

跟踪评级公告

联合[2015] 277 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定，并维持“14渝江北嘴CP002” A-1的信用等级。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一五年三月九日



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>

重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司

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
14 渝江北嘴 CP002	10 亿元	2014/9/10- 2015/9/10	A-1	A-1

跟踪评级时间: 2015 年 3 月 9 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
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	5.81	5.37	--
经营性净现金流(亿元)	15.92	-10.49	20.77	-17.15
营业利润率(%)	32.52	25.44	26.70	13.73
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
全部债务资本化比率(%)	55.45	59.49	62.16	66.35
流动比率(%)	438.95	226.36	246.60	274.56
全部债务/EBITDA(倍)	25.18	25.82	32.65	--
经营现金流动负债比(%)	36.72	-10.65	19.41	--

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

跟踪期内, 重庆市经济稳步发展, 地方财政实力保持较快增长, 江北嘴中央商务区为两江新区十大功能区之一, 两江新区开发建设已纳入国家发展战略, 获得中央及重庆市政府的大力支持。作为江北嘴中央商务区基础设施建设的投融资主体, 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”), 区域地位显著, 经营发展外部环境良好。跟踪期内, 公司大力发展房地产销售业务。同时, 联合资信也关注到房地产调控政策以及公司债务负担较重等因素有可能对公司经营发展产生的不利影响。

随着重庆市区域经济的快速发展, 公司负责收储的存量土地规模较大, 盈利能力有望进一步增强。联合资信对公司评级展望为稳定。

基于以上分析, 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“14 渝江北嘴 CP002” 的信用等级为 A-1。

优势

1. 跟踪期内, 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. 跟踪期内, 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. 公司储备的土地存量较大, 未来可产生较大规模的土地出让金返还收入。
4. 公司现金类资产及经营性现金流入量对本期债券的保障程度较好。

关注

1. 近年来受土地市场行情的影响，公司土地出让面积波动较大，对公司土地储备管理业务的收入和盈利能力有一定影响。
2. 公司未来土地储备整治和基础设施建设投资规模较大且现有债务规模较高，存在一定的资金需求压力。

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、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重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司主体长期信用及存续期内的“14 渝江北嘴 CP002”的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

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。

三、宏观经济和政策环境

2014年前三季度，中国国民经济在新常态下运行总体平稳。前三季度国内生产总值419908亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%。分季度看，一季度同比增长7.4%，二季度增长7.5%，三季度增长7.3%。虽然GDP增速放缓，但结构调整稳步推进，主要表现为：①产业结构更趋优化：第三产业增加值占国内生产总值

的比重为 46.7%，比上年同期提高 1.2 个百分点，高于第二产业 2.5 个百分点；②需求结构继续改善：最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 48.5%，比上年同期提高 2.7 个百分点。

从消费、投资和进出口情况看，2014 年前三季度，市场销售稳定增长，固定资产投资增速放缓，进出口增速回升。社会消费品零售总额 189151 亿元，同比名义增长 12.00%（扣除价格因素实际增长 10.8%），增速比上年回落 0.1 个百分点；固定资产投资（不含农户）357787 亿元，同比名义增长 16.1%（扣除价格因素实际增长 15.3%），增速比上年回落 1.2 个百分点；进出口总额 194223 亿元人民币，同比增长 3.3%，增速比上年加快 2.1 个百分点。

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

2014 年前三季度，中国人民银行继续实施稳健的货币政策，灵活开展公开市场操作，搭配使用短期流动性调节工具（SLO）、中期借贷便利（MLF）、常备借贷便利（SLF）等调节方式。9 月末，广义货币（M2）余额 120.21 万亿元，同比增长 12.9%，狭义货币（M1）余额 32.72 万亿元，增长 4.8%，流通中货币（M0）余额 5.88 万亿元，增长 4.2%。9 月末，人民币贷款余额 79.58 万亿元，人民币存款余额 112.66 万亿元。总体看，银行体系流动性充裕，货币信贷和社会融资平稳增长，贷款结构继续改善，市场利率回落，金融机构贷款利率总体有所下行。

总的来看，前三季度国民经济运行保持了总体平稳、稳中有进、稳中提质的发展态势，但国内外环境仍然错综复杂，经济发展仍面临不少困难和挑战，特别是经济下行压力较大。

2014 年中央经济工作会议提出，2015 年是全面深化改革的关键之年，稳增长为 2015 年经济工作首要任务，将重点实施“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带三大战略。三大战略的推进势必拓展中国经济发展的战略空间，并将带动基础设施建设等投资，从而对经济稳定增长起到支撑作用。

四、行业概况和区域经济

1. 行业分析

（1）行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开

发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

（2）行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于2004年7月16日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009年3月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在2009年4万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发【2010】19号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公

司融资，应通过财政预算等渠道，或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。（2）融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务，要继续按协议提供贷款，推进项目建设。同时，国发【2010】19号对资产质量提出进一步要求，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012年，银监会出台《关于加强2012年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果（全覆盖，基本覆盖，半覆盖，无覆盖），对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

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

2012年12月24日四部委联合下发了财预[2012]463号,通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。(1)禁止地方政府公益性项目向影子银行举债(2)地方各级政府不得以委托单位建设并承担逐年回购(BT)责任等方式举借政府性债务(3)地方各级政府不得授权融资平台公司承担土地储备职能和进行土地储备融资,不得将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目(4)制止地方政府违规担保承诺行为。财预[2012]463号文件的出台,化解了地方政府债务不断累积的长期担忧,长期来看,融资平台债务风险应将有所下降,但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

