

# 信用等级公告

联合[2013] 369 号

联合资信评估有限公司通过对重庆高新区开发投资集团有限公司及其拟发行的 2014 年度 23 亿元企业债券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

重庆高新区开发投资集团有限公司

主体长期信用等级为

AA

重庆高新区开发投资集团有限公司

2014 年度 23 亿元企业债券的信用等级为

AA

特此公告。



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

电话: (010) 85679696

传真: (010) 85679228

邮编: 100022

网址: [www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

# 重庆高新区开发投资集团有限公司

## 2014 年度 23 亿元企业债券信用评级报告

### 评级结果:

主体长期信用等级: AA

评级展望: 稳定

本期债券信用等级: AA

本期债券发行额度: 23 亿元

本期债券期限: 7 年

偿还方式: 按年付息, 分期还本

发行目的: 项目建设

评级时间: 2014 年 3 月 28 日

### 财务数据

| 项 目            | 2010 年  | 2011 年 | 2012 年 |
|----------------|---------|--------|--------|
| 资产总额(亿元)       | 4.33    | 60.78  | 149.22 |
| 所有者权益(亿元)      | 4.01    | 28.23  | 87.57  |
| 长期债务(亿元)       | 0.00    | 23.34  | 42.91  |
| 全部债务(亿元)       | 0.00    | 24.30  | 51.05  |
| 营业收入(亿元)       | 0.02    | 4.45   | 5.93   |
| 利润总额(亿元)       | 0.01    | 7.07   | 8.42   |
| EBITDA(亿元)     | 0.01    | 7.10   | 8.82   |
| 经营性净现金流(亿元)    | -3.98   | -19.20 | -5.70  |
| 营业利润率(%)       | 94.50   | 91.19  | 90.62  |
| 净资产收益率(%)      | 0.31    | 21.45  | 8.19   |
| 资产负债率(%)       | 7.39    | 53.55  | 41.31  |
| 全部债务资本化比率(%)   | 0.00    | 46.26  | 36.82  |
| 流动比率(%)        | 1937.20 | 894.72 | 664.39 |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 0.00    | 3.42   | 5.79   |
| EBITDA/发债额度(倍) | 0.00    | 0.31   | 0.38   |

### 分析师

陈 丹 王 玮 高延龙

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

重庆高新区开发投资集团有限公司(以下简称“公司”)是重庆市高新技术产业开发区(以下简称“重庆高新区”)主要的城市基础设施建设主体之一。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对公司的评级反映了公司所具备的良好外部经营环境、较大的政府支持力度和区域垄断地位等优势。联合资信同时关注到公司市政项目投资规模大、经营状况对土地出让和政府支持依赖程度高等不利因素对公司经营发展和偿债能力带来的负面影响。

随着公司承接的重庆高新区市政项目的不断开展,以及公司代土地整治和标准厂房建设规模的不断增长,公司未来收入和利润规模将有望持续增长。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司本期企业债券设置了分期还款安排,有效地降低了公司资金集中偿付压力。基于对公司主体长期信用水平和本期企业债券偿还能力的综合评估,联合资信认为,本期企业债券到期不能偿还的风险很低,安全性很高。

### 优势

1. 重庆市和重庆高新区经济持续增长、财政收入水平快速提高和对市政基础设施的巨大需求为公司的发展创造了良好的外部环境。
2. 公司作为重庆高新区内市政建设主体之一,在所辖区域内具有区域垄断地位。
3. 重庆高新区政府对公司的定位和支持明确,在财政补贴和资产注入等多方面给予公司有力支持。
4. 本期企业债券设置了分期还款安排,有效降低了公司资金集中偿付压力。

#### 关注

1. 公司成立时间较短，市政基础设施建设业务受政府规划影响大，市场化程度低，公司变化较大。
2. 公司市政基础设施项目投资额度大，经营性净现金流持续为负值，资金压力大。
3. 公司其他应收款和存货规模较大，对资金占用较多，整体资产质量一般。

## 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）与重庆高新区开发投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与重庆高新区开发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，未因重庆高新区开发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高新区开发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、重庆高新区开发投资集团有限公司 2014 年度 23 亿元企业债券信用等级自本期企业债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

重庆高新区开发投资集团有限公司（以下简称“公司”或“高开投公司”）是于 2010 年 11 月 19 日经重庆市人民政府批准成立的国有独资公司。公司实收资本为 300000 万元，根据渝府【2010】96 号文件要求，由重庆高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）出资组建，并代重庆市人民政府行使出资人职责。

表 1 公司注册资本增资情况（单位：亿元）

| 时间          | 增资额度  | 增资后实收资本 |
|-------------|-------|---------|
| 2010 年 11 月 | 4.00  | 4.00    |
| 2011 年 4 月  | 14.00 | 18.00   |
| 2011 年 6 月  | 2.00  | 20.00   |
| 2012 年 6 月  | 10.00 | 30.00   |

资料来源：公司提供。

公司经营范围为：对基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；进行土地储备整治，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品。

截至 2012 年底，公司下设资产部、行政部、财务部、风险控制部和发展规划部 5 个职能部门；同时，公司拥有分公司重庆高新区开发投资集团有限公司资产经营分公司 1 家，全资二级子公司重庆高新科技有限公司（以下简称“高科公司”）1 家和控股二级子公司重庆西锦置业有限公司（以下简称“西锦置业”，公司持股 80%）1 家。

公司注册地址：重庆市九龙坡区石桥铺科技园一路 166 号火炬大厦南楼 3 层；公司法人代表：夏卫。

## 二、本期企业债券及募投项目概况

### 1. 本期企业债券概况

公司计划于 2014 年申请发行 23 亿元企业债券（以下简称“本期债券”），本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券采用提前偿还方式，从第 3 个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的 20%。

### 2. 募投项目概况

本期债券拟募集资金 23 亿元，资金将全部用于重庆快速路一纵线（高新区拓展区段）工程、高新区拓展区横二路工程和含青路道路改造工程等三个项目建设，具体的资金分配情况如下表所示。

表 2 本期企业债券募投项目情况（单位：亿元）

| 项目名称                | 总投资额  | 拟使用募集资金 |
|---------------------|-------|---------|
| 重庆快速路一纵线（高新区拓展区段）工程 | 22.90 | 10.50   |
| 高新区拓展区横二路工程         | 18.37 | 8.50    |
| 含青路道路改造工程           | 9.00  | 4.00    |
| 合计                  | 50.27 | 23.00   |

资料来源：公司提供。

### 重庆快速路一纵线（高新区拓展区段）工程

重庆快速路一纵线道路全长 6.2 公里，其中高新区拓展区段长 4.5 公里，双向八车道，道路等级为城市快速路，标准路幅宽度 54 米，车行道采用沥青路砷面结构；沿线规划有青龙咀立交和罗家院立交 2 座立交桥，含跨线桥 3 座，地下通道 3 座。项目建设内容包括道路工程、立交桥工程、排水工程、照明工程、综合管网工程、绿化工程、交通工程以及道路周边土地整治工程等。

重庆快速路一纵线（高新区拓展区段）工程项目可行性研究报告已由重庆高新区经发局《关于重庆快速路一纵线（高新区拓展区段）

可行性研究报告的批复》（渝高新经投【2012】2号）批准，并由重庆市九龙坡区环境保护局《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（九）环准【2011】176号）批准。

项目自2012年1月开工建设，建设期为36个月。截至2012年底，项目已完成部分征地拆迁工作，已投资金额约2.30亿元，约占项目总投资金额的10.04%。

#### 高新区拓展区横二路工程

高新区拓展区横二路工程道路总长4327米，道路等级为城市主干道I级；标准路幅宽44米，双向六车道，车行道采用沥青砼路面结构。具体建设内容包括道路工程、排水工程、照明工程、综合管网工程、交通工程、绿化工程以及道路周边土地整治工程等。

高新区拓展区横二路工程项目可行性研究报告已由重庆高新区经发局《关于高新区拓展区横二路工程可行性研究报告的批复》（渝高新经投【2011】38号）批准，并由重庆市九龙坡区环境保护局《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（九）环准【2011】165号）批准。

项目自2011年10月开工建设，建设期为36个月。截至2012年底，项目已完成部分征地拆迁工作，已投资金额约2.54亿元，约占项目总投资金额的13.83%。

#### 含青路道路改造工程

含青路道路改造工程项目道路全长4822米，总体呈南北走向，南侧起于含谷—白市驿镇界，向北止于高新区拓展区界。项目实施过程中K0+000~K2+500为旧路改造，其中K0+000~含谷立交原道路为双向六车道，车行道宽度为21米，含谷立交~K2+500为双向四车道，车行道宽度14米。K2+500~终点为新建，路幅宽度为44米，双向六车道，为城市主干路。具体建设内容包括道路工程、立交桥改造工程、排水工程、照明工程、综合管网工程、绿化工程、交通工程以及道路周边土地整治工程等。

含青路道路改造工程可行性研究报告已由重庆高新区经发局《关于含青路道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（渝高新经投【2012】129号）批准，并由重庆市九龙坡区环境保护局《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（九）环准【2012】168号）批准。

项目自2012年12月开工建设，建设期为24个月。截至2012年底，项目开始准备征地拆迁工作。

上述三个项目总投资为50.27亿元（不含财务费用等），计划使用本期债券募集资金23.00亿元。公司受高新区管委会委托进行上述项目的建设，双方约定公司在取得位于高新区西区快速路一纵线、横二路和含青路周边的5181亩土地并出让后，可将土地出让金、配套费和耕地占用税中归属于重庆高新区的部分全额用于平衡快速路一纵线、横二路和含青路项目建设的资金需求。未来5181亩土地将分10年期出让，预计公司可取得土地出让金、配套费及耕地占用税合计约55.73亿元。

### 三、宏观经济和政策环境

#### 1. 宏观经济

2012年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速四季度温和回升态势显现。根据国家统计局数据，2012年前三季度，中国实现国内生产总值353480.0亿元，同比增长7.7%，GDP前三季度同比增速持续回落，一季度同比增长8.1%，二季度增长7.8%，三季度增长7.7%，但四季度以来，经济增长温和回升态势开始显现，四季度GDP增长为7.9%。2012年1~12月，中国规模以上工业增加值同比增长10.0%，其中12月单月同比增速达10.3%，已连续四个月回升，回升幅度分别为0.3、0.4、0.5和0.4个百分点。2012年1~11月规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万元以上的企业，下同）实现主营业务收入823325亿

元，同比增长 10.8%，单月同比增速连续二个月回升，回升幅度分别为 0.1、0.5 个百分点。规模以上工业企业实现利润 46625 亿元，同比增长 3.0%，单月同比增速连续三个月回升，回升幅度分别为 1.3、2.3 和 2.5 个百分点。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求基本保持平稳，对外贸易增速下滑明显。具体而言：①消费继续平稳增长。2012 年 1~12 月，社会消费品零售总额为 20334 亿元，同比增长 15.2%，同比增速小幅回落 2.9 个百分点。②投资增速放缓，结构持续优化。2012 年 1~11 月，固定资产投资（不含农户）364835 亿元，同比增长 20.6%，较 2011 年同期减少 3.9 个百分点。分地区来看，中西部投资增速快于东部；分产业来看，第一产业投资增速快于第二、第三产业。③对外贸易增速下滑明显，贸易顺差显著扩大。2012 年，全年进出口总额为 38667.60 亿美元，同比增长 6.2%，增速同比大幅下降 16.3 个百分点，其中出口金额同比增长 7.9%，增速同比下降 12.4 个百分点，进口金额同比增长 4.3%，增速同比下降 20.6 个百分点，全年贸易顺差达 2311.09 亿美元，较上年的 1551.4 亿美元显著扩大。

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

## 2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，通过公共开支逐步向有利于公共服务均等

化和居民收入增长的领域倾斜，加快推进结构性减税，扩大“营改增”试点范围，同时进一步推动基础设施建设等多种措施，确保“稳增长”目标实现。公共支出方面，2012 年 1~11 月全国教育支出 16394 亿元，同比增长 32.9%；医疗卫生支出 6027 亿元，同比增长 19.7%；社会保障和就业支出 11089 亿元，同比增长 15.7%；住房保障支出 3688 亿元，同比增长 16.8%。2012 年 1~11 月，全国财政累计收入为 108903 亿元，累计支出为 104896 亿元，分别同比增长 11.9%和 17.9%。结构性减税方面，2012 年 8 月 1 日起至年底，中央决定将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省(直辖市、计划单列市)。据初步统计，截至 2012 年底，已纳入试点的企业户数约 71 万户，即将纳入试点的户数约 20 万户，“营改增”减负效果明显。此外，为进一步加强和改善关税调控作用，财政部发布通知，自 2013 年 1 月 1 日起，中国将对进出口关税进行部分调整，中国将对 780 多种进口商品实施低于最惠国税率的年度进口暂定税率。基础设施建设方面，国务院总理温家宝 5 月 23 日主持召开国务院常务会议，要求推进“十二五”规划重大项目按期实施，启动一批事关全局、带动性强的重大项目，已确定的铁路、节能环保、农村和西部地区基础设施、教育卫生、信息化等领域的项目。截至 11 月末，教育、医疗卫生、节能环保、社会保障和就业、城乡社区事务、农林水事务等的财政支出呈重点突破态势，均保持两位数以上的增速。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，通过降息、降准、公开市场操作等数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，为“稳增长”目标实现营造了宽松的货币环境，取得了预期效果。2012 年在国内外需求同步放缓、外汇占款增长乏力的背景下，央行同时采取数量型和价格型货币政策工具向市场投放

