

信用等级公告

联合[2014] 349 号

联合资信评估有限公司通过对重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司及其拟发行的 2014 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估, 确定

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司
主体长期信用等级为

AA

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司
2014 年度第一期中期票据的信用等级为

AA

特此公告。

联合资信评估有限公司
评级业务专用章
二零一四年八月二十六日
103004610

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2014 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA

评级展望: 稳定

本期中期票据信用等级: AA

本期中期票据发行额度: 8 亿元

本期中期票据期限: 5 年

偿还方式: 每年付息, 到期兑付本金

发行目的: 偿还银行贷款

评级时间: 2014 年 8 月 26 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 3 月
资产总额(亿元)	66.23	120.58	141.10	140.26
所有者权益(亿元)	44.25	91.11	98.38	98.38
长期债务(亿元)	11.68	13.97	25.42	25.62
全部债务(亿元)	12.50	15.90	30.30	29.53
营业收入(亿元)	2.82	8.19	6.01	0.17
利润总额(亿元)	1.62	4.75	2.00	-0.05
EBITDA(亿元)	1.70	4.86	2.12	--
经营性净现金流(亿元)	-2.57	-2.91	-18.06	-2.59
营业利润率(%)	49.38	35.71	31.02	93.17
净资产收益率(%)	3.67	5.22	2.06	--
资产负债率(%)	33.19	24.44	30.28	29.86
全部债务资本化比率(%)	22.02	14.86	23.55	23.09
流动比率(%)	770.41	750.64	898.03	930.28
全部债务/EBITDA(倍)	7.36	3.27	14.29	--
EBITDA/本期中期票据 额度(倍)	0.21	0.61	0.26	--

注: 1、2014 年 1 季度财务数据未经审计;

2、计算长期债务、全部债务以及相关指标过程中, 已将有关息长期应付款纳入长期债务核算。

分析师

张露雪 刘秀秀

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

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对于重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为重庆市人民政府批准成立的市级投资公司、重庆市万盛经济技术开发区(以下简称“万盛经开区”或“经开区”)唯一的投融资主体, 在基础设施建设、土地开发及旅游方面具有很大的经营优势; 重庆市及万盛经开区经济发展迅速, 财政实力不断增强, 公司在资产注入及财政补贴等方面得到地方政府的大力扶持; 万盛经开办发[2012]40 号文件规定的资金返还对于公司盈利能力具有较强提升作用; 2012 年公司土地开发收益的实现、黑山谷景区升级为国家 5A 级旅游景区等有效增强了公司的盈利能力。联合资信同时关注到, 公司土地业务回款时点存在不确定性; 公司资产中存货及其他应收款占比较大等因素对其信用水平带来的不利影响。

随着重庆市及开发区的发展, 公司外部环境有望持续向好, 公司积累了丰富的土地资源, 土地出让金返还还将持续为公司带来收入, 公司旅游业务发展良好, 联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司本期中期票据到期不能偿还的风险较低, 安全性较高。

优势

1. 重庆市及万盛经开区近年来经济发展迅速, 财政实力不断增强, 经开区获得政府一系列优惠政策, 为公司提供良好的外部环境。
2. 公司是万盛经开区基础设施项目建设唯一的投融资主体, 经营垄断优势突出。

3. 公司外部支持明确，在资产注入、财政补贴及资金返还等方面得到了政府的大力支持。
4. 2012 年，黑山谷景区升级为国家 5A 级旅游景区，成为重庆市第 5 个国家 5A 级旅游景区，旅游业务将持续为公司带来收入。

关注

1. 公司所承担的基础设施代建项目建设周期长、资金需求大，前期垫资规模大，同时公司承担了代替重庆万盛经开区融资的职能，往来流出大，经营活动现金流呈持续流出状态，加重了公司资金周转压力。
2. 本期中期票据偿债资金来源主要为公司土地出让业务收入，公司未来土地出让业务预测收入的实现存在一定的不确定性；同时，本期中期票据一次性发行额度较大，考虑到公司已发行的“13 万盛经开债”、“14 万盛经开债 01”及“14 万盛经开债 02”，公司未来存在较大的集中偿付压力。
3. 2014 年一季度公司财务处理不规范。

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）与重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与重庆市万盛经济技术开发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，未因重庆市万盛经济技术开发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市万盛经济技术开发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、重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司 2014 年度第一期中期票据信用等级自本期票据发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司（以下简称“公司”）前身为原重庆市万盛建设投资有限公司（以下简称“万盛建投”），是由原重庆市万盛区财政局于2007年10月出资组建的国有独资企业，初始注册资本10000万元，2009年12月增资至14085万元。2011年10月，经国务院批复，重庆市撤销原重庆市万盛区（以下简称“万盛区”），设立重庆市万盛经济技术开发区（以下简称“万盛经开区”或“经开区”）。2012年3月，根据《重庆市人民政府关于成立重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2012]8号），公司在万盛建投的基础上组建成立，注册资本增至20亿元。2012年9月，公司名称由“重庆市万盛经济技术开发区投资集团有限公司”变更为“重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司”，股东由原重庆市万盛区财政局变更为重庆市万盛经济技术开发区管理委员会。截至2014年3月底，公司注册资本已全部到位，万盛经开区管委会为公司的唯一出资人。

根据万盛经开区管委会的文件（万盛经开区[2012]3号）及重庆市政府的批复文件（渝府[2012]18号），公司主要负责对万盛经开区范围内的基础设施建设、区域土地和房地产开发、现代产业体系构建和高科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作，并在授权范围内开展国有资产多种形式经营。

截至2013年底，公司合并资产总额为141.10亿元，所有者权益合计为98.38亿元。2013年，公司实现营业收入6.01亿元，利润总额2.00亿元。

截至2014年3月底，公司合并资产总额为140.26亿元，所有者权益合计为98.38亿元。2014年1-3月，公司实现营业收入0.17亿元，利润总额-0.05亿元。

公司注册地址：重庆市万盛经济技术开发区

区万东北路45号；法定代表人：徐世国。

二、本期中期票据概况

公司拟于2014年注册并发行中期票据8亿元（以下简称“本期中期票据”），发行期限为5年，本期中期票据每年付息一次，到期兑付本金。本期中期票据所募集资金将全部用于偿还银行借款。

本期中期票据无担保。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

2013年以来，中国宏观经济整体运行平稳，新一届政府注重经济增长的质量和效益，不断推动经济结构转型升级；中共十八届三中全会召开为中国经济持续健康发展产生积极影响；从短期看，全面深化改革的各项细则落实过程中，经济仍将呈小幅波动调整态势。据初步核算，2013年中国实现国内生产总值568845亿元，同比增长7.7%。

2013年，中国规模以上工业增加值同比增长9.7%；同期，规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万以上的企业，下同）实现利润总额62831亿元，同比增长12.20%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求继续保持增长态势，对外贸易增速减缓。具体而言：消费需求增长平稳。2013年社会消费品零售总额为237810亿元，同比名义增长13.1%；投资保持较快增长，第三产业投资增速加快。2013年固定资产投资（不含农户）436528亿元，同比增长19.6%；三次产业投资同比分别增长32.5%、17.4%、21.0%；对外贸易增速进一步下滑。2013年，中国进出口总额为41600亿美元，同比增长7.6%；其中出口金额增长7.9%，进口金额增长7.3%，贸易顺差2592亿美元。

2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，结合税制改革完善结构性减税政策，促进经济结构调整；适当增加财政赤字和国债规模，保持必要的支出力度；进一步优化财政支出结构，保障和改善民生。2013年，中国财政累计收入为129143亿元，同比增长10.1%，各项民生政策得到较好落实，医疗卫生、社会保障和就业、城乡社区事务等方面支出均实现两位数增长。结构性减税方面，自8月1日起，在全国范围内开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点，并择机将铁路运输和邮电通信等行业纳入“营改增”试点。基础设施建设方面，中央财政不断加大投资建设力度，7月31日召开的国务院常务会议，研究推进政府向社会力量购买公共服务，部署重点加强城市基础设施建设。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，根据国际资本流动不确定性增加、货币信贷扩张压力较大等形势变化进行预调微调；灵活开展公开市场操作，开展常备借贷便利操作，促进银行体系流动性总体平衡；发挥差别准备金动态调整工具的逆周期调节作用，引导货币信贷平稳适度增长，增强金融机构抗风险能力；进一步推进利率市场化改革。10月25日，贷款基础利率集中报价和发布机制正式运行，实现科学合理定价并为金融机构信贷产品市场化定价提供参考。截至2013年底，M2存量达110.7万亿，同比增长13.6%。从社会融资规模来看，2013年全社会融资规模为17.3万亿，比上年同期多1.5万亿；其中人民币贷款12.97万亿，增加2.54万亿；全年上市公司通过境内市场累计筹资6885亿元，比上年增加1044亿元。其中，A股再筹资（包括配股、公开增发、非公开增发、认股权证）2803亿元，增加710亿元；上市公司通过发行可转债、可分离债、公司债筹资4082亿元，增加1369亿元。2013年发行公司信用类债券3.67万亿元，比上年减少667亿元。

人民币汇率方面，截至2013年底，人民币兑美元汇率中间价为6.0969元，比上年末升值3.1%；人民币汇率双向浮动特征明显，汇率弹性明显增强，人民币汇率预期总体平稳。市场流动性方面，2013年以来央行始终维持资金中性偏紧的状态，近期中长期国债收益率攀升、回购利率持续高企，资金面紧张格局愈发明显。

产业政策方面，继续加快结构调整和转型升级，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张，加快推进产业转型升级，推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣。房地产方面，房地产调控政策进一步趋紧，2月26日，国务院办公厅发布房地产市场调控政策“国五条”；从房地产市场运行看，行业投资回暖、城市住宅市场成交量回升、重点城市房价上涨和土地市场量价齐升等情况同时出现，其中第三季度一线城市房价上涨较快、地王频现，房地产调控政策面临较大挑战。城镇化建设方面，6月26日，国务院常务会议研究部署加快棚户区改造，会议决定未来5年将改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区1000万户；8月22日，发改委下发了发改办财金[2013]2050号文，明确支持棚改企业申请发行企业债券，并按照“加快和简化审核类”债券审核程序，优先办理核准手续，加快审批速度。10月15日，国务院发布《关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》，明确指出钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、船舶等行业产能严重过剩，将通过坚决遏制产能盲目扩张、清理整顿建成违规产能、淘汰和退出落后产能等方式，争取通过五年时间实现产能规模基本合理、发展质量明显改善、长效机制初步建立的目标。

2013年11月召开的中共十八届三中全会（以下简称“全会”），审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，内容涵盖15个领域、60项具体任务，改革总体目标清晰；其中经济体制改革方面，市场在资源配置中的作用由“基础”调整为“决定”，