2013年4月,银监会下发《关于加强2013年地方融资平台风险监管的指导意见》(以下简称“《指导意见》”)要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路,以降旧控新为重点,以风险缓释为目标,继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。整体上,《指导意见》的出台延续了银监会既往的融资平台监管思路。首先,《指导意见》继续对融资平台贷款实施“总量控制”,严格新增贷款条件,整体上2013年政府融资平台将继续面临较为严峻的信贷融资环境,将迫使政府融资平台继续转向公开市场进行融资,城投债仍将保持较大发行规模。其次,《指导意见》对不同行政级别融资平台实施的差异化信贷政策,对国家鼓励的项目继续进行信贷支持,这些差异化的政策将使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境,监管政策预留着一定的空间,执行将存在一定的灵活性。此外,《指导意见》新增了“隔离风险”的监管政策,对于融资平台全口径债务和银行持有融资平台债券进行监控,有利于降低政府融资平台风险集中在银行系统内。

2013年8月底,国家发改委办公厅正式下

发发改办财金【2013】2050号文,支持“债贷组合”模式,即采取“融资统一规划、贷债统一授信、动态长效监控、全程风险管理”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用,创新点在于银行的引入,一方面银行提供贷债统一授信,为棚改债的偿还提供了备用信用支持;另一方面银行作为综合融资协调人,在债券存续期内通过动态长效监控,强化包括贷债在内的整体债务风险管理,为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。

2014年10月,国务院发布“国发[2014]43号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》(以下简称“《意见》”或“《43号文》”),系中央政府针对地方政府性债务管理出具的更全面具体、更有针对性的政策部署。《意见》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制,建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制:(1)政府举债主体只能是经国务院批准的省、自治区、直辖市政府,市县级政府确需举借债务的,也只能通过省、自治区、直辖市政府代为举借,企事业单位严格禁止举借政府性债务,且明确要剥离融资平台公司政府融资职能,融资平台公司不得新增政府债务,地方政府性债务采取政府债券形式。

(2)《意见》明确了地方政府性债务规模实行限额管理,通过建立地方政府信用评级制度,逐步完善地方政府债券市场;地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务,不得用于经常性支出;地方政府债务实行全口径预算管理。(3)对于偿债主体,明确地方政府对其举借的债务负有偿还责任,中央政府实行不救助原则;若出现地方政府难以自行偿还债务的情况,地方政府要及时上报,本级和上级政府要启动债务风险应急处置预案和责任追究机制,切实化解债务风险,并追究相关人员责任。另外,对于存量债务,《意见》还明确了分类管理、在建项目后续融资安排等内容。综上,《意见》的出台,对规范地方政府

举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2014年10月底，财政部公开发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351号，以下简称“《351号文》”），是对《43号文》的具体细化，《351号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了二十一条内容。新增核心内容包括①地方各级财政部门汇总本地区清理甄别结果，新增同级审计部门对此结果出具审计意见的要求，同时提出上报地方财政口径若与审计口径不一致，要求退回重新核实；②财政部将各地清理甄别结果抄送审计署后，新增财政部组织其驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处核查各地报送数据，对虚增政府存量债务的，相应核减地方政府债券发行规模，并追究相关责任人责任；③提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，具体分为4种情况，对于确认为单一的一般债务及单一的专项债务，原则不变，但其他两种情况是本次新增的规定，其中对于通过PPP模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；④新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43号文》及《351号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后续管理的全程监控，将成为新趋势。

（1）区域经济环境

目前，公司经营与投资的项目主要集中在重庆市江北嘴地区，其经营范围、投资方向及

融资能力直接受重庆地区经济增长、财政状况和城市建设水平影响，并与城市规划密切相关。

（1）重庆市经济发展概况

发展概况

重庆市地处长江上游，位于中西结合部，具有承东启西、左右传递的战略地位，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。重庆市1997年3月设立直辖市，辖19个区、21个县，总面积8.24万平方公里，常住人口2945万，其中城镇人口1678.11万人，是全国面积最大、行政管辖最宽、人口最多的直辖市。

根据《2013年重庆市国民经济和社会发展统计公报》数据，2013年，全年实现地区生产总值12656.69亿元，比上年增长12.3%。其中，第一产业增加值1002.68亿元，增长4.7%；第二产业增加值6397.92亿元，增长13.4%；第三产业增加值5256.09亿元，增长12.0%。三次产业结构比为7.9:50.5:41.6。非公有制经济实现增加值7782.56亿元，增长12.4%，占全市经济的61.5%。

2013年，重庆市工业增加值5249.65亿元，比上年增长13.1%，占全市地区生产总值的41.5%。其中规模以上工业增加值增长13.6%。规模以上工业企业实现总产值15824.86亿元，同比增长14.5%。其中，大中型企业11288.89亿元，增长12.7%；国有控股企业4487.86亿元，增长10.8%。

2013年，重庆市固定资产投资总额11205.03亿元，比上年增长19.5%。其中，基础设施建设投资2962.10亿元，增长23.2%；城镇投资9789.00亿元，增长15.7%；农村投资1416.03亿元，增长54.3%。

根据重庆市“十二五”规划，十二五期间要实现的基本目标是：到2015年，全市地区生产总值在2010年基础上翻一番，人均地区生产总值翻一番，城镇居民收入增长75%。

整体看，近几年重庆市经济发展迅速，经济实力不断增强，未来在国家政策和周边城市

的带动下，重庆市经济有望保持稳步发展趋势。

财政实力

近年来，受两江新区建设提速、扩城战略提升土地价值以及笔电新兴产业效益显现等因素影响，重庆市经济保持快速发展趋势，地方

财政收入波动增长。

从重庆市地方财政总收入构成来看，2013年重庆市地方一般预算收入1692.92亿元，其中税收收入1112.30亿元，同比增长14.60%，公共财政预算支出3059.86亿元，同比增长12.6%。

表1 2011~2013年重庆市财政收入情况

科目	2011年 金额（亿元）	2012年 金额（亿元）	2013年 金额（亿元）	三年复合增长率 （%）
一般预算收入	1488.25	1703.50	1692.92	6.65
其中：税收收入	880.98	970.20	1112.30	12.36
非税收入	607.26	733.30	580.62	-2.22