流动性，全年两次下调存款准备金率共 1 个百分点，公开市场操作净投放 1.44 万亿，成为 2012 年基础货币投放的主要源头。此外央行年内两次下调一年期存贷款基准利率各 0.5 个和 0.56 个百分点，引导市场利率适当下行，促进货币信贷合理适度增长。从信贷数量来看，2012 年全年人民币贷款增加 8.20 万亿元，同比多增 7320 亿元，货币信贷保持合理增长支持了实体经济。人民币汇率方面，截至 2012 年 12 月 26 日，人民币兑美元汇率中间价仅升值 0.10%，同时考虑到外汇占款与贸易增速均转入低增长轨道，目前人民币汇率已经接近均衡水平。

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

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

## 四、行业及区域经济环境

### 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。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2012 年全年，全国固定资产投资总额完成 36.48 万亿元，比上年名义增长 20.6%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资 1.65 万亿元，全年基础设施（不包括电力、燃气及水的生产与供应）投资 5.84 万亿，比上年增长 13.3%。2012 年全年新开工项目计划总投资 3.09 万亿元，比上年增长 28.6%；新开工项目 35.63 万个，比上年增加 2.89 万个。

截至2012年底,中国城镇化率为52.57%,较上年提高1.3个百分点,未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则,遵循城市发展客观规律,以大城市为依托,以中小城市为重点,逐步形成辐射作用大的城市群,促进大中小城市和小城镇协调发展,是中国现有城市化发展的主要思路。整体看,基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证,是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件,全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

## 2. 区域环境

目前公司经营与投资的项目主要集中在重庆高新区。公司的经营范围、投资方向及融资能力直接受重庆市及高新区经济发展的影响,并与该地区规划密切相关。

### (1) 重庆市经济和财政实力概况

2012年,重庆市实现地区生产总值11459.00亿元,比上年增长13.6%。其中,第一产业增加值940.01亿元,增长5.3%;第二产业增加值6172.33亿元,增长15.6%;第三产业增加值4346.66亿元,增长12.0%。三次产业结构比为8.2:53.9:37.9。按常住人口计算,全年人均地区生产总值达到39083元,比上年增长12.4%。

固定资产投资方面,2012年重庆市全年固定资产投资总额9380.00亿元,比上年增长22.0%。其中,基础设施建设投资2404.16亿元,增长24.8%;城镇投资8462.03亿元,增长19.2%;农村投资917.97亿元,增56.4%。工业投资3064.18亿元,增长21.1%,占全市固定资产投资总额的32.7%;房地产开发投资2508.35亿元,增长24.5%,占全市固定资产投资总额的26.7%。全市重点项目完成投资2620.00亿元,占固定资产投资总额的27.9%。其中,政府主导类投资1748.80亿元,市场主导类投资871.20亿元,分别占重点项目投资的66.7%和33.3%。

地方财政实力方面,2012年重庆市全年地方财政一般预算收入1703.49亿元,比上年增长

14.5%;其中,税收收入970.17亿元,增长10.1%。地方财政一般预算支出3055.17亿元,比上年增长19.9%;其中,民生财政支出1606亿元,占一般预算支出的52.6%。

人均收入方面,2012年,重庆市城镇居民人均家庭总收入24811元,比上年增长13.8%,其中人均可支配收入22968元,增长13.4%;城镇居民人均消费支出16573元,比上年增长10.7%。2012年,重庆市全年农村居民人均纯收入7383.27元,比上年增长13.9%;人均生活消费支出5018.64元,比上年增长11.5%;

总体看,2012年重庆市经济增长迅速,固定资产投资继续保持高速增长态势,地方财政实力不断增强,人民生活水平快速提高。以上数据显示重庆市经济活动持续繁荣,对城市基础设施的需求不断增长,为公司的发展创造了良好的外部环境。

### (2) 重庆市高新区概况

重庆高新区于1991年3月经国务院批准成立,是首批5个国家综合改革试点开发区之一,先后被评为全国先进高新区、国家级软件产业基地、高新技术产业标准化示范区、国家生物产业基地和科技兴贸创新基地。重庆高新区位于重庆都市发达经济圈核心区、两江半岛中心地带,是成渝经济区重庆门户,重庆市发展高新技术产业和改造提升传统产业的重要基地。

2010年10月,重庆高新区管委会重新组建,新规划面积70平方公里,其中:东部石桥铺、二郎改造提升区20平方公里,西部金凤、含谷、白市驿组团拓展开发区50平方公里。

2012年,重庆高新区实现地区生产总值261.54亿元,比上年增长11.5%,近三年复合增长20.88%。其中,第一产业增加值2.93亿元,增长1.0%;第二产业增加值96.37亿元,增长13.0%;第三产业增加值162.25亿元,增长10.9%。固定资产投资方面,2012年重庆高新区全年固定资产投资总额160.03亿元,比上年增长45.0%,近三年复合增长78.90%。

随着重庆高新区经济的快速发展,其财政

实力也逐年增强。如下表所示，2012年重庆高新区实现财政总收入35.76亿元，近三年复合增

长44.66%；2012年实现一般预算收入21.68亿元，近三年复合增长33.46%。

表3 重庆高新区本级财政情况（单位：万元）

| 编号          | 科目        | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 |
|-------------|-----------|--------|--------|--------|
| 1           | 财政总收入     | 118129 | 250938 | 357609 |
| 2=3+4       | 一般预算收入    | 91179  | 152935 | 216763 |
| 3           | 税收收入      | 83994  | 124997 | 160400 |
| 4           | 非税收入      | 7185   | 27938  | 56363  |
| 5=6+7       | 基金收入      | 26950  | 83003  | 94844  |
| 6           | 土地出让金     | 26599  | 82600  | 94198  |
| 7           | 其他        |        |        |        |
| 8=9+10+11   | 上级补助收入    |        |        |        |
| 9           | 返还性收入     |        |        |        |
| 10          | 一般性转移支付   |        |        |        |
| 11          | 专项转移支付    |        |        |        |
| 12=12       | 预算外财政专户资金 |        |        |        |
| 13=2+5+8+12 | 地方可控财力    | 118129 | 235938 | 311607 |
| 14=15+16+17 | 财政总支出     | 86139  | 230580 | 259888 |
| 15          | 一般预算支出    | 86139  | 230580 | 259888 |
| 16          | 基金支出      |        |        |        |
| 17          | 预算外支出     |        |        |        |
| 18=13-14    | 财政当年结余    | 31990  | 5358   | 51719  |

资料来源：公司提供。

重庆高新区地方政府债务由担保债务构成，截至 2011 年底，重庆高新区地方政府债务余额为 48100 万元，债务率（（地方政府债务余

额÷地方综合财力）×100%）为 20.39%，总体来看，重庆高新区地方政府债务负担较轻。

表4 重庆高新区地方政府债务情况（单位：万元）

| 地方财力（2011 年度）              | 金额     | 地方债务（截至 2011 年底）      | 金额    |
|----------------------------|--------|-----------------------|-------|
| （一）地方一般预算收入                | 152935 | （一）直接债务余额             |       |
| 1. 税收收入                    | 124997 | 1. 国债转贷资金             |       |
| 2. 非税收入                    | 27938  | 2. 解决地方金融风险专项借款       |       |
| （二）转移支付和税收返还收入             |        | 3. 国内金融机构借款           |       |
| 1. 一般性转移支付收入               |        | （1）由财政承担偿还责任的融资平台公司借款 |       |
| 2. 专项转移支付收入                |        | 4. 债券融资               |       |
| 3. 税收返还收入                  |        | （1）中央代发地方政府债券         |       |
| （三）国有土地使用权出让收入             | 83003  | 5. 其他（村级及其他单位借款）      |       |
| 1. 国有土地使用权出让金              | 82600  | （二）担保债务余额             | 96200 |
| 2. 国有土地收益基金                | 403    | 1. 政府担保的国内金融机构借款      | 96200 |
| 3. 农业土地开发资金                |        | 2. 政府担保的融资平台债券融资      |       |
| 4. 新增建设用地有偿使用费             |        |                       | --    |
| （四）预算外财政专户收入               |        |                       | --    |
| 地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）     | 235938 | 地方政府债务余额=（一）+（二）×50%  | 48100 |
| 债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100% | 20.39% |                       |       |

资料来源：公司提供。

### (3) 高新区内相关园区概况

#### 含谷高端装备制造园

含谷高端装备制造产业园位于重庆高新区西区含谷镇，占地约 5 平方公里，园区聚集了一批集研发、设计、制造、集成等为一体的龙头企业，立足现有产业优势，重点发展数控机床、智能电网、汽车、摩托车、工程机械、煤矿安全设备、计量设备等领域的高端装备制造业。

含谷高端装备制造产业园瞄准提升和改造传统装备制造业，加快创新和产业结构提升，引进一批关联企业，推动专业化分工和规模生产，促进向产业高端化、高质化、高新化发展，加快培育战略性新兴产业，形成高端装备制造业聚集区。

预计到 2015 年，含谷高端装备制造产业园工业总产值将达到 200 亿元，2020 年将达到 600 亿元。

#### 金凤生物医药产业园

金凤生物医药产业园位于重庆高新区西区金凤镇，规划面积 5 平方公里，是以生物制药、生物医学工程、生物育种和生命科学为产业发展方向，集研发孵化、生产、服务、销售“四位一体”的产业集聚区。

目前，英国 WELLBEACH 公司正整合欧美地区生物产业界的技术和资本资源，将在园区建设占地 2 平方公里的中英生命科学园项目。重庆食品药品检验检测中心、重庆医科大学生物科技产业园、重庆医疗器械检测中心等项目业已落户园区，为入驻园区的生物医药企业提供良好的公共服务平台。

金凤生物医药产业园将着力引进国内外知名生物医药生产研发企业，发展数字化医疗设备、生物制药及制剂产业，建设生物医药工程中心，打造市场化程度高、功能齐全的生物技术成果转化基地和生物产业发展基地，形成相对完整的生物产业技术支撑平台、产业配套体系和生物医药产业集群。

到 2015 年，金凤生物医药产业园力争实

现产值 200 亿元，到 2020 年实现产值 600 亿元，跻身国内一流的生物医药产业专业园区，成为国家高新技术产业示范园区和全国知名的“西部生物谷”。

#### 公司所辖区域招商引资情况

截至 2012 年底，公司在重庆高新区内招商引资签约项目 11 个、在谈项目 7 个、签约项目总用地面积 1553 亩、项目建成后预计年产值合计 144 亿元、预计年税收 11.1 亿元。已签约项目中，鑫源农机、环球锦标、唯远电机、华世丹、市药监局和重庆医科大学 6 个项目已取得用地指标；其中，环球锦标项目 335 亩用地已完成出让 150 亩。

含谷高端装备制造园入驻企业产品主要分布于农机通机、仓储物流、汽摩配件、模具加工、机床销售等领域；金凤生物医药产业园的两个政府平台入驻单位主要提供医学科研与医疗服务、医疗器械检测、食品药品检验检测等服务。

### (4) 重庆高新区十二五规划

根据《重庆高新技术产业开发区国民经济和社会发展的第十二个五年（2011~2015 年）规划纲要》，到 2015 年，重庆高新区将按照全国一流、西部领先的国家级高新技术开发区标准，建成重庆市和西部地区的“高新产业集聚区、内陆开放重要门户和科学发展示范窗口”。

#### 综合经济实力西部领先

“十二五”期间，重庆高新区主要经济指标保持年均 22.8% 以上的增速，地区生产总值、营业总收入、工业总产值、利润总额、地方财政收入、税收收入等主要经济指标五年翻一番多，地区生产总值达到 500 亿元，工业产值占全市的比重稳定在 5% 左右，社会消费品零售总额 225 亿元，全社会固定资产投资五年累计完成 800 亿元。土地投入强度超过 70 亿元/平方公里，土地产出强度超过 120 亿元/平方公里。到 2015 年，重庆高新区人均产出、人均地方财政收入、R&D 投入、单位土地投入强