更加明确深化改革的发展方向,将进一步激发市场经济的活力。全会提出建立现代财政制度、改进预算管理制度、完善税收制度,预期新一轮财税体制改革将全面展开。全会提出建立城乡统一的建设用地市场,预期将对土地供需市场产生重大影响。同时全会提出加快房地产税立法并适时推进改革,房地产调控思路的转变预期将对房地产市场发展产生根本性改变。全会提出完善金融市场体系,预期汇率和利率市场化改革、资本市场体系建设以及金融监管等方面的金融业改革措施将逐步展开。

总体来看,2013年以来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以实现预期政策效果。产业政策方面,房地产政策调控仍面临较大挑战,城镇化建设将继续保持快速发展,化解产能严重过剩矛盾将是未来一段时期产业结构调整的工作重点。全会提出的全面深化改革总体目标,将有利于推动经济持续健康稳定发展。

四、行业分析及区域经济

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。

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，凡是申请发行企业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企业债券，除满足现行法律法规规定的企业债券发行条件外，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企业债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过 100%，其发行企业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。

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

(3) 中国基础设施建设发展展望

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。2013 年全年,全国固定资产投资总额完成 44.71 万亿元,比上年增长 19.3%,扣除价格因素,实际增长 18.9%。在固定资产投资(不含农户)中,第一产业投资 0.92 万亿元,比上年增长 32.5%;第二产业投资 18.48 万亿元,增长 17.4%;第三产业投资 24.25 万亿元,增长 21.0%。2013 年全年房地产开发投资 8.60 万亿元,比上年增长 19.8%,其中,住宅投资 5.90 万亿元,增长 19.4%,办公楼投资 0.47 万亿元,增长 38.2%;商业营业用房投资 1.19 万亿元,增长 28.3%;全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 666 万套(户),基本建成城镇保障性安居工程住房 544 万套。

截至 2013 年,中国城镇化率为 53.73%,较上年提高 1.16 个百分点,未来中国城镇化率仍有上升的潜质。根据《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》,中国城镇化建设的指导思想是,紧紧围绕全面提高城镇化质量,加快转变城镇化发展方式,以人的城镇化为核心,有序推进农业转移人口市民化;以城市群为主体形态,推动大中小城市和小城镇协调发展;以综合承载能力为支撑,提升城市可持续发展水平;以体制机制创新为保障,通过改革释放城镇化发展潜力,走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路,促进经济转型升级和社会和谐进步,为全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化、实现中华民族伟大复兴的中国梦奠定坚实基础。

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. 区域经济

公司为重庆市人民政府批准成立的市级投资公司，为重庆市万盛经济技术开发区基础设施项目建设唯一的投融资主体，因此公司经营范围、投资方向直接受重庆市地区经济实力的影响，并与城市基础设施建设、城市发展规划密切相关。

区域概况

重庆市为中央直辖市，幅员面积 8.24 万平方公里，下辖 19 个区、15 个县以及 4 个自治县，是长江上游地区经济、金融和创新中心，是国家重要的现代制造业基地，全国综合交通枢纽。重庆地处长江上游经济带核心地区，是中国西部唯一集水陆空运输方式为一体的交通枢纽，横贯中国大陆东西、南北的几条铁路干线、高速公路干线在重庆交汇，区位条件优越，是中国政府实行西部大开发的重点开发地区。

万盛经开区前身为万盛区，2011 年 10 月，根据《中共重庆市委、重庆市人民政府关于撤销双桥区大足县设立大足区和撤销万盛区綦江县设立綦江区有关工作的通知》（渝委发[2011]31 号），万盛区和綦江县合并成立綦江区，并设立重庆市万盛经济技术开发区，辖原万盛区所辖区域。2012 年 4 月，根据《中共重庆市委重庆市人民政府关于万盛经开区管理体制调整的决定》（渝委发[2012]10 号），在万盛经开区区划总体归属綦江区的前提下，万盛经开区党工委、管委会由市委、市政府直接管理，万盛经开区履行相应经济发展、社会管理及干部管理职能。

万盛经开区位于重庆市南部，是重庆市重要能源基地和唯一的旅游经济实验区，是重庆近郊面积最大的开发区，具有良好的区位优势、产业基础和独特的资源禀赋。万盛经开区处于重庆“一小时经济圈”内，通过綦万高速、南万高速与成渝高速公路互通，通过三（江）万（盛）南（川）铁路与渝湘铁路、渝黔铁路相接，快捷低成本的立体交通体系已初步形

成。

区域经济实力

（1）重庆市

2013 年，重庆市实现地区生产总值 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。按常住人口计算，全年人均地区生产总值达到 42795 元，比上年增长 11.3%。

固定资产投资方面，2013 年重庆市全年固定资产投资总额 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%。工业投资 3529.90 亿元，增长 15.2%，占全市固定资产投资总额的 31.5%；房地产开发投资 3012.78 亿元，增长 20.1%，占全市固定资产投资总额的 26.9%。全市重点项目完成投资 2818.97 亿元，占固定资产投资总额的 25.2%。其中，九大基础设施项目投资 707.47 亿元，十大产业项目投资 403.00 亿元，主城十大商务集聚区开发项目投资 315.00 亿元，分别占重点项目投资的 25.1%、14.3% 和 11.2%。

地方财政实力方面，2013 年重庆市全年完成公共财政预算收入 1692.92 亿元，比上年增长 15.5%；其中，税收收入 1112.30 亿元，增长 14.6%；完成公共财政预算支出 3059.86 亿元，比上年增长 12.6%。

人均收入方面，2013 年，重庆市城镇居民人均家庭总收入 26850 元，比上年增长 8.2%，其中人均可支配收入 25216 元，增长 9.8%；城镇居民人均消费支出 17814 元，比上年增长 7.5%。2013 年，重庆市全年农村居民人均纯收入 8332 元，比上年增长 12.8%；人均生活消费支出 5796 元，比上年增长 15.5%。

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%。“十二五”规划还提出要进一步强化作为长江上游地区经济中心对区域的集聚辐射服务功能，实施水陆空并举，干线建设与网络完善同步发展战略，建成长江上游地区综合交通枢纽。到十二五末，基本建成“三环十射三连线”高速公路网，推进村通畅和县乡道联网。

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，经济将呈现持续快速增长态势。

(2) 万盛经开区经济概况

2013 年，万盛经开区全区地区生产总值（GDP）实现 86 亿元，同比增长 18.1%，较去年提高了 10.1 个百分点。万盛经开区区域经济

实力持续增强，为公司发展提供了良好的区域环境。同时，城乡居民生活水平的提高，加大了对城市基础设施和公用事业的需求。公司业务发展前景良好。

2013 年，万盛经开区固定资产投资完成 80.79 亿元，同比增长 68.3%。建筑业增加值实现 10.33 亿元，同比增长 55.0%，商品房销售面积达到 52.23 万平方米，同比增长 97.3%。全年工业总产值完成 106.15 亿元，同比增长 27.6%。

财政实力

2013 年，万盛经开区财政收入完成 18.24 亿元，同比增长 21.1%；一般预算收入完成 9.34 亿元，同比增长 3.77%。

表 1 万盛经开区 2011~2013 年地方可支配收入情况（单位：万元）

编号	科目	2011 年	2012 年	2013 年	三年复合增长率 (%)
1	一般预算收入	76706	90050	93443	10.37
1	其中：税收收入	45916	42927	51378	5.78
1	非税收入	30790	47123	42065	16.88
2	政府性基金收入	147560	71000	88913	-22.38
3	转移性收入	103963	107000	148443	19.49
3	其中：返还性收入	2559	2758	2547	-0.23
3.2	财力性转移	42968	44242	70073	27.70
3	专项补助	58436	60000	73073	11.82
4	地方可支配收入总计	328229	268050	330799	0.39

资料来源：万盛经开区财政局

从万盛经开区地方可支配收入来看，万盛经开区地方财政可支配收入由一般预算收入、政府性基金收入以及转移性收入构成。2011~2013 年，根据万盛经开区财政局提供的资料，近三年万盛经开区可支配收入三年复合增长率为 0.39%，受政府基金收入波动影响，地方可支配收入波动较大，2013 年达到 33.08 亿元。

经开区一般预算收入年均复合增长 10.37%，2013 年实现 9.34 亿元。其中税收收入 5.14 亿元，占 2013 年一般预算收入的 54.98%，万盛经开区税收收入中营业税所占比

重最高，其次为增值税、企业所得税、耕地占用税和契税等。非税收入方面，万盛经开区非税收入主要是排污费、水资源使用费等专项收入，以及行政事业性收费、罚没收入、国有资源有偿使用收入等。2011~2013 年，非税收入占一般财政收入的比重分别为 40.14%、52.33% 和 45.02%，非税收入的比重较大。

经开区转移性收入主要由返还性收入、财力性转移和专项补助构成。随着近年来万盛经开区经济的不断发展，转移性收入也随之增长。2011~2013 年，万盛经开区转移性收入总体规模分别为 10.40 亿元、10.70 亿元和 14.84 亿

元，年均复合增长率达19.49%。

万盛经开区政府性基金收入以土地出让收入为主；2011年金额较大主要是由于万盛经开区获得重庆能源投资集团南桐矿业公司支付的土地出让金收入10.97亿元所致。2012年4月2日，万盛经开区管委会组织召开了关于落实万盛经开区发展规划的专题会议，会上明确了2012~2020年经开区将开发16.10平方公里土地，其中2013~2016每年出让240万平方米、2017~2021年总共出让土地570.01万平方米。万盛经开区规划的土地开发规模较大，未来经开区政府性基金收入总量较大，但是由于土地

出让受宏观环境及政策影响较大，存在不确定性。

整体看，受政府性基金收入波动影响，万盛经开区可控财力近年来有所波动。财政收入对于转移性收入和基金收入的依赖性较强，财政收入稳定性有待提高。

地方政府债务

经开区地方政府债务主要由直接债务及担保债务两部分构成。截至2013年底，万盛经开区政府债务余额为13.93亿元，大多数为直接债务，债务率为42.11%。万盛经开区政府债务负担适中。

表2 重庆市万盛经开区政府债务构成情况（单位：万元）

政府财力（2013年度）	金额	地方债务（截至2013年底）	金额
（一）地方一般预算收入	93443	（一）直接债务余额	118665.53
1. 税收收入	51378	1. 国债转贷资金	655.62
2. 非税收入	42065	2. 农业综合开发借款	
（二）转移支付和税收返还收入	148443	3. 国内金融机构借款	75379.75
1. 一般性转移支付收入	70073	（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	73073	4. 债券融资	4350.00
3. 税收返还收入	2547	（1）中央代发地方政府债券	
（三）国有土地使用权出让收入	88913	5. 其他（村级及其他单位借款）	38280.16
1. 国有土地使用权出让金	86043	（二）担保债务余额	41286.13
2. 国有土地收益基金	2468	1. 政府担保的外国政府贷款	1129.00
3. 农业土地开发资金	402	2. 政府担保的国内金融机构借款	40157.13
4. 新增建设用地有偿使用费		3. 政府担保的融资平台债券融资	
（四）预算外财政专户收入			--
地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	330799	地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	139308.60
债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%	42.11%		

