

信用等级公告

联合[2016] 2030 号

联合资信评估有限公司通过对重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司及其拟发行的 2016 年公司债券的信用状况进行综合分析和评估，确定

重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司

主体长期信用等级为

AA

2016 年重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司

公司债券的信用等级为

AA

特此公告。



2016 年重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司

公司债券信用评级报告

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: 8 亿元

本期债券期限: 7 年

偿还方式: 按年付息, 存续期内第 3 年至第 7 年末每年分期偿还本金的 20%

募集资金用途: 用于綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目和补充营运资金

评级时间: 2016 年 8 月 18 日

财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年
资产总额 (亿元)	168.35	167.89	174.75
所有者权益 (亿元)	109.02	110.38	111.79
长期债务 (亿元)	34.05	30.32	37.33
全部债务 (亿元)	39.98	44.12	48.60
主营业务收入 (亿元)	5.89	5.72	5.30
利润总额 (亿元)	1.82	1.60	1.81
EBITDA (亿元)	1.84	1.61	1.83
经营性净现金流 (亿元)	-12.86	-5.40	-3.09
主营业务利润率 (%)	18.61	14.59	26.07
净资产收益率 (%)	1.48	1.24	1.27
资产负债率 (%)	35.24	34.26	36.03
全部债务资本化比率 (%)	26.83	28.55	30.30
流动比率 (%)	647.36	603.50	673.65
全部债务/EBITDA (倍)	21.76	27.35	26.51
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.23	0.20	0.23

注: 计算 2013~2015 年长期债务、全部债务以及相关指标过程中, 已将同期全部长期应付款纳入核算。

分析师

章 演 姚 玥 张庆扬

邮箱: 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)

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

评级观点

重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司 (以下简称“公司”) 是綦江区重要的城市基础设施建设单位和綦江区东部新城唯一的开发建设实施单位。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其在经营环境、政府支持等方面的优势。同时联合资信也关注到, 公司建设项目前期投入高、未来资本性支出压力较大、资产流动性较弱等因素对公司信用水平带来的不利影响。

随着綦江城区和东部新城开发进度的逐步推进和建设项目收入的陆续确认, 公司整体收入水平有望得到提升; 綦江区不断增强的财政实力及其对公司持续的支持也有助于支撑公司的整体偿债能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券募投项目未来预期收益较高, 对本期债券未来待偿还本金的覆盖程度较好。同时公司针对本期债券设置了专项偿债账户, 设立本金提前分期等额偿还条款, 有助于减轻公司的集中偿付压力。

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

优势

1. 重庆市及綦江区经济保持快速发展, 为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 公司是綦江区重要的城市基础设施建设单位和綦江区东部新城唯一的开发建设单位, 得到政府在土地资产注入、财政补贴等方面的大力支持。
3. 募投项目未来预期收益对本期公司债券保障程度较高。本期债券设置分期偿还本金, 有利于减轻集中偿付压力。

关注

1. 公司在建和拟建项目尚处于前期投入阶段，未来投资规模较大，存在一定的融资压力。
2. 公司流动资产占比大，且主要为存货，资产流动性较弱。公司近年来短期债务增长较快，面临一定的短期支付压力。
3. 公司 2013 年企业债所募投的保障房项目，目前有一部分由其他公司代建，该部分款项反映在其他应付款和其他应收款科目上，未计入存货，相应的不确认建造收入。
4. 作为本期债券的重要偿债资金来源，相关项目收益的实现受全国房地产政策及当地房地产市场的影响存在一定的不确定性。

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）与重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与重庆市綦江区东部新城开发建设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，未因重庆市綦江区东部新城开发建设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綦江区东部新城开发建设有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、2016年重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司公司债券信用等级自本期公司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

重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司（以下简称“公司”）原名为綦江县通惠新城开发建设有限公司和綦江县东部新区开发建设有限公司。公司于2008年9月成立，初始注册资本为1000.00万元，由綦江县人民政府出资且全资持股；后经历次增资扩股，截至2015年底，公司注册资本增至22212.00万元，股东及持股情况：重庆市綦江区人民政府出资20000.00万元（持股90.04%），重庆市南州水务（集团）有限公司出资518.00万元（持股2.33%），重庆南州旅游开发建设（集团）有限公司出资518.00万元（持股2.33%），重庆市德宜信房地产开发有限公司出资588.00万元（2.65%），重庆市普惠置业有限公司出资588.00万元（2.65%）。

公司经营范围包括：区政府赋予綦江区东部新城开发建设有限公司綦江区境内土地一级开发权；负责东部新城基础设施建设的组织实施；从事建筑相关业务；房地产开发；销售：建筑材料；租赁建筑设备。

截至2015年底，公司下设办公室、财务融资部、资产管理部、工程建设部、土地储备部、投资管理部和规划发展部7个职能部门（公司组织结构图见附件1-2）。

截至2015年底，公司资产总额174.75亿元，所有者权益（包括少数股东权益）111.79亿元；2015年公司实现主营业务收入5.30亿元，利润总额1.81亿元。

公司注册地址：重庆市綦江区东部新城滨河大道二号桥；法定代表人：罗开勇。

二、本期债券及募投项目概况

1. 本期债券概况

公司计划于2016年发行8亿元公司债券（以下简称“本期债券”），期限为7年，采用固定利率形式。本期债券采用单利按年计息，不计复利，在存续期内每年付息一次，分次还本，逾期不另计利息。本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。

本期债券无担保。

2. 本期债券募投项目概况

本期债券募集资金总额为8.00亿元，其中5.00亿元用于綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目（以下简称“本期募投项目”），3.00亿元用于补充营运资金。

表1 募集资金投资项目基本情况（单位：万元）

项目名称	项目总投资	公司持股比例	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目	106810.00	100.00%	50000.00	46.81%
补充营运资金	--	--	30000.00	--
合计	106810.00	--	80000.00	--

资料来源：公司提供

按照綦江区城市总体规划，全区规划形成“三河八组团”结构，即綦河、通惠河、新盛河，旧城组团、登瀛组团、通惠组团、共同组团、桥河组团、三江组团、青杠楞组团、新盛组团。其中：由登瀛组团、通惠组团、新盛组团组成的东部城区，在50万人口城市布局中占据核心地位，是全区重点着力

打造的核心区域。

为确保进一步加快东部新城建设步伐，根据东部新城总体规划和建设进度计划，公司提出了“登瀛片区安置房建设项目”，通过实施建设安置房等民生工程，全面完善和提升登瀛组团基础条件，为下一步该组团城镇化开发和建设奠定坚实基础。

项目建设内容

根据《綦江片区城市总体规划（2012~2020）》、《重庆市綦江区东部新城（登瀛片区、通惠片区）控制性详细规划》，东部新城登瀛片区征收农村集体土地4750亩和地上青苗、构（附）筑物、树木花草补偿，先期安置2783人。项目建设内容主要为东部新城登瀛片区安置房建设，总建筑面积169800平方米，拆除征地范围原建筑物76000平方米。

项目审批情况

本项目审批情况如下表所示。

表2 项目审批文件基本情况

名称	核准文号	发文机关	印发时间
建设项目选址意见书	选字第建50022220150039号	重庆市綦江区规划局	2015年3月29日
关于重庆市綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目使用国有建设用地预审的通知（行政划拨类）	綦国土房管预审（2015）191号	重庆市綦江区国土资源和房屋管理局	2015年4月8日
重庆市建设项目环境影响评价批准书	渝（綦）环准通（2015）022号	重庆市綦江区环境保护局	2015年4月25日
关于同意东部新城登瀛片区安置房建设项目社会稳定风险评估备案的复函	綦稳办函（2015）8号	重庆市綦江区维稳办	2015年5月12日
固定资产投资项目节能登记表	-	重庆市綦江区节能监察中心	2015年5月29日
关于綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目可行性研究报告的批复	綦发改投（2015）70号	重庆市綦江区发展和改革委员会	2015年6月5日

资料来源：公司提供

项目投资规模及完工进度

项目总投资为10.68亿元，其中工程费用7.57亿元，工程建设其他费用1.94亿元，预备费0.76亿元，建设期贷款利息0.42亿元。

项目建设周期为2年，即2015年6月至2017年5月。截至目前，项目正在建设中。

项目预计收益

该项目收入主要由安置房销售收入和配

套商业用房销售收入构成。

根据《綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目可行性研究报告》：该项目安置房建筑面积为118860平方米，平均销售价格为3900元/平方米，可形成收入46355万元；配套商业用房建筑面积50940平方米，平均销售价格为18000元/平方米，可形成收入91692万元。