度和单位土地产出强度等核心指标西部领先。

### 高新产业集聚能力明显增强

高新产业加快向重庆高新区聚集，高新产业规模进一步提升，千亿级产业集群基本形成，产业区域竞争力领先西部，产业结构进一步优化，以电子信息、先进制造、生物医药、新材料为代表的战略性新兴产业和高技术服务业等现代服务经济的比重明显提高，到 2015 年，高新技术产业增加值占重庆高新区 GDP 的比重达到 50% 以上。掌握或制定一批产业关键核心技术和标准，形成若干战略性新兴产业集群。培育或引进 5 家以上营业收入过 100 亿元的大型企业，新增一大批创新能力强的中小企业，高新技术企业数占区内规模以上企业总数的比例达到 50%。

### 科技创新创业创造高度活跃

初步形成有利于自主创新的体制机制，政策环境、制度环境、金融环境明显优化，交通、能源、信息等基础设施硬环境显著改善，成为西部最活跃的科技创新、创业投资、知识创造中心，研发机构、高端人才、投资资金等创新要素加快向高新区汇集，打造中国西部最具影响力的高层次人才集聚高地。R&D 投入占 GDP 的比重提高到 4%，达到发达国家平均水平，R&D 从业人员的比重提高到 25%。产学研合作趋于紧密，创新成果规模产业化能力提升，发明专利授权数达到 800 件/年。

### 内陆开放水平大幅提升

创新国际化水平和参与全球竞争能力明显提高，广泛吸纳国际创新资源、实行国际化经营成为企业成长的重要途径，“一区多园”全方位、宽领域、多层次的开放格局全面建成，形成一批具有国际影响力的创新交流合作平台，进出口贸易持续稳定增长，国内外科技合作和交流取得新突破。进出口总额 40 亿美元，出口总额 25 亿美元，其中高新技术产品出口总额占 50% 以上，新引进世界 500 强企业 5 家，鼓励本土企业海外上市，实际利用外资累计 20 亿美元，实际利用内资累计 400 亿元，国际注

册商标数和专利授权数保持年均 20% 以上的增长速度。

### 科学发展示范效应全面彰显

实现绿色制造、知识创新、低碳发展，建成环境优美、民生和谐、生态宜居的幸福新区。生态宜居水平全是领先，单位地区生产总值能耗累计减少 18%，单位地区生产总值二氧化碳排放降低 20%，城市绿化覆盖率达到 45%，高于主城区平均水平，达到国际公认的先进水平。社会发展水平西部一流，城镇职工年平均工资 90000 元，比 2010 年翻一番，率先在全市实现高中阶段教育和中等职业教育全免费，率先普及高等职业教育，人均受教育年限达到 13 年，新生代人均受教育年限达到 15 年。城乡一体发展格局基本形成，就业、住房、医疗、养老等社会保障体系基本实现城乡一体，城乡居民收入差距缩小到 2:1。

## 五、基础素质分析

### 1. 产权状况

公司为重庆市政府批准设立的国有独资公司，截至 2012 年底，公司股东和实际控制人均为重庆高新技术产业开发区管理委员会。

### 2. 公司经营区域

重庆市高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）是于 1991 年 3 月经国务院批准成立的国家级高新区。重庆高新区内负责土地开发整理和基础设施建设业务的公司有 4 家：高开投公司、金凤电子信息产业有限公司（以下简称“金凤公司”）、高新区土地储备中心（以下简称“土储中心”）和重庆西部国际涉农物流有限公司（以下简称“涉农物流公司”）。以上 4 家负责重庆高新区不同区域的开发和建设业务，具体业务区域划分见附件 3。重庆高新区整体地域面积 73 平方公里，公司所辖区域（含拓展区）面积 19.62 平方公里。

### 3. 公司员工素质

#### (1) 高管人员情况

夏卫先生, 1964 年出生, 研究生学历; 曾历任重庆市九龙坡区区政府办副主任, 九龙坡区华岩镇副镇长, 重庆市九龙园高新产业有限公司董事、副总经理, 重庆高新区九龙园区办公室主任、党组书记, 重庆高新区九龙园区管委会党工委书记、主任, 重庆市九龙坡区建设委员会主任、党组书记, 重庆市九龙坡区城乡建设委员会党组书记、主任、重庆市高新技术开发区管理委员会建设局局长; 现任公司董事长、总经理。

彭晏秋女士, 1970 年出生, 本科学历; 曾历任重庆市九龙坡区财政局干部、办事员、科员、副主任科员, 九龙坡区财政局主任科员兼金凤镇财政所副所长, 重庆高新技术开发区九龙园区财政所所长, 九龙坡区财政局经建科科长、综合科科长、调研员, 重庆渝隆资产经营(集团)有限公司财务计划部部长、财务总监, 国家开发银行重庆市分行处长助理, 重庆市九龙坡区国库支付中心(投资评审中心)主任; 现任公司董事, 副总经理。

#### (2) 公司员工情况

截至 2012 年底, 公司拥有员工 84 人。从员工文化素质情况来看, 大专及以下学历占 23.81%, 本科学历占 66.67%, 硕士及以上学历占 9.52%; 从员工年龄构成来看, 30 岁以下的占比 35.71%, 30~50 岁的占比 64.29%; 从岗位构成看, 高级职称员工占 4.76%, 中级职称员工占 13.10%。

整体看, 公司高管人员经验丰富, 文化素质较高, 可满足公司管理的需求。公司员工整体素质较好, 可满足公司日常经营的需求。

### 4. 政府支持

公司作为重庆高新区内基础设施建设和土地开发整理的主体之一, 在资产和资金等方面受到了高新区政府的有力支持。

#### 资本金支持和资产注入

根据《重庆市人民政府关于成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》(渝府【2010】96 号)文件, 同意组建重庆高新区开发投资集团有限公司, 由重庆市人民政府高新技术开发区管理委员会出资 30 亿元注册成立。

2010 年 11 月公司成立时实收资本 4 亿元。2011 年 3 月 16 日, 根据重庆高新技术开发区管理委员会《关于同意重庆高新区开发投资集团有限公司实物增资的批复》(渝高新【2011】10 号), 确认出资资产价值中 14.00 亿元作为实收资本, 2.12 亿元作为资本公积; 2011 年 6 月 10 日, 由重庆高新技术开发区管理委员会以货币形式出资, 出资金额为 2 亿元。

2012 年 6 月 8 日, 根据重庆高新技术开发区管理委员会 2012 年 4 月 20 日在《重庆高新区开发投资集团有限公司股东决定书》中做出决议及修改后的公司章程规定, 重庆高新技术开发区管理委员会将位于小沟社和张坪社, 建筑面积共计 425218.1 平方米的土地(评估价值中的 7 亿元)投入公司, 同时投入 3 亿元的货币资金用于增加公司的实收资本。土地评估价值中超过 7 亿元部分的 17.120759 亿元作为公司的资本公积增加, 公司至此累计实收资本 30.00 亿元。

除伴随实收资本增加而计入资本公积的资本溢价外, 资本公积中其他资本公积 25.05 亿元, 其中 2011 年度根据重庆高新技术开发区土地储备中心根据高新土储文[2011]6 号文件无偿划入运输工具增加固定资产 155.66 万元, 同时增加资本公积 32.54 万元、累计折旧 123.12 万元; 2012 年度, 根据重庆高新技术开发区管理委员会(渝高新发【2012】28 号)文件以及(重庆大信地【2012】(估)字第 035 号)《土地估价报告》增加资本公积 25.05 亿元, 同时增加无形资产 25.05 亿元。

### 财政补贴和税收支持

根据重庆高新区管理委员会财务局《关于管委会下属国有公司有关财税扶持政策的的通知》，公司开发范围内企业所产生的区级税收高新区实得部分全额补助；公司开发范围内产生的土地出让金（含溢价部分）、城市建设配套费、新增建设用地有偿使用费收入以及水土保持费，扣除中央和市相关规定计提以及中心镇政策后，高新区实得部分全额补助。

根据《重庆市财政局关于经济技术开发区、高新技术产业开发区有关财税扶持政策的的通知》，在税收方面，以 2010 年为基期，两开发区范围内产生的市级增值税、营业税、企业所得税、城建税定比增量，按 90%、80%、70%、60%、50%逐年递减补助，在拓展区范围内投资开发项目产生的市级耕地占用税全额补助。

在土地及其他规费方面，对于拓展区市级土地出让金、城市建设配套费及新增建设用地使用费收入，根据中央和市相关规定计提扣除后，按《重庆市人民政府关于高新区拓展范围的批复》（渝府【2011】23 号）和《重庆市人民政府关于经开区拓展范围的批复》（渝府【2011】24 号）明确的“产业用地不低于 50%、道路等基础设施用地和商业、居住等配套用地各约 25%”的比例全额补助。

根据《中西部等地区国家级经济技术开发区基础设施建设项目贷款财政贴息资金管理办法》（财建【2007】323 号），公司享受基础设施项目贷款由中央财政贴息支持，更好的发挥政策扶持、引导作用。

根据重庆市高新区地方税务局《关于重庆高新区开发投资集团有限公司享受西部大开发税收优惠政策的批复》，公司从事的产业符合《产业结构调整指导目录(2011)本》中的相关规定，从 2010 年度起，公司所得税按 15% 的税率征收。

根据重庆高新技术产业开发区管理委员会财务局《关于明确拨入重庆高新区开发投资集团有限公司款项性质的通知》，公司 2010～

2012 年共收到政府补贴 0.00 亿元、1.48 亿元和 2.22 亿元，2010～2012 年项目资本金分别为 0.10 亿元、4.09 亿元和 2.28 亿元，全部计入专项应付款。根据重庆高新技术产业开发区财务局文件《关于转发中西部等地区国家经济技术开发区基础设施项目贷款财政贴息资金管理办法的通知》，公司于 2012 年收到 1.09 亿元贷款贴息补贴，全部冲减公司存货中的资本化利息。

整体看，政府对公司的资本金支持、资金注入和财政补贴对公司的经营业务提供了有效保障。

## 六、管理分析

### 1. 法人治理结构

公司为重庆市人民政府批准设立的国有独资公司，由高新区管委会实施监督管理。公司设立董事会和监事会，不设股东会，由高新区管委会行使股东会职权。公司董事会由 5 名董事成员组成，其中职工董事 1 名；董事会成员除职工董事外，由高新区管委会按有关程序任免，职工董事由公司职工代表大会选举产生；公司设董事长 1 名，由高新区管委会从非职工董事中指定。公司设监事会，由 5 名监事组成，其中高新区管委会委派监事 2 名，职工代表监事 3 名，监事会主席由高新区管委会任命，职工代表监事由职工代表大会选举产生。公司经营层设总经理 1 名，副总经理若干名，由董事会聘任或解聘；总工程师、总会计师、总经济师和总法律顾问等岗位由公司根据实际情况逐步设立。公司经营层实行总经理负责制，是公司的执行机构，对公司董事会负责。

### 2. 管理水平

公司根据产业布局、业务特点和资产结构等情况，制定了健全有效的内部控制体系。

### 财务管理

公司严格执行国家的财经法规和公司内部财务管理制度以及相关规定，加强结算管

理、现金控制和往来账款的监督管理，规范运作。公司建立银行存款明细账，与银行对账单逐笔核对，保证一致性；严格执行现金盘点制度，保证现金安全；做好账务处理，定期与有关部门核对，保证与客户应收账款核对相一致；公司加强对合同的签订、审批、履行等方面的管理，力求减少失误，提高经济效益。

#### 固定资产管理

公司固定资产统一编号，统一调配，由各个部门对其资产作妥善管理；除设置资产总账外，还设置分类帐，记载各项资产的价值，由各部门负责人负责本部门资产的管理工作，切实加强资产管理，防止资产流失，充分发挥资产的使用效率。

#### 投融资管理

公司董事会根据高新区管委会发展战略组织制定公司的投资战略和年度投资计划，并在报经上级主管部门批准或备案后组织实施；公司经营层组织投资管理，审查并监督子公司、参股公司的对外投资方案，并将对外投资项目提交董事会审议批准。公司成立投资审批小组，对拟投资项目进行信息收集、整理以及对拟投资项目的真实性状况进行尽职调查。公司监事会对公司投资决策及执行情况进行监督，并定期向国资监管部门报告相关情况。

综合看，公司法人治理结构完善，内部管理制度相对健全，对公司经营和管理状况较

好，整体管理水平较高。

### 七、经营分析

#### 1. 经营现状

公司于 2010 年 11 月成立，故 2010 年确认的收入较少。随着业务的开展，公司收入规模呈快速增长态势。目前，公司主营业务收入包括建设管理费收入、代土地整治管理费收入、房产租金收入和其他。其中，建设管理为公司主要业务，2012 年，该项收入占公司主营业务收入的 70.23%。