资料来源：万盛经开区财政局

经开区政策支持

根据《国务院关于促进资源型城市可持续发展的若干意见》精神，财政部、重庆市财政局每年向万盛区下达资源枯竭城市转移支付资金，用于当地社会保障、环境保护与生态治理、公共基础设施建设和棚户区改造等。2008~2010年，财政部、重庆市财政局累计向原万盛区下达该项转移支付资金2.53亿元。

2010年6月，重庆市人民政府发布《关于促进万盛区资源型城市转型发展的意见》，规定了助推万盛区转型发展在产业发展、社会发展和财税金融方面的三大扶持政策。该文件明确将参照区域中心城市相关规定赋予万盛区

行政审批权限，赋予万盛区国有企业市属国企破产改革政策，并给予资金支持；转型期间，按照国家和重庆市的有关规定，万盛区行政区域内企业上缴的市级排污费优先安排万盛区污染防治等环境保护工作，新增建设用地有偿使用费优先用于万盛区；2009~2012年万盛区特色工业园区内每年产生的市级税收增量、2010~2019年煤电化基地规划范围内煤电化项目产生的所有市级税费和项目建设用地市级规费，除中央和市政府有关政策规定必须计提的外，由市财政全额补助万盛区，用于园区基础设施建设。区划调整后，万盛经开区继续享受这些优惠政策。这些政策将有助于万盛经开

区更好地建设新兴产业链，促进自身发展。

2012年3月，万盛经开区党工委、管委会出台了《重庆市万盛经济技术开发区管委会关于印发重庆市万盛经济技术开发区鼓励投资若干优惠政策的通知》，以“繁荣城市、做大工业、拓展旅游、服务民生”四大战略任务为出发点，在工业鼓励政策、旅游及配套产业发展政策、金融服务业鼓励政策、商贸物流鼓励政策等各个方面做了规定。目前该政策效果初现，中国国电集团公司、中国建筑材料集团有限公司等42家大型企业相继入驻万盛经开区。

2012年4月，为了促进万盛经开区经济社会平稳发展，解决撤区后经济社会发展运行中亟待解决的相关问题，重庆市委市政府出台了《关于促进万盛经开区当前经济社会平稳发展的政策意见》。该文件规定凡在万盛经开区内从事餐饮业、交通运输业、旅游业经营的企业，其经营中产生的营业税三年内先征后返；万盛经开区内二手房交易环节的契税，两年内给予免征；对国家给予原万盛区的资源枯竭型城市转移支付、矿山地质环境综合治理专项资金和重庆市政府制定的优惠政策，万盛经开区继续享受；重庆市政府将万盛经开区列入旅游精品区发展规划，享受市政府确定的旅游精品区优惠政策。

未来发展规划

根据重庆市发布的“十二五”规划纲要，重庆市将加快发展以信息产业为主要支柱的战略性新兴产业，实施“2+10”建设方案，即基本建成国内最大笔记本电脑生产基地，形成1亿台整机生产规模、80%零部件及原材料本地配套；基本建成国内最大离岸数据开发和处理中心；集中打造通信设备、高性能集成电路、节能与新能源汽车、轨道交通装备、环保装备、风电装备及系统、光源设备、新材料、仪器仪表、生物医药等十大重点产业集群；基本建成西部地区的重要增长极、长江上游地区的经济中心和城乡统筹发展的直辖市。

根据万盛经开区“十二五”发展规划，至

2016年，万盛经开区将力争实现地区生产总值240亿元、工业总产值500亿元，将重点围绕“煤电化冶、新材料、现代装备制造、生物医药、电子信息”等5大产业集群和14条完整产业链，推动经开区工业转型升级；至“十二五”末，万盛经开区将基本建成国家级循环经济示范园区和重要的煤化工基地，并围绕镁、铜、玻璃、环保建材等产业链初步建成新材料加工基地，打造汽摩、矿机整机制造、特种阀门等装备制造业产业链，以及生物医药和电子信息产业的多条产业链。力争到2017年，把万盛建设成为科技创新驱动资源型城市转型发展示范区，高新技术企业产值达到工业总产值的20%以上。

五、公司管理

1. 法人治理结构

公司是由重庆市万盛经济技术开发区管理委员会投资组建的国有独资有限公司，万盛经开区管委会行使《公司章程》中规定的股东权利并履行相关义务。公司严格按照《公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及相关法律、法规、规章的要求，制定并完善了《公司章程》。

公司设立了董事会和监事会。公司董事会是公司法定代表机构和决策机构，由9人组成，董事由股东委派7人，由公司职工民主选举职工代表2人，每届任期3年。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。

公司监事会由5人组成，其中股东委派监事3名和职工代表2名。监事会主席由出资人在监事中指定。公司设总经理1人，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理。经理对董事会负责。公司内设办公室、资产管理部、财务部、投融资部、项目部、党群部、规划发展部、土地储备部、人力资源部等八部一室。

总体来看，公司治理结构清晰明确，内部

职责分工明晰，组织结构设置能够满足公司经营管理的需要。

2. 管理水平

公司根据自身定位、业务特点及业务需要设置了办公室、资产管理部、财务部、投融资部、项目部、党群部、规划发展部、土地储备部、人力资源部等。公司重视管理制度的建设与实施，建立健全了包括：董事会议事规则、监事会议事规则、资产管理办法（试行）、车辆管理制度（试行）、外宣工作奖励办法（试行）、值班制度（试行）、保密工作规定及印章使用管理制度等。

项目管理方面，公司建立了项目管理办法，本着“统一规划、突出重点、科学合理、分层实施”的原则，公司各部门及子公司按公司的战略发展规划和年度项目管理计划开展工作，公司履行对子公司全部项目的管理权。

财务管理方面，公司根据相关规定制定了《财务管理规定（试行）》、《全面预算管理制度（试行）》、《财务支付审批制度（试行）》、《现金管理办法》、《票据管理办法》等一系列财务管理制度，分别对会计基础工作、预算管理、支付审批和现金及票据管理作了具体规定。公司对资金严格实行预算管理，年度资金预算计划报董事会批准；公司的对外投资、融资、借贷款须经总经理审查批准后，呈报万盛经开区管委会审批，经批准后方可实施。

人事管理方面，公司实行聘用制管理。管理、专业技术人员的身份随着岗位的变动而变动，实行动态管理，同时建立了激励与约束机制，基本上在企业内部形成了“能上能下、能进能出、优胜劣汰”的运行机制。

总体看，公司管理比较规范，已建立起法人治理结构和系统的经营管理制度。

六、企业基础素质分析

1. 产权状况

公司为国有独资企业，重庆市万盛经济技

术开发区管理委员会持有公司 100%股权，为公司实际控制人。

2. 企业规模与竞争力

公司为万盛经开区唯一的投融资主体，垄断地位突出。原万盛区财政局及万盛经开区管委会多次通过土地、股权等注资方式支持公司日常经营及未来发展。

公司先后完成了文体中心项目、煤电化项目中的平山南北干道建设工程和平山东西支路建设工程等项目、浮法玻璃项目中的平场工程和节能玻璃平场工程等项目。

3. 人员素质

公司现有员工102人，本科及以上学历的占26%，专科学历的占42%，其余为中专及以下学历，公司人员学历水平一般；从职称分布来看，具有高级职称的占3%，具有中级职称的占11%。公司高级管理人员7人。

公司董事长徐世国，1963年8月生，研究生学历，中共党员；1982年进入四川省潼南县农业局工作；1984年3月任四川省潼南县双江镇政府计生办主任、党委副书记、党委书记等职；1997年6月任重庆市潼南县政府县委常委、县城乡建委党组书记、县委副书记等职；2006年12月任重庆市綦江县政府县委副书记、县长；2011年11月任重庆市綦江区委副书记、区政府副区长；2012年9月至今任公司董事长。

公司总经理李川，1966年3月生，研究生学历，中共党员；1987年9月任重庆市万盛区计经委计划科副科长、科长、计经委副主任等职；1998年3月任重庆市万盛区科委主任、党组书记；2003年3月任重庆市万盛区计划委员会主任、党组书记；2007年3月任重庆市万盛区政府副区长、党组成员；2011年11月任重庆市万盛经开区党工委委员、管委会副主任；2012年9月至今任公司董事、总经理。

整体看，公司高层管理人员文化素质较高，长期从事领导管理工作，相关管理经验丰

富，并在市政府部门同时兼有任职，有利于公司与政府进行协调，获得政府资源及相关支持，能够满足日常工作需要。

4. 政府支持

公司作为万盛经开区基础设施项目建设唯一的投融资实体，经开区管委会先后多次通过注入土地、股权等方式扩充公司资本金，并通过签署回购协议及补贴等方式支持公司的日常经营。

(1) 资产注入

政府对公司的资产注入主要体现在土地资产以及股权资产划拨方面。

货币注资

原重庆万盛区财政局于 2007 年和 2009 年分两次对公司货币注资，共计 0.43 亿元，计入实收资本。2013 年 7 月，万盛经开区管委会对公司货币注资 6.36 亿元，计入实收资本。

土地资产注入

2007 年公司设立时股东投入土地使用权价值 1.00 亿元，其中 0.98 亿元计入实收资本，0.02 亿元计入资本公积。2009 年，根据《重庆市万盛区财政局关于同意将万盛工业园区平山组团部分国有土地使用权划转重庆市万盛建设投资有限公司的批复》（万盛财资发[2008]20 号），原万盛区财政局以土地注入资产价值 3.20 亿元，计入资本公积。2010 年，根据《重庆市万盛区财政局关于同意将晋林厂及关青组团部分国有土地使用权划转重庆市万盛建设投资有限公司的批复》（万盛财资发[2009]38 号），原万盛区财政局以土地注入资产价值 2.85 亿元，计入资本公积。2011 年，根据《重庆市万盛区财政局关于同意将娄黄社、黑塘社等部分国有土地使用权划转重庆市万盛建设投资有限公司的批复》（万盛财资发[2011]42 号），原万盛区财政局以土地注入资产价值 12.23 亿元，计入资本公积。2012 年，根据《重庆市万盛经济技术开发区管委会关于同意划转部分国有资产的批复》（万盛经开

[2012]68 号），万盛区管委会将经开区已征收未使用的 318.12 万平方米国有土地所有权（评估价值 40.11 亿元）、娄黄观景路 1 号房产 0.97 万平方米（评估价值 5878.47 万元）划转给公司，作为国家资本金计入资本公积。此外，根据万盛财资发[2009]41 号、万盛财资发[2010]37 号、万盛财资发[2010]40 号和万盛财资发[2011]33 号等文件，划入公司子公司的土地合计 13.33 亿元。近年来万盛区管委会通过土地划拨形式注入公司土地账面价值合计 74.69 亿元。公司资本公积中土地资产中公路用地（公益性用地）价值 3.94 亿元，该部分资产无法变现，一定程度上影响公司资产和权益质量。

