	3533.92	0.00	1330.00	-38.65	26.51
筹资活动现金流入小计	412059.17	723032.75	525382.14	12.92	827553.51
偿还债务支付的现金	464002.70	914554.00	246093.00	-27.17	497598.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76653.73	80877.39	95846.57	11.82	58513.38
支付其他与筹资活动有关的现金	1083.01	1506.67	765.33	-15.94	0.10
筹资活动现金流出小计	541739.44	996938.06	342704.90	-20.46	556111.62
筹资活动产生的现金流量净额	-129680.27	-273905.31	182677.24		271441.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	11136.36	-186195.29	61573.79	135.14	191933.08
加: 期初现金及现金等价物余额	315278.07	326414.43	140219.14	-33.31	0.00
六、期末现金及现金等价物余额	326414.43	140219.14	201792.94	-21.37	191933.08

附件 4-2 合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

补充资料	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	29058.84	39423.17	41096.63	18.92
加: 资产减值准备	-1610.09	-1073.41	-59.52	-80.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1953.33	1075.65	1126.66	-24.05
无形资产摊销	15.92	14.45	20.88	14.50
长期待摊费用摊销	53.31	23.83	63.61	9.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-492.32	-25.44	-11244.06	377.90
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)				
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	0.00	1587.36	1474.26	
财务费用(收益以“一”号填列)	3.97	122.59	-155.72	
投资损失(收益以“一”号填列)	-711.90	-8137.14	173.86	
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	107.32	-310.80	940.06	195.96
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	0.00	-238.10	2580.58	
存货的减少(增加以“一”号填列)	296485.95	-14140.37	-165761.76	
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-35745.13	-13915.85	-22993.70	-19.80
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	15837.98	154807.77	47802.87	73.73
其他				
经营活动产生的现金流量净额	304957.17	159213.69	-104935.36	
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
三、现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	326414.43	140219.14	201792.94	-21.37
减: 现金的期初余额	315278.07	326414.43	140219.14	-33.31
加: 现金等价物的期末余额				
减: 现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	11136.36	-186195.29	61573.79	135.14

附件 5 公司主要财务指标

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 6 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	1504.03	622.68	55.36	--
存货周转次数(次)	0.06	0.06	0.09	--
总资产周转次数(次)	0.05	0.06	0.08	--
现金收入比(%)	103.59	95.17	91.59	154.25
盈利能力				
营业利润率(%)	27.37	32.52	25.44	12.71
总资本收益率(%)	1.45	1.83	1.64	--
净资产收益率(%)	3.04	4.02	4.03	--
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	39.04	50.91	43.47	58.07
全部债务资本化比率(%)	59.60	55.45	59.49	64.11
资产负债率(%)	61.53	60.07	63.77	67.63
偿债能力				
流动比率(%)	220.75	438.95	226.36	432.49
速动比率(%)	58.01	86.24	44.41	111.05
经营现金流动负债比(%)	34.13	36.72	-10.65	--
全部债务/EBITDA(倍)	34.10	25.18	25.82	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	2.47	1.21	-1.27	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	0.10	0.07	-0.08	--
本期短期融资券偿债能力				
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	3.92	4.20	2.83	1.09
经营活动现金流量净额偿债倍数	1.52	0.80	-0.52	-0.38
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	0.70	0.44	-0.61	-0.40
现金偿债倍数(倍)	1.64	0.71	1.02	1.97

注：1.公司 2013 年上半年财务数据未经审计；

2.公司应付债券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 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	主营业务收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	主营业务收入/平均资产总额
现金收入比率	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+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%
经营现金流动负债比率	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
本期短期融资券偿债能力	
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
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
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
现金偿债倍数	(现金+现金等价物) /本期短期融资券到期偿还额

注: 长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+一年内到期的长期负债+应付票据+交易性金融负债

全部债务= (长期债务+短期债务)

EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销

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

附件 7 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 2014 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，联合资信有权撤销信用等级。

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。