以上两项预计可形成销售收入138047万元。

三、宏观经济和政策环境

2015年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年GDP67.7万亿元，同比实际增长6.9%，增速创25年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015年，中国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）六年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示中国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，中国就业形势总体稳定。

产业结构调整稳步推进，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。根据国家统计局初步核算，2015年，中国国内生产总值（GDP）67.7万亿元，同比实际增长6.9%，增速创25年新低；分季度看，GDP增幅分别为7.0%、7.0%、6.9%和6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累中国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明中国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

固定资产投资增速下行，成为GDP增速回落的主要原因。2015年，中国固定资产投资（不含农户）55.2万亿元，同比名义增长10.0%（扣除价格因素实际增长12.0%，以下除特殊

说明外均为名义增幅), 增速呈现逐月放缓的态势。其中, 基础设施建设投资增速较快, 但房地产开发投资和制造业投资增速降幅明显, 成为经济增长的主要拖累。

消费增速整体上较为平稳, 为经济增长发挥“稳定器”作用。2015 年, 中国社会消费品零售总额 30.1 万亿元, 同比增长 10.7%, 增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点; 中国消费与人均收入情况大致相同, 中国居民人均可支配收入全年同比增长 8.9%, 扣除价格因素实际增长 7.4%, 增幅较上年略有回落。

贸易顺差继续扩大, 但进、出口双降凸显外贸低迷。2015 年, 中国进出口总值 4.0 万亿美元, 同比下降 8.0%, 增速较 2014 年回落 11.4 个百分点。贸易顺差 5930 亿美元, 较上年大幅增加 54.8%, 主要是国内需求疲弱、人民币贬值和大宗商品价格低迷等因素所致。中国受到全球经济增速放缓以及国内制造业成本优势逐渐降低的影响, 外贸形势不容乐观, 但随着人民币(相当于美元)贬值、欧美经济复苏以及国内稳外贸措施和一带一路项目的逐步落地, 外贸环比情况略有改善。

2015 年, 中国继续实行积极的财政政策。全年一般公共预算收入 15.22 万亿元, 比上年增长 8.4%, 增速较上年有所回落。一般公共预算支出 17.58 万亿元, 比上年增长 15.8%, 同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至 2.36 万亿元, 赤字率上升至 3.5%, 显著高于 2.3% 的预算赤字率。

2016 年是我国“十三五”开局之年, 我国将继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策, 助力经济发展新常态。中共十八届五中全会审议决定到 2020 年 GDP 比 2010 年翻一番, 意味着“十三五”期间的 GDP 增速底线是 6.5%。2015 年 12 月中央经济工作会议明确了 2016 年的重点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下, 2016 年, 在财政政策方面, 政府将着力加强供给侧结构性改革, 继续推进 11 大类重

大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装备制造合作重点项目, 促进经济发展; 但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升, 或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面, 央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具, 继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放, 同时进一步完善宏观审慎政策框架; M2 或将保持 13% 以上的较高增速, 推动实体经济增长; 在美元加息、国内出口低迷、稳增长压力较大的背景下, 预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张, 营造适度宽松的货币金融环境。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业分析

(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各级政府的高度重视。近些年, 全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富, 城市基础设施建设规模不断扩大, 建设水平迅速提高, 城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家, 基础设施还比较薄弱, 这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥, 不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来, 中央政府逐年增加基础设施建设

投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

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

（2）行业政策

20 世纪 90 年代末期以来，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，主要着眼于确立企业的投资主体地位，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等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

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。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。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050 号文，支持“债贷组合”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。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。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。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发【2014】43 号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其

不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43号文》及《351号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015年5月15日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015年以来，从财政部部长楼继伟 2015年3月6日针对地方政府债务问题答记者问，到2015年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及2015年5月份国家发改委积极推进项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较2014年《43号文》出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

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。

2. 区域经济

公司是重庆市綦江区重要的城市基础设施投资建设和运营及土地整治开发的主体，承担綦江城区和东部新城基础设施建设和土地整治等职能，业务范围集中在綦江区，公司的经营范围、投资方向及融资能力直接受重庆市和綦江区经济增长、财政收支状况的影响，并与重庆市发展规划密切相关。

（1）重庆市经济发展概况

重庆市地处长江上游，位于中西结合部，具有承东启西、左右传递的战略地位，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。重庆市1997年3月设立直辖市，辖21区，19县，总面积8.24万平方公里，常住人口2859万，其中城镇人口1474.92万人，是全国面积最大、行政管辖最宽、人口最多的直辖市。

2015年，重庆市全年实现地区生产总值15719.72亿元，比上年增长11.0%。按产业分，第一产业增加值1150.15亿元，增长4.7%；第二产业增加值7071.82亿元，增长11.3%；第三产业增加值7497.75亿元，增长11.5%。三次产业结构比为7.3：45.0：47.7。非公有制经济实现增加值9637.53亿元，增长11.1%，占全市经济的61.3%。其中，民营经济实现增加值7809.35亿元，增长12.2%，占全市经济的49.7%。

地方财政实力方面，全年一般公共预算收入2155.10亿元，比上年增长12.1%。其中税收收入1450.88亿元，增长13.2%。一般公共预算支出3793.82亿元，增长14.8%。

整体看，近几年重庆市经济发展迅速，经济实力不断增强，未来在国家政策的带动下，经济将呈现持续快速增长态势。

（2）綦江区概况

2011年，经《国务院关于同意重庆市调整部分行政区划的批复》（国函〔2011〕129号）和《中共重庆市委、重庆市人民政府关于撤销万盛区綦江县设立綦江区有关工作的通知》批准，撤销重庆市万盛经开区和重庆市綦江县，合并设立重庆市綦江区。

綦江区位于重庆市南部，地处四川盆地与云贵高原东南结合部，地势南高北低，以山地、丘陵为主，东连南川，南接贵州，西临江津，北靠巴南，幅员面积2747.8平方公里，辖5个街道25个镇，365个行政村、90个社区，总人口122万。

綦江区域内交通条件良好，渝黔铁路、渝黔高速公路、210 国道纵贯南北，三（江）万（盛）南（川）铁路、綦万高速公路、渝湘 303 省道横跨东西，构成重庆南向连接南贵昆经济区的枢纽节点。全区公路通车里程 4770 公里，国（省）干道 433 公里，铁路总里程 168 公里，火车站 11 个，高速公路出入口 6 个，水上通航河道 214 公里，已基本形成以公路为主，公、铁、水互补的综合交通运输体系，是渝南黔北地区重要的物资集散地。

綦江目前已经形成了能源、冶金、齿轮机械三大产业，成为重庆市的重工业基地。除此之外，綦江的食品工业、电力工业，其发展较好，与原有的冶金、能源、齿轮机械一起成为綦江的五大工业支柱。

根据《2015 年重庆市綦江区国民经济和社会发展统计公报》，2015 年全年綦江区全区实现地区生产总值 285.98 亿元（本公报数据均不含万盛经开区），按可比价计算，同比增长

11.30%。其中：第一产业增加值 42.51 亿元，同比增长 4.6%，拉动经济增长 0.6 个百分点；第二产业增加值 135.12 亿元，同比增长 11.7%，拉动经济增长 5.9 个百分点，二产业中工业增加值 114.73 亿元，同比增长 11.5%，建筑业增加值 20.39 亿元，同比增长 12.7%；第三产业增加值 108.35 亿元，同比增长 13.1%，拉动经济增长 4.8 个百分点。三次产业结构比为 14.9:47.2:37.9。地区生产总值“十二五”年平均增长 12.6%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到 34963 元，同口径增长 14.8%，“十二五”年平均增长 13.0%。

2015 年，綦江区地方综合财力有小幅下降。2015 年，綦江区财政一般公共预算收入为 37.10 亿元；同期，綦江区国有土地使用权出让收入为 24.78 亿元；转移支付和税收返还收入金额较大，2015 年为 41.61 亿元，主要为一般性转移支付收入和专项转移支付收入；2015 年，綦江区地方综合财力为 103.49 亿元。