股权资产注入

万盛经开区政府还通过股权划拨等方式为公司注入资产。2009 年，原万盛区财政通过划拨重庆万盛国有资产经营管理有限公司股权增加公司资本公积 4.17 亿元，2010 年通过划拨重庆黑山谷旅游投资有限公司股权增加公司资本公积 1.68 亿元。截至 2013 年底，公司资本公积中划入股权 5.85 亿元。

另外，根据《重庆市万盛经济技术开发区管委会办公室关于印发支持重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司发展相关事项的通知》（万盛经开办[2012]40 号），计划将万盛经开区规划范围内的所有国有资产作为政府投入，逐步注入公司，并纳入公司管理。虽然万盛经开区管委会目前还未对拟注入公司的国有资产类别、具体注入时间和方式等进行明确规定，但这一文件的出台反映出当地政府对该公司的支持力度和意愿很强。随着未来国有资产的注入，公司融资能力将得到提升。

货币注资、土地资产的注入和万盛经开区国有企业股权的划拨转入，使公司资本实力得到快速增强。

(2) 政府补贴及资金返还

万盛经开区政府每年给予公司一定数额

的财政补贴以支持公司实施城市市政基础设施项目的建设。2011~2013 年，万盛经开区财政给予公司的补贴收入分别为 0.75 亿元、2.46 亿元和 1.23 亿元，计入营业外收入。

为快速增强公司融资能力，根据 2012 年 2 月 22 日《重庆市万盛经济技术开发区管委会办公室关于印发支持重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司发展相关事项的通知》（万盛经开办发[2012]40 号），经开区管委会在相关资金返还、建立贷款本息偿还机制等方面对公司给予极大的支持。

在资金返还方面，（1）经开区规划范围内土地征收、出让环节所涉及的新增建设用地有偿使用费区级留成部分和耕地占用税、土地出让金、土地出让金管理费等区级税费，采用先收（征）后返的方式，全额返还给公司。（2）经开区规划范围内项目建设所涉及的城市配套费、散装水泥专项资金、城市房屋拆迁管理费、房地产开发税费等区级税收，全部采用即收即支的方式全额划转公司，用于经开区基础设施建设和偿还银行贷款。（3）经开区范围内入驻企业建成投产后 10 年内，在企业所缴纳的增值税、营业税、企业所得税等地方税收和共享税中，以 2011 年经开区企业地方税收和共享税为基数，对超基数部分区级留成采用先收后返的方式全额返还给公司，用于经开区基础设施建设和偿还银行贷款。（4）公司当年所缴纳的税费予以全额返还。

2013 年，公司获得土地返还计入主营业务收入，其他返还资金计入补贴收入，分别为 1.16 亿元和 1.23 亿元。

此外，近年来公司陆续收到政府拨付基础设施建设项目（大道二期项目、景区开发项目、新区开发项目和西区规划展览馆等）项目资本金，在“专项应付款”科目中反应，截至 2013 年底合计 3.83 亿元。

整体而言，作为承担万盛经开区基础设施项目建设的国有独资公司，公司在发展过程中

得到政府多方面的大力支持，且具备一定的持续性；对公司的融资和债务偿还能力形成了有力保障。

七、经营分析

1. 经营现状

2011~2013 年，受土地整治收入波动影响，公司营业收入波动较大，三年分别为 28226.05 万元、81906.58 万元和 60065.29 万元。2011 年，公司营业收入的构成主要来自基础设施建设项目代建收入和旅游收入，2012 年起，公司经营板块有所变化，新增土地整治及项目建造业务，由于公司不再就基础设施建设项目与经开区财政局签署回购协议，公司无项目回购收入。

近三年，公司项目代建收入占营业收入的比重较大，分别为 74.62%、43.44%和 72.59%；旅游板块收入有所下降，2013 为 4825.49 万元，占营业收入的 8.03%；2012 年，公司新增土地整治收入，2012~2013 年，公司土地整治收入分别实现收入 40757.50 万元和 11620.00 万元，波动较大。此外，公司还有少量贸易收入。

从毛利率来看，2011~2013 年公司综合毛利率分别为 50.13%、35.96%和 31.35%，呈逐年下降趋势，主要由于 2012 年新增的项目建造及土地整治业务毛利率相对较低所致；近三年，公司旅游板块毛利率均维持在较高水平；2012~2013 年，公司土地整治业务毛利率分别为 36.95%和 26.72%。

2014 年 1-3 月，公司实现营业收入 1684.85 万元，为 2013 年的 2.81%，主要系部分公司项目建造及土地整治业务于年底结算确认收入所致。从毛利率来看，2014 年 1-3 月，公司综合毛利率为 95.01%，主要由于项目建造和土地整治板块营业成本已于 2013 年确认，导致两个板块毛利率为 100%所致。公司 2014 年 1 季报未经审计，账务处理不规范。

表3 公司营业收入及成本情况（单位：万元，%）

项目	2011 年		2012 年		2013 年		2014 年 1-3 月	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
项目回购	21061.38	34.22						
项目建造			35580.63	25.74	43600.03	25.60	442.02	100.00
土地整治收入			40757.50	36.95	11620.00	26.72	500.00	100.00
旅游收入	6908.96	97.41	5381.15	95.39	4825.49	94.48	474.08	87.39
贸易收入	255.71	83.38	187.30	54.57	19.77	33.17	268.75	90.94
合 计	28226.05	50.13	81906.58	35.96	60065.29	31.35	1684.85	95.01

资料来源：公司提供

2. 业务运营

基础设施项目代建

公司是万盛经开区基础设施建设唯一的投融资主体，按照万盛经开区管委会的总体规划，承接政府基础设施建设项目。公司基础设施建设共有两种运营模式：1）2011 年，公司主要通过回购的方式进行项目建设，即公司前期垫资进行项目建设，付出建设成本计入“存货”科目中；项目完工结算后，政府进行回购，回购款计入“营业收入”科目，相应从存货中结转营业成本；2）自 2012 年起，公司与财政局终止回购协议，重新签署了建筑合同。公司目前主要采用项目建造方式进行基建项目建设，即公司将项目建设成本计入“存货”科目中，每年根据项目完工进度相应确认营业收入

及营业成本，项目完工后移交。2011~2013 年和 2014 年 1-3 月，公司项目代建收入分别为 21061.38 万元、35580.63 万元、43600.03 万元和 442.02 万元。

截至 2014 年 3 月底，公司存货-开发成本科目中尚有小部分 2011 年底已完成决算但尚未完成回购的项目建设成本。公司目前正与经开区财政局协商解决方案。

近年来，公司先后完成了文体中心项目、煤电化项目中的平山南北干道建设工程和平山东西支路建设工程等项目、浮法玻璃项目中的平场工程和节能玻璃平场工程等项目。截至 2014 年 3 月底，公司在建代建项目总投资合计 29.55 亿元，已完成投资 12.90 亿元。

表4 截至2014年3月底公司在建项目情况（单位：亿元）

项目	工程内容	总投资	截至2014年3月底已完成投资
煤电化基地	实施征地拆迁、土石方挖方、填方、基地消防特勤站、基地安置房、道路及配套管网、标准路幅宽度	6.76	3.69
动漫产业园	实施征地拆迁、土石方挖方、填方、新建建设福耀配件厂至新房子物流通道、羽毛球雕塑至三元桥景观道路改造、城市楼宇外立面整治人行道、绿化及管网改造	8.29	6.07
三江至南川铁路扩能改造工程*	三江至南川铁路扩能改造工程：渝黔铁路三江站（含）至南川站（不含），含赶水至关坝支线	14.50*	3.14
合计		29.55*	12.90

资料来源：公司提供

注：标“*”的三江至南川铁路扩能改造工程项目总投资 36.25 亿元，重庆市出资 40%，由万盛经开区、綦江区等多个区县共同出资，所以此处的总投资 14.50 亿元是包含重庆多个区县的共同出资额，公司所需支付的资金小于 14.50 亿元。

2012 年以前，公司代建项目根据相关回购协议的规定，回购款由各单项工程的决算总价、管理成本、融资成本、税费、其他费用和利润组成；项目建设期间，万盛区财政局按工程进度需要的项目资金、实际发生的借款利息以及除去所得税外的各种税费额支付一定比例的回购款；项目交工验收时，由万盛区财政

局和公司按照合同约定的方式对回购条件逐项核查认定，核查通过后，项目进入最后阶段的回购期；原则上项目回购期为 3~5 年，回购期最后一年支付扣除质量保证金后的剩余回购款，质量保证金质保期满一年后返还给公司。由于政府财力及拨款效率的影响，公司每年实际确认收入金额与《回购协议》规定相比

存在一定差异。

2012 年以前,《回购协议》一年一签,对当年回购项目、回购比例、回购收入和回购成本等进行明确约定,但公司根据回购协议确认收入及实际回款时间存在差异,因此公司现金收入比波动很大,2011~2013 年三年分别为 257.11%、104.64%和 105.28%。

2012 年之后,公司与开发区财政局签署《基础设施建设、安置房建设项目合作协议书》,开发区财政局应支付公司基础设施建设项目所发生的实际支出成本,并支付成本至少 3%作为管理服务费,其中项目竣工后第 1 至 5 每年至少支付项目成本及服务费的 20%给公司,直至全部回款为止。

总体来看,公司作为万盛经开区基础设施项目建设唯一的投融资主体,在万盛经开区的基础设施建设领域发挥了重要作用,具有很强的区域垄断优势,同时也在资金、业务等方面得到了政府的大力支持。联合资信也关注到,基础设施代建项目确认收入与实际获得现金流存在时间差等因素,对公司现金流带来一定的压力。

土地开发

2012 年,公司受万盛经开区管委会委托,负责万盛经开区范围内重点工程投资建设项目国有城市建设土地的整治工作,是万盛经开区土地整治的唯一主体。公司对万盛经开区范围内的土地进行一级开发,由公司筹集资金进行土地整治,达到净地条件后,由万盛经开区土地储备中心通过招、拍、挂的方式出让。根据公司与万盛经开区管委会于 2012 年 2 月 8 日签订的《土地一级开发框架协议》,土地交易收入扣除规费(20%~30%)后全部返还,计“营业收入”科目,相应成本由“存货”科目结转至“营业成本”。公司出让的土地主要来自政府划拨(土地性质主要为出让地),同时,公司通过摘牌方式购买了一定规模的土地,再通过开发或者出让等方式实现土地的增值。近年来万盛区管委会通过土地划拨形式注入公