资料来源：重庆市国民经济和社会发展统计公告，联合资信整理

总体看，在经济快速发展带动下，重庆市政府财政实力不断增强。

（2）两江新区概况

重庆两江新区位于重庆主城区长江以北、嘉陵江以东，规划面积1200平方公里，其中可开发建设面积550平方公里，涵盖江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域及北部新区，拥有内陆唯一的保税港区——两路寸滩保税港区。两江新区于2010年6月18日挂牌成立，为国家级开发开放新区，也是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区。

两江新区分为现代服务业、先进制造业、都市综合功能区三大板块；形成十大功能区，即江北嘴中央商务区、保税港区、鱼复现代制造和物流区、龙兴先进制造区、北部都市经济、空港临港产业区、悦来会展城、蔡家高新技术产业区、水复生态产业区、木古出口加工区。在产业布局上，将形成轨道交通、电力装备（含核电、风电等）、新能源汽车、电子信息、节能材料等五大战略性新兴产业，以及国家级研发总部、重大科研成果转化基地、数据中心等三大战略性新兴产业集群，形成“5+3”的战略性布局。

依据两江新区“三步走”发展战略，即“两年初见成效，五年形成框架、十年基本建成”。到2015年，实现地区生产总值超过3200亿；到2020年，两江新区将建成功能现代、产业高端、

总部聚集、生态宜居，具有国际影响力和内陆开放示范效应的新区，GDP达到6400亿元，工业总产值达到10000亿元。

总体看，两江新区开发建设已纳入国家发展战略，获得中央及重庆市政府的大力支持。两江新区内外部环境总体有利，经济发展状况向好。

（3）江北嘴中央商务区概况

江北嘴中央商务区系重庆建设长江上游金融核心区，属于两江新区规划中的十大功能区之一。江北嘴中央商务区占地5平方公里，东起大佛寺长江大桥，西至嘉陵江黄花园大桥，江岸线长约6公里，以朝天门大桥为界，上游为核心区——江北城，占地2.26平方公里；下游为拓展区——溉澜溪，占地2.7平方公里。从地理位置来看，江北嘴中央商务区东临长江黄金水道，南濒嘉陵江，距寸滩保税港区、解放碑商圈、观音桥商圈各3公里，处于“一区两圈”的交汇点，地理位置优越。

江北嘴中央商务区按照“双城一轴五区”（“双城”：记忆之城、未来之城；“一轴”：中部联系两江四岸的核心景观主轴；“五区”：商务办公区、综合服务区、混合使用区、休闲娱乐区和配套居住区）的城市空间进行布局，集中建设高档办公写字楼、金融服务设施和重庆大剧院、重庆科技馆等大型公益文化设施。截止目前，江北嘴中央商务区已经完成土地拆迁整治、市政道路和综合管网、江溉路及护岸综

合整治、重庆大剧院和重庆科技馆等市政基础设施和公益文化设施的建设，从市政基础设施和公建配套阶段全面转入了项目开发和城市形象功能的建设阶段。并成功引进了中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、国家开发银行、华夏银行、重庆银行、重庆农村商业银行、西南证券、保险公司等20余家重点金融机构在此设立区域总部，香港九龙仓、台湾越洋、北京金融街等知名企业开发商业地产项目。

依据规划，2018年，一个功能完善、配套齐全的长江上游金融核心区将全面建成，集聚全市80%的金融机构，30%的存贷款余额，使重庆金融业实现增加值达到750亿元。

整体看，作为两江新区十大功能区之一的江北嘴中央商务区定位明确，发展趋势向好。未来随着重庆市经济快速发展以及两江新区建设的不断深入，公司经营发展面临外部环境良好。

五、基础素质分析

1. 产权状况

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。公司的实际控制人为重庆两江新区管理委员会，联合资信会持续关注划转事项，对公司未来发展的影响。

2. 管理分析

跟踪期内，公司管理体制、管理制度和高管人员等方面无重大变化。

六、经营分析

1. 经营概况

公司作为重庆市政府直属的基础设施投资开发主体，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。

在2012年新增房屋销售业务收入的影响下，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。

2012~2013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明显提高所致。

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2 2012~2014年9月公司主营业务收入及毛利率情况（单位：万元、%）

项目	2012年		2013年		2014年1~9月	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地储备管理	24811.91	93.96	31657.99	95.13	6602.83	66.19
工程建设	88139.47	5.13	122062.72	4.30	90946.19	4.09
房屋租赁和物业管理	7159.02	21.74	9271.26	23.29	7238.48	24.46
监理费	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	2160.31	74.27	1969.00	71.66	2116.92	78.92
主营业务收入	217268.61	33.27	259377.89	33.50	132318.59	19.40
其他业务收入	1435.84	66.98	3934.49	82.41	--	--
合计	218704.45	33.50	263312.38	34.23	132318.59	19.40

资料来源：公司提供

2. 业务运营

(1) 土地储备管理

公司经重庆市人民政府授权，负责对江北嘴、溉澜溪、大佛寺、民生物流园、长安汽车(集团)有限责任公司原有部分工业用地以及广阳岛等共计约19969.96亩土地进行储备整治。2012~2013年，公司分别确认土地储备管理收入24811.91万元和31657.99万元。

公司土地储备整治管理业务经营模式为：公司对市政府授权范围内的储备土地进行征地、拆迁、整治，经市土地行政主管部门验收合格后，以公开的招、拍、挂方式进行出让，出让的计划和指标由市国资委下达。重庆市财政局收到购地单位支付的土地出让综合价款，在扣除相关的税费后，将土地出让金中的土地储备整治成本全额返还至公司（主要包括土地储备、整治与管理过程中发生的实际成本和贷款利息等）；收益部分的10%返还给公司，公司将其确认为土地储备管理收入。

根据相关文件规定，公司确认的土地储备管理收入包括三部分：当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的8%或当期城市房屋拆迁安置补偿成本支出总额的4%；当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额的8%；