业务毛利率方面，由于公司建设管理业务的投入由高新区政府负担（公司自筹后高新区政府全额回购），公司对每年的投资额计入存货，但仅对每年的完成投资额按比例计提管理费收入，故该项业务的毛利率为 100%；代土地整治管理费主要为土地整理收入，土地整理成本计入存货；土地整治后交由高新区国土资源和房屋管理局进行招拍挂，待土地完成出让后，高新区政府将全额返还公司土地开发成本，并以公司土地开发成本的 24% 支付给公司作为代土地整治管理费收入，故该项业务的毛利率也为 100%；房产租金收入方面，受 2011 年 4 月房屋资产划入影响，2012 年公司房产租金收入较 2011 年增长 45.17%，但毛利率有所下降，2012 年房产出租业务毛利率为 88.85%。

表 5 公司主营业务情况（单位：万元、%）

| 业务类别     | 主营业务收入 |          |          | 主营业务毛利率 |        |        |
|----------|--------|----------|----------|---------|--------|--------|
|          | 2010 年 | 2011 年   | 2012 年   | 2010 年  | 2011 年 | 2012 年 |
| 建设管理费    | 232.10 | 31254.89 | 41613.61 | 100     | 100    | 100    |
| 代土地整治管理费 | --     | 5909.85  | 6418.14  | --      | 100    | 100    |
| 房产租金     | --     | 7347.45  | 10666.42 | --      | 91.84  | 88.85  |
| 其他       | --     | --       | 557.92   | --      | --     | 50.74  |
| 合计       | 232.10 | 44512.19 | 59256.09 | 100     | 98.65  | 97.53  |

资料来源：公司审计报告。

#### 2. 市政建设业务

公司负责重庆高新区所辖区域内的市政项目建设任务。针对市政建设项目，公司与重

庆高新区政府签订了建设管理协议，项目建设资金由公司自筹，公司按当年完成投资额度的 24% 确认建设管理费收入；项目建设完毕后，

重庆高新区政府对公司投资支出分期全额回购。截至 2012 年底，公司完成高新大道、凤天路和邵新路等基础设施建设项目，累计完成

投资 30.46 亿元。上述建成项目正处于竣工结算阶段，尚未启动回购。

表 6 2010~2012 年公司建设管理业务收入情况（单位：万元）

| 项目名称                        | 2010 年        | 2011 年          | 2012 年          |
|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 凤西路高新区段                     | 189.57        | 212.19          | 76.17           |
| 石桥铺华宇老街人行天桥工程               | 12.66         | 14.50           | 10.40           |
| 兰美路 B2 线雨水整治工程              | 25.46         | 11.69           | 7.13            |
| 石桥铺三级管网工程                   | 4.41          | 93.67           | 58.91           |
| 高新大道                        |               | 5072.39         | 1844.07         |
| 高新区拓展区横二路工程                 |               | 4170.53         | 1913.73         |
| 快速一纵线工程                     |               | 3564.50         | 1960.34         |
| 西城公园（未定立项）                  |               | 6.29            | 0.31            |
| 彩云湖湿地公园                     |               | 1048.25         |                 |
| 龙腾大道外立面改造、航天小区综合整治工程        |               | 598.81          | 250.37          |
| 五环大厦外墙清洗                    |               | 6.92            | 53.90           |
| 含谷信息产业园一期启动区路网（金凤电子信息产业园一期） |               | 15156.57        | 25231.31        |
| 同天段人行过街天桥工程                 |               | 6.84            | 27.06           |
| 绅帝大厦、帝豪名都、龙兴苑外墙清洗           |               | 5.66            |                 |
| 华宇、金冠外墙清洗                   |               | 2.00            |                 |
| 含谷 300 亩安置房                 |               | 0.08            | 1150.54         |
| 桃花溪支二线整治工程                  |               | 0.48            | 11.54           |
| 地票地块                        |               | 1282.37         | 5775.35         |
| 科三街、科四街临街建筑立面整治工程           |               | 1.15            | 960.00          |
| 含湖安置房 渝隆地块                  |               |                 | 457.13          |
| 高新区 2011 年主干道建筑立面整治工程石小路段   |               |                 | 423.25          |
| 高新高新技术产业开发区石桥铺等 5 座立交桥灯饰工程  |               |                 | 421.31          |
| 白彭路含谷至白市驿段主干道建筑外立面整治工程      |               |                 | 72.00           |
| 石小路、嘉宏佳园、坊新人居外墙清洗           |               |                 | 2.92            |
| 南方集团外墙清洗                    |               |                 | 0.92            |
| 陈家坪会展中心水塔外立面装饰工程            |               |                 | 0.98            |
| 含谷先进制造园路网含青路                |               |                 | 893.40          |
| 高翔大道                        |               |                 | 0.71            |
| 高腾大道                        |               |                 | 9.85            |
| <b>合计</b>                   | <b>232.10</b> | <b>31254.89</b> | <b>41613.61</b> |

资料来源：公司提供。

### 3. 代土地整治业务

公司代重庆高新区政府对辖区内的土地进行整治，土地整治的资金来源为自有资金，土地整治成本记入存货；土地整治后交由高新区国土资源和房屋管理局进行招拍挂，待土地完成出让后，高新区政府将全额返还公司土地

开发成本，并以公司土地开发成本的 24% 支付给公司作为代土地整治管理费收入。截至 2012 年底，公司存货中代土地整治成本为 6.53 亿元。

表 7 2010~2012 年公司代土地整治业务收入情况（单位：万元）

| 项目名称                            | 2010 年 | 2011 年         | 2012 年         |
|---------------------------------|--------|----------------|----------------|
| 1272 亩土地储备                      |        | 5.90           |                |
| 高新区拓展区金融信息服务中心                  |        | 5890.57        | 2559.06        |
| 170 亩国有土地储备（172 亩）              |        | 0.00           |                |
| 九龙坡区含谷镇拆围工作                     |        | 4.33           |                |
| 金凤镇文昌村土地储备（923.49 亩）            |        | 9.05           | 4.21           |
| 金凤镇大盐村、净慈寺村土地储备（2400 亩）         |        |                | 9.54           |
| 金凤大盐村、含谷华新村集体土地储备（498.9 亩）      |        |                | 2.25           |
| 含谷镇 3369 亩储备项目                  |        |                | 11.57          |
| 586 亩国有土地储备                     |        |                | 0.01           |
| 3600 亩控制性储备                     |        |                | 1.81           |
| 金凤镇 4070 亩储备项目                  |        |                | 14.00          |
| 唯远项目                            |        |                | 0.03           |
| 白市驿镇西北侧新加控规地块（912.5 亩）          |        |                | 0.63           |
| 重庆市主城区西永组团 D 标准分区 D11202、D11702 |        |                | 1.20           |
| 西郊庄园地块                          |        |                | 2.76           |
| 赛诺医药                            |        |                | 499.01         |
| 环球锦标                            |        |                | 1590.54        |
| 三工机电                            |        |                | 0.34           |
| 鑫源摩托                            |        |                | 698.60         |
| 华育机电                            |        |                | 0.15           |
| 重医项目                            |        |                | 1022.41        |
| <b>合计</b>                       |        | <b>5909.85</b> | <b>6418.14</b> |

资料来源：公司提供。

#### 4. 房产出租业务

公司自有产权物业资产 40.39 万平方米，

由公司自主出租并确认租金收入。目前公司持有的房产及获得的租金收入情况如下表所示。

表 8 公司目前出租资产情况

| 房产名称      | 建筑面积<br>(万平方米) | 评估价值<br>(亿元) | 租金收入（万元） |         |
|-----------|----------------|--------------|----------|---------|
|           |                |              | 2011 年   | 2012 年  |
| 创业园 A 区   | 14.05          | 6.33         | 2196.05  | 3187.23 |
| 创业园 B 区   | 4.47           | 1.94         | 706.72   | 1026.01 |
| 高科园       | 8.67           | 3.84         | 1198.41  | 1712.02 |
| 标准厂房 C 座  | 0.15           | 0.07         | 27.51    | 39.30   |
| 标准厂房 CD 座 | 1.51           | 0.69         | 292.81   | 430.60  |
| 标准厂房 EF 座 | 2.41           | 1.09         | 437.47   | 634.02  |
| 标准厂房 GH 座 | 2.51           | 1.16         | 539.03   | 781.20  |
| 标准厂房 IJ 座 | 2.28           | 1.12         | 460.30   | 668.27  |
| 标准厂房 K 座  | 1.31           | 0.63         | 277.41   | 402.04  |

|           |              |              |                |                 |
|-----------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| 赛博大厦      | 0.11         | 1.01         | 24.18          | 35.10           |
| 市政大厦 A    | 0.36         | 0.10         | 165.04         | 230.20          |
| 市政大厦 B    | 1.16         | 0.32         | 531.78         | 741.67          |
| 创新大厦      | 0.72         | 0.65         | 119.81         | 265.17          |
| 公安大厦      | 0.68         | 0.11         | 370.93         | 513.59          |
| <b>合计</b> | <b>40.39</b> | <b>19.06</b> | <b>7347.45</b> | <b>10666.42</b> |

资料来源：公司提供；

注：上述出租房产包括投资性房地产 18.63 亿元和固定资产（市政大厦 B 和公安大厦）0.43 亿元。

5. 未来发展规划

根据公司的发展规划，公司将继续投资于市政项目建设、代土地整治业务以及标准厂房等经营性房产的建设。公司目前主要在建和拟建项目如下表所示。

表 9 公司主要在建及拟建项目情况（单位：万元）

| 项目名称                 | 总投资    | 截至 2012 年底<br>已投资额度 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 |
|----------------------|--------|---------------------|--------|--------|--------|
| <b>（一）续建项目</b>       |        |                     |        |        |        |
| 快速路一纵线               | 229000 | 23007               | 190198 | 15795  |        |
| 拓展区横二路工程             | 183700 | 25418               | 150190 | 8092   |        |
| 含青路道路改造              | 90000  | 0                   | 47479  | 42521  |        |
| 含谷信息产业园标准厂房（一期）      | 61200  | 27300               | 25500  | 8400   |        |
| 含谷信息产业基地路网一期工程       | 16354  | 9779                | 6575   |        |        |
| 西城公园                 | 70850  | 41850               | 29000  |        |        |
| 拓展区金融信息服务中心路网一期工程    | 33924  | 17291               | 16633  |        |        |
| 含谷安置房                | 135000 | 10205               | 21454  | 41841  | 56500  |
| 含湖安置房                | 112000 | 25412               | 29508  | 31100  | 25980  |
| 国家生物产业基地（一期）         | 50338  | 2209                | 24829  | 23300  |        |
| 海兰云天至金凤立交连接工程        | 26884  | 18140               | 8744   |        |        |
| 含谷公租房                | 200000 | 17600               | 96850  | 45550  | 26000  |
| 西区孵化楼                | 21347  | 547                 | 20800  |        |        |
| 高新区拓展区金融信息服务中心（土地整治） |        | 35207               |        |        |        |
| 赛诺医药（土地整治）           |        | 2079                |        |        |        |
| 环球锦标（土地整治）           |        | 6627                |        |        |        |
| 鑫源摩托（土地整治）           |        | 2911                |        |        |        |
| 重医项目（土地整治）           |        | 4260                |        |        |        |

|                      |         |        |        |        |        |
|----------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 小计                   | 1230597 | 269842 | 667760 | 216599 | 108480 |
| <b>(二) 新建项目</b>      |         |        |        |        |        |
| 白鹭大道                 | 13190   |        | 5775   | 7415   |        |
| 含谷信息产业基地路网一期工程(金谷路)  | 19055   |        | 11779  | 7276   |        |
| 森谷路                  | 12218   |        | 5212   | 7006   |        |
| 高腾大道(一期)             | 37210   |        | 15403  | 10403  | 11404  |
| 横三路(高新大道延长段)         | 37497   |        | 16324  | 21173  |        |
| 含谷高端装备制造园路网道路        | 51115   |        | 10223  | 10223  | 10223  |
| 生物产业基地路网道路           | 42190   |        | 8438   | 8438   | 8438   |
| 重庆市快速路一纵线(农业园区段)项目   | 86000   |        |        | 21500  | 21500  |
| 重庆西部国际涉农物流加工区三纵线道路项目 | 50000   |        |        | 16667  | 16667  |
| 小计                   | 348475  |        | 73154  | 110101 | 68232  |
| 合计                   | 1579072 | 269842 | 740914 | 326700 | 176712 |