司土地账面价值为 74.69 亿元。

2012 年和 2013 年,公司实现土地收入分别为 4.08 亿元和 1.16 亿元,成交面积合计 61.65 万平方米,成交金额 7.48 亿元;2014 年 1-3 月,公司无新成交土地。

表5 公司近年土地成交情况

项目名称	地块编号	面积 (平方米)	成交金额 (万元)	成交时间
黑山镇八角小城	ww-1205	2800.00	625.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1206	47493.00	5700.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1207	80600.00	8500.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1208	87533.00	9200.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1209	132900.00	16000.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1210	49620.00	5200.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1211	123435.00	13000.00	2012 年
黄泥堡	-	92094.00	16600.00	2013 年
合计		616475.00	74825.00	

资料来源:公司提供

截至 2014 年 3 月底,公司共有土地总面积 12783.51 亩,范围涉及万盛经开区城市西区 259.74 亩,其他各乡镇 12523.77 亩。截至 2014 年 3 月底,公司计入存货的土地账面余额为 80.45 亿元。其中已用于融资抵押的土地账面价值约 18.40 亿元。

未来随着土地可出让规模逐年增加,公司可以获得可观的现金流入。同时,土地出让的价格受宏观环境、政策及城市规划影响波动性较大等因素对公司资产流动性将造成一定影响。

保障性住房

公司承担万盛经开区保障性住房的开发和建设,主要包括万盛经开区范围内经济适用房和棚户区改造项目。公司保障房业务模式主要是:政府划拨保障房建设用地给公司,由公司负责保障房的手续报建、项目建设等,建设资金由公司自筹。项目建成后,公司将通过政府回购收入及配套工程建设项目出售收入实现资金平衡。公司将付出项目建设成本计入“存货-开发成本”科目。

表 6 公司主要保障性住房在建项目（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	截至 2013 年底 已完成投资额	投资计划		
			2014	2015	2016
重庆市万盛经开区万东镇榜上片区经济适用房建设项目	6.93	3.49	2.43	1.02	-
重庆市万盛经开区青年镇后河坝片区经济适用房建设项目	8.99	3.89	3.77	1.32	-
重庆市万盛经开区南桐镇中心片区经济适用房建设项目	7.24	3.35	2.75	1.13	-
重庆市万盛经开区丛林镇新桥片区经济适用房建设项目	3.01	2.27	0.72	-	-
重庆市万盛经济技术开发区小坡脚片区城市棚户区改造项目	10.90	-	4.67	3.27	2.96
重庆市万盛经济技术开发区东林片区城市棚户区改造项目	16.35	-	1.82	6.54	7.99
合计	53.41	13.02	16.16	13.28	10.95

资料来源：公司提供

公司在建保障性住房项目分别为公司“13 万盛经开债”、“14 万盛经开债 01”和“14 万盛经开债 02”募投项目。公司已与万盛经开区管委会分别签署了《重庆市万盛经济技术开发区万东镇榜上片区等 4 项经济适用房建设项目投资回购协议》（以下简称“《经适房回购协议》”）和《重庆市万盛经济技术开发区东林片区城市棚户区和 小坡脚片区城市棚户区改造项目投资回购协议》（以下简称《棚改回购协议》），两个协议项下的回购金额分别为 362766.09 万元和 375971.34 万元，具体安排如表 8 和表 9。根据《关于<重庆市万盛经济技术开发区万东镇榜上片区等 4 项经济适用房建设项目投资回购协议>2012 年及 2013 年代建费回款的说明》，《经适房回购协议》约定下 2012 年及 2013 年代建费已拨付至公司。

表 7 《经适房回购协议》回款安排（单位：万元）

支付时间	每年金额
2012 年	40182.14
2013 年	42985.54
2014 年	50312.87
2015 年	53116.28
2016 年	55919.68
2017 年	58723.09
2018 年	61526.49
合计	362766.09

资料来源：公司提供

表 8 《棚改回购协议》回款安排（单位：万元）

支付时间	每年金额
2014 年	41839.46
2015 年	44758.49
2016 年	52036.62

2017 年	54955.65
2018 年	57874.68
2019 年	60793.71
2020 年	63712.75
合计	375971.34

资料来源：公司提供

截至 2013 年底，公司保障性住房项目总投资额合计 53.41 亿元，已完成投资 13.02 亿元，未来尚需投资 40.39 亿元。截至目前，公司该板块尚未实现收入。

旅游业务

万盛经开旅游开发业务主要由下属子公司重庆黑山谷旅游投资有限公司承担（以下简称“黑山谷旅投”）。黑山谷旅投前身为重庆秘境山乡旅游投资有限公司，最初成立于 2008 年 11 月。2010 年 5 月，万盛区政府整合了黑山谷、万盛石林两个国家级 AAAA 旅游景区和铜鼓滩漂流核心景区，组建了黑山谷旅投，下辖重庆黑山酒店管理有限公司、重庆万盛旅业（集团）有限公司、重庆黑山电子商务有限公司和重庆黑山谷文化旅游发展有限公司，形成了集餐饮、旅游、度假为一体的综合旅游产业链条。2010 年 10 月，万盛经开与原万盛区财政局签订国有股权无偿划转协议，将原万盛区财政局持有的黑山谷旅投股权划拨给公司。

根据《关于批准重庆市万盛经济技术开发区为国家资源枯竭型城市旅游转型发展试点单位的批复》（旅发[2012]77 号），国家旅游局同意批准万盛经济技术开发区为“国家资源枯竭型城市旅游转型发展试点单位”，并安排 200

万元补助经费。

2012 年 11 月，全国旅游景区质量等级评定委员会正式批准重庆黑山谷景区为国家 5A 级旅游景区，成为重庆市第 5 个国家 5A 级旅游景区。5A 级旅游景区是中国景区品质和管理最高标准，重庆黑山谷景区成功创建 5A 级旅游景区，将生态资源优势转化为市场优势，符合国家关于资源枯竭型城市旅游转型的发展战略。

万盛经开旅游业务收入主要由门票收入、餐饮住宿收入等构成。2011~2013 年，公司旅游收入分别为 6908.96 万元、5381.15 万元和 4825.49 万元。2012 年，公司旅游收入较 2011

年减少 22.11%，主要由于 2011 年黑山谷旅投对以前年度的政府委托接待收入 2194 万元进行了结算，导致 2011 年旅游收入较高所致。

2013 年，由于万盛黑山谷景区经历了百年不遇的洪灾，冲毁了桥梁、路面，黑山谷闭园修缮 2 个月，导致 2013 年公司旅游收入有所下降。2014 年 1-3 月，公司旅游板块收入为 474.08 万元。

公司旅游板块主要拟建项目为：丛林至八角互通道路，项目总投资 5.61 亿元。项目资金来源主要为银行贷款及归属公司所有的景区周围旅游地产出让收入。

表 9 公司主要旅游在建/拟建项目（单位：万元）

项目	工程内容	总投资	截至 2013 年底已完成投资金额
黑山谷一期景区工程	服务区建设、景点建设、景区配套交通建设、旅游配套项目及附属设施、生态环境治保护项目	12749.00	12749.00
龙磷石海景区工程	石林景区四大板块工程	20287.00	20287.00
创 5A 景区	黑山谷 4A 升 5A 道路改造、黑山谷道路改造、污水干管工程、轮子坡石林改造	4688.82	4688.82
丛林至八角互通道路	旅游环线公路	56149.00	-
合计		93873.82	37724.82

资料来源：公司提供

注：黑山谷一期景区工程、龙磷石海景区工程和创 5A 景区项目已基本完工并逐渐转固；由于尚未完成结算，仍有部分在在建工程科目反映。

未来随着黑山谷旅投积极与各地旅行社开展合作，以及利用报刊杂志、旅游频道、电子商务平台等加强产品推介，公司旅游板块收入有望实现平稳增长。

总体来看，公司旅游收入虽然逐年增加，但是相比其资产及债务规模仍然很小，公司经营业务长期仍然难以成为公司还款的主要来源。公司目前主要收入来自于政府代建项目，收入的实现对财政的资金调配依赖程度较高。自 2012 年起，公司土地出让收益的实现增强了公司盈利规模，但公司土地整理出让受宏观因素影响较大。此外，公司保障房板块在建拟建项目投资规模较大，公司面临一定筹资压力。

八、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供了 2011~2013 年经北京兴华会计师事务所有限责任公司三年连审的财务报表，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2014 年一季度财务数据未经审计。

2012 年公司合并范围新增一家全资子公司重庆盛欣资产经营管理有限公司，截至 2013 年底，公司纳入合并范围的二级子公司五家。总体来看，合并范围变化对公司财务数据影响不大。

截至 2013 年底，公司合并资产总额为 141.10 亿元，所有者权益合计为 98.38 亿元。2013 年，公司实现营业收入 6.01 亿元，利润总额 2.00 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司合并资产总额为 140.26 亿元，所有者权益合计为 98.38 亿元。

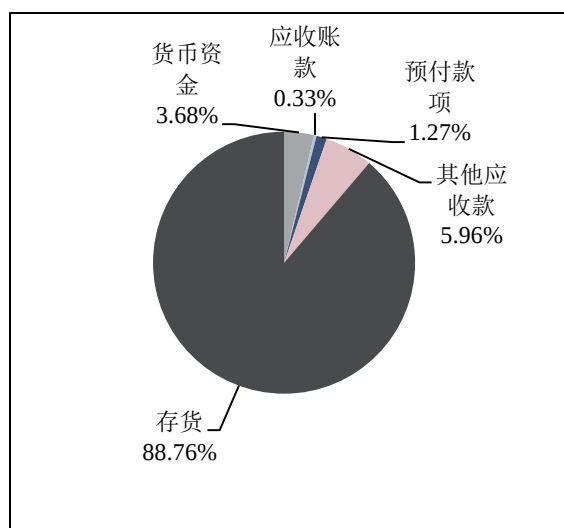
2014 年 1-3 月，公司实现营业收入 0.17 亿元，利润总额-0.05 亿元。

2. 资产质量

2011~2013 年，公司资产总额快速增长，年均复合增长率达 45.96%。截至 2013 年底，公司资产总额为 141.10 亿元，其中流动资产为 121.01 亿元，非流动资产为 20.08 亿元，公司资产结构以流动资产为主。2011~2013 年公司流动资产占总资产的比例分别为 91.65%、85.22%和 85.77%，受存货快速增长影响，占比维持在较高水平。

2011~2013 年，在存货的推动下公司流动资产快速增长，年均增长 41.20%，截至 2013 年底，流动资产为 121.01 亿元，主要由货币资金（占 3.68%）、应收账款（占 0.33%）、预付款项（占 1.27%）、其他应收款（占 5.96%）和存货（占 88.76%）构成。

图 1 截至 2013 年底公司流动资产构成



资料来源：公司提供

2011~2013 年，公司货币资金快速增长，年复合增长 90.22%，截至 2013 年底，公司货币资金 4.44 亿元，主要为银行存款（占 90.52%）及其他货币资金（占 9.48%，主要为银行本票存款、信用证存款等）。