当期土地出让金收益部分的10%。上述资金用于公司江溉片区等建设项目中的江北城道路与市政管网、中央公园等基础设施，以及公共配套设施发生的建设、绿化工作支出。

2011~2013年，公司累计出让土地968.81亩，总成交价格149.84亿元，出让土地主要集中于江北城片区；2014年1~9月，公司出让土地1宗，面积297.45亩，成交价格为15.15亿元，位于南岸区茶园组团W分区。2011~2013年，公司收到的土地整治成本返还金额分别为50.76亿元、20.74亿元和43.08亿元（在“收到的与其他经营活动相关的现金”科目中反映），2014年1~9月，公司收到土地出让返还款项45440.68万元。土地储备方面，截至2014年9月底，公司累计已收储的土地达到19969.96亩，主要集中在江溉片区（约7610亩）和广阳岛片区（约8895.10亩），其中江溉片区包括江北城、溉澜溪和寸滩地块；已出让的土地3421.85亩，主要集中在江溉片区和长安厂片区，剩余尚未出让的土地累计为16548.11亩。经公司参照近年来公司重庆市土地市场行情和公司土地出让价格水平，公司目前尚未出让的土地估算出让总价可达520亿元左右。

表3 2012~2014年1~9月底公司土地出让明细情况

出让时间	地块名称	面积(亩)	容积率	成交价格(万元)	购买单位	已返还金额(万元)
2012年	江北区溉澜溪组团B分区02-3/02号宗地	90.01	4.00	108520.00	江北嘴置业	21704.00
	江北城A13-1	43.69	18.90	174000.00	重庆华城富丽公司	173589.67
	江北城B10、B08-2、B24-3	70.19	2.20	94208.00	鸿兆实业集团、澳品商贸公司等	92035.00
	小计	203.89	--	376728.00	--	287328.67
2013年	溉澜溪G08-4、G11、G09-4、G12-1、G13-1	423.59	4.40	537221.00	保利(重庆)投资实业、成都金色年代投资等	222000.00
	小计	423.59	--	537221.00	--	222000.00
2014年1~9月	南岸区茶园组团W分区W7-3、W3-14、W3-16、W2-16、W3-18、W3-10、W3-11、W3-12	297.45		151512.00		
	小计	297.45	--	151512.00	--	--
合计		1266.26	--	1549917.00	--	826617.93

资料来源：公司提供

表4 截至2014年9月底公司土地储备情况
(单位：亩)

地块	土地批文号	储备总面积	已出让面积
江溉片区(含江州立交节余土地)	渝府地【2007】892号	7610.00	2002.8
	渝府地【2010】197号	36.46	
长安厂片区	渝府地【2006】576号	1552.80	1121.6
科技集团	渝府地【2009】336号	19.53	0.00
	渝府地【2009】900号	77.27	0.00
	渝府地【2009】905号	10.32	0.00
	渝府地【2009】34号	43.22	0.00
广阳岛	渝府地【2010】638号	8895.10	297.45
北碚施加梁	渝府地【2012】50号	603.70	0.00
峡口镇	渝府地【2012】135号	1121.56	0.00
合计	--	19969.96	3421.85

资料来源：公司提供

未来土地出让方面，公司计划对溉澜溪和广阳岛片区土地逐步出让，公司预计2014~2016年间每年将可产生70~90亿元的出让收入。

表5 公司未来土地出让计划

年度	计划出让土地(亩)	主要出让区域	预计出让收入(亿元)
2014年	1640	广阳岛片区540亩，寸滩组团1100亩	73.8
2015年	2000	广阳岛片区	90.0

2016年	2000	广阳岛片区	90.0
-------	------	-------	------

资料来源：公司提供

注：2014年上半年公司已出让土地297.44亩，土地成交价格为15.15亿元。

总体看，公司储备的土地大部分处于重庆市“两江新区”的核心功能区，具有独特的地理优势，有较大的升值空间，未来土地出让收益前景良好。同时联合资信也关注到，公司所从事的土地储备整理业务受土地市场行情的影响较大，公司土地储备管理业务的收入和盈利能力波动较大。

(2) 工程建设

公司工程建设业务的主要经营主体为子公司渝海控股。渝海控股具有房屋建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、机电安装工程施工总承包二级、土石方工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、钢结构工程专业承包三级、爆破与拆除工程专业承包三级、消防设施工程专业承包三级、防腐保温工程专业承包三级、体育场地设施工程专业承包三级和城市及道路照明工程专业承包三级等多项资质，具有完整的产业链。

2012~2013年度，公司工程施工业务当年完工合同额为16.01亿元、11.00亿元。2013年，公司工程建设板块实现营业收入和营业利润分别为12.21亿元和0.52亿元，同比分别增长38.59%

和15.56%。

表6 截至2014年9月底公司主要施工合同（合同金额大于1亿元）（单位：亿元）

工程名称	建设单位	合同金额
学府悦园道路及房建项目	重庆市公租房公司	7.63
渝北区空港新城公租房（空港佳园）D区三标段工程	重庆市公共住房开发建设有限公司	5.17
鱼嘴农转非安置房二期工程	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	3.65
金凤园区巨腾项目平场及配套道路工程	重庆金凤电子信息产业有限公司	2.86
如意汇景（房建）	万州如意置业有限公司	2.20
毕节黔西北产业园区厂房项目	重庆盈田置业有限公司	1.98
大足绿地海棠湾项目	重庆绿地远林房地产开发有限责任公司	1.16
中国人民解放军重庆通信学院	中国人民解放军重庆通信学院	1.11
合计		25.76

