

信用等级公告

联合[2014]238号

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对贵公司主体长期信用状况及贵公司拟发行的 2014 年公司债券进行了主动评级，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_{pi}

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司拟发行的 2014 年公司债券信用等级为 AA_{pi}

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：

分析师：

二零一四年八月十三日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85171818

传真：010-85171273

<http://www.lianhecreditrating.com.cn>

重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2014年度第二期7亿元公司债券信用评级报告

本期债券信用等级：AA_{pi}

公司主体信用等级：AA_{pi}

评级展望：稳定

本次发行规模：7亿元

债券期限：7年

还本付息方式：公司将在债券发行第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金

评级时间：2014年8月13日

财务数据：

项目	2011年	2012年	2013年
资产总额(亿元)	66.23	120.58	141.10
所有者权益(亿元)	44.25	91.11	98.38
长期债务(亿元)	10.73	11.68	24.42
全部债务(亿元)	10.97	11.81	25.42
营业收入(亿元)	2.82	8.19	6.01
净利润(亿元)	1.62	4.76	2.02
EBITDA(亿元)	1.70	4.86	2.12
经营性净现金流(亿元)	-2.57	-2.91	-18.06
营业利润率(%)	49.38	35.71	31.02
净资产收益率(%)	7.34	7.03	2.14
资产负债率(%)	33.19	24.44	30.28
全部债务资本化比率(%)	19.86	11.47	20.53
流动比率	7.70	7.51	8.98
EBITDA/全部债务(倍)	0.15	0.41	0.08
EBITDA/本期发债额(倍)	0.24	0.69	0.30

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

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）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；近年来公司资产规模快速增长，债务负担较轻。联合评级同时关注到，公司土地业务收入波动性较大，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。

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

本期债券主要用于重庆市万盛经开区棚户区改造项目，符合国家相关政策的投资方向，且公司与万盛经开区管委会签订募投项目回购协议，政府回购款项对于本期债券具有良好的保障作用；同时，提前偿还条款对于缓解本期债券集中偿付压力作用明显。综合以上分析，公司本期债券不能偿付的风险较低，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。公司还拥

有丰富的土地资源。

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. 近年来，公司资产规模快速增长，债务负担较轻。

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，同时公司承担了重庆万盛经开区的融资职能，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. 土地出让业务受地区发展规划、宏观经济环境等因素的影响较大。近年来，公司土地出让收入波动较大，未来的土地出让收入具有一定的不确定性。
3. 公司各板块在建拟建项目投资规模较大，公司面临一定筹资压力。

分析师

刘洪涛

电话：010-85172818

邮箱：liuht@unitedratings.com.cn

冯磊

电话：010-85172818

邮箱：fengl@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 12 层（100022）

Http: //www.lianhecreditratings.com.cn

信用评级报告声明

本评级报告为主动评级报告，评级符号以“pi”后缀表示，报告中引用的相关基础信息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，联合评级无法保证所引用文件资料内容的真实性、准确性和完整性。

本评级报告的评级结论是联合评级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。联合评级、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。

本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。

本评级报告信用等级一年内有效；在信用等级有效期内，若本报告所依据的基础信息发生变化，联合评级将对重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司主体及本期债券的信用状况重新进行分析判断，其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10,000万元，2009年12月增资至14,085万元。2011年10月，经国务院批复，重庆市撤销原重庆市万盛区，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2013年底，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（万盛经开发[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。

公司注册地址：重庆市万盛经济技术开发区万东北路45号；法定代表人：徐世国。

二、本期债券概况

1. 本期债券概况

公司计划于2014年发行第二期公司债券7亿元（以下简称“本期债券”）。本期债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息的方式，每年付息一次。公司将在本期债券存续期内第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2. 募集资金用途