资料来源：公司提供。

如上表所示，公司未来三年将对外投资 74.09 亿元，32.67 亿元和 17.67 亿元，公司面临较大的资金压力。

## 八、财务分析

### 1. 财务质量及财务概况

公司提供的2010~2012年度财务报表已经大信会计师事务所有限责任公司审计，均出具了标准无保留意见的审计结论。

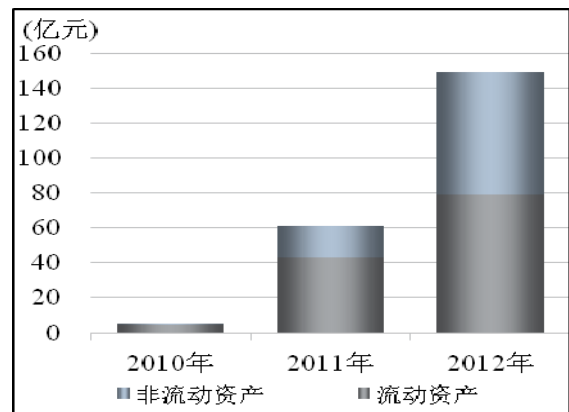
2011年财务报表合并范围增加重庆高新科技有限公司和重庆西锦置业发展有限公司。重庆高新科技有限公司和重庆西锦置业发展有限公司均成立于2011年12月。其中，重庆高新科技有限公司主营范围包括生物医药研究、技术开发、房屋销售、租赁和物业管理；重庆西锦置业发展有限公司主营范围包括房地产开发和从事建筑相关业务。2012年财务报表合并范围增加重庆锦鑫工程项目管理有限公司，重庆锦鑫工程项目管理有限公司成立于2012年8月，为重庆西锦置业发展公司全资子公司。近三年公司合并范围变化较大，以下分析以2012年数据为主。

截至2012年底，公司合并资产总额 149.22 亿元，所有者权益 87.57 亿元（其中少数股东权益 0.03 亿元）；2012 年公司实现营业收入 5.93 亿元，利润总额 8.42 亿元。

### 2. 资产质量

2010~2012 年，公司资产总额年复合增长 486.88%。截至2012年底，公司资产总额 149.22 亿元，其中流动资产合计占 52.69%，非流动资产合计占 47.31%。

图1 2010~2012年公司资产构成

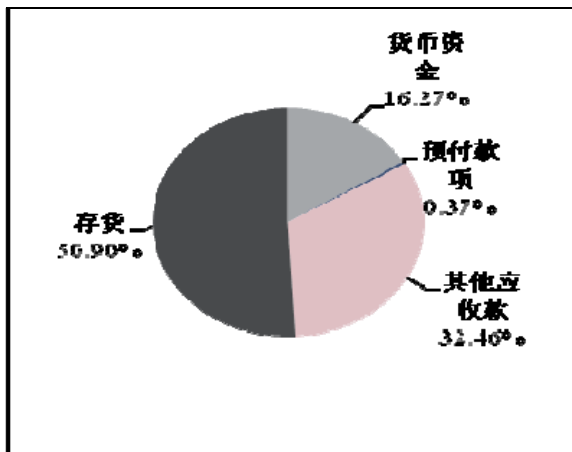


资料来源：公司审计报告。

### 流动资产

2010~2012年，公司流动资产年复合增长326.16%。截至2012年底，公司流动资产合计78.63亿元，其中货币资金、其他应收款和存货占比较大，如图2所示。

图2 2012年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告。

截至2012年底，公司货币资金12.79亿元，与2011年底相比增长了164.45%，主要来源于对外借款的增加。其中，银行存款占货币资金的74.19%，其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金，占比25.80%。

截至2012年底，公司预付款项0.30亿元，全部为预付重庆西彭铝产业区开发投资有限公司的拆迁款，账龄为1年以内。2011年底，公司预付款项9.00亿元，全部为预付重庆金凤电子信息产业有限公司用于建设金凤电子信息产业园标准厂房的建设款项。

截至2012年底，公司其他应收款25.52亿元，同比增长91.44%，按账龄分析法计提坏账准备78.42万元。从账龄上看，1年以内的其他应收款项占98.29%，1~2年的占1.71%。其他应收款欠款单位主要为重庆高新区技术产业开发区土地储备中心（占52.72%）、重庆高新技术产业开发区管理委员会财务局（占21.38%）、重庆西部国际涉农物流加工区建设有限公司（占16.74%）和重庆金凤电子信息产业有限公司（占8.17%）。其中，重庆高新区技术产业开发区土地储备中心欠款13.45亿元，占比

52.70%，主要为土地中心因征地拆迁资金不足由管委会协调向公司借款，并约定一年内还清。整体来看，其他应收款账龄较短，坏账准备计提较充分，回收风险较低，但对公司资金占用较多。

2010~2012年，公司存货年均复合增长146.03%，呈快速增长趋势。截至2012年底，公司存货余额40.02亿元，其中基础设施建设成本和土地整治成本占比较大，分别为76.11%和16.32%。基础设施建设成本和土地整治成本相比2011年底分别增长132.16%和165.18%，主要是受公司建设管理高新区基础设施项目增加且大部分项目尚未完工结算影响。截至2012年底，由于公司存货以建设管理高新区基础设施及公租房为主，未计提存货跌价准备。

### 非流动资产

2010~2012年，公司非流动资产年均增长14684.25%，2012年底为70.60亿元。公司非流动资产主要包括投资性房地产和无形资产，分别占26.39%和69.65%。

截至2012年底，公司长期股权投资0.82亿元，同比增长270.99%，全部以成本法核算，具体金额如表10所示。

表10 截至2012年底长期股权投资明细  
(单位：万元、%)

| 被投资单位              | 持股比例 | 投资额     |
|--------------------|------|---------|
| 重庆金凤电子信息产业有限公司     | 10   | 2000.00 |
| 重庆科兴股权投资管理有限公司     | 10   | 20.00   |
| 重庆信展股权投资基金管理有限公司   | 40   | 400.00  |
| 重庆科兴乾健股权投资有限公司     | 30   | 1800.00 |
| 重庆高新金控投资有限公司       | 20   | 4000.00 |
| 重庆高新卓泰建筑工程质量检测有限公司 | 10   | 16.00   |
| 合计                 |      | 8236.00 |

资料来源：公司审计报告。

2010~2012年，公司投资性房地产分别为0亿元、16.73亿元和18.63亿元，以公允价值计量，不计提折旧。根据2011年重庆高新技术产业开发区管理委员会《关于同意重庆高新区开

发投资集团有限公司实物增资的批复》（渝高新[2011]10号）文件，增加投资性房地产15.06亿元，且根据《房地产估价报告》（重华信房评[2012]1号）确认2011年公允价值变动。2012年投资性房地产公允价值变动1.23亿元是根据《房地产估价报告》（重大信房评2012字第032号）确认。

表 11 截至 2012 年底投资性房地产明细  
(单位: 万元)

| 名称            | 金额        |
|---------------|-----------|
| 石桥铺标准厂房 GH 座  | 11576.37  |
| 石桥铺标准厂房 IJ 座  | 11182.63  |
| 二郎留生学创业园 A 区  | 63333.00  |
| 创新大厦          | 6456.95   |
| 石桥铺标准厂房 K 座   | 6313.51   |
| 石桥铺标准厂房 CD 座  | 6872.62   |
| 石桥铺标准厂房 EF 座  | 10928.51  |
| 二郎高科创业园       | 38411.25  |
| 二郎留生学创业园 B 区  | 19442.25  |
| 市政大厦          | 1038.45   |
| 石桥铺标准厂房 (C 座) | 668.85    |
| 赛博四楼          | 8141.82   |
| 赛博负二层车库       | 1957.57   |
| 合计            | 186323.78 |

资料来源：公司审计报告。

2010~2012年，公司固定资产增长较快，年均复合增长1778.84%，截至2012年底，公司固定资产余额1.14亿元，其中房屋建筑物、运输工具和电子设备分别占比95.89%、3.18%和0.93%。公司固定资产的快速增长主要由于重庆高新技术产业开发区管理委员会对公司以实物增资。

2010~2012年，公司在建工程分别为0万元、16.70万元和8315.14万元，2012年出现较大幅度增长，主要由于含谷信息产业园及标准厂房的建设和重庆国家生物产业基地的建设，全部为公司自身的建设项目。

截至2012年底，公司无形资产49.17亿元，全部为划拨土地使用权，不进行摊销。土地使用权主要为根据重庆高新技术产业开发区管

理委员会2012年4月20日在《重庆高新区开发投资集团有限公司股东决定书》中做出决议及修改后的公司章程规定，以及（重庆华西[2012](估)字第002号）《土地估价报告》增加土地使用权24.12亿元，根据重庆高新技术产业开发区管理委员会（渝高新发[2012]28号）文件以及（重庆大信地【2012】（估）字第035号）《土地估价报告》增加土地使用权25.05亿元。

总体看，公司处于快速发展阶段，资产规模快速增长。公司资产中无形资产、存货和其他应收款占比高。公司整体资产质量一般。

### 3. 负债及所有者权益

#### 所有者权益

2010~2012年，公司所有者权益年均复合增长367.19%，主要来自实收资本和资本公积的增加。2010年11月和2011年3月，重庆高新技术产业开发区管理委员会对公司以实物资产18.00亿元和货币2.00亿元合计20.00亿元作为实收资本，2.12亿元资本溢价作为资本公积；2012年6月，重庆高新技术产业开发区管理委员会将位于小沟社、张坪社，建筑面积共计425218.1平方米的土地（评估价值中的7亿元）投入公司，同时投入3亿元的货币资金用于增加公司的实收资本。土地评估价值中超过7亿元部分的17.12亿元作为公司的资本公积增加，公司至此累计实收资本30.00亿元。除伴随实收资本增加而计入资本公积的资本溢价外，资本公积中其他资本公积25.05亿元，其中2011年度重庆高新技术产业开发区土地储备中心无偿划入运输工具增加固定资产155.66万元，同时增加资本公积32.54万元、累计折旧123.12万元；2012年度，重庆高新技术产业开发区管理委员会增加资本公积25.05亿元，同时增加无形资产25.05亿元。截至2012年底，所有者权益合计87.57亿元，从构成来看，其中实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润分别占34.26%、50.58%、1.49%和13.65%，少数股东权益占0.03%。

总体看，公司所有者权益稳定性较好。

### 负债

2010~2012年，公司负债总额年复合增长1287.60%，高于所有者权益增幅。截至2012年底，公司负债合计61.65亿元，其中流动负债19.20%，非流动负债占80.80%。

截至2012年底，公司流动负债合计11.83亿元，主要为应付票据、应交税费、其他应付款和其他流动负债，占比分别为27.89%、19.35%、34.82%和12.68%。

截至2012年底，公司预收款项0.14亿元，主要为预收赛诺医药0.14亿元。

2010~2012年，公司其他应付款年复合增长332.76%，截至2012年底，其他应付款余额4.12亿元，主要为应付重庆市智翔铺道技术工程有限公司2.94亿元的借款本金及利息，计入有息债务。

截至2012年底，公司其他流动负债1.50亿元，全部为2014年向中信银行股份有限公司重庆分行债权融资，期限为一年，年利率为8.53%，计入有息债务。

截至2012年底，公司非流动负债合计49.82亿元，其中长期借款和专项应付款分别为42.91亿元和6.47亿元，占比分别为86.14%和12.99%。

表 12 截至 2012 年底主要专项应付款项目明细  
(单位：万元)

| 项 目                | 2012 年   |
|--------------------|----------|
| 凤西路（高新区段）          | 2051.63  |
| 彩云湖湿地公园            | 3567.70  |
| 重庆龙腾大道、科园六路外立面整治工程 | 2373.69  |
| 科三街、科四街临街建筑立面整治工程  | 5004.80  |
| 高新区石桥铺等 5 座立交桥灯饰工程 | 1750.00  |
| 高新区主干道建筑立面整治工程石小路段 | 1426.50  |
| 金凤电子信息产业园一期        | 33400.00 |
| 含谷公租房专项拨款          | 13000.00 |
| 合 计                | 62574.32 |

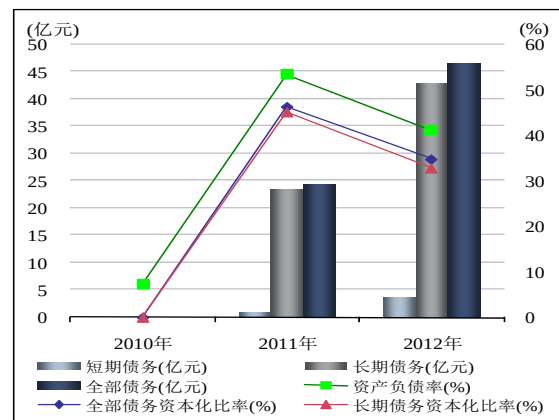
资料来源：公司审计报告。

2010~2012年，公司专项应付款年均复合增长718.00%，截至2012年底为6.47亿元，主要

项目构成如表12所示，所有计入专项应付款的项目皆为政府提前付款予公司再实施工程项目。

截至2012年底，公司全部债务51.05亿元，其中短期债务占15.94%，长期债务占84.06%。近三年公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率波动较大，三年加权平均值分别为38.20%、32.29%、30.02%，2012年分别为41.31%、36.82%、32.89%，整体债务负担较轻。