资料来源：公司提供

表7 截至2014年9月底公司在建房地产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	开工时间	项目性质	预计总投资	已投资	建筑面积	已售面积	已售金额	已确认收入
金融城 A02	2011 年	商业	26.91	12.33	26.35	0.00	0.00	0.00
金融城 A03	2010 年	商业	22.86	17.71	25.56	10.65	17.68	17.68
金融城 A04	2012 年	商业	10.80	5.20	13.58	0.00	0.00	0.00
金融城 B14	2011 年	商业	6.15	4.13	8.91	6.17	7.48	0.00
25 小时	2011 年	住宅	2.03	1.84	5.02	3.38	2.04	2.04
合计	--	--	68.75	41.21	79.42	20.20	27.20	19.72

资料来源：公司提供

注：1.公司通过招拍挂方式取得金融城 B14 地块后，2010 年与中国银行签署协议，该地块将由中国银行重庆分行在建成后整栋购买，中国银行将根据协议向公司支付相应工程款。

2.2013 年公司将金融城 A03 地块中价值 0.88 亿元的房产与银监局进行了置换。

截至2013年底，公司金融城7个项目中，2号已经竣工处于销售期；1号已完成主体结构25层、7号完成主体工程完工；8号已竣工验收；3号主体结构完工正在安装幕墙；4号、5号正在进行前期可研。截至2013年12月底，公司已完成投资39.55亿元，已完成施工面积79.42万平方米，已销售面积19.29万平方米，已销售金额24.21亿元，其中2012年公司销售并确认收入8.88亿元，2013年确认收入8.76亿元。

截至2014年9月底，公司已签订合同且合同金额在1000万元以上的正在施工项目31个，涉及合同金额36.94亿元，项目储备较为充足。

（3）房地产开发

公司房地产开发的经营主体主要为子公司江北嘴置业。江北嘴置业成立于2009年，注册资本为10亿元，公司持有其100%的股权。

江北嘴置业目前正在开发的项目主要为金融城房地产项目。该项目位于江北城，于2009年开工建设，项目总投资98.80亿元（其中公司自筹41.00亿元，银行借款57.80亿元），建筑占地面积为229亩，总建筑面积达161万平方米，其中商业与住宅的比例为3：1

截至2014年9月底，公司共有用于二级开发土地储备670.23亩，土地取得总价款为58.53亿元，其中282.77亩位于江北城地块，90.01亩位于溉澜溪地块，297.44亩位于广阳岛地块，土地性质均为出让地，公司土地储备较为充足，且地理位置较好，可满足公司房地产业务未来发展的需要。

表8 截至2014年9月底公司用于二级开发土地储备情况（单位：亩、万元）

地块	面积	土地价款	土地性质	开发情况
江北城 A01、A02、A03、A04、A05	127.19	181059.00	出让	A02、A03、A03 正在开发；A01 和 A05 待开发
江北城 B14-1	13.05	14100.00	出让	正在开发
江北城 A06、B01 和 O03	79.89	98825.00	出让	O03 已开发，江北城 A06、B01 待开发
江北城 A15-3	25.89	17709.00	出让	待开发
溉澜溪 B02-3 地块	90.01	108520.00	出让	待开发，前期规划中
江北城 A12-1	36.75	13664.00	出让	待开发
南岸区茶园组团 W 分区 W7-3、W3-14、W3-16、W2-16、W3-18、W3-10、W3-11、W3-12	297.45	151512.00	出让	
合计	670.23	585389.00	——	——

资料来源：公司提供

（4）其他

房屋租赁

公司租赁业务的经营主体主要为渝海控股子公司重庆君恒建设有限公司商业房地产经营分公司（以下简称“君恒建设”）和公司本部。截至2014年9月底，公司可供出租的物业面积合计182186.39平方米，主要为商住用房还含有地下车库。

君恒建设用于出租的物业主要集中在重庆城市广场和地王广场等经济较为繁华商圈。2013年公司商住用房出租率为99.00%。2013年公司实现物业租赁收入97.58万元。渝海控股2013年商住用房出租率为90.77%。2013年公司实现物业租赁收入3332.27万元。

表9 渝海集团出租情

（单位：万平方米、%、万元、元/平方米）

物业名称	2011 年	2012 年	2013 年
可供出租面积	16.04	16.04	16.04
出租面积	15.76	15.43	15.43
出租率	91.83	89.89	89.89
出租收入	3364.86	3428.41	3448.00
出租均价	17.79	18.52	18.62

资料来源：公司提供

公司本部用于出租的物业主要为公司江北嘴中央商务区的自持物业等。现有物业建筑总面积为10546.62平方米，2013年的出租率为60.00%，2013年公司本部实现物业租赁收入1070.00万元。

物业管理

公司物业管理的经营主体为渝海控股子公司重庆渝海物业管理有限责任公司（以下简称“渝海物业”）和公司本部，其中渝海物业公司成立于2002年，截至2013年底注册资本500万元，公司持有其70%的股权。2011~2013年，公司物业管理收入分别为3365.41万元、4115万元和5659万元。2014年1~9月，该板块实现收入7238.48万元，实现毛利率24.46%。

物业管理行业属劳动密集型行业，提供的产品主要是服务，成本构成主要为人工成本和各专业外包维修维护、清洁绿化及一些专项清洁材料和维修材料等。由于近年来部分材料及人员工资福利增幅较大，使得公司成本有所上升，因此物业管理业务整体毛利水平并不高，业务毛利率水平2011~2013年分别为18.57%、1.16%和21.00%。

渝海物业公司拥有全国物业管理一级资质。2011~2013年该公司物业管理面积分别为226.70万平方米、217.90万平方米和220.00万平方米。

公司本部所管理的物业主要集中在江北嘴中央商务区地区，2013年和2014年1~9月物业管理面积均为16.06万平方米，其中中央公园（绿化）73547平米，桂花街商业用房6000平米，地下停车库81000平米，物业收费标准23元/平米（商业用房）。

监理业务

公司监理业务的经营主体为渝海控股子公

司重庆华兴工程监理公司（以下简称“华兴监理”）。华兴监理成立于1993年，截至2013年底注册资本1000万元，公司持有其100%的股权，主要经营房屋建筑工程监理、装置的安装等。