（1）募集资金用途概况

本期债券募集资金规模为7亿元，将用于重庆市万盛经开区小坡脚片区城市棚户区改造项目和重庆市万盛经开区东林片区城市棚户区改造项目。募集资金投资项目情况见下表：

表1 募集资金用途概况

项目名称	项目总投资（万元）	拟使用募集资金（万元）	拟使用资金占总投资比例（%）
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	108,977.20	30,000.00	27.53
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	163,465.80	40,000.00	24.47
合计	272,443.00	70,000.00	25.69

资料来源：公司提供

（2）募集资金投资项目概况

（一）重庆市万盛经开区小坡脚片区城市棚户区改造项目

项目建设概况

本项目建设内容包括场地平整工程、主体建筑工程、公共建筑工程、公共基础设施建筑工程以及绿化工程。项目总占地面积119,467平方米，总建筑面积406,389平方米，住宅面积340,455平方米，幼儿园面积2,611平方米，综合配套用房面积19,639平方米，地下车库及地下设备用房40,984平方米，本项目包含道路、停车场、物管用房、消防控制室、配电房、设备用房、公厕、垃圾收集点等附属工程。

项目审批、核准或备案情况

本项目经重庆市万盛经开区发展改革局《关于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可行性研究报告的批复》（万盛发改投[2013]142号）批准。

项目资金来源构成及实施情况

本项目估算总投资为108977.20万元，其中建筑安装费72963.06万元。项目建设资金采取公司自筹和项目融资等渠道解决。

项目完工进度

截至2014年6月24日，该项目已投资2.50亿元，项目建设工期预计为30个月。

（二）重庆市万盛经开区东林片区城市棚户区改造项目

项目建设概况

本项目建设内容包括场地平整工程、主体建筑工程、公共建筑工程、公共基础设施建筑工程以及绿化工程。项目总占地面积179,200平方米，总建筑面积609,585平方米，住宅面积514,735平方米，幼儿园面积3,917平方米，综合配套用房面积29,458平方米，地下车库及地下设备用房61,475平方米，本项目包含道路、停车场、物管用房、消防控制室、配电房、设备用房、公厕、垃圾收集点等附属工程。

项目审批、核准或备案情况

本项目经重庆市万盛经开区发展改革局《关于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可行性研究报告的批复》（万盛发改投[2013]141号）批准。

项目资金来源构成及实施情况

本项目估算总投资为163,465.80万元，其中建筑安装费109,444.59万元。项目建设资金采取公司自筹和项目融资等渠道解决。

项目完工进度

截至2014年6月24日，该项目已投资0.13亿元，项目建设工期预计为36个月。

三、行业分析

1. 行业分析

（1）行业概况

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

资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

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

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

（2）行业政策

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

2010 年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发[2010]19 号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再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12,656.69亿元，比上年增长12.3%。其中，第一产业增加值1,002.68亿元，增长4.7%；第二产业增加值6,397.92亿元，增长13.4%；第三产业增加值5,256.09亿

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42,795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11,205.03亿元，比上年增长19.5%。其中，基础设施建设投资2,962.10亿元，增长23.2%；城镇投资9,789.00亿元，增长15.7%；农村投资1,416.03亿元，增长54.3%。工业投资3,529.90亿元，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3,012.78亿元，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2,818.97亿元，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1,692.92亿元，比上年增长15.5%；其中，税收收入1,112.30亿元，增长14.6%；完成公共财政预算支出3,059.86亿元，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26,850元，比上年增长8.2%，其中人均可支配收入25,216元，增长9.8%；城镇居民人均消费支出17,814元，比上年增长7.5%。2013年，重庆市全年农村居民人均纯收入8,332元，比上年增长12.8%；人均生活消费支出5,796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“三环十射三联线”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%，较上年提高了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

截至2013年底，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2 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	76,706	90,050	93,443	10.37
1	其中：税收收入	45,916	42,927	51,378	5.78
1	非税收入	30,790	47,123	42,065	16.88
2	政府性基金收入	147,560	71,000	88,913	-22.38
3	转移性收入	103,963	107,000	148,443	19.49