图3 2010~2012年公司债务情况



资料来源：公司审计报告。

总体看，公司所有者权益和负债规模增长较快；资产负债率较低，长期债务在全部债务中占比较大，债务结构较好。

### 4. 盈利能力

建设管理费和房产租金是公司收入和利润的主要来源，2010~2012年，公司业务快速增长，营业收入年复合增长1498.46%，其中2012年实现营业收入5.93亿元，同比增长33.20%，主要是建设管理项目增加所致。2012年，公司营业成本年同比增长150.49%，高于同期收入增幅。公司主业盈利能力略有下降，2010~2012年营业利润率分别为94.50%、91.19%和90.62%。

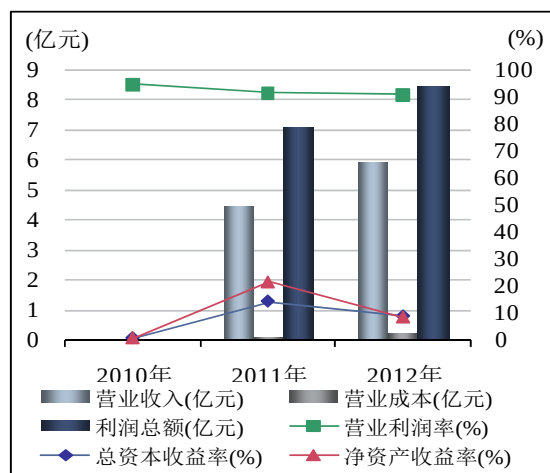
公司期间费用主要为管理费用和财务费用，2010~2012年，期间费用年复合增长655.10%，2012年合计为0.42亿元，占营业收入比重为7.09%，较2011年占比（为2.94%）大幅

上升,但由于大部分建设管理政府基础设施项目的利息支出资本化计入存货,期间费用占比依然不高。

2010~2012年,公司营业外收入分别为0.00亿元、1.48亿元和2.22亿元,主要为公司享有的政府补助。

2011年和2012年,公司公允价值变动收益分别为1.67亿元和1.23亿元,全部为投资性房地产的公允价值变动收益。

图4 2010~2012年公司盈利情况



资料来源：公司审计报告。

随着营业收入的增加,2012年公司利润总额和净利润同比分别增长19.05%和18.46%,分别为8.42亿元和7.17亿元。从盈利指标看,2012年公司总资产收益率和净资产收益率分别为8.46%和8.19%,相比2011年分别下降5.53个百分点和13.26个百分点,主要受政府注资和债务水平上升影响,整体盈利指标波动较大。

总体看,近三年公司营业收入和利润总额保持增长,但由于公司业务主要为建设管理市政基础设施建设,受政府部门规划影响较大,未来营业收入存在不确定性;同时,政府补助等非经常性损益对公司利润总额也有一定贡献。

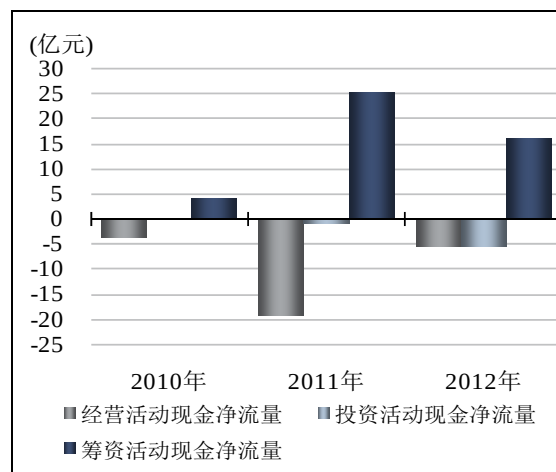
## 5. 现金流

从经营活动来看,2010~2012年,公司经营产生的现金流入量年复合增长

656.11%,2012年为18.25亿元,主要是收到其他与经营活动有关的现金12.74亿元(其中财政补贴2.22亿元计入营业外收入、财政贴息1.09亿元、财政拨款2.28亿元计入专项应付款以及与高新区财务局的往来款3.72亿元)。从收入实现质量指标看,2011年和2012年,公司现金收入比平均值为96.49%,2011年为92.92%,收入实现质量尚可。2010~2012年,公司支付其他与经营活动有关的现金主要为工程投标保证金、履约保证金及借出款项,2012年为23.51亿元。2010~2012年,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-3.98亿元、-19.20亿元和-5.70亿元,均体现为现金净流出,主要由于公司与其他公司之间往来款金额较大。

从投资活动来看,2010~2012年,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-32.19万元、-1.02亿元和-5.67亿元,均表现为净流出。2012年公司投资活动净流出规模增长较大,主要为购建固定资产、无形资产支付的现金(主要为二郎经济楼宇支付的2.70亿元和为含谷公租房支付的1.58亿元)。

图5 公司现金流情况



资料来源：公司审计报告。

2010~2012年,公司筹资活动前现金流量净额分别为-3.98亿元、-20.22亿元和-11.38亿元,随着基础设施建设及土地整治规模加大,公司对外筹资需求明显增加。

公司筹资方式主要为借款筹资,2012年,

公司筹资活动现金流入主要为收到借款20.58亿元；筹资活动现金流出主要构成为偿还债务1.57亿元、分配股利、利润或偿付利息支付3.52亿元和票据融资承兑保证金3.30亿元。2010~2012年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为4.00亿元、25.04亿元和16.03亿元。

总体看，公司经营活动和投资活动都体现为现金净流出，近年来，公司基础设施建设及土地整治规模增大，外部融资需求压力加重。

#### 6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2012年底公司流动比率和速动比率分别为664.39%和326.25%，均较2011年底的894.72%和568.59%降幅较大，但依然保持较高水平，主要由于公司其他应收款较多，回款期不确定，实际保障能力相对较低。2012年，公司现金类资产为12.79亿元，扣除受限的保证金后，非受限现金类资产为9.49亿元，是2012年底公司流动负债的0.80倍，现金类资产对公司流动负债的覆盖程度较弱。2010~2012年，公司经营活动现金流入额/流动负债分别为1.71%、112.15%和103.14%。总体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，2010~2012年，公司EBITDA年均复合增长2854.60%，2012年公司EBITDA为8.82亿元。全部债务/EBITDA倍数逐年上升，2012年为5.79倍。总体看，公司对全部债务的保护能力尚可。

截至2012年底，公司无对外担保。

截至2012年底，公司共获得银行授信额度总额为59.69亿元，尚未使用的额度为15.00亿元。

#### 7. 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（报告编号为：B-201303697241），截至2013年3月19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。

#### 8. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务状况，以及重庆市及高新区区域经济发展及财力水平的综合分析，并考虑到高新区政府对于公司在资产注入和财政补贴等方面的支持，公司整体抗风险能力很强。

### 九、本期企业债券偿债能力分析

#### 1. 本期债券对公司现有债务的影响

本期企业债券发行额度为23亿元，占2012年底公司全部债务的45.05%，对公司现有债务的影响很大。

截至2012年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为41.31%和36.82%。以2012年底财务报表为基础，不考虑其他因素，预计本期企业债券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至49.15%和45.81%，公司债务负担有所加重。

#### 2. 本期债券偿还能力分析

2010~2012年，公司经营活动产生的现金流入量分别为本期企业债券发行额度的0.01倍、0.68倍和0.79倍；2010~2012年，公司经营活动现金流量净额均为负值，对本期企业债券不具保障能力。2010~2012年，公司EBITDA分别为本期企业债券发行额度的0.00倍、0.31倍和0.38倍，对本期企业债券的保障程度较低。

预计随着公司市政建设项目、代土地整治业务和经营性房产建设的开展，公司债务保障程度有望提升。

### 十、债权保护条款分析

#### 1. 本期企业债券保障措施

本期企业债券3个募投项目计划总投资50.27亿元，根据《重庆高新区管理委员会关于同意重庆高新区开发投资集团有限公司将部分土地未来出让金、配套费和耕地占用税用于快速路一纵线、横二路和含青路项目建设资金需求的通知》（渝高新发【2013】14号），管

委会同意，公司在取得位于高新区西区快速路一纵线、横二路和含青路周边的 5181 亩土地（114 房地证 2012 字第 003722 号，114 房地证 2012 字第 004532 号，地块编号 E08-4/02、E03-7/02、O16-1-2/01、D05-1/01 等）并出让后，可将土地出让金、配套费和耕地占用税中归属于重庆高新区的部分全额用于平衡快速

路一纵线、横二路和含青路项目建设的资金需求。依据公司《关于偿债资金来源的测算》（以商业土地性质测算），上述土地出让后，预计公司可取得土地出让金、配套费及耕地占用税合计约 55.73 亿元，未来土地出让预测情况如下表所示。

表 13 公司本期企业债券资金偿付明细及未来土地出让情况(单位：亿元)

| 项目        | 第1年    | 第2年    | 第3年    | 第4年    | 第5年    | 第6年    | 第7年    | 第8年   | 第9年    | 第10年  | 合计      |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|---------|
| 本金总额      | 23.00  | 23.00  | 18.40  | 13.80  | 9.20   | 4.60   | 0.00   |       |        |       |         |
| 本金偿付      |        |        | 4.60   | 4.60   | 4.60   | 4.60   | 4.60   |       |        |       | 23.00   |
| 利息偿付      | 1.84   | 1.84   | 1.84   | 1.47   | 1.10   | 0.74   | 0.37   |       |        |       | 9.20    |
| 还款总额      | 1.84   | 1.84   | 6.44   | 6.07   | 5.70   | 5.34   | 4.97   |       |        |       | 32.20   |
| 还款资金来源    |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |         |
| 土地出让面积(亩) | 466.29 | 518.10 | 932.58 | 777.15 | 725.34 | 777.15 | 725.34 | 90.65 | 120.86 | 47.54 | 5181.00 |
| 土地出让金     | 4.17   | 4.64   | 8.35   | 6.96   | 6.49   | 6.96   | 6.49   | 0.83  | 1.11   | 0.37  | 46.37   |
| 配套费       | 0.73   | 0.82   | 1.47   | 1.22   | 1.14   | 1.22   | 1.14   | 0.12  | 0.16   | 0.12  | 8.14    |
| 耕地占用税     | 0.11   | 0.12   | 0.21   | 0.18   | 0.17   | 0.18   | 0.17   | 0.02  | 0.02   | 0.02  | 1.20    |
| 还款资金来源合计  | 5.01   | 5.58   | 10.03  | 8.36   | 7.80   | 8.36   | 7.80   | 0.97  | 1.29   | 0.51  | 55.71   |
| 资金净额      | 3.17   | 6.91   | 10.50  | 12.79  | 14.89  | 17.91  | 20.74  | 21.71 | 23.00  | 23.51 | --      |

资料来源：公司提供；

注：1. 还款利息按 8.00% 测算。

2. 上表测算值以亿元为单位，导致还款资金来源合计 55.71 亿元略小于公司测算总额 55.73 亿元。

本期企业债券募投项目计划总投资额为 50.27 亿元，均由公司自行筹措；未来一纵线、横二路和含青路周边控规土地合计 5181 亩，将分 10 年期进行出让，出让后公司所得土地出让金、配套费及耕地占用税合计 55.73 亿元，为募投项目总投资额的 1.11 倍，为本期债券本息偿还总额的 1.73 倍。

总体来看，未来公司取得的土地出让金、配套费及耕地占用税为本期企业债券本息的偿还提供了较为充足的资金来源，回款周期与债券存续期匹配性较好，为本期债券本息足额按时偿还提供了有效的保障。但考虑到未来募投项目周边土地出让存在不确定性，联合资信将密切关注公司实际收到的土地出让金、配套费及耕地占用税等情况。

## 2. 偿债资金专户监管

为了保证本期债券本息的按期足额偿还，公司设立了专项偿债账户，并与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了《关于 2013 年重庆高新区开发投资集团有限公司债券之账户及资金监管协议》，由兴业银行股份有限公司重庆分行实施监管。双方并约定每年付息前 7 个工作日，公司提取足额偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。偿债资金主要来自于募投项目周边控规土地的土地出让金、配套费及耕地占用税。若每年还本付息日前 3 个工作日时偿债账户内的资金不足以偿还当年应偿付资金，监管行兴业银行股份有限公司重庆分行将按《债券持有人会议规则》的规定决定是否召集债券持有人会议，并由债券持有人会议确定需要采取的措施。若监