华兴监理拥有房屋建筑工程监理（甲级）、机电安装工程监理甲级、市政公用工程监理甲级、设备监理甲级和工程招标代理机构乙级等资质，可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询。2013年，公司实现监理业务收入6860.06万元；2014年1~9月，公司该板块实现收入5001.00万元，实现毛利率22.52%，较上年变化不大。

3. 基础设施建设

公司自成立以来，承担了江北嘴地区一系列市政基础设施项目的投融资和建设，主要包括重庆大剧院、中央公园及配套设施、溉澜溪河道整治工程等项目。

目前，公司江北城CBD区域江水源热泵集中供冷供热项目二期工程、重庆市大剧院、中

央公园及配套设施、溉澜溪河治工程、江水源一期、招商楼、天主教堂、基督教堂、特勤消防站、海尔路、溉澜溪段排水工程、新溉东道路道路工程和鲁溉路道路工程已经完工，总投资为27.31亿元。公司在建及拟建项目包括广阳岛防洪护岸工程、广阳岛环岛路工程、广阳岛中干道工程、江溉路项目、溉北路道路工程、中央广场项目、观音桥组团A34-1等地块（原寸滩港三期用地）道路及综合管网工程和重庆市江北嘴三洞桥民俗风情街项目等。上述项目计划总投资81.86亿元，全部由公司自筹。截至2014年9月底上述项目已完成投入29.92亿元，未来仍需投入51.94亿元。公司未来资本支出压力较大。

公司承担的市政建设项目的支出计入土地储备整治成本，公司承担的市政建设项目的资金来源主要包括公司储备土地出让金返还款和银行贷款等。从投入产出平衡来看，近年来公司对市政府授权范围内的基础设施建设投资支出基本可以通过土地出让成本返还平衡。

表10 截至2014年9月底公司基础设施建设主要在建、拟建工程情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	开工期	竣工期	已完成投资	资金来源
在建工程					
广阳岛防洪护岸工程	14.61	2011	2014	8.92	公司自筹
广阳岛环岛路工程	6.12	2012	2014	4.28	公司自筹
广阳岛中干道工程	6.07	2012	2014	3.32	公司自筹
江溉路项目	13.77	2007	2014	9.71	公司自筹
溉北路道路工程	1.83	2012	2014	0.95	公司自筹
中央广场项目	4.05	2010	--	2.41	公司自筹
溉澜溪体育公园西侧道路及站前路至新溉东路段排水箱涵	1.38	2014	2016	0.27	公司自筹
江溉路及护岸综合整治工程滨水空间景观二期一三洞桥滨水服务设施	0.35	2014	2016	0.05	公司自筹
土石方平整	0.34	2014	2014	0.01	公司自筹
小计	48.52			29.92	
拟建工程					
广阳岛大桥工程	8.80	2015		--	公司自筹
广阳岛城市公园	7.75	2015	--	--	公司自筹
鲁溉路以南、对山立交以北片区路网工程	1.48	2013	--	--	公司自筹
溉澜溪滨河景观道	0.69	2014	2015	--	公司自筹
观音桥组团 A34-1 等地块（原寸滩港三期用地）道路及综合管网工程	4.23	2014	2016	--	公司自筹
重庆市江北嘴三洞桥民俗风情街项目	3.93	2014	2016	--	公司自筹

江北嘴中央商务区绿园项目	0.50	2014	2016	--	公司自筹
溉澜溪体育公园	1.98	2014	2016	--	公司自筹
溉澜溪片区高压线及相关路线工程	3.98	2014	2015	--	公司自筹
小计	33.34			--	--
合计	81.86			29.92	--

资料来源：公司提供

七、财务分析

公司提供的2011年~2013年度财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计，并出具了标准无保留意见审计意见。2014年三季度财务数据未经审计。

从公司合并报表范围来看，2011年，公司将新出资设立的重庆市江北嘴物业服务有限公司纳入合并财务报表范围。2012年，公司将新出资设立的重庆市江北嘴物业服务有限公司重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司纳入合并财务报表范围。

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。

1. 盈利能力

2013年公司实现营业收入26.33亿元，同比增长20.40%；2013年公司营业成本为17.32亿元，同比增长19.06%。2013年为5.16亿元，同比增长16.83%。

2013年公司期间费用为1.36亿元，同比增长37.62%，占营业收入的比重为5.18%，占比较上年上涨0.65个百分点。近三年，公司销售费用和财务费用增长较快，年均复合增长分别为333.75%和352.73%。

2012年~2013年，公司实现投资收益分别为-174.39万元和1163.29万元。2012年为负值主要因公司投资的重庆江北嘴鑫根置业股份有限公司公允价值变动所致。

跟踪期内，公司利润总额同比下降7.17%，2013年为5.25亿元。从盈利指标来看，2013年公司营业利润率为26.70%，同比上升1.26个百分点，主要2013年公司房屋销售收入占比较高且其毛利率较高，在整体上影响公司盈利水平。近三年，公司净资产收益率呈现小幅波动下降趋势，2013年为3.97%，同比下降0.06个百分点；总资本收益率均呈现波动下降趋势，2013年为1.62%，同比下降0.02个百分点。

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；营业利润率为13.73%，较2013年大幅下降12.97个百分点。

总体看，跟踪期内随着公司经营规模的扩大，公司营业收入规模不断增长，主要是由于公司新增房地产销售收入所致，但2013年受土地储备整治和出让规模的影响，公司整体盈利能力有所下滑。

2. 现金流及保障

2013年公司销售商品、提供劳务收到现金为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，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；2013年公司经营活动现金流入为78.42亿元，同比增长38.72%；同期，公司经营活动现金流量净额20.77亿元。

从收入实现质量看，跟踪期内公司现金收入比率有所上升，2013年为104.50%同比提高了12.91%，现金回收质量较好。

投资活动方面，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0.69亿元，同比下降64.26%，广阳岛等片区的前期土地整理；2013年投资支付的现金为0.18亿元。2013年以来，公司对外部融资依赖性较高。