表 3 截至 2015 年底重庆市綦江区债务余额及综合财力统计表（单位：万元）

地方债务（截至 2015 年底）	金额	地方财力（2015 年）	金额
（一）直接债务余额	600949.21	（一）地方一般公共预算本级收入	370967.00
1、外国政府贷款	0.00	1、税收收入	224556.00
2、国际金融组织贷款	1302.00	2、非税收入	146411.00
（1）世界银行贷款	1302.00	（二）转移支付和税收返还收入	416085.00
（2）亚洲开发银行贷款	0.00	1、一般性转移支付收入	222137.00
（3）国际农业发展基金会贷款	0.00	2、专项转移支付收入	176655.00
（4）其他国际金融组织贷款	0.00	3、税收返还收入	17293.00
3、国债转贷资金	0.00	（三）国有土地使用权出让收入	247838.00
4、农业综合开发借款	0.00	1、国有土地使用权出让金	238562.00
5、解决地方金融风险专项借款	0.00	2、国有土地收益基金	8540.00
6、国内金融机构借款	316647.21	3、农业土地开发资金	736.00
（1）政府直接借款	0.00	4、新增建设用地有偿使用费	0.00
（2）由财政承担偿还责任的融资平台公司借款	316647.21	（四）预算外财政专户收入	0.00
7、债券融资	283000.00		
（1）中央代发地方政府债券	283000.00		
（2）由财政承担偿还责任的融资平台债券融资	0.00		
8、粮食企业亏损挂账	0.00		
9、向单位、个人借款	0.00		
10、拖欠工资和工程款	0.00		
11、其它（村级及其他单位借款）	0.00		

地方债务（截至 2015 年底）	金额	地方财力（2015 年）	金额
（二）担保债务余额	0.00		
地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	600949.21	地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	1034890.00
债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%	58.07%		

资料来源：綦江区财政局

注：财政数据均包含万盛经济开发区

截至 2015 年底，綦江区政府债务 60.09 亿元，全部为直接债务，其中主要为国内金融机构借款和其他借款。截至 2015 年底，綦江区债务率（（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%）为 58.07%，债务负担适宜。

总体看，作为重庆市的重要组成部分和重庆向大西南特别是黔北地区集聚辐射的重要支点，綦江区社会经济整体发展良好，为公司发展提供了良好的外部环境。近年来綦江区经济平稳发展，受益于撤县并区的影响，地方可控财力波动增长，转移支付收入占比较大，其外部运营环境有利于公司业务的持续发展。

五、基础素质分析

1. 产权状况

公司为重庆市綦江区人民政府出资控股成立的公司，重庆市綦江区人民政府为公司的实际控制人。

2. 企业规模

公司作为綦江区国有资产投资与经营的主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地整治开发、城市环境治理、国有资产经营管理等方面，且公司是綦江区重要的城市基础设施建设施工单位和綦江区东部新城开发建设唯一的建设实施单位，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。

3. 人员素质

目前公司高管人员包括经理、副经理及财务负责人合计 3 人。

公司董事长、经理罗开勇先生，1970 年 9 月出生，大专学历。1991 年 6 月参加工作，历

任綦江县计委综合科副科长、监察室主任，綦江县发改委经济综合科科长、副主任，重庆市綦江区城市建设投资有限公司总经理，重庆市綦江区东部新城管理委员会主任等职。

公司副经理李钱松先生，1982 年 4 月出生，硕士研究生学历，苗族，中共党员。曾任重庆市合川市建委团支部书记，重庆市合川区规划局办公室主任、规划研究中心主任、工业园区规划科科长，重庆市万盛区规划局副局长，重庆市綦江区规划局副局长、东部新城管委会副主任。

公司财务负责人兰东海先生，1974 年 6 月生，本科学历。1995 年 8 月参加工作，历任綦江县中小企业信用担保中心副主任、綦江县财政投资评审中心主任、綦江区财政局农业科科长、基层财政科科长等职。

截至 2015 年底，公司共有员工 55 人，其中本科及以上学历人员 7 人，大专学历人员 27 人，高中及中专学历人员 21 人；从年龄结构看，30 岁及以下人员 24 人，30~50 岁员工 30 人，50 岁及以上人员 1 人。

总体看，公司高管人员具有丰富的工作经验和政府工作背景；公司员工整体素质较高，年龄结构合理，能够满足日常经营管理需要。

4. 政府支持

资金和土地资产注入

根据 2009 年 11 月 26 日綦江县人民政府《关于划转国有资产给政府融资平台统一经营管理的通知》（綦江府〔2009〕78 号）及 2009 年 12 月 8 日股东会决议和修改后章程，决定增加注册资本（实收资本）1.9 亿元，由綦江县人民政府缴纳，其中：货币出资 0.5 亿元，土地使用权出资 1.4 亿元。用于增资的土

地位于綦江县文龙街道通惠新城，面积 104.22 万平方米，评估价值为 16.51 亿元，股东决定以价值 1.4 亿元作为增加的注册资本（实收资本），剩余 15.11 亿元列入资本公积资本溢价。

根据綦江府〔2009〕100 号文件，重庆市綦江区人民政府将其所属的位于綦江县文龙街道通惠新城面积为 78.14 万平方米，评估价值为 18.50 亿元的土地作为国有资本注入公司。会计核算时在存货和资本公积体现。

根据綦江府〔2010〕89 号文件，重庆市綦江区人民政府将其所属的位于綦江县文龙街道通惠新城面积为 38.81 万平方米，评估价值为 10.78 亿元的土地作为国有资本注入公司。会计核算时在存货和资本公积体现。

根据《重庆市綦江区人民政府关于同意将东部新城部分国有土地使用权划转重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司的批复》（綦江府〔2012〕219 号），重庆市綦江区人民政府将登瀛组团内原登瀛场附近东临登瀛大道、西临翠屏山、南临綦江河、北临新兴村的十宗国有土地使用权划转至公司（评估价值为 61.57 亿元的商业综合用地），其中，位于綦江区文龙街道登瀛片区的三宗国有土地使用权 8.00 亿元用于偿还区财政局所欠公司款项，剩余 53.57 亿元作为国有资本注入公司。会计核算时在存货和资本公积体现。

以上合计国有资本注入公司土地账面价值为 99.35 亿元。

补贴收入

2013~2015 年，公司分别从重庆市綦江区财政局获得的财政补贴收入分别为 0.93 亿元、0.72 亿元和 0.35 亿元。

业务支持

（1）基础设施建设资金

公司是重庆市綦江区重要的城市基础设施投资建设的主体，承担綦江城区和东部新城基础设施建设等职能，为公司提供了持续稳定的项目；公司与政府财政部门签订投资回购协

议、建设工程施工合同等，约定项目收益，构成公司持续盈利的重要基础。

（2）土地出让收入返还

2013 年开始，依据綦江区政府的土地利用计划，公司根据土地状况和利用要求整治并开发綦江新城土地，使得新城区内土地资产实现增值，土地上市交易时统一由重庆市綦江区国土局以“招拍挂”方式进行出让；土地出让后，土地综合出让收入的 70%用于补充公司营运资金。

总体看，重庆市及綦江区对公司的各项政策支持持续稳定，联合资信认为，綦江区政府对公司的持续有效支持，是公司可持续发展的重要保障。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司根据《公司法》等法律、法规的要求，建立了由董事会、监事会和公司管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

公司设股东会，是公司的权力机构，决定公司的经营方针和投资计划；审议批准董事会、监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案和预算方案；修改公司章程等。

公司设立董事会，是公司经营决策机构，对股东负责。公司董事会由 5 人组成，每届任期三年。董事会设董事长 1 名，由董事会选举产生。

公司设立监事会，由 3 人组成。由股东代表出任的监事由股东会选举产生，职工代表出任的监事由公司职工通过职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由公司章程规定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由全体监事过半数选举产生。公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

经理对董事会负责。

2. 管理水平

从内部管理来看，公司下设规划发展部、投资管理部、土地储备部、工程建设部、资产管理部、办公室和财务融资部等 7 个职能部门，并根据自身特点建立了相应的管理体系。

在资金管理方面，公司各项收费一律使用重庆市行政事业单位资金往来结算票据，非现金收付由会计负责办理，现金收付由出纳负责办理。出纳应当建立健全现金账目，逐笔顺时登记现金收付，账目应日清月结，账实相符。会计与出纳要经常核对库存现金情况。出纳要严格控制库存现金余额和使用范围，超过库存现金限额的，应及时缴存银行，超过银行结算起点的，采用转账支付，确保单位现金安全。

在投资管理方面，公司制定详细的投资管理制度，包括投资原则、投资控制制度等，公司的投资项目主要由政府进行决策，对外投资要上报国资中心，获得审批后方可执行。

在工程管理方面，公司制定了工程施工管理、工程项目质量管理、工程质量监督管理和施工单位安全管理等一系列完善的管理制度，对工程施工进行全面高效的管理。

总体看，公司管理体系较为完善，管理水平较高，能够满足公司日常的经营管理需求。

七、经营分析

1. 经营现状

公司是綦江区重要国有资产投资与经营的主体，同时为綦江区东部新城开发建设唯一的主体，承担綦江城区和东部新城基础设施建设和土地整治等职能，目前公司业务收入主要来源于基础设施建设和土地一级开发。