管行不召开债券持有人会议，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）在本息偿付日前可能将无法获知偿债账户资金情况。

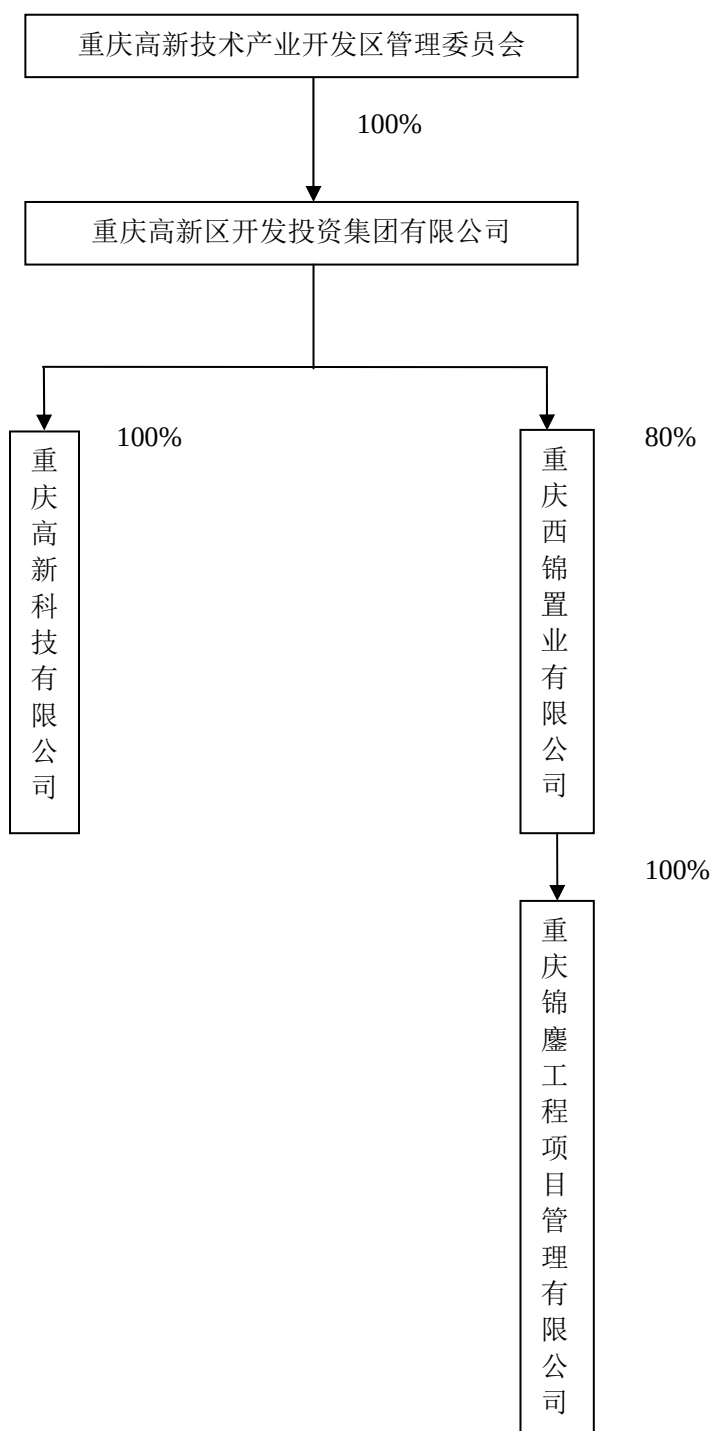
## 十一、 结论

公司是重庆高新区基础设施项目建设主体之一，在区域经济发展环境和政府支持等方面具备突出优势。同时，联合资信也关注到公司市政项目投资规模大、经营状况对土地出让和政府支持依赖程度高等不利因素对公司经营发展和偿债能力带来的负面影响。

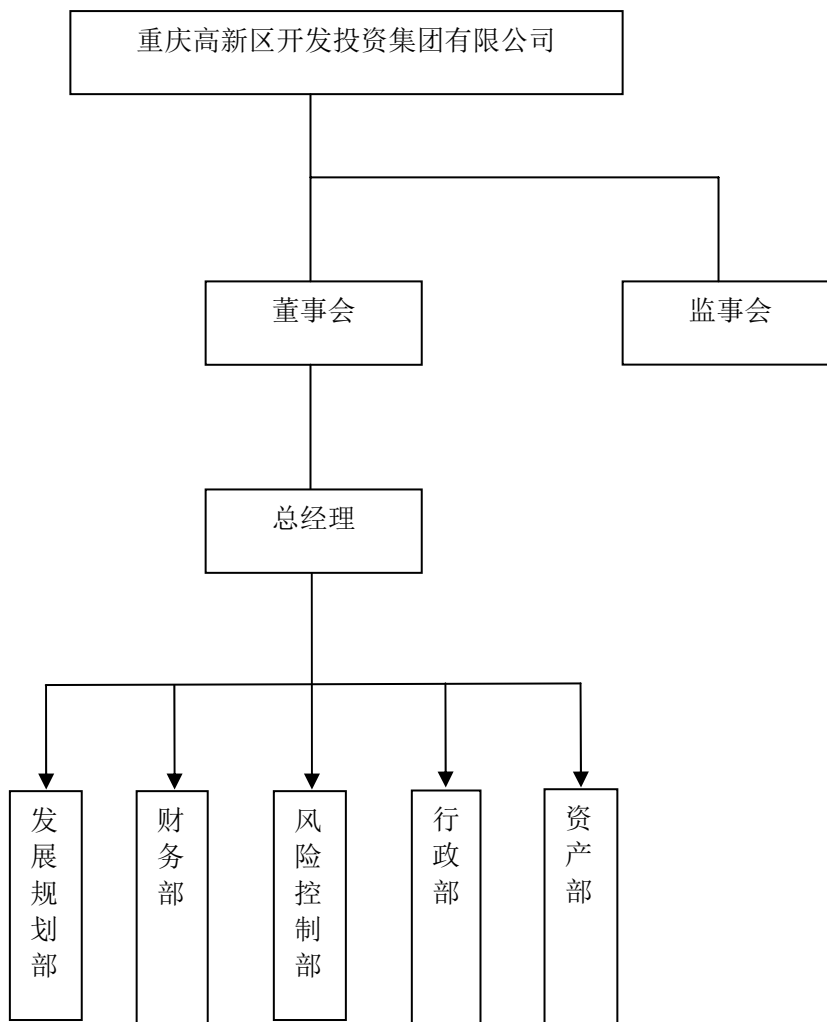
近年来，公司资产规模快速增长，资产构成中，无形资产、存货和其他应收款占比高，公司整体资产质量一般。虽然大规模的市政项目建设将增大公司的债务压力，但良好的外部经营环境和有力的政府支持将有助于公司保持经营稳定性，并对公司偿债能力形成有效支撑。公司EBITDA及经营活动现金流对本期债券保障程度较弱。由于公司未来取得的募投项目周边土地出让金、配套费及耕地占用税为本期企业债券本息的偿还提供了较为充足的资金来源，回款周期与债券存续期匹配性较好，为本期债券本息足额按时偿还提供了有效的保障，且分期还款安排降低了集中偿付压力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期企业债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期企业债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

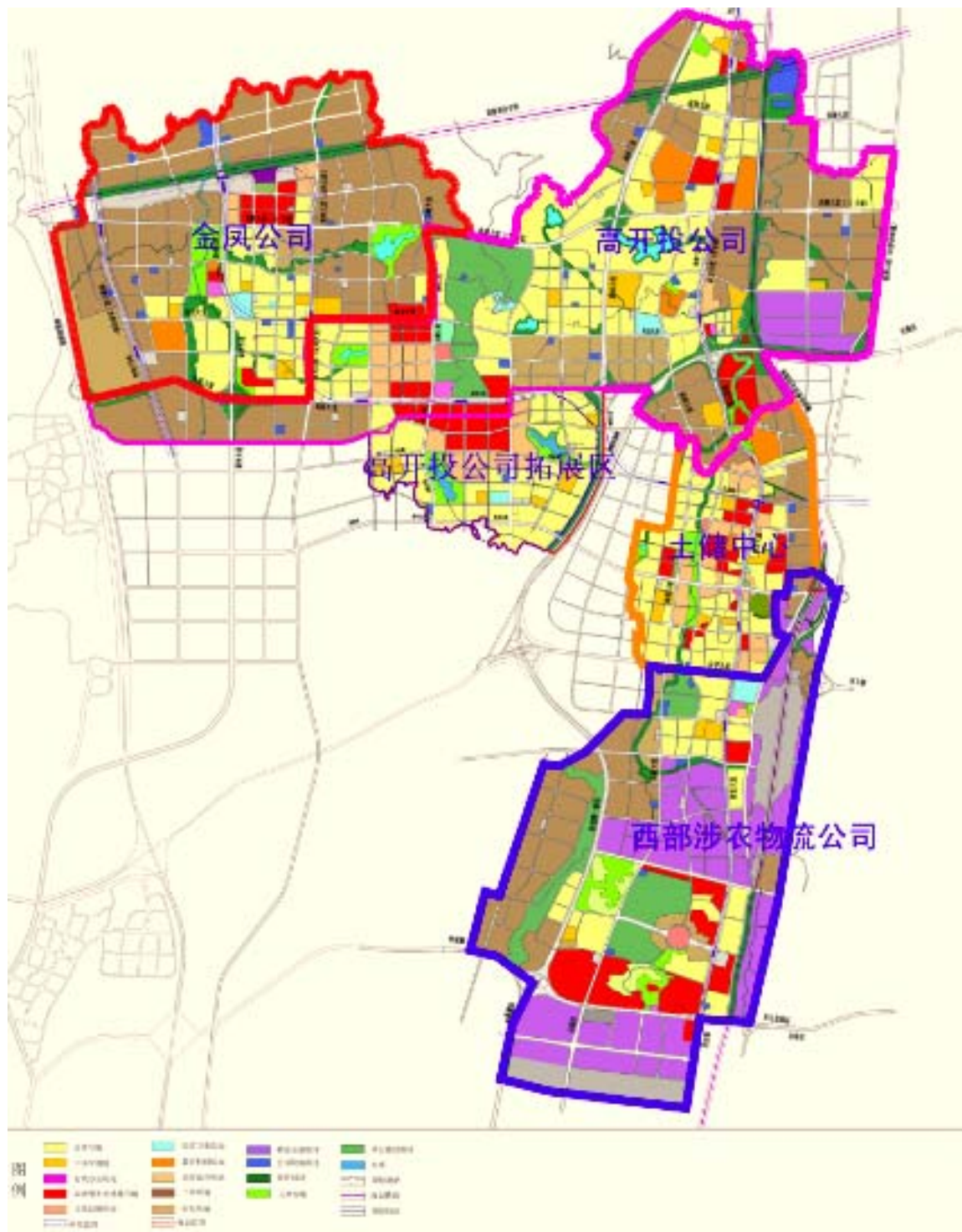
## 附件 1 公司股权结构图



## 附件 2 公司组织架构图



### 附件 3 重庆高新区开发区划图



## 附件 4-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

| 项目             | 2010 年          | 2011 年           | 2012 年            | 变动率(%)          |
|----------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 流动资产：          |                 |                  |                   |                 |
| 货币资金           | 165.35          | 48359.65         | 127885.83         | 2681.06         |
| 交易性金融资产        | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 应收票据           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 应收账款           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 预付款项           | 0.00            | 89997.26         | 3000.00           |                 |
| 应收利息           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 应收股利           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 其他应收款          | 42160.02        | 133305.57        | 255203.41         | 146.03          |
| 存货             | 967.07          | 155820.17        | 400170.82         | 1934.20         |
| 一年内到期的非流动资产    | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 其他流动资产         | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>43292.44</b> | <b>427482.65</b> | <b>786260.06</b>  | <b>326.16</b>   |
| 非流动资产：         |                 |                  |                   |                 |
| 可供出售金融资产       | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 持有至到期投资        | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 长期应收款          | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 长期股权投资         | 0.00            | 2220.00          | 8236.00           |                 |
| 投资性房地产         | 0.00            | 167286.97        | 186323.78         |                 |
| 固定资产           | 32.19           | 10724.02         | 11362.04          | 1778.84         |
| 在建工程           | 0.00            | 16.70            | 8315.14           |                 |
| 工程物资           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 固定资产清理         | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 生产性生物资产        | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 油气资产           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 无形资产           | 0.00            | 0.00             | 491721.38         |                 |
| 开发支出           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 商誉             | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 合并价差           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 长期待摊费用         | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| 递延所得税资产        | 0.11            | 22.49            | 11.76             | 923.96          |
| 其他非流动资产        | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                 |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>32.30</b>    | <b>180270.18</b> | <b>705970.10</b>  | <b>14684.25</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>43324.74</b> | <b>607752.83</b> | <b>1492230.16</b> | <b>486.88</b>   |