2011~2013 年，公司应收账款呈波动下降趋势，三年复合年均下降 53.79%。截至 2013

年底，公司应收账款净额 0.40 亿元，主要为应收万盛经开区财政局项目款（占 99.28%）。从账龄来看，1 年以内的占 0.45%，2~3 年的占 69.02%，3 年以上的占 30.53%。总体来看，公司账龄较长，但由于主要为应收政府部门回购款，回收风险较小。公司未计提坏账准备。

2011~2013 年，公司预付账款波动增长，年均增长 857.81%，截至 2013 年底，公司预付账款 1.54 亿元，主要为预付万盛经开区财政局、黑山镇财政局的拆迁款项以及预付建筑安装公司的工程款项等。从账龄看，以 1 年以内的和 1~2 年的为主，占比分别为 2.31%和 97.47%。

2011~2013 年，公司其他应收款波动下降，年均下降 23.94%，截至 2013 年底，公司其他应收款账面余额 7.34 亿元，主要是与万盛经开区财政局的往来款项以及与政府性项目建设主体的资金往来。从账龄来看，1 年以内的占 59.32%，1~2 年的占 6.69%，2~3 年的占 7.65%，3~4 年的占 16.24%，4~5 年的占 7.51%，5 年以上的占 2.59%。公司计提坏账准备 1236.68 万元，计提比例为 1.68%。其他应收款金额前 5 名合计占比 75.40%。总体来看，其他应收款账龄较长，公司存在一定资金周转压力。

表10 公司其他应收款前五名（单位：万元，%）

欠款单位	金额	占比
重庆市万盛经济技术开发区财政局	20905.35	28.48
重庆市万盛大道二期综合开发工程指挥部	15911.02	21.68
棚户区指挥部	11496.66	15.66
重庆万盛实业发展有限公司	5028.10	6.85
万盛营销中心	2006.79	2.73
合 计	55347.92	75.40

资料来源：公司提供

2011~2013 年，公司存货逐年快速增长，年均复合增长率 54.35%，主要来自公司代建项目、土地整理成本不断增加以及公司于 2013 年招拍挂买入土地（价值合计约 10.21 亿元）所致。截至 2013 年底，公司存货账面余额 107.42 亿元，2013 年公司未计提存货跌价准

备。从构成来看，存货主要由开发成本 107.38 亿元构成；开发成本中，约 80.45 亿元为土地（其中 10.20 亿元为公司 2013 年自购），其余为项目建造成本（包含 2010 年~2011 年未完成回购项目的建设成本和 2012 年~2013 年未完成结算的代建项目建设成本）。公司土地资产中，有 18.40 亿元土地资产已抵押银行作为担保。公司计入存货的土地资产大部分位于万盛区主城区及旅游区域，总体质量较好，具有较大的增值空间，但变现能力受宏观环境、城市规划及政策影响大。

2011~2013 年，公司非流动资产增长较快，年均增长 90.52%，主要因固定资产大幅增长所致。截至 2013 年底，公司非流动资产 20.08 亿元，主要由固定资产（占 30.11%）、在建工程（占 19.42%）和其他非流动资产（占 48.76%）构成。

2011~2013 年，公司固定资产快速增长，年均增长 170.10%。截至 2013 年底，公司固定资产原值 6.66 亿元，由房屋、建筑物、构筑物、运输工具和办公设备构成。公司累计计提折旧 0.61 亿元，固定资产账面价值 6.05 亿元，同比增长 336.93%，主要由于公司部分在建工程完工转固所致。

2011~2013 年，公司无形资产保持相对稳定，年均变动率为-1.79%。截至 2013 年底，公司无形资产为 0.11 亿元，主要为公司自用土地使用权、四道拐—江流坝、田坡公路使用权和铜鼓滩公路使用权等。

2011~2013 年，公司在建工程快速增长，截至 2013 年底，公司在建工程 3.90 亿元，较 2012 年底下降 4.07 亿元，主要由于黑山谷一期景区工程、腰子口—八角公路改造等项目陆续完工转固所致。

表11 公司主要在建工程概况（单位：万元，%）

项目名称	2013 年	
	金额	占比
黑山谷一期景区工程	12749.15	32.68
龙鳞石海景区工程	20287.13	52.00
创 5A 景区	4688.82	12.02

鱼子岗	213.44	0.55
其他	1074.54	2.75
合 计	39013.08	100.00

资料来源：公司提供

2011~2013 年，公司其他非流动资产快速增长，年均复合增长率为 50.53%，主要由于 2012 年公司将林木和黑山石林（价值总计 3.48 亿元）由存货科目调整至其他非流动资产科目所致。截至 2013 年底，公司其他非流动资产为 9.79 亿元，其中公路/土地等不可转让的公益设施用地 4.53 亿元，林木价值 3.29 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司资产总额 140.26 亿元，较 2013 年底小幅下降 0.60%，主要由于货币资金减少所致，2014 年 3 月底，公司货币资金 1.38 亿元，较 2013 年底下降 68.94%，其他科目变动不大。资产构成中，流动资产占比和非流动资产占比与 2013 年底基本保持一致。

总体来看，公司资产规模快速增长，且以流动资产为主。流动资产中存货及其他应收款占比较大，流动性一般；非流动资产中固定资产和其他非流动资产（主要为不可转让的公益设施用地）占比较大，资产流动性受到一定限制。公司总体资产质量一般。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2011~2013 年，公司所有者权益快速增长，年均复合增长率为 49.10%。截至 2013 年底，公司所有者权益 98.38 亿元，较 2012 年底增长 7.97%，主要是由于实收资本增加所致。从构成来看，截至 2013 年底，公司所有者权益中股本占 20.33%、资本公积占 68.51%、盈余公积占 0.62%、未分配利润占 10.54%。

截至 2013 年底，公司实收资本合计 20.00 亿元。其中，2012 年根据重庆市人民政府渝府[2012]18 号文以及公司股东会议决定和章程修正案的规定批准，将重庆市万盛区财政局划入公司的土地使用权由资本公积转增实收资本。该部分土地使用权经由重庆鑫凯源资产评估

房地产土地估价有限公司出具（渝）鑫土评[2012]（估）字第 006 号报告评估，并由重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具重鑫验字[2012]第 0681 号验资报告完成验资；2013 年 7 月，万盛经开区管委会货币出资 63603.00 万元，并由重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具了重鑫验字“2013”第 0721 号验资报告。截至 2013 年底，公司资本公积为 67.40 亿元，主要为政府划拨的土地（48.15 亿元）、其他资本公积（13.33 亿元，主要为根据万盛财资发[2009]41 号、万盛财资发[2010]37 号、万盛财资发[2010]40 号和万盛财资发[2011]33 号等文件划入公司子公司的土地）和拨入的股权资产（5.85 亿元）等。2012 资本公积的变化主要体现在：1）以资本公积-划入土地转增公司实收资本，即减少资本公积-划入土地 12.23 亿元；2）万盛经开区管委会将经开区已征收未使用的国有土地所有权和房产划转给公司，增加资本公积-划入土地 40.70 亿元；3）根据万盛财资发[2009]57 号文件，万盛区财政局投入土地注资拟增加资本公积，根据（重庆）汇通（2011）（估）字第 020 号评估报告，即增加资本公积-划入土地 1.40 亿元。2013 年资本公积的变化主要系根据万盛经开发[2013]76 号文，万盛经开区管委会将 108 房地证 D2009 字第 00406 号与 108 房地证 D2009 字第 00374 号地块共计 151.28 亩收回另作他用，减少其他资本公积 1.06 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司所有者权益为 98.38 亿元，与 2013 年底相同，公司所有者权益结构未发生变动。

总体来看，公司所有者权益快速增长，实收资本和资本公积占比较大，公司所有者权益质量及稳定性较好。

负债

2011~2013 年，公司负债年均复合增长 39.40%，截至 2013 年底为 42.72 亿元，主要由于一年内到期的非流动负债、应付债券和专项应付款的快速增长所致。从构成来看，截至

2013 年底，流动负债占比 31.54%，非流动负债占比 68.46%。

2011~2013 年，公司流动负债波动增长，三年年均复合增长率为 30.78%。截至 2013 年底，公司流动负债 13.48 亿元，主要由应付账款（占 34.12%）、其他应付款（占 19.14%）和一年内到期的非流动负债（占 28.76%）构成。

2011~2013 年，公司应付账款快速增长，年均复合增长率为 186.35%，截至 2013 年底，公司应付账款 4.60 亿元，主要是应付重庆市万盛经济技术开发区国土房管局拆迁款（3.42 亿元）及工程款。1 年以内的应付账款占比达 41.35%，1-2 年的占 56.88%。

表 12 截至 2013 年底公司应付账款金额前五名
(单位：万元，%)

单位名称	金额	账龄	款项性质	占比
重庆市万盛经济技术开发区国土房管局	34213.68	1 年以内、1-2 年	工程款、拆迁款	74.40
重庆佳升实业发展有限公司	1731.54	1 年以内	工程款	3.77
重庆市顺达公路开发有限公司	1455.41	1-2 年	工程款	3.17
第十一建筑工程公司	985.69	1 年以内、1-2 年	工程款	2.14
重庆市万盛区景盛建筑安装工程有限责任公司	881.82	1 年以内、1-2 年	工程款	1.92
合计	39268.14			85.40

资料来源：公司提供

2011~2013 年，公司其他应付款波动中有所下降，年复合下降 40.09%，截至 2013 年底为 2.58 亿元，主要是应付万盛经开区财政局、当地企事业单位的往来款和保证金等。其中，应付前 5 名金额占比为 98.33%。从账龄来看，1 年以内的占比 47.73%，1~2 年的占比 20.19%，2~3 年的占比 21.26%，3 年以上的占比 10.82%。

表 13 截至 2013 年底公司其他应付款金额前五名
(单位：万元，%)

	金额	款项性质	欠款年限	占比
重庆市万盛	16634.45	往来款	1 年以内、	64.50

经济技术开发区财政局			1-2 年、2-3 年	
万盛区国土资源局	5561.20	往来款	1 年以内、3 年以上	21.56
中咀坝安置房款	1543.18	往来款	3 年以上	5.98
重庆禧德置业公司	1000.00	保证金	3 年以上	3.88
万盛区经济和信息化委员会	622.00	往来款	2-3 年	2.41
合 计	25360.83			98.33

资料来源：公司提供

2011~2013 年，公司非流动负债快速增长，年均复合增长率达 44.00%，截至 2013 年底，公司非流动负债 29.25 亿元，主要来源于应付债券和专项应付款的增长。公司非流动负债主要由长期借款（占 39.66%）、应付债券（占 43.84%）和专项应付款（占 13.08%）构成。