2013~2015 年，公司主营业务收入分别为 5.89 亿元、5.72 亿元和 5.30 亿元。其中 2013 年全部为土地一级开发业务收入；2014 年公司基础设施建设业务收入为 4.67 亿元、土地一级开发业务收入为 1.05 亿元；2015 年公司基础设施建设业务收入为 3.91 亿元、土地一级开发业务收入为 1.39 亿元。

毛利率方面，2013 年公司土地一级开发业务毛利率为 21.91%；2014 年，公司基础设施建设业务毛利率为 21.44%，由于当年土地市场情况不佳，公司土地一级开发业务毛利率仅为 2.12%；2015 年，公司基础设施建设业务毛利率为 24.44%，土地一级开发业务毛利率大幅提升，为 43.25%。总体上，近几年公司业务综合毛利率波动增长，由 2014 年的 17.89% 增长至 2015 年的 29.37%。

表 4 2013~2015 年公司主营业务收入分类情况（单位：亿元、%）

项目	2013 年			2014 年			2015 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
基础设施建设	--	--	--	4.67	18.40	21.44	3.91	73.81	24.44
土地一级开发	5.89	100.00	21.91	1.05	81.60	2.12	1.39	26.19	43.25
合计	5.89	100.00	21.91	5.72	100.00	17.89	5.30	100.00	29.37

资料来源：公司审计报告

注：表 4 中的毛利率均为不含税金的毛利率。

2. 项目建设

公司项目建设收入包括基础设施建设收入和土地出让收入。

基础设施建设

公司主要负责綦江城区和东部新城基础设施建设，2012 年之前，公司所负责项目前期资金主要由公司负责筹集，项目竣工验收合格后，公司将其移交给綦江区财政局及其指定的

单位，按照国家和省市颁发的有关相应的工程验收规范进行验收，完工一项验收一项，并以决算金额及相关费用为基础与綦江区财政局进行结算。

自 2012 年起，公司与财政局的结算方式为：公司与綦江县财政局签订《建设工程施工合同》，公司自筹项目建设资金；项目投资支出计入存货科目；项目根据进度结算后，公司将项目成本和项目投资收益确认为基础设施建设收入。

2013 年，由于项目进展缓慢，公司未根据

《建设工程施工合同》确认项目建设收入。

2014 年，公司获得基础设施收入 4.67 亿元，主要系体育中心及配套道路、沙溪上山大道和通惠大道延伸段 BT 项目建设工程项目、滨河通惠大道人行道铺装和滨河大道建设工程等项目确认收入。2015 年，公司确认基础设施收入 3.91 亿元，主要系 2015 年新承接的纵三路及周边土石方工程、横向六支路工程、通惠大道综合管沟项目以及核桃湾 A 段 II 标段、B 段道路等项目当年完工并确认收入。

表 5 公司基础设施建设业务收入构成情况（单位：亿元）

项目名称	总投资额	确认收入金额			
		2013 年	2014 年	2015 年	截至 2016 年 3 月底已确认金额
1、体育中心及配套道路、沙溪上山大道和通惠大道延伸段 BT 项目建设工程项目	5.20	--	1.53	0.25	5.27
2、通惠大道工程	1.43	--	0.61		1.85
3、滨河大道建设工程	1.70	--	0.88		2.48
4、滨河通惠大道人行道铺装	1.21	--	1.65		1.65
5、通惠大道综合管沟项目	0.54	--	--	0.54	0.54
6、通惠新城排污主管道工程项目	0.28	--	--	0.28	0.28
7、纵三路及周边土石方工程	1.01	--	--	1.01	1.01
8、纵二、四、八支路工程	0.44	--	--	0.44	0.44
9、纵向五、六支路工程	0.35	--	--	0.35	0.35
10、横向六支路工程	0.75	--	--	0.75	0.75
11、核桃湾 A 段 II 标段、B 段道路	0.29	--	--	0.29	0.29
合计	13.20	--	4.67	3.91	14.91

资料来源：公司提供。

从回款情况看，2012 年，根据綦财发〔2012〕1067 号文件，綦江区财政局将评估价值为 8.00 亿元的三宗国有土地使用权划拨公司，用于抵扣财政局应付公司工程款。根据綦财发〔2013〕1000 号文件，綦江区财政局将通过綦江城投划拨给公司的资金 0.98 亿元，调整为綦江区财政局应返还公司的 2012 年项目回购款，公司于 2013 年收到该款项。2014 年，根据綦江财发〔2014〕810 号文件，綦江区财政局将划拨给公司的资金 2.45 亿元调整为当年应返还公司的项目建设收入，公司于当年收到该款项。

2014 年 6 月，公司收到财政局的直接资金划拨 7234.39 万元，在现金流量表中反映在“销售商品、提供劳务收到的现金”。2015-2016 年 3 月，公司收到财政局的直接资金划拨 5.24 亿元（其中 2015 年拨付 4.40 亿元），2.04 亿元为政府直接归还公司的贷款，3.20 亿元为偿还公司债券资金，在现金流量表中反映在“销售商品、提供劳务收到的现金”。

除綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目外，公司目前的在建和拟建项目的建设模式均为：公司与綦江区财政局签订《建设工程

施工合同》，公司自筹项目建设资金，项目根据进度结算后，公司将项目成本和项目投资收益确认为基础设施建设收入。綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目的收入为安置房销售收入和配套商业用房销售收入，项目收益全部用于偿还本期债券本息。截至目前，公司主

要在建项目为綦江体育中心及配套道路、沙溪上山大道和通惠大道延伸段和綦江区东部新城登瀛片区安置房、綦江区东部新城登瀛片区污水处理站等项目，以上项目合计已完成投资 35.40 亿元，未来还需投资 11.29 亿元。

表 6 截至目前公司主要在建项目情况（单位：万元、%）

项目名称	项目建设内容	总投资	建设周期	工程完工进度	截至目前底累计完成投资
綦江县体育中心及配套道路、沙溪上山大道和通惠延伸段工程	体育中心 20000 座体育场，1000 座游泳、6000 平方米综合训练馆，纵七路 398 米，纵九路 420 米，横九路 376 米，沙溪上山大道 1390 米，通惠大道延伸段 2260 米。	52000.00	2009-2014	89.61	46596.83
綦江县工业园区和城市公共租赁住房建设工程	工程总建筑面积 470000 平方米，包括：平基土石方工程，房屋土建工程，配套建设市政道路、给排水设施、供电设施、污水垃圾收集运输设施等。	136000.00	2011-2014	95.22	130850.00
綦江县城市棚户区改造工程	工程总建筑面积 490000 平方米，包括：既有城市棚户区拆迁，平基土石方工程，房屋土建工程，配套建设市政道路、排供水设施、供电设施等。	145000.00	2011-2014	94.52	138690.00
綦江区东部新城登瀛片区安置房	总建筑面积 169800 平方米，拆除征地范围原建筑物 76000 平方米。	106800.00	2015.6-2017.5	35.00	37383.50
綦江区东部新城登瀛片区污水处理站	建设日处理 5 万吨污水处理厂一座，配套建设污水收集主干管网 25.6 公里，次级污水收集管网 55000 米。	27138.00	2015.6-2017.5	1.84	500.00
合计		466938.00	--	--	354020.83

资料来源：公司提供

注：綦江县体育中心及配套道路、沙溪上山大道和通惠延伸段工程已结转部分成本。

截至目前，公司主要拟建项目为包括职教中心建设、綦江城区环城大道工程（转关口大桥）、中医院整体搬迁、綦江城区环城大道

工程（通惠互通立交改造）、龙脊山市政道路一期、豹子岩上跨綦万高速桥等项目，以上项目合计拟需总投资 11.09 亿元。

表 7 截至目前公司拟建项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目概况	总投资	项目进展
职教中心	分两期建设：一期占地 214.16 亩，建筑面积 97984 平方米，二期占地 37.14 亩，建筑面积 36103 平方米。建设教学楼、综合楼、宿舍、食堂、实验实训楼及其他相关配套实施。	4.00	完成方案设计，施工图设计，启动建设
綦江城区环城大道工程（转关口大桥）	在转关口处，建设长 346 米，宽 46 米，跨綦江河的高速公路桥。	2.50	
中医院整体搬迁	占地 100 亩，一期先行建设 300 张床位，建设 27040 平方米，其中基本用房和辅助用房 24000 平方米（包括门诊部、住院部、医技科室和药剂科等），中药制剂室和中医传统疗法中心为 1700 平方米，大型设备单列用房为 1340 平方米。	2.06	
綦江城区环城大道工程（通惠互通立交改造）	规划面积 200 亩，将原通惠互通改造升级为两进四出的互通立交。	2.00	
龙脊山市政道路一期	道路全长 1107 米，路幅宽度 20 米（车行道 14 米，两侧人行道 3 米）	0.45	
豹子岩上跨綦万高速桥	建设长 60 米，宽 26 米桥梁的上跨綦万高速公路	0.08	
合计		11.09	