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。

跟踪期内，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. 资本及债务结构

截至2013年底，公司资产总额为325.89亿元，同比增长15.68%，主要是由于公司的预付账款及货币资金增加所致。资产构成中，流动资产占公司资产总额的80.95%，非流动资产占19.05%，公司资产以流动资产为主。

流动资产

截至2013年底，公司流动资产合计263.82亿元，同比上升18.34%，主要是由于货币资金及预付款项上升所致。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。

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90.58%）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0.09亿元的坏账准备，计提比例为1%；按账龄分析法计提坏账准备的组合余额0.30亿元，占其他应收款总额的3.03%，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2.34%，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 11 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名单位预付金额合计为15.30亿元，占公司预付账款总额的63.09%，集中度较高。

表 14 2013 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
重庆市土地和矿业权交易中心	108520.00	44.74%	土地出让金
重庆国创投资有限公司	28319.00	12.08%	资产收购款
中央公园道路工程	10889.61	4.49%	工程款
潼南县城市建设投资(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	0.95%	工程款
合计	153047.92	63.09%	--

资料来源: 公司提供

截至 2013 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。截至 2013 年底, 该借款已还清, 但地票质押尚未解除。

非流动资产

截至 2013 年底, 公司非流动资产合计 62.07 亿元。构成主要以可供出售金融资产、投资性房地产和其他非流动资产为主, 占比分别为 16.01%、44.68%和 26.68%。

截至2013年底, 公司可供出售金融资产账面价值为9.94亿元, 年均复合增长11.18%, 主要系公司持西南证券股份有限公司10000.00万股流通股及持有华智控股股份有限公司17.60万股流通股的公允价值变化所致。公司已将持有西南证券5000.00万股股票为2.5亿元的银行借款提供质押。截至2013年底, 该借款已还清, 但股票质押尚未解除。

截至2013年底, 公司投资性房地产27.73亿元, 同比小幅下降2.42%, 其中采用成本模式进行后续计量的原值2.18亿元, 全部为房屋及建筑物; 采用公允模式进行后续计量的为26.51亿元, 构成主要为房屋及建筑物(占38.25%)和土地使用权(占61.75%)。截至2013年底, 公司投资性房地产中原值为1.73亿元和公允价值为3.88亿元的房屋相关产权手续尚未办理完毕; 公司累计计提固定资产折旧3798.67万元, 未提取减值准备。公司投资性房地产中房屋及建筑物6.00亿元和土地使用权16.00亿元为公司借款提供抵押, 房屋及建筑物383.72万元为拆迁冻结。

截至2013年底, 公司其他非流动资产16.56亿元, 主要为公司投资建设的公益性项目重庆大剧院(此项目已于2011年度竣工)及土地购买款构成。

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。

所有者权益

截至2013年底, 公司所有者权益合计106.80亿元(含少数股东权益-0.51亿元), 同比

增长4.65%，主要来自未分配利润的增长。归属于母公司所有者权益中，实收资本占18.64%，资本公积占64.30%，盈余公积占1.42%，未分配利润占15.64%。资本公积69.00亿元，同比增长1.60%；未分配利润16.78亿元，同比增长26.33%。

截至2014年9月底，公司所有者权益合计为107.81亿元（含少数股东权益-0.51亿元），较上年底微增0.95%，主要来自未分配利润的增长，构成基本保持不变。

总体看，公司所有者权益稳定性较好。

负债

截至2013年底，公司负债合计219.09亿元，同比增长21.95%。负债构成中，流动负债合计占48.83%，非流动负债占51.17%。

截至2013年底，公司流动负债合计106.98亿元，同比增长8.63%，主要是由于预收款项的大幅上升所致。公司流动负债构成主要以短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

截至2013年底，公司短期借款5.58亿元，同比大幅下降47.26%，主要为信用借款0.30亿元、抵押借款0.05亿元和保证借款5.23亿元。

截至2013年底，公司应付账款6.34亿元，同比增长63.27%，主要系公司尚未结算的工程款；预收账款年均复合增长86.94%，截至2013年底，预收账款13.21亿元，同比增长475.37%，主要因公司2013年预收购房款及工程款大幅上涨所致；其他应付款年均复合增长2.23%，截至2013年底，其他应付款15.50亿元，同比下降8.68%，主要因2013年往来款有所减少所致；截至2013年底，一年内到期的非流动负债50.36亿元，同比下降17.20%。截至2013年底，公司其他流动负债9.98亿元，为2013年5月29日发行的短期融资券（债券名称：13渝江北嘴CP001，发行金额：10.00亿元，发行利率：4.45%）。

截至2013年底，公司非流动负债112.10亿元，同比增长38.11%，构成中主要为长期借款（占59.05%）和应付债券（占38.64%）。

截至2013年底，公司长期借款66.19亿元，同比上升12.92%，由抵押借款（占88.67%）和保证借款（占11.33%）组成。

截至2013年底，公司应付债券43.31亿元，系公司于2010年发行的额度为20.00亿元的市政项目建设债券（“10渝江北嘴债”）、2013年发行的两期私募债（发行额分别为12.00亿元和8.00亿元）和2013年发行的4.00亿元中期票据（“13江北嘴MTN1”）。

截至2014年9月底，公司负债总额258.99亿元，较2013年底增长18.21%，主要来自长期有息债务的增长。构成中流动负债占38.05%，非流动负债占61.95%，较上年底相比基本保持稳定。流动负债中，预收款项21.16亿元，较2013年底增长60.10%，主要房屋预售款以及工程保证金；其他流动负债29.88亿元，较2013年底增长199.29%，因2014年1月15日公司发行30.00亿元短期融资券（“14渝江北嘴CP001”）、（“14渝江北嘴CP002”）所致。非流动负债中应付债券较2013年底增长68.77%，因公司分别于2014年7月发行10.00亿元公司债券（“14渝江北嘴债”）以及于2014年5月发行私募债券20亿元所致。