2011~2013 年，公司长期借款波动中有所增长，年均增长 4.00%。截至 2013 年底，公司长期借款为 11.60 亿元，其中抵押借款占 84.91%，保证借款占 13.79%，质押借款占 1.29%。

截至 2013 年底，公司应付债券 12.82 亿元，主要系公司于 2013 年发行的 13 亿元“13 万盛经开债”。

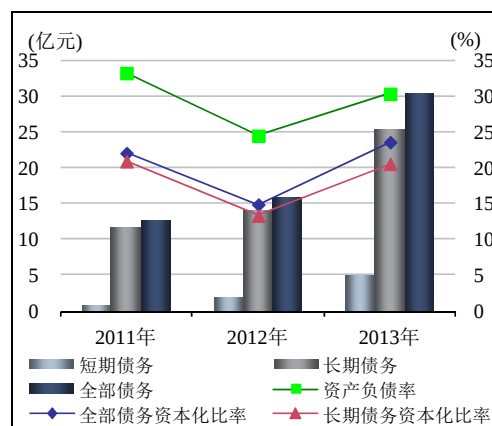
2011~2013 年底，公司专项应付款波动增长，年复合增长 25.70%，截至 2013 年底为 3.83 亿元，主要为大道二期项目、景区开发项目、新区开发项目和西区规划展览馆等项目的建设资金（未完工项目政府资本金）。

公司债务规模随项目投入的增加快速增长，2011~2013 年，公司全部债务年均复合增长 55.69%，截至 2013 年底，公司全部债务为 30.30 亿元（已将长期应付款中需付息的信托产品调至长期债务中），其中长期债务占比 83.91%，公司债务构成以长期债务为主。考虑到公司经营特性，公司债务结构合理。

债务指标方面，由于 2012 年底公司所有者权益较 2011 年底大幅增长，导致公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均呈下降趋势，2013 年随着公司有息债务的迅速增长，上述三项指标均不断上升，三

年平均值分别为 29.11%、20.63%和 18.43%，2013 年底三项指标分别为 30.28%、23.55%和 20.53%，总体看，公司债务规模有所波动，公司债务负担尚处于较轻水平。

图 2 2011~2013 年公司债务负担情况



资料来源：公司提供

截至 2014 年 3 月底，公司负债为 41.88 亿元，较 2013 年底下降 1.97%，主要由于一年内到期的非流动负债下降所致，其他科目总体变化不大。截至 2014 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别小幅下降至 29.86%和 23.09%；由于长期借款增加，长期债务资本化比率小幅上升至 20.66%，公司债务负担与 2013 年底持平。

整体看，随着公司项目建设的不断推进，负债总额快速增长，负债结构以非流动负债为主，有息债务不断增长，公司债务负担有所加重，但仍处于较轻水平。

4. 盈利能力

公司的营业收入主要来源为项目代建收入、土地整治收入和旅游业务收入。近三年公司营业收入呈波动增长趋势，年复合增长 45.88%，2013 年为 6.01 亿元，其中，2012 年营业收入比 2011 年大幅增长 190.18%，主要源于新增土地整治收入 4.08 亿元；2013 年营业收入同比下降 26.67%，主要系公司土地整治收入大幅下降所致。公司近三年营业利润率不断下降，分别为 49.38%、35.71%和 31.02%，主要由于项目代建毛利率的下降以及新增土地整治

业务相对公司原有业务毛利率较低所致。

2011~2013 年，公司期间费用占营业收入的比重呈波动下降趋势，分别为 18.44%、7.26% 和 11.00%，公司销售费用和管理费用占期间费用的比重较高。

公司营业外收入主要为政府拨款，近三年呈波动增长态势，2011~2013 年公司营业外收入分别为 0.75 亿元、2.46 亿元和 1.23 亿元。从构成来看，主要为资源枯竭城市转移支付补助、旅游发展补贴和税收返还等补贴收入。

随着公司营业收入和政府补贴收入的波动增长，2011~2013 年，公司利润总额波动增长，年均复合增长率为 10.99%，分别为 1.62 亿元、4.75 亿元和 2.00 亿元。

从盈利指标来看，近三年，公司总资产收益率和净资产收益率呈波动下降趋势，两项指标三年的平均值分别为 2.69% 和 3.33%；受公司净利润大幅下降影响，2013 年，公司两项指标分别下降为 1.57% 和 2.06%。

2014 年 1-3 月，公司实现营业收入 1684.85 万元，为 2013 年的 2.81%，主要系部分公司项目建造及土地整治业务于年底结算确认收入所致，公司账务处理有待规范；同期，公司实现利润总额 -548.85 万元。2014 年 1-3 月，公司营业利润率为 93.17%，较 2012 年大幅上升，主要系项目建造和土地整治两个板块的营业成本为 0 所致。

总体看，公司 2012 年新增土地整治收入，收入规模快速增长，公司整体盈利能力有所增强；但受土地出让波动性影响，2013 年土地整理业务大幅减少；公司不断获得政府支持，政府补贴收入对利润总额支持较大。

5. 现金流

2011~2013 年，公司经营活动现金流入快速增长，三年分别为 12.46 亿元、13.75 亿元和 15.30 亿元；其中，2013 年销售商品、提供劳务收到的现金较 2012 年大幅下降 26.22%，主要由于本年公司营业收入下降所致。近三年，

公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 5.21 亿元、5.09 亿元和 8.95 亿元，主要是政府给予公司的财政补贴资金以及往来款资金流入等。从现金收入比来看，由于公司根据回购协议确认收入及实际回款时间存在差异，公司现金收入比波动很大，2011~2013 年分别为 257.11%、104.64% 和 105.28%，收入实现质量尚可。

同期，经营活动现金流出呈逐年递增趋势，2013 年，公司经营活动现金流出 33.36 亿元，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 32.76 亿元，较 2012 年大幅增长 26.26 亿元，主要系公司购买土地支出及代建项目开发成本增加所致；公司支付其他与经营活动有关的现金主要包括往来款的资金流出，近三年分别为 9.24 亿元、9.84 亿元和 0.23 亿元，2011~2013 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -2.57 亿元、-2.91 亿元和 -18.06 亿元，主要由于公司为政府基建项目投融资主体，历年往来流出规模较大且公司基建项目回收期长，前期支付成本较多，导致近年来公司经营活动现金均为负值。

2011~2013 年，公司投资活动现金流入规模较小；公司投资活动现金流出量分别为 -0.50 亿元、-0.09 亿元和 -1.04 亿元，2013 年，公司投资活动流出主要为购建固定资产、无形资产支付的现金。

2011~2013 年，公司筹资活动现金流入分别为 3.20 亿元、6.11 亿元和 24.70 亿元，其中 2011 年和 2012 年现金流入主要以取得借款收到的现金为主；2013 年公司筹资活动现金流入规模大幅增长，主要系公司实收资本增加 6.36 亿元导致吸收投资收到的现金增加及公司发行债券收到的现金增加所致。

由于偿还债务支付的现金增加，2011~2013 年，公司筹资活动现金流出呈不断上升趋势。近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2.65 亿元、3.56 亿元和 21.75 亿元。

2014 年 1~3 月, 公司经营活动现金净流量、投资活动现金净流量和筹资活动现金净流量分别为-2.59 亿元、-0.11 亿元和-0.36 亿元。从经营活动现金流看, 公司支付其他与经营活动有关的现金 1.46 亿元, 主要为退付履约保证金及投标保证金、预付材料款、支付市政项目建设前期费用等。

总体来看, 由于公司近年来代建项目较多, 且往来流出较多, 导致公司经营活动现金净流量持续为负; 公司近年来投资活动的资金需求不大, 投资及经营活动资金缺口主要靠银行借款及发行债券解决; 公司筹资规模迅速增长以平衡公司资金余缺。

6. 偿债能力

从短期偿债能力看, 2011~2013 年底, 公司流动比率和速动比率一直保持较高水平, 三年的平均值分别为 828.29%和 143.00%, 2013 年底两项指标分别为 898.03%和 100.90%。截至 2014 年 3 月底, 由于流动负债降幅大于流动资产降幅, 公司流动比率上升至 930.28%, 同时, 由于 2014 年 3 月底存货上升, 公司速动比率下降至 85.65%。公司存货中土地规模很大, 变现较慢, 公司实际短期偿付能力弱于上述指标值。2011~2013 年, 由于公司经营净现金表现为净流出, 经营现金流动负债比为负, 公司经营净现金流对流动负债不具有保障能力。总体来看, 公司短期债务规模较小, 短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力看, EBITDA 规模波动增长, 2011~2013 年公司 EBITDA 分别为 1.70 亿元、4.86 亿元和 2.12 亿元。同期, 全部债务/EBITDA 倍数呈波动上升趋势, 三年分别为 7.36 倍、3.27 倍和 14.29 倍。考虑到公司作为万盛经开区基础设施项目建设唯一的投融资主体, 在土地资产注入、货币资金注资和代建项目政府回购等方面持续获得万盛经开区政府的大力支持。综合来看, 公司整体偿债能力尚可。

截至 2014 年 3 月底, 公司无对外担保。

截至 2014 年 3 月底, 公司获得银行授信额度 38.12 亿元, 其中已使用额度 28.19 亿元, 未使用额度 9.93 亿元, 公司间接融资渠道畅通。

7. 过往债务履约情况

根据公司提供的 2014 年 6 月 11 日中国人民银行《企业信用报告》(机构信用代码为 G1050011001528680G), 截至 2014 年 6 月 11 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, 以及万盛经开区区域经济发展及财力水平的综合分析, 并考虑到重庆市政府及万盛经开区管委会对于公司在资产注入、资金划拨等方面的支持, 公司整体抗风险能力较强。

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据拟发行额度为 8 亿元, 占 2014 年 3 月底公司长期债务的 31.22%, 全部债务的 27.09%, 对公司现有债务的影响较大。

截至 2014 年 3 月底, 公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 29.86%和 23.09%。以 2014 年 3 月底财务数据为基础, 预计本期中期票据发行后, 考虑到公司于 2014 年 4 月发行的 8 亿元“14 万盛经开债 01”及 2014 年 8 月发行的 7 亿元“14 万盛经开债 02”, 公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 39.74%和 34.81%, 公司债务负担明显加重。考虑到本期中期票据将全部用于偿还银行借款, 公司债务指标将低于上述测算值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2011~2013 年, 公司经营活动产生的现金

流入量分别为本期中期票据拟发行额度的1.56倍、1.72倍和1.91倍，从保障倍数上看对本期中期票据的保障程度尚可；同期，公司经营活动产生的现金流量净额为负，对本期中期票据不具备保障能力。2011~2013年，公司EBITDA分别为本期中期票据拟发行额度的0.21倍、0.61倍和0.26倍，EBITDA对本期中期票据的覆盖能力较弱。