资料来源：公司提供

土地一级开发

土地一级开发业务模式为：綦江区政府授权公司进行土地整理，前期拆迁、整治支出及

相关成本计入存货-开发成本科目，平整后的土地交由政府统一进行招标拍卖，待土地成交后，政府将土地出让综合收入的 70% 返还公

司，计入主营业务收入科目。公司在实际收到款项时确认收入，同时结转成本，在现金流量表计入销售商品、提供劳务收到的现金。

2013 年，公司完成出让的土地共 9 宗合计 617.67 亩，出让总金额 8.42 亿元，确认收入 5.89 亿元；2014 年，公司出让 1 宗 150.25 亩，出让金额 1.50 亿元，确认收入 1.05 亿元；2015 年，公司完成出让的土地共 1 宗，合计 114.97 亩，出让总金额 1.98 亿元，确认收入 1.39 亿元；

截至 2015 年底，公司存货中有已完成土地整治可供招拍挂的土地面积为 5977.72 亩，存货中土地整治开发成本合计 29.62 亿元。

截至 2015 年底，公司尚未完成一级开发的土地共 7300 亩，均为綦江东部新城登瀛片区征地拆迁土地，预计总投资为 29.37 亿元（已完成投资 6.57 亿元），计划完工时间为 2018 年。未来土地整理业务尚需投资规模较大，存在一定的筹资压力。

保障房建设

公司经营保障性住房建设业务主要采用代建模式，綦江区财政局授权公司作为綦江县工业园区和城市公共租赁住房建设工程项目、綦江县城市棚户区改造工程项目的投资建设主体，负责该项目的投融资、工程建设全过程的组织和管理，并承担项目建设期间风险。

上述两个保障房项目为公司已发行的“13 綦江东开债”的募投项目，两个项目总投资为 28.10 亿元；公司 2013 年企业债所募投的保障房项目，目前有一部分由其他公司代建，该部分款项反映在其他应付款和其他应收款科目上，未计入存货，相应的不确认建造收入；截至 2016 年 3 月底，累计完成投资额为 26.95 亿元。

公司已投资两个保障房项目已签订回购协议，回购总额为 39.34 亿元；根据回购协议綦江区财政局应于 2013 年支付回购款 2.25 亿元，根据《重庆市綦江区财政局关于调整项目回购时间的通知》，因财政体制调整，綦江区

财政局将 2013 年回购款 2.25 亿元调整至 2014 年支付，其余回购时间及金额不变；根据公司提供的资料，2014 年 12 月 18 日，2013 年及 2014 年的回购款项合计 4.50 亿元均已到位，2015 年及 2016 年 1-3 月，公司未收到回购款。截至目前，由于工程尚未完工，公司未确认收入，在账务处理上将所收到的回购款直接冲抵公司的“其他应收款”。

3. 未来发展

未来，在基础设施建设业务方面，公司将聚集货运汽车交易市场建设项目和城西物流园建设项目；在土地开发整理业务方面，随着土地出让收益分成模式的运营、綦江区和东部新城土地平整规模的增长，该板块将为公司带来较好的收益。

综合看，公司主要在建及拟建项目投资金额较大，公司未来资本支出压力较大，存在一定的筹资压力。

八、财务分析

公司提供了 2013~2015 年度审计报告，该报告已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了标准无保留意见。公司近三年合并范围无变化，其财务数据可比性强。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 174.75 亿元，所有者权益 111.79 亿元；2015 年公司（合并）实现主营业务收入 5.30 亿元，利润总额 1.81 亿元。

1. 资产质量

2013~2015 年，公司资产总额略有增长，年均复合增长率为 1.88%，增长主要系流动资产的增加。截至 2015 年底，公司资产总额 174.75 亿元，其中流动资产占比 97.93%，公司资产以流动资产为主。

2013~2015 年，公司流动资产稳步增长，

年均复合增长 2.44%，主要系基础设施建设业务增加带动其他应收账款及存货的增长。截至 2015 年底，公司流动资产主要由货币资金（占比 5.32%）、其他应收款（占比 12.39%）和存货（占比 81.24%）构成。

2013~2015 年，公司货币资金稳步增长，三年复合增长率为 16.85%。截至 2015 年底，公司货币资金 9.10 亿元，主要为现金和银行存款，其中期末受限资金为 2.80 亿元。

截至 2014 年底，公司应收账款 1.49 亿元，为应收重庆市綦江区财政局的项目工程款。截至 2015 年底，公司无应收账款。

2013~2015 年，公司其他应收款稳定增长，年均复合增长率 13.13%，主要为公司同政府及其他关联单位往来款的增长。截至 2015 年底，公司其他应收款合计 21.21 亿元，较上一年同期增长 55.68%，主要来源于 2015 年新增的与重庆惠赢建设工程有限公司的往来款，重庆惠赢建设工程有限公司与公司为高管关联企业。截至 2015 年的其他应收款中，账龄在 1 年以内占 56.72%，账龄在 1~2 年的占比 8.85%，账龄在 2~3 年的占比 1.98%，账龄 3 年以上的占比 32.46%。另前五名欠款总额合计占其他应收款总额 95.36%，详细情况见表 8。

表 8 2015 年底公司其他应收款前五名欠款单位情况
(单位：万元、%)

单位名称	金额	与本公司关系	占其他应收款总额的比
重庆惠赢建设工程有限公司	117870.87	高管关联	55.56

表 10 綦江区财政局等政府相关部门还款计划 (单位：万元)

还款部门	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
綦江区财政局	29514.26	22000.00	22000.00	16000.00	89514.26
綦江区旧城改造工程指挥部办公室	1000.00				1000.00
綦江区安全生产监督管理局	1.00				1.00
合 计	30515.26	22000.00	22000.00	16000.00	90515.26

注：每年的还款计划于当年 12 月 31 日前完成。

资料来源：重庆市綦江区人民政府〔2015〕44 号文

根据《关于将綦江区两宗国有土地未来出

綦江区财政局	79592.04	第三方	37.51
重庆方金建设工程有限公司	3520.22	第三方	1.66
綦江县旧城改造工程指挥部办公室	1157.89	第三方	0.55
重庆普嘉房地产开发有限公司	167.50	第三方	0.08
合 计	202308.51	——	95.36

资料来源：公司审计报告

根据綦江区人民政府于 2015 年 8 月出具的《关于将綦江区两宗国有土地未来出让收益用于偿还綦江区财政局等政府相关部门对重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司欠款的通知》（〔2015〕44 号）：

截至 2014 年底，綦江区财政局应付公司的款项余额为 89514.26 万元，綦江区旧城改造工程指挥部办公室应付公司的款项余额为 1000.00 万元，綦江县安全生产监督管理局应付公司的款项余额为 1.00 万元。

表 9 截至 2014 年底綦江区政府相关部门应付款
(单位：万元)

部门	项目	余额	性质
綦江区财政局	应收账款	14922.22	工程款
	其他应收款	74592.04	资金往来款
綦江区旧城改造工程指挥部办公室	应收账款	-	-
	其他应收款	1000.00	资金往来款
綦江区安全生产监督管理局	应收账款	-	-
	其他应收款	1.00	资金往来款
合 计		90515.26	

资料来源：重庆市綦江区人民政府〔2015〕44 号文

资料来源：重庆市綦江区人民政府〔2015〕44 号文

让收益用于偿还綦江区财政局等政府相关部

门对重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司欠款的通知》（〔2015〕44号），2015~2018年，綦江区财政局等政府相关部门分别应偿还公司欠款 3.05 亿元、2.20 亿元、2.20 亿元和 1.60 亿元。2015 年，公司实际收到綦江区财政局等政府相关部门的还款 5.24 亿元。