3	其中：返还性收入	2,559	2,758	2,547	-0.23
3.2	财力性转移	42,968	44,242	70,073	27.70
3	专项补助	58,436	60,000	73,073	11.82
4	地方可支配收入总计	328,229	268,050	330,799	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3 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	93,443	（一）直接债务余额	118,665.53
1. 税收收入	51,378	1. 国债转贷资金	655.62
2. 非税收入	42,065	2. 农业综合开发借款	
（二）转移支付和税收返还收入	148,443	3. 国内金融机构借款	75,379.75
1. 一般性转移支付收入	70,073	（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	73,073	4. 债券融资	4,350.00
3. 税收返还收入	2,547	（1）中央代发地方政府债券	
（三）国有土地使用权出让收入	88,913	5. 其他（村级及其他单位借款）	38,280.16
1. 国有土地使用权出让金	86,043	（二）担保债务余额	41,286.13
2. 国有土地收益基金	2,468	1. 政府担保的外国政府贷款	1,129.00
3. 农业土地开发资金	402	2. 政府担保的国内金融机构借款	40,157.13
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)	330,799	地方政府债务余额=(一)+(二)×50%	139,308.60
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。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争

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。

2. 人员素质

公司现有员工 94 人，本科及以上学历的占 27%，大专学历的占 39%，其余为高中及以下学历，公司人员学历水平一般。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。

3. 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分 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[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。

五、公司管理

1. 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。

总体来看，公司治理结构清晰明确，组织结构设置能够满足公司经营管理的需要。

2. 管理体制

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，已建立起系统的经营管理制度。

六、经营分析

公司为万盛经开区唯一的投融资主体，垄断地位突出。近两年公司主要收入来源于土地整治及基础设施建设，此外，公司还涉及旅游及贸易行业。

1. 经营概况

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 28,226.05 万元、81,906.58 万元和 60,065.29 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 4,825.49 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 40,757.50 万元和 11,620.00 万元，波动较大。此外，公司还有少量贸易收入。

表4 公司营业收入及成本情况（单位：万元，%）

项目	2011 年			2012 年			2013 年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
项目回购	21,061.38	13,854.40	34.22						
项目建造				35,580.63	26,420.75	25.74	43,600.03	32,437.63	25.60
土地整治收入				40,757.50	25,698.48	36.95	11,620.00	8,515.20	26.72
旅游收入	6,908.96	179.00	97.41	5,381.15	248.14	95.39	4,825.49	266.55	94.48
贸易收入	255.71	42.49	83.38	187.30	85.09	54.57	19.77	13.21	33.17
合 计	28,226.05	14,075.89	50.13	81,906.58	52,452.46	35.96	60,065.29	41,232.60	31.35

资料来源：公司提供

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%。

2. 基础设施项目代建板块

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，公司项目代建收入分别为 21,061.38 万元、35,580.63 万元和 43,600.03 万元。

截至 2013 年底，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2013年底，公司在建代建项目总投资合计29.55亿元，已完成投资7.50亿元，未来尚需投入22.05亿元。

表5 截至2013年底公司在建代建项目情况（单位：亿元）

项目	工程内容	总投资	截至2013年底 已完成投资	工期
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	2.41	一年
动漫产业园	实施征地拆迁、土石方挖方、填方、新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	1.95	一年
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*	7.50	

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。联合评级也关注到，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，对公司现金流带来的压力。

3. 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~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。

表6 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	2,800.00	625.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1206	47,493.00	5,700.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1207	80,600.00	8,500.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1208	87,533.00	9,200.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1209	132,900.00	16,000.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1210	49,620.00	5,200.00	2012 年
黑山镇八角小城	ww-1211	123,435.00	13,000.00	2012 年
黄泥堡	-	92,094.00	16,600.00	2013 年
合计		616,475.00	74,825.00	

资料来源：公司提供

截至 2013 年底，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 2013 年底，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。