截至2013年底，公司全部债务175.43亿元，同比增长17.05%，其中短期债务65.92亿元（占37.58%），同比下降7.67%；长期债务109.51亿元（占62.42%），同比增长39.54%，主要由于公司2013年发行债券所致。截至2014年9月底，公司全部债务为212.54亿元，较上年底增长21.16%，其中短期债务为54.68亿元（占25.73%），较上年底下降17.06%；公司长期债务为157.86亿元（占74.27%），较上年底增长44.16%，主要由于公司发行公司债券和私募债券所致。

截至2013年底公司资产负债率及全部债务资本化比率分别为67.23%和62.16%，较上年底分别上升3.45和2.67个百分点；公司长期债务资本化比率为50.63%，较上年底增长7.16个百分点。截至2014年9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

70.61%、66.35%和59.42%，较上年底分别上升3.38、4.19和8.79个百分点，债务规模上升较快，债务负担有所加重。

总体看，近年来公司负债规模呈上升态势；有息债务结构逐步转变为以长期负债为主。未来随着公司投资规模的进一步扩大，负债水平有可能进一步加重。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，其中2013年底流动比率和速动比率为246.60%和90.61%，较上年底分别上升20.23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36.33个百分点。2013年公司经营现金流动负债比为19.41%，同比有所上升。综合看，公司短期偿债能力一般，存在一定的短期支付压力。

从长期偿债能力指标看，近三年公司EBITDA呈波动增长态势，年均复合增长5.29%，其中2013年为5.37亿元，较上年同期下降7.45%；同期公司全部债务/EBITDA呈波动下降态势，三年分别为25.18倍、25.82倍和32.65倍。考虑到公司存量土地规模较大且存在一定升值空间，以及政府支持等因素，公司整体偿债能力尚可。

截至2014年9月底，公司现金类资产为28.58亿元，对一年以内债券保障能力分析“14渝江北嘴CP002”的覆盖倍数为2.86倍。2013年，公司现金类资产及经营活动现金流入量为57.65亿元和78.42亿元，对“14渝江北嘴CP002”的覆盖倍数为5.77倍和7.84倍。公司现金类资产及经营活动现金流入量对“14渝江北嘴CP002”的保障程度较好。

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。

5. 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（报告编号B-2015020960834541），截至2015年2月9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。

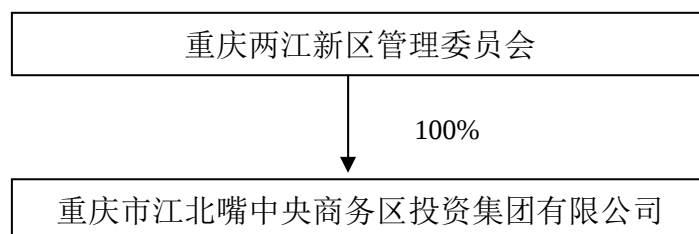
6. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务风险，以及重庆市区域及财力水平状况，并考虑到重庆市政府对于公司在土地划拨、土地出让金返还、资产划拨以及税收政策等方面的各项支持，公司整体抗风险能力很强。

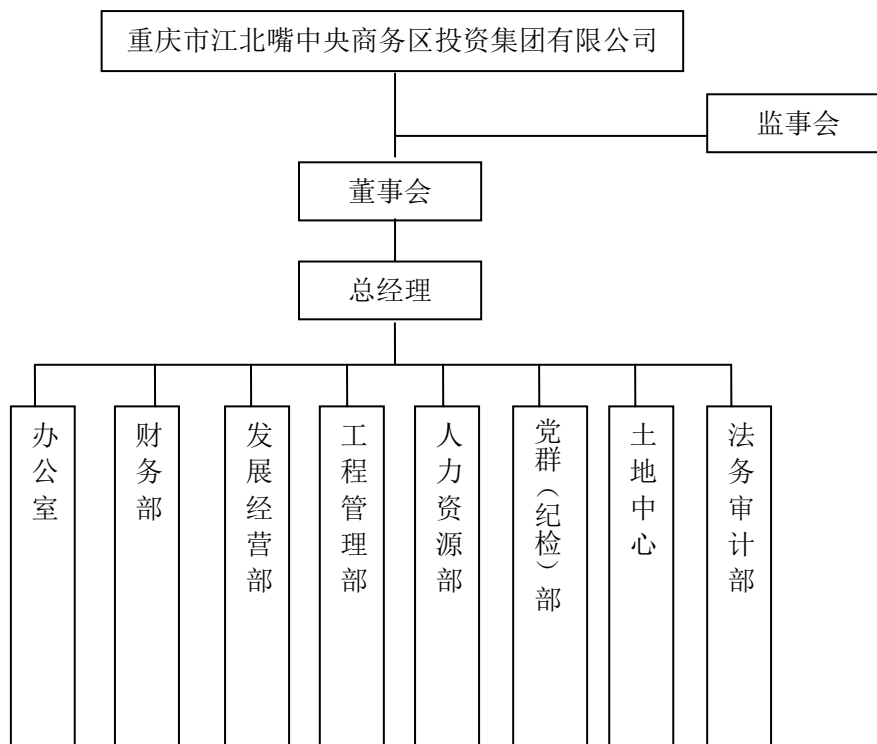
八、结论

综合以上，联合资信评估有限公司维持公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定，维持“14渝江北嘴CP002”的信用等级为A-1。

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	2014 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	5.81	5.37	--
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)	622.68	55.36	19.64	--
存货周转次数(次)	0.06	0.09	0.10	--
总资产周转次数(次)	0.06	0.08	0.09	--
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	25.82	32.65	--

注：1.2014 年三季度财务数据未经审计；

2.公司其他应付款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%
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+一年内到期的长期负债+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 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，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

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

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。

附件 5 短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