2013~2015 年，公司存货微幅增长，年均复合增长率 1.57%，截至 2015 年底，公司存货余额 139.04 亿元，主要为开发产品和开发成本，其中开发产品 108.37 亿元，主要为政府注入公司的土地使用权。截至 2016 年 3 月底，公司存货中拥有的土地使用权 107.35 亿元，其中抵押土地 4486.82 亩，抵押比率为 75.06%，抵押比率很高。

综合分析，公司资产以流动资产为主，尤其是以土地为主的存货占比较高，存货中土地抵押比例很高，同时公司其他应收款的回款情况有待观察。总体看，公司资产流动性偏弱，资产质量一般。

2. 负债及所有者权益

所有者权益

2013~2015 年，公司所有者权益小幅增长，年均复合增长率 1.26%。截至 2015 年底，公司所有者权益合计 111.79 亿元，其中实收资本占 1.99%、资本公积占 87.62%、未分配利润占 9.35%，盈余公积占 1.04%。

公司的资本公积主要包括股东向公司注入的资本溢价和土地资产。近三年公司资本公积无变化，为 97.95 亿元，全部为政府注入公司的土地使用权。

总体看，公司所有者权益保持增长，权益以资本公积为主。

负债

2013~2015 年，公司负债总额年均复合增长 3.01%，截至 2015 年底为 62.96 亿元，其中流动负债占 40.35%，非流动负债占 59.65%。

2013~2015 年，公司流动负债略有增长，年均复合增长率为 0.42%。截至 2015 年底，公

司流动负债合计 25.40 亿元，主要为短期借款（占比 9.45%）、应交税金（占比 11.54%）、其他应付款（占比 37.29%）和一年内到期的长期负债（占比 34.09%）。

2013~2015 年，公司短期借款大幅增长，年均复合增长 144.95%，截至 2015 年底，公司短期借款 2.40 亿元，全部为公司在厦门国际银行的质押借款。

2013~2015 年，公司应付账款快速下降，年均复合下降 69.21%，截至 2015 年底为 0.96 亿元。公司应付账款主要为工程款，由于工程未结算完毕所致。

2013~2015 年，公司其他应付款波动增长，年均复合增长 37.29%，截至 2015 年底为 9.47 亿元。公司其他应付款单位前五名金额 9.45 亿元，合计占其他应付款总额 99.81%，集中度很高。

表 11 截至 2015 年底公司其他应付款前五单位情况

（单位：万元）

单位名称	与本公司关系	金额	占比	性质或内容
重庆市綦江区财政局	第三方	58417.67	61.66	往来单位借款
重庆市渝南资产经营有限公司	关联方	32194.81	33.98	往来单位借款
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	关联方	3618.86	3.82	往来单位借款
重庆渝康建设（集团）有限公司	第三方	200.00	0.21	保证金
重庆普嘉房地产开发有限公司	第三方	134.90	0.14	保证金
合计	—	94566.24	99.81	—

资料来源：公司审计报告

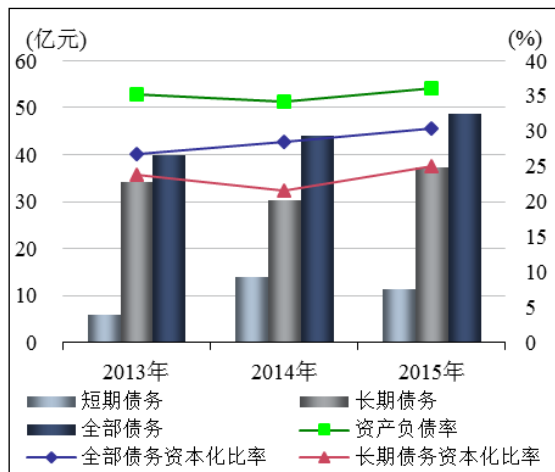
2013~2015 年，公司一年内到期的长期负债波动增长，近三年年均复合增长率 46.52%，截至 2015 年底，为 8.66 亿元，其中一年内到期的长期借款为 6.26 亿元；一年内到期的应付债券 2.40 亿元。

公司长期负债主要由长期借款和应付债券构成。2013~2015 年，公司长期借款复合增

长率 49.67%，截至 2015 年底为 27.84 亿元，其中质押借款 3.60 亿元、抵押借款 24.05 亿元、保证借款 0.19 亿元。截至 2015 年底，公司应付债券为 9.50 亿元，为公司 2013 年 1 月 29 日发行面值为 12 亿元的企业债券。

2013~2015 年，公司全部债务增长较快，年均复合增长 10.26%，主要由于短期债务快速增长所致，但公司全部债务中仍以长期债券为主。截至 2015 年底，公司全部债务余额 48.60 亿元，其中短期债务 11.27 亿元，长期债务 37.33 亿元。

图1 2013~2015年公司偿债能力指标情况



资料来源：公司审计报告

从债务指标来看，公司近三年债务负担有所上升，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率加权均值分别为 35.34%、29.08%和 23.74%，截至 2015 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 36.03%、30.30%和 25.03%。

总体看，公司债务结构以长期债务为主，整体债务负担较轻。

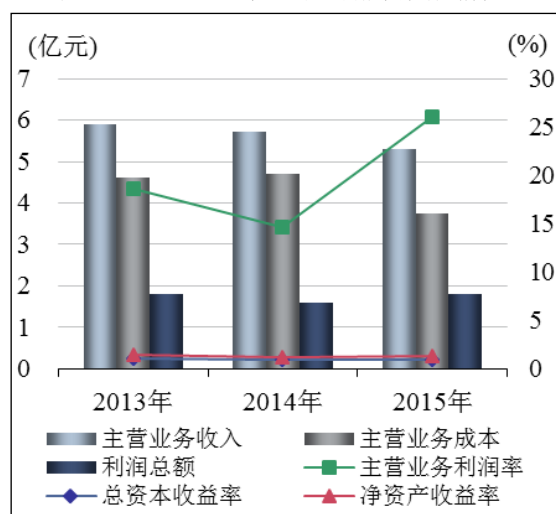
3. 盈利能力

公司的营业收入来自基础设施建设业务和土地整治两大板块。2013~2015 年，公司实现营业收入分别 5.89 亿元、5.72 亿元和 5.30 亿元，利润总额分别为 1.82 亿元、1.60 亿元和 1.81 亿元，主营业务利润率分别 18.61%、14.59%和 26.07%。

公司作为綦江新城区基础设施建设的重要主体，每年获得一定数额的政府补贴资金。2013~2015 年，公司分别获得政府专项补贴 0.93 亿元、0.72 亿元和 0.35 亿元。

从盈利指标来看，2013~2015 年，主营业务利润率 18.61%、14.59%和 26.07%，保持较高水平；公司总资本收益率和净资产收益率近三年的均值分别为 0.94%和 1.31%，2015 年分别为 0.90%和 1.27%，受行业特征影响，公司的盈利能力较弱。

图2 2013~2015年公司盈利能力变化情况



资料来源：公司审计报告

总体来看，公司主营业务收入持续下降，未来基础设施建设项目规模大。同时，公司每年获得部分政府补助，对公司利润有一定贡献。

4. 现金流

经营活动方面，近三年公司经营活动现金流入呈波动增长趋势。2013~2015 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 6.87 亿元、4.23 亿元和 6.79 亿元。公司收到的其他与经营活动有关的现金主要为收到的政府专项补贴款和与其他公司的往来款。近三年分别为 0.84 亿元、1.25 亿元和 1.61 亿元。

公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，2013~2015 年分别为 13.14 亿元、8.57 亿元和 4.25 亿元，同期公司

支付其他与经营活动有关的现金分别为 7.01 亿元、2.29 亿元和 6.48 亿元，均为公司支付的与其他单位的往来款。2013~2015 年，公司经营活动现金流净额分别为-12.86 亿元、-5.40 亿元和-3.09 亿元。2013 年~2015 年，公司现金收入比分别为 116.56%、73.90%和 128.15%，公司收现质量受政府支付方式和支付进度的影响较大。

投资活动方面，2013~2015 年，公司投资活动现金流入分别为 2.89 亿元、3.76 亿元和 3.43 亿元，主要是收回投资所收到的现金；投资活动现金流出主要为投资所支付的现金，2013~2015 年分别为 10.78 亿元、4.08 亿元和 1.40 亿。2013~2015 年，公司投资活动现金流净额分别为-7.89 亿元、-0.32 亿元和 2.03 亿元。