4. 保障性住房板块

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 7 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”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 362,766.09 万元和 375,971.34 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 8 《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	40,182.14
2013 年	42,985.54
2014 年	50,312.87
2015 年	53,116.28
2016 年	55,919.68
2017 年	58,723.09
2018 年	61,526.49
合计	362,766.09

资料来源：公司提供

表 9 《棚改回购协议》回款安排（单位：万元）

支付时间	每年金额
2014 年	41,839.46
2015 年	44,758.49
2016 年	52,036.62
2017 年	54,955.65
2018 年	57,874.68
2019 年	60,793.71
2020 年	63,712.75
合计	375,971.34

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。

5. 旅游业务

公司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，公司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的最高标准，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。

公司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 6,908.96 万元、5,381.15 万元和 4,825.49 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 2,194 万元进行了结算，导致当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。

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 10 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、生态环境保护项目	12,749.00	12,749.00
龙磷石海景区工程	石林景区四大板块工程	20,287.00	20,287.00
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	4,688.82	4,688.82
丛林至八角互通道路	旅游环线公路	56,149.00	-
合计		93,873.82	37,724.82

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，公司经营性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，公司各板块在建拟建项目投资规模较大，公司面临一定筹资压力。

七、财务分析

1. 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。

2012 年公司合并范围新增一家全资子公司重庆盛欣资产管理有限公司，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。

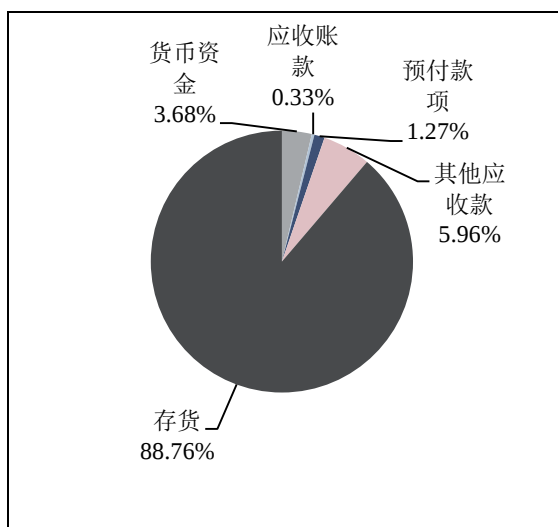
2. 资产质量

2011~2013 年底，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 年底，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。

2011~2013 年底，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%，为银行本票）。

图1 截至2013底公司流动资产构成



资料来源：公司提供

2011~2013 年底，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 年底，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 年底，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 1,236.68 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11 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	20,905.35	28.48
重庆市万盛大道二期综合开发工程指挥部	15,911.02	21.68
棚户区指挥部	11,496.66	15.66
重庆万盛实业发展有限公司	5,028.10	6.85
万盛营销中心	2,006.79	2.73
合计	55,347.92	75.40

资料来源：公司提供

2011~2013 年底，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，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 年底，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 年底，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 年底，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 年底，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12 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	12,749.15	32.68
龙鳞石海景区工程	20,287.13	52.00
创 5A 景区	4,688.82	12.02
鱼子岗	213.44	0.55
其他	1,074.54	2.75
合计	39,013.08	100.00

资料来源：公司提供

2011~2013 年底，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。

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

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 13 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 14 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
重庆市万盛经济技术开发区财政局	16,634.45	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	64.50
万盛区国土资源局	5,561.20	往来款	1 年以内、3 年以上	21.56
中咀坝安置房款	1,543.18	往来款	3 年以上	5.98
重庆禧德置业公司	1,000.00	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	25,360.83			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”。