公司本期中期票据偿债资金主要来源于项目建造业务、旅游业务和土地出让业务等。根据公司未来经营活动现金流预测（见表12），公司未来经营活动现金流入量对本期中期票据覆盖程度较好。公司土地出让收入的实现受宏观调控、城市规划等因素影响较大，公司未来土地实际出让收入具有较强不确定性。考虑到公司已于2013年发行的13亿元“13万盛经开债”，期限7年，后五年等额偿还本金（每年偿还2.6亿元）；于2014年4月发行的8亿

元“14万盛经开债01”，期限7年，后五年等额偿还本金（每年偿还1.6亿元）；于2014年8月发行的7亿元“14万盛经开债02”，期限7年，后五年等额偿还本金（每年偿还1.4亿元）；按本期中期票据8亿元于2014年发行成功进行预测，公司2016~2021年需偿付的上述债券本金分别为2.6亿元、5.6亿元、5.6亿元、13.6亿元、5.6亿元和3亿元，公司2019年存在较大的集中偿付压力。

表14 公司未来土地出让计划

年度	拟出让土地面积（亩）	出让价格（万元/亩）	预计收入（亿元）
2014年	800.00	120	9.60
2015年	1000.00	130	13.00
2016年	1000.00	135	13.50
2017年	1000.00	140	14.00
2018年	1000.00	145	14.50
2019年	1000.00	145	14.50
合计	5800.00	--	79.10

资料来源：公司提供

表15 公司未来经营活动现金流预测（单位：亿元）

项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
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	25.89	29.88	28.62	29.87	31.14	25.52
项目建造	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
旅游开发运营	0.58	0.69	0.83	1.00	1.20	1.44
自营土地出让	9.60	13.00	13.50	14.00	14.50	14.50
存量土地出让	3.00	2.90				
保障房建设	9.21	9.79	10.79	11.37	11.94	6.08
收到其他与经营活动有关的现金	1.75	1.89	2.04	2.20	2.37	2.55
财政补贴	1.70	1.84	1.99	2.15	2.32	2.50
收到税费返回	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
经营活动现金流入小计	27.64	31.77	30.66	32.07	33.51	28.07
购买商品、接受劳务支付的现金	16.45	18.09	19.90	21.89	24.08	26.49
保障房建设现金流出	16.16	13.28	10.95			
支付给职工以及为职工支付的现金	0.38	0.41	0.46	0.50	0.55	0.61
支付的各项税费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04
支付其他与经营活动有关的现金	0.26	0.28	0.31	0.34	0.37	0.41
经营活动现金流出小计	33.27	32.10	31.65	22.77	25.05	27.55
经营活动产生的现金流量净额	-5.62	-0.33	-0.99	9.30	8.46	0.52

资料来源：公司提供

注：公司旅游业务现金流入预测按20%的增长率来计算；自营土地出让预测按公司土地出让计划来测算。

十、结论

随着重庆市经济实力的快速提升，万盛经开区财政实力和经济实力稳步增强。作为开发区基础设施建设的唯一投融资主体，公司基建

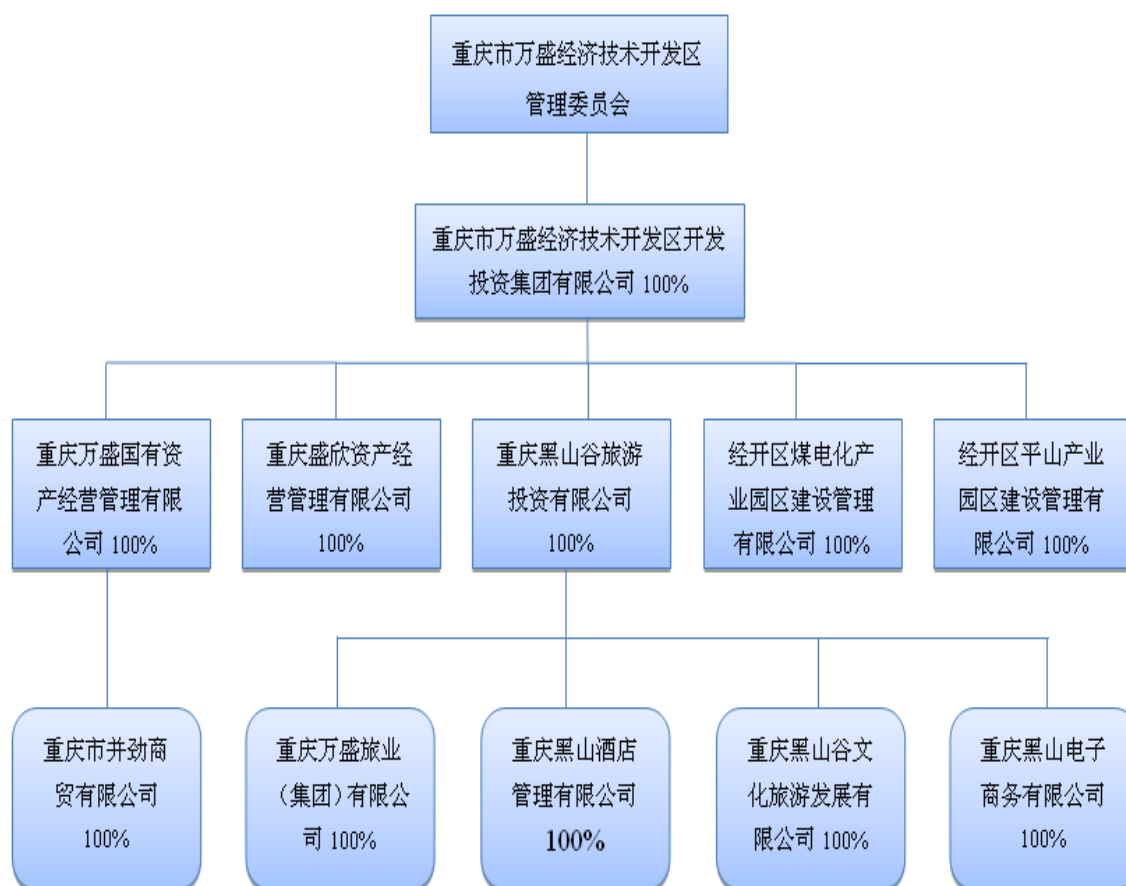
及土地开发业务垄断优势突出；同时政府补贴、注资及回购等支持对于公司持续发展提供了重要支撑；万盛经开办发[2012]40号文件规定的资金返还对于公司盈利能力具有较大提升作用。近年来，公司资产规模快速增长，债

务负担较轻；受土地出让收入影响，公司营业收入有所波动。联合资信同时关注到，公司流动资产中存货和其他应收款规模较大，影响公司资产质量及其流动性。公司土地出让收入的实现受区域规划及宏观环境影响较大，存在一定的不确定性。

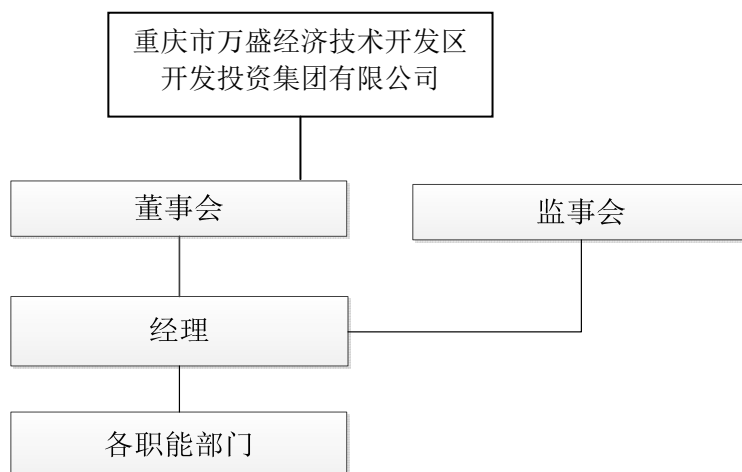
随着重庆市及开发区的发展，公司外部环境有望持续向好，公司积累了丰富的土地资源，土地出让金返还将成为公司又一重要收益来源。公司整体信用风险较低。

目前公司经营活动产生的现金流入量对本期中期票据的覆盖程度尚可，考虑到公司已发行的“13 万盛经开债”、“14 万盛经开债 01”及“14 万盛经开债 02”，未来公司存在集中偿付压力；未来随着公司土地出让业务的逐步实现，对于本期中期票据整体偿付能力有望进一步提高。总体看，本期中期票据到期不能偿付的风险较低。

附件 1-1 公司产权结构图



附件 1-2 公司组织机构图



附件 2 主要计算指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	1.23	1.78	4.44	1.38
资产总额(亿元)	66.23	120.58	141.10	140.26
所有者权益(亿元)	44.25	91.11	98.38	98.38
短期债务(亿元)	0.81	1.93	4.88	3.91
长期债务(亿元)	11.68	13.97	25.42	25.62
全部债务(亿元)	12.50	15.90	30.30	29.53
营业收入(亿元)	2.82	8.19	6.01	0.17
利润总额(亿元)	1.62	4.75	2.00	-0.05
EBITDA(亿元)	1.70	4.86	2.12	--
经营性净现金流(亿元)	-2.57	-2.91	-18.06	-2.59
财务指标				
销售债权周转次数(次)	2.98	4.32	5.23	--
存货周转次数(次)	0.06	0.08	0.04	--
总资产周转次数(次)	0.09	0.09	0.05	--
现金收入比(%)	257.11	104.64	105.28	159.35
营业利润率(%)	49.38	35.71	31.02	93.17
总资本收益率(%)	2.86	4.45	1.57	--
净资产收益率(%)	3.67	5.22	2.06	--
长期债务资本化比率(%)	20.89	13.29	20.53	20.66
全部债务资本化比率(%)	22.02	14.86	23.55	23.09
资产负债率(%)	33.19	24.44	30.28	29.86
流动比率(%)	770.41	750.64	898.03	930.28
速动比率(%)	198.14	176.40	100.90	85.65
经营现金流动负债比(%)	-32.68	-21.25	-134.02	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.36	3.27	14.29	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	1.56	1.72	1.91	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-0.32	-0.36	-2.26	--
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.21	0.61	0.26	--

注：1、计算长期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将有息长期应付款纳入长期债务核算；
 2、2014 年 1 季度财务数据未经审计。

附件 3 有关计算指标的计算公式（新准则）

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据：增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据：增长率 = [(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1] × 100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
主营业务利润率	主营业务利润 / 主营业务收入净额 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
本期中期票据偿债能力	
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本期中期票据到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期中期票据到期偿还额
EBITDA / 本期发债额度	EBITDA / 本期发债额度

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 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 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司 2014 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期中期票据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。

重庆市万盛经济技术开发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。重庆市万盛经济技术开发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，重庆市万盛经济技术开发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市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现重庆市万盛经济技术开发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。

如重庆市万盛经济技术开发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，联合资信有权终止信用等级。

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市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