筹资活动方面，公司筹资活动现金流入主要为借款取得的现金，2013~2015 年，分别为 31.42 亿元、10.00 亿元和 29.02 亿元；公司筹资活动现金流出主要为偿还债务和分配股利、利润或偿付利息支付的资金，近三年流出分别为 5.45 亿元、6.32 亿元和 26.29 亿元；公司近三年筹资活动现金流净额分别为 25.97 亿元、3.68 亿元和 2.73 亿元。

综合来看，近年来公司受项目投入加大及政府支付方式和支付进度的影响，经营活动现金流净额持续为负，经营与投资所需资金对外部融资的依赖程度大。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，由于公司流动资产规模大，流动比率和速动比率值均较高，2013~2015 年加权平均值分别为 647.35%和 114.31%，截至 2015 年底分别为 673.65%和 126.36%，但由于流动资产中存货及其他应收款占比大，存货以土地为主，同时土地的抵押比率很高，实际保障能力将低于观察值。2013~2015 年，公司现金类资产（未扣除受限资金）分别为 6.66 亿元、5.02 亿元和 9.10 亿元，对短期债务的覆盖能力分别为 1.12 倍、0.36 倍和 0.81 倍，覆盖程度弱。2013~2015 年，

公司经营现金流流动负债比分别为-51.05%、-19.94%和-12.16%。总体看，公司短期债务规模增长较快，公司面临一定的短期支付压力。

从长期偿债能力指标来看，2013~2015 年，公司 EBITDA 值分别为 1.84 亿元、1.61 亿元和 1.83 亿元；全部债务/EBITDA 值分别为 21.76 倍、27.35 倍和 26.51 倍。综合来看，考虑到公司基建规模较大，可出售土地资源充足，以及政府对公司的支持，公司长期偿债能力尚可。

截至 2016 年 3 月底，公司对外担保 10 笔，为公司对重庆盛达园林工程有限公司的担保 4.50 亿元、对重庆五福田商贸有限公司的担保 1.70 亿元、对重庆市綦江区城市建设投资有限公司的担保 14.50 亿元，担保金额共计 20.70 亿元，担保期限最长到 2036 年。公司担保比率为 18.52%，担保比率较高，公司存在一定的或有负债风险。

表 12 截至 2016 年 3 月底公司对外担保情况

(单位: 万元)

单位名称	金额	担保形式	担保期限
重庆盛达园林工程有限公司	23000	单人担保、抵押物担保	2014.12.24-2017.12.23
重庆盛达园林工程有限公司	12000	单人担保	2015.12.16-2016.12.15
重庆盛达园林工程有限公司	10000	单人担保、抵押物担保	2015.9.21-2017.9.20
重庆五福田商贸有限公司	12000	单人担保	2015.12.16-2016.12.15
重庆五福田商贸有限公司	5000	抵押物担保	2015.6.29-2016.6.28
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	20000	单人担保	2016.3.29-2019.3.29
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	10000	质押物担保	2015.12.14-2016.09.14
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	10000	质押物担保	2015.12.14-2016.09.14
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	97000	单人担保	2016.3.14-2036.3.13
重庆市綦江区城市建设投资有限公司	8000	单人担保	2015.09.16-2017.09.30
合计	207000	--	--

资料来源：公司提供

公司目前主要的合作银行有农业银行綦

江支行、农商行綦江支行和建设银行綦江支行等，截至 2016 年 3 月底，公司获得银行授信额度共计人民币 51.64 亿元，未使用额度为 0.50 亿元，公司融资渠道有待进一步拓宽。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业信用报告（机构信用代码：G1050011001823890G），截至 2016 年 8 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。

7. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务状况，以及綦江区经济发展及财力水平的综合分析，并考虑到綦江区政府对于公司在资产、资金注入和财政补贴等方面的支持，公司整体抗风险能力较强。

九、本期债券偿债能力分析

1. 本期债券对公司现有债务的影响

公司本期债券发行额度为 8 亿元，占 2015 年底其长期债务和全部债务的 21.43% 和 16.46%，对公司现有债务规模影响较大。

截至 2015 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 36.03%、30.30% 和 25.03%。以公司 2015 年报表财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期债券发行后，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将分别上升至 38.83%、33.61% 和 28.85%，公司债务负担略有增加。

2. 本期公司债券偿还能力分析

2013~2015 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为本期债券的 1.02 倍、0.68 倍和

1.05 倍；2013~2015 年，公司 EBITDA 对本期债券的保障倍数分别为 0.23 倍、0.20 倍和 0.23 倍。从偿债指标值来看，公司经营活动产生的现金流入量及 EBITDA 对本期债券保障能力较弱，且公司现金流入具有不稳定性。

本期债券募集资金 8 亿元，债券期限为 7 年，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。以分期偿付额度测算，2013~2015 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为分期偿付本金额度的 5.09 倍、3.42 倍和 5.25 倍；公司 EBITDA 对分期偿付本金额度的保障倍数分别为 1.15 倍、1.01 倍和 1.15 倍。

分期偿付条款有助于降低公司集中偿付压力，公司现有现金流入量及 EBITDA 对本期债券的保障能力一般。

3. 本期债券偿债资金来源

本期债券偿债资金来源为綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目产生的收益和公司经营收入。

綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目收入主要由安置房销售收入和配套商业用房销售收入构成。根据《綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目可行性研究报告》，本项目计划于 2017 年开始预售，于 2019 年全部销售完成。其中安置房建筑面积为 118860 平方米，平均销售价格为 3900 元/平方米，可形成收入 46355 万元，配套商业用房建筑面积为 50940 平方米，平均销售价格为 18000 元/平方米，可形成收入 91692 万元。该项目预计可形成销售收入共计 138047 万元。

本期债券募投项目的收益安排及其对本期债券本金偿付的匹配情况如下表所示。

表 13 募投项目收益与本期债券本金偿付匹配情况（单位：万元）

项目	合计	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
募投项目收入合计	138047		50685	59753	27609			
住宅用房	46355		23178	13907	9271			
商业用房	91692		27508	45846	18338			

本期债券本金偿付	80000			16000	16000	16000	16000	16000
当年本金覆盖倍数	1.73	--	--	3.73	1.73	0.00	0.00	0.00
累计本金覆盖倍数	1.73	--	--	6.90	7.63	6.63	5.63	4.63

资料来源：公司提供，联合资信整理

注：上表假设本期债券于 2016 年发行，2019 年第一次偿还本金。

本期债券募投项目未来合计预期收益为本期债券本金合计偿付额度的 1.73 倍，对本期债券的覆盖程度一般；考虑到本期债券本金分年偿付，募投项目收益全部用于偿还本期债券本息，募投项目累计收益将用于覆盖本期债券本金的分年偿付额度，2019~2023 年，债券本金偿付期间，累计收益对分期偿付本金的覆盖倍数分别为 6.90 倍、7.63 倍、6.63 倍、5.63 倍和 4.63 倍，覆盖程度高。

总体看，综合考虑公司经营及财务状况，以及本期债券募投项目收益对本期债券本金的覆盖程度较好，公司对本期债券本金偿付的保障程度高。但联合资信也关注到，募投项目未来收益的顺利实现受全国房地产政策及当地房地产市场的影响，具有一定不确定性。同时，依据《綦江区东部新城登瀛片区安置房建设项目可行性研究报告》预测，在本期债券存续期第 5~7 年，本期募投项目已销售完毕，同期公司需面临对本期债券本金的分期偿付。募投项目收益实现与本金偿付的时点具有一定的不匹配性，公司需将项目收益在不同年度之间进行调配以覆盖当年的本金偿付，同时可能需要用自身现金流进行覆盖。

4. 专项资金账户监管

为了保证及时偿还到期债券本息，公司在重庆农村商业银行股份有限公司綦江支行设立偿债资金专项账户，聘请重庆农村商业银行股份有限公司綦江支行作为专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据《偿债账户监管协议》，公司应在本期债券存续期内每年付息日和/或兑付日前 10 个工作日，保证按时、足额将本年度应偿付资金划入偿债账户，偿付资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和兑付本金。公司在每年付息日和/或兑付日前向监管银行

发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

总体看，基于公司主体基本信用状况以及对本期债券的偿付能力，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险低。