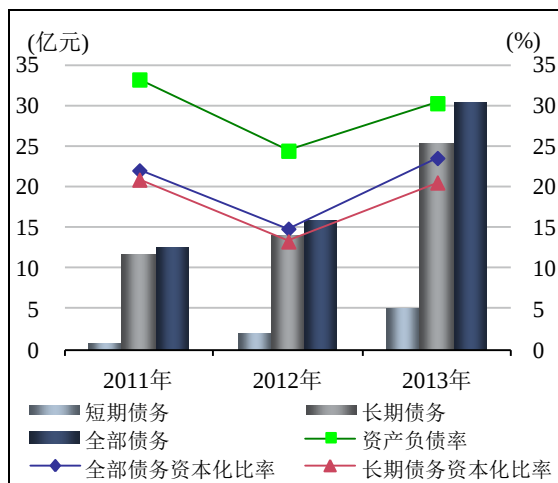
2011~2013 年底，公司专项应付款波动增长，年复合增长 25.70%，截至 2013 年底为 3.83 亿元，主要为大道二期项目、景区开发项目、新区开发项目和西区规划展览馆等项目的建设资金（未完工项目政府资本金）。

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

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。

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[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。

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。

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%。

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

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。

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%。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，由于公司经营性净现金表现为净流出，经营现金流动负债比为负。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，EBITDA全部债务比呈波动下降趋势，三年分别为0.15倍、0.41倍和0.08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2013年底，公司无对外担保。

截至2013年底，公司获得银行授信额度250亿元，其中已使用额度12.96亿元，未使用额度237.04亿元，公司间接融资渠道畅通。

八、本期债券偿债能力分析

1. 本期债券的发行对目前负债的影响

本期债券拟发行额度为7亿元，是公司2013年底全部债务的23.11%，对公司现有债务具有一定影响。

截至2013年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为30.28%和23.55%。以2013年底财务报表为基础，考虑到公司于2014年4月发行的8亿元“14万盛经开债01”，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36.98%和31.53%，公司债务负担明显加重，但仍然在可控范围内。

2. 本期债券偿债能力分析

考虑到公司于2014年4月发行的8亿元“14万盛经开债01”，预计本期债券发行后，两只债券集中偿付，2011~2013年，公司经营活动产生的现金流入量分别为12.46亿元、13.75亿元和15.30

亿元，分别为两期债券每年应偿还本金合计（1.4 亿元+1.6 亿元）的 4.15 倍、4.58 倍和 5.10 倍；近三年，经营活动现金流表现为净流出，对两期债券不具备保障能力；2011~2013 年，EBITDA 分别为 1.70 亿元、4.86 亿元和 2.12 亿元，分别为每年应偿还本金合计 3 亿元的 0.57 倍、1.62 倍和 0.71 倍。从保障比率上看，公司经营活动现金流入量对两期债券的保障程度较好，EBITDA 对其保障能力一般。考虑到本期债券募投项目与政府签订回购协议，本期债券到期不能偿还的风险较低。

九、债权保护条款分析

1. 本期债券保障措施

本期7亿元公司债券采取后5年等额分期偿还本金的偿债方式，其中每年偿付本金金额为1.40 亿元。偿债资金来源主要为公司与万盛区管委会签订本期债券募投项目的回购款项和募投项目建设住宅套数的20%所产生的定向销售收入。

公司与万盛区管委会签订东林片区城市棚户区和小坡脚片区城市棚户区改造项目回购协议，双方认定的募投项目总回购价款为 375,971.34 万元，包括两个项目的总投资额 272,443.00 万元以及项目融资成本 81,732.90 万元和支付给公司的项目代建投资回报 21,795.44 万元，其中，项目回购期为 7 年，每年的项目投资额按 38,920.43 万元等额支付；项目融资成本按 7.5%/年计算；支付给公司的投资回报按项目总投资额的 8%计算，从第 3 年每年按照 4,359.09 万元等额支付公司投资回报。