## 附件 4-2 合并资产负债表（负债和所有者权益）

（单位：人民币万元）

| 项目                | 2010 年          | 2011 年           | 2012 年            | 变动率(%)         |
|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|----------------|
| 流动负债：             |                 |                  |                   |                |
| 短期借款              | 0.00            | 9600.00          | 4000.00           |                |
| 交易性金融负债           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 应付票据              | 0.00            | 0.00             | 33000.00          |                |
| 应付账款              | 0.00            | 800.00           | 820.80            |                |
| 预收款项              | 0.00            | 0.00             | 1401.27           |                |
| 应付职工薪酬            | 0.00            | 0.00             | 22.07             |                |
| 应交税费              | 34.79           | 10291.88         | 22896.16          | 2465.28        |
| 应付利息              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 应付股利              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 其他应付款             | 2200.00         | 27086.63         | 41202.23          | 332.76         |
| 预计负债              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 一年内到期的非流动负债       | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 其他流动负债            | 0.00            | 0.00             | 15000.00          |                |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>2234.79</b>  | <b>47778.50</b>  | <b>118342.53</b>  | <b>627.70</b>  |
| 非流动负债：            |                 |                  |                   |                |
| 长期借款              | 0.00            | 233360.00        | 429095.00         |                |
| 应付债券              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 长期应付款             | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 专项应付款             | 967.07          | 41827.65         | 64708.52          | 718.00         |
| 预计负债              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 递延收益              | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 递延所得税负债           | 0.00            | 2508.80          | 4350.01           |                |
| 其他非流动负债           | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>967.07</b>   | <b>277696.45</b> | <b>498153.53</b>  | <b>2169.61</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>3201.87</b>  | <b>325474.96</b> | <b>616496.06</b>  | <b>1287.60</b> |
| 所有者权益：            |                 |                  |                   |                |
| 实收资本(或股本)         | 40000.00        | 200000.00        | 300000.00         | 173.86         |
| 资本公积              | 0.00            | 21199.04         | 442920.42         |                |
| 减：库存股             | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| 盈余公积              | 12.29           | 6067.88          | 13017.11          | 3154.80        |
| 未分配利润             | 110.59          | 54610.95         | 119501.46         | 3187.25        |
| 外币报表折算差额          | 0.00            | 0.00             | 0.00              |                |
| <b>归属于母公司权益合计</b> | <b>40122.88</b> | <b>281877.87</b> | <b>875438.99</b>  | <b>367.11</b>  |
| 少数股东权益            | 0.00            | 400.00           | 295.11            |                |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>40122.88</b> | <b>282277.87</b> | <b>875734.10</b>  | <b>367.19</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>43324.74</b> | <b>607752.83</b> | <b>1492230.16</b> | <b>486.88</b>  |

## 附件 5 合并利润表

(单位: 人民币万元)

| 项目             | 2010 年        | 2011 年          | 2012 年          | 变动率(%)         |
|----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>232.10</b> | <b>44520.86</b> | <b>59302.55</b> | <b>1498.46</b> |
| <b>减: 营业成本</b> | <b>0.00</b>   | <b>608.52</b>   | <b>1524.30</b>  |                |
| 营业税金及附加        | 12.77         | 3311.93         | 4037.52         | 1678.45        |
| 销售费用           | 0.00          | 0.00            | 0.00            |                |
| 管理费用           | 79.53         | 1575.76         | 2521.99         | 463.13         |
| 财务费用           | -5.74         | -265.72         | 1685.47         |                |
| 资产减值损失         | 0.75          | 149.21          | -71.54          |                |
| 加: 公允价值变动收益    | 0.00          | 16725.36        | 12328.01        |                |
| 投资收益           | 0.00          | 0.00            | 0.00            |                |
| 其中: 对合营企业投资收益  | 0.00          | 0.00            | 0.00            |                |
| 汇兑收益           | 0.00          | 0.00            | 0.00            |                |
| <b>二、营业利润</b>  | <b>144.79</b> | <b>55866.51</b> | <b>61932.80</b> | <b>1968.18</b> |
| 加: 营业外收入       | 0.00          | 14826.25        | 22240.42        |                |
| 减: 营业外支出       | 0.00          | 0.31            | 11.06           |                |
| 其中: 非流动资产处置损失  | 0.00          | 0.00            | 0.00            |                |
| <b>三、利润总额</b>  | <b>144.79</b> | <b>70692.45</b> | <b>84162.17</b> | <b>2310.95</b> |
| 减: 所得税费用       | 21.92         | 10136.49        | 12427.32        | 2281.29        |
| <b>四、净利润</b>   | <b>122.88</b> | <b>60555.95</b> | <b>71734.85</b> | <b>2316.20</b> |
| 其中: 归属于母公司的净利润 | 122.88        | 60555.95        | 71839.74        | 2317.96        |
| 少数股东损益         | 0.00          | 0.00            | -104.89         |                |

## 附件 6-1 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(%)         |
|----------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 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       | 0.00             | 44548.40          | 55101.47         |                |
| 收到的税费返还              | 0.00             | 0.00              | 0.72             |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金       | 3191.90          | 111899.36         | 127380.76        | 531.72         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>    | <b>3191.90</b>   | <b>156447.76</b>  | <b>182482.95</b> | <b>656.11</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金       | 0.00             | 384.64            | 1075.22          |                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金      | 2.23             | 375.28            | 1086.04          | 2106.35        |
| 支付的各项税费              | 0.00             | 696.80            | 2241.52          |                |
| 支付其他与经营活动有关的现金       | 42992.14         | 347003.17         | 235128.82        | 133.86         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>    | <b>42994.37</b>  | <b>348459.88</b>  | <b>239531.61</b> | <b>136.03</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-39802.46</b> | <b>-192012.13</b> | <b>-57048.66</b> | <b>19.72</b>   |
| 二、投资活动产生的现金流量:       |                  |                   |                  |                |
| 收回投资收到的现金            | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 取得投资收益收到的现金          | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额 | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 处置子公司及其他单位收到的现金净额    | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金       | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| <b>投资活动现金流入小计</b>    | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>      |                |
| 购建固定资产、无形资产等支付的现金    | 32.19            | 7988.34           | 50729.67         | 3870.02        |
| 投资支付的现金              | 0.00             | 2220.00           | 6016.00          |                |
| 取得子公司等支付的现金净额        | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金       | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| <b>投资活动现金流出小计</b>    | <b>32.19</b>     | <b>10208.34</b>   | <b>56745.67</b>  | <b>4098.83</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-32.19</b>    | <b>-10208.34</b>  | <b>-56745.67</b> | <b>4098.83</b> |
| 三、筹资活动产生的现金流量:       |                  |                   |                  |                |
| 吸收投资收到的现金            | 40000.00         | 20400.00          | 30000.00         | -13.40         |
| 取得借款收到的现金            | 0.00             | 245800.00         | 205800.00        |                |
| 发行债券收到的现金            | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金       | 0.00             | 0.00              | 15000.00         |                |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>    | <b>40000.00</b>  | <b>266200.00</b>  | <b>250800.00</b> | <b>150.40</b>  |
| 偿还债务支付的现金            | 0.00             | 2840.00           | 15665.00         |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金    | 0.00             | 12274.48          | 35158.10         |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金       | 0.00             | 670.76            | 39656.39         |                |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>    | <b>0.00</b>      | <b>15785.24</b>   | <b>90479.49</b>  |                |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>40000.00</b>  | <b>250414.76</b>  | <b>160320.51</b> | <b>100.20</b>  |

## 附件 6-2 合并现金流量表附表

(单位: 人民币万元)

| 项目                   | 2010 年           | 2011 年            | 2012 年           | 变动率(%)         |
|----------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 1、将净利润调为经营活动现金流量:    |                  |                   |                  |                |
| <b>净利润</b>           | <b>122.88</b>    | <b>60555.95</b>   | <b>71734.85</b>  | <b>2316.20</b> |
| 加: 资产减值准备            | 0.75             | 149.21            | -71.54           |                |
| 固定资产折旧及其他            | 0.00             | 259.14            | 421.43           |                |
| 无形资产摊销               | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 长期待摊费用摊销             | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 处置固定资产、无形资产等损失       | 0.00             | -0.06             | 0.00             |                |
| 固定资产报废损失             | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 公允价值变动损失             | 0.00             | -16725.36         | -12328.01        |                |
| 财务费用                 | 0.00             | 0.00              | 3630.77          |                |
| 投资损失                 | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 递延所得税资产减少            | -0.11            | -22.38            | 10.73            |                |
| 递延所得税负债增加            | 0.00             | 2508.80           | 1841.21          |                |
| 待摊费用减少               | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 预提费用增加               | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| 存货的减少                | -967.07          | -154853.10        | -244350.65       | 1489.56        |
| 经营性应收项目的减少           | -42160.02        | -181142.81        | -35273.18        | -8.53          |
| 经营性应付项目的增加           | 3201.12          | 97258.48          | 157335.73        | 601.07         |
| 其他                   | 0.00             | 0.00              | 0.00             |                |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-39802.46</b> | <b>-192012.13</b> | <b>-57048.66</b> | <b>19.72</b>   |

## 附件 7 主要计算指标

| 项 目                | 2010 年   | 2011 年  | 2012 年 |
|--------------------|----------|---------|--------|
| <b>经营效率</b>        |          |         |        |
| 销售债权周转次数(次)        | --       | --      | --     |
| 存货周转次数(次)          | 0.00     | 0.01    | 0.01   |
| 总资产周转次数(次)         | 0.01     | 0.14    | 0.06   |
| 现金收入比(%)           | 0.00     | 100.06  | 92.92  |
| <b>盈利能力</b>        |          |         |        |
| 营业利润率(%)           | 94.50    | 91.19   | 90.62  |
| 总资本收益率(%)          | 0.31     | 13.99   | 8.46   |
| 净资产收益率(%)          | 0.31     | 21.45   | 8.19   |
| <b>财务构成</b>        |          |         |        |
| 长期债务资本化比率(%)       | 0.00     | 45.26   | 32.89  |
| 全部债务资本化比率(%)       | 0.00     | 46.26   | 36.82  |
| 资产负债率(%)           | 7.39     | 53.55   | 41.31  |
| <b>偿债能力</b>        |          |         |        |
| 流动比率(%)            | 1937.20  | 894.72  | 664.39 |
| 速动比率(%)            | 1893.93  | 568.59  | 326.25 |
| 经营现金流动负债比(%)       | -1781.04 | -401.88 | -48.21 |
| 全部债务/EBITDA(倍)     | 0.00     | 3.42    | 5.79   |
| 筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍) | --       | -0.83   | -0.24  |
| 筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍) | --       | -15.62  | -2.72  |
| <b>本期债项偿债能力</b>    |          |         |        |
| 经营活动现金流入量偿债倍数(倍)   | 0.01     | 0.68    | 0.79   |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)  | -0.17    | -0.83   | -0.25  |
| 筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍) | -0.17    | -0.88   | -0.49  |
| EBITDA/发债额度(倍)     | 0.00     | 0.31    | 0.38   |

## 附件 8 有关计算指标的计算公式

| 指 标 名 称           | 计 算 公 式                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>       |                                                                                             |
| 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%<br>(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -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        |                                                                                             |
| <b>经营效率指标</b>     |                                                                                             |
| 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%                                                                  |
| <b>盈利指标</b>       |                                                                                             |
| 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%                                                                              |
| 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%                                                             |
| <b>债务结构指标</b>     |                                                                                             |
| 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%                                                                             |
| <b>长期偿债能力指标</b>   |                                                                                             |
| 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                                                                            |
| <b>短期偿债能力指标</b>   |                                                                                             |
| 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%                                                                      |
| 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                                                                            |
| <b>本期企业债券偿债能力</b> |                                                                                             |
| EBITDA/本期发债额度     | EBITDA/本期发债额度                                                                               |
| 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/本期企业债券到期偿还额                                                                    |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数    | 经营活动现金流量净额/本期企业债券到期偿还额                                                                      |
| 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/企业债券到期偿还额                                                                       |

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+一年内到期的长期负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 9 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。

## 联合资信评估有限公司关于 重庆高新区开发投资集团有限公司 2014 年度 23 亿元企业债券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期企业债券存续期内每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。

重庆高新区开发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。重庆高新区开发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，重庆高新区开发投资集团有限公司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高新区开发投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现重庆高新区开发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，据以确认或调整信用等级。

如重庆高新区开发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高新区开发投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