十、结论

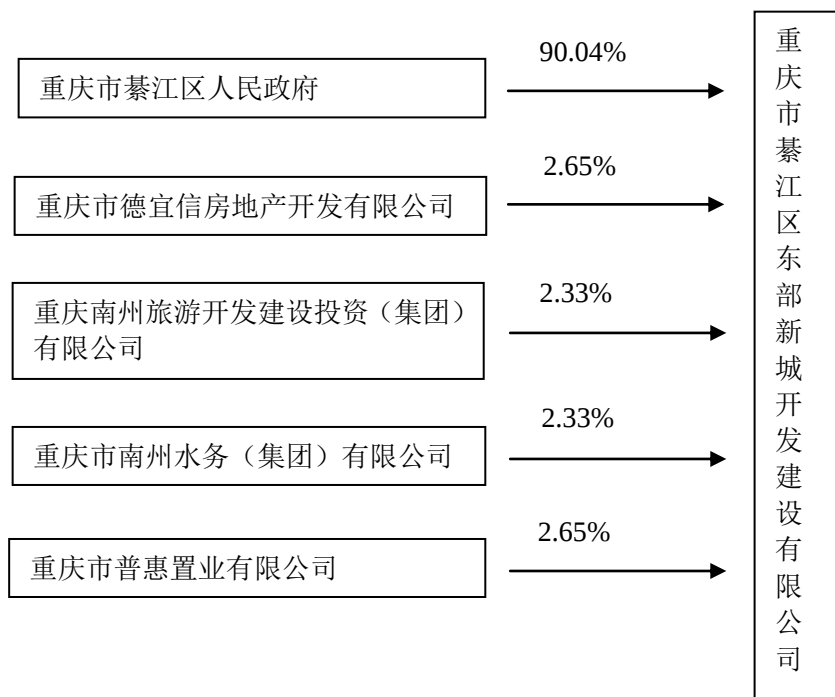
近年来，綦江区经济和财政实力逐步增长，为公司提供了良好的外部环境，作为綦江重要的城市基础设施开发建设主体，公司在土地资产注入、补贴收入等方面获得政府的大力支持。公司资产规模迅速增长，但主要以存货为主，资产流动性较弱，资产质量一般，债务负担较轻。

未来，随着綦江区的持续开发，公司在建和拟建的项目将能够保证公司业绩的稳定增长，但由于项目投资金额较大，公司未来存在一定的融资及资本支出压力。

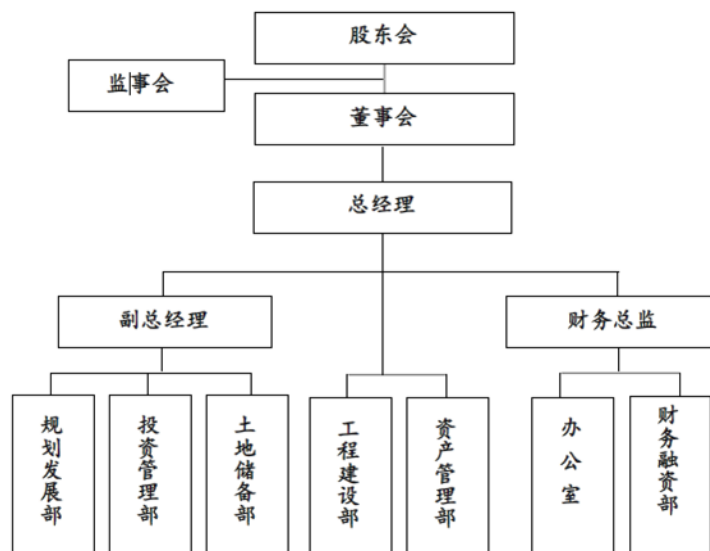
公司 2016 年拟发行 8 亿元公司债券，募投项目未来收益对本期债券的保障程度较高，安置房销售收入和配套商业用房销售收入是本期债券的重要偿债资金来源。针对本期公司债券，公司设置专项偿债账户，并由重庆农村商业银行股份有限公司綦江支行进行监管；本期债券设立了本金提前分期等额偿还条款，这有助于减轻公司的集中偿付压力。

综合分析，本期债券到期不能偿还的风险低，安全性高。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 截至 2016 年 3 月底公司拥有的土地使用权

序号	土地批复文件	产权证号	用途	类型	面积(亩)	总地价(万元)	是否抵押
1	綦江府(2009)99号	207房地证2011字第4200号	综合	出让	500.03	165084.00	是
2		207房地证2012字第1943号	综合	出让	202.00		是
3		207房地证2012字第1944号	综合	出让	243.00		是
4		207房地证2012字第9285号	综合	出让	518.27		是
5		207房地证2012字第9287号	综合	出让	100.00		否
6	綦江府(2009)100号	207房地证2011字第7042号	综合	出让	101.74	184961.40	是
7		207房地证2011字第8231号	综合	出让	133.00		是
8		207房地证2011字第16429号	综合	出让	135.00		是
9		207房地证2011字第16430号	综合	出让	135.00		是
10		207房地证2011字第16431号	综合	出让	135.00		是
11		207房地证2011字第16432号	综合	出让	135.00		是
12		207房地证2011字第16433号	综合	出让	135.00		是
13		207房地证2012字第9283号	综合	出让	40.31		是
14		207房地证2011字第9284号	综合	出让	135.00		是
15		207房地证2011字第9286号	综合	出让	87.07		否
16	綦江府(2010)89号	207房地证2011字第7046号	综合	出让	582.16	107776.70	否
17	綦江府(2012)219号	2013房地证2012字第3357号	综合	出让	105.31	26698.89	否
18		2013房地证2012字第3358号	综合	出让	104.39	26466.33	是
19		2013房地证2012字第3359号	综合	出让	105.70	26798.56	是
20		2013房地证2012字第3360号	综合	出让	512.02	116979.79	是
21		2013房地证2012字第3361号	综合	出让	511.51	116862.41	否
22		2013房地证2012字第3362号	综合	出让	202.20	46196.51	是
23		2013房地证2012字第3363号	综合	出让	202.20	46196.51	是
24		2013房地证2012字第3364号	综合	出让	202.20	46196.51	是

序号	土地批复文件	产权证号	用途	类型	面积（亩）	总地价（万元）	是否抵押
25		2013 房地证 2012 字第 3365 号	综合	出让	202.20	46196.51	是
26		2013 房地证 2012 字第 3366 号	综合	出让	202.20	46196.51	是
27		2013 房地证 2012 字第 3367 号	综合	出让	110.20	25177.72	是
28		2013 房地证 2012 字第 3368 号	综合	出让	104.84	23952.37	否
29		2013 房地证 2012 字第 3369 号	综合	出让	95.16	21740.00	是
合计			-	-	5977.71	1073480.71	-

注：由于四舍五入原因，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异。

资料来源：公司提供

附件 3 主要财务数据及指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	6.66	5.02	9.10
资产总额（亿元）	168.35	167.89	174.75
所有者权益（含少数股东权益）（亿元）	109.02	110.38	111.79
短期债务（亿元）	5.93	13.79	11.27
长期债务（亿元）	34.05	30.32	37.33
全部债务（亿元）	39.98	44.12	48.60
主营业务收入（亿元）	5.89	5.72	5.30
利润总额（亿元）	1.82	1.60	1.81
EBITDA（亿元）	1.84	1.61	1.83
经营性净现金流（亿元）	-12.86	-5.40	-3.09
财务指标			
销售债权周转次数（次）	--	7.66	7.10
存货周转次数（次）	0.03	0.03	0.03
总资产周转次数（次）	0.04	0.03	0.03
现金收入比（%）	116.56	73.90	128.15
主营业务利润率（%）	18.61	14.59	26.07
总资本收益率（%）	1.10	0.89	0.90
净资产收益率（%）	1.48	1.24	1.27
长期债务资本化比率（%）	23.80	21.55	25.03
全部债务资本化比率（%）	26.83	28.55	30.30
资产负债率（%）	35.24	34.26	36.03
流动比率（%）	647.36	603.50	673.65
速动比率（%）	112.36	95.54	126.36
经营现金流动负债比（%）	-51.05	-19.94	-12.16
全部债务/EBITDA（倍）	21.76	27.35	26.51
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	1.02	0.68	1.05
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-1.61	-0.68	-0.39
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.23	0.20	0.23

注：计算 2013~2015 年长期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将同期有息长期应付款纳入核算。

附件 4 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1]×100%
净资产年复合增长率	
主营业务收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	主营业务收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	主营业务收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加) / 主营业务收入 ×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%
本期债券偿债能力	
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(非流动) 负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 5 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 2016年重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司 公司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。

重庆市綦江区东部新城开发建设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。重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现重庆市綦江区东部新城开发建设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。

如重庆市綦江区东部新城开发建设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，联合资信有权终止其信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司、主管部门、交易机构等。