表15 万盛经开区棚户区改造项目回购资金安排（单位：万元）

支付时间	代建投资额	融资成本	投资回报	每年支付金额合计	本期债券需偿还本金金额	“14 万盛经开债 01”需偿还本金金额	回购资金对“本期债券+14 万盛经开债 01”保障倍数
2014 年	38,920.43	2,919.03	—	41,839.46	—	—	—
2015 年	38,920.43	5,838.06	—	44,758.49	—	—	—
2016 年	38,920.43	8,757.10	4,359.09	52,036.62	14,000.00	16,000.00	1.73
2017 年	38,920.43	11,676.13	4,359.09	54,955.65	14,000.00	16,000.00	1.83
2018 年	38,920.43	14,595.16	4,359.09	57,874.68	14,000.00	16,000.00	1.93
2019 年	38,920.43	17,514.19	4,359.09	60,793.71	14,000.00	16,000.00	2.03
2020 年	38,920.43	20,433.23	4,359.09	63,712.75	14,000.00	16,000.00	2.12
合计	272,443.00	81,732.90	21,795.44	375,971.34	70,000.00	80,000.00	2.51

资料来源：公司提供

注：回购资金保障倍数=当年政府支付回购金额合计当年/债券需偿还本金金额

本期债券预计于2014年发行，还本付息时间为2015~2021年，募投项目回购款项可以全额覆盖本期债券应偿还本息额，但项目回购款项支付时间（2014~2020年）与本期债券还本付息时间存在一定的不匹配。万盛经开区管委会支付回购款的时间为每年11月6日之前，每逾期一日，万盛经开区管委会须向公司赔付相当于应付而未付项目回购款的0.05%作为违约金。

此外，重庆市万盛经开区东林片区城市棚户区改造项目拟建设住宅 9119 套，重庆市万盛经开区小坡脚片区城市棚户区改造项目拟建设住宅 6032 套，其中 80%还给被拆迁棚户，另外 20%出售给各自片区城镇低收入家庭，募投项目定向销售收入能够对本期债券偿债提供有效补充。

综合来看，万盛经开区管委会回购资金对本期债券本息偿还有很强的保障能力，募投项目的定向销售收入对本期债券本息偿还提供了有效补充。

2. 偿债资金专户监管

为维护全体债券持有人的合法权益，公司在中国工商银行股份有限公司重庆万盛支行（以下

简称“工行万盛支行”)设立偿债资金专项账户,聘请工行万盛支行作为专项账户的监管银行,并与其签订《2013年重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司公司债券(二期)偿债账户监管协议》及监管协议补充协议。根据监管协议,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到期支付本金。工行万盛支行应于本期债券的付息日和/或兑付日前第5个工作日,审查偿债资金账户中的资金是否能够足额支付当期利息和/或本金。如果工行万盛支行在本期债券的付息日/或兑付日前第5个工作日发现偿债资金账户余额不足应立即书面通知公司,并督促公司在付息日/或兑付日前的第4个工作日日终前补足。如果公司未能按时补足上述资金,工行万盛支行应书面通知本期债券受托管理人和信用评级机构。本期债券受托管理人有权根据债权人会议的决议,追究公司的责任。

总体来看,公司募投项目自身收益足以覆盖本期企业债券的本息,债券偿债账户监管协议对本息的按期支付亦具有保障作用。

十、综合评价

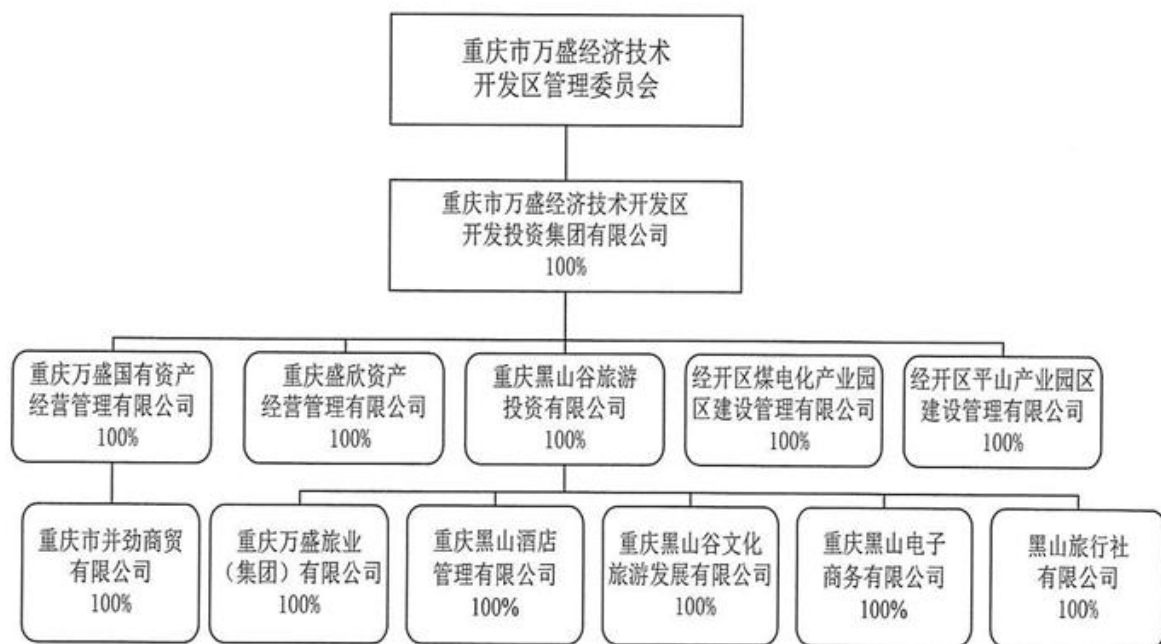
随着重庆市经济实力的快速提升,万盛经开区财政实力和经济实力稳步增强。作为开发区基础设施建设的唯一投融资主体,公司基建及土地开发业务垄断优势突出;同时政府补贴、注资及回购等支持对于公司持续发展提供了重要支撑;万盛经开办发[2012]40号文件规定的资金返还对于公司盈利能力具有较大提升作用。近年来,公司资产规模快速增长,债务负担较轻;受土地出让收入影响,公司营业收入有所波动。联合评级同时关注到,公司流动资产中存货和其他应收款规模较大,影响公司资产质量及其流动性。公司土地出让收入的实现受区域规划及宏观环境影响较大,存在一定的不确定性。

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,联合评级对公司的评级展望为稳定。

本期债券募投项目的回购资金及项目自身定向销售收益对本期债券具有一定保障作用,而本次债券本金分期偿付条款也有助于缓解本期债券的到期偿还压力。

综上所述,公司主体长期信用风险较低,本期债券到期不能偿还的风险较低。

附件 1 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司组织结构图



附件 2-1 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2011 年~2013 年合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资产	2011 年	2012 年	2013 年	变动率(%)
流动资产：				
货币资金	12,263.55	17,833.24	44,373.05	90.22
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	18,932.06	18,947.66	4,042.00	-53.79
预付款项	167.77	18,053.39	15,390.93	857.81
应收利息				
应收股利				
其他应收款	124,734.99	186,652.54	72,162.52	-23.94
存货	450,893.97	786,103.14	1,074,173.49	54.35
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	14.94	5.04	3.97	-48.45
流动资产合计	607,007.27	1,027,595.02	1,210,145.96	41.20
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,157.38	2,523.36	1,584.40	-14.30
投资性房地产				
固定资产	8,289.99	13,841.50	60,477.87	170.10
生产性生物资产	21.10	21.10	21.10	0.00
油气资产				
在建工程	107.76	79,673.66	39,013.08	1,802.74
工程物资				
固定资产清理	21.10	21.10	21.10	0.00
无形资产	1,089.32	1,069.05	1,050.61	-1.79
开发支出				
商誉	394.92	394.92	394.92	0.00
长期待摊费用	36.43	33.49	53.08	20.72
递延所得税资产	9.95	61.80	309.17	457.45
其他非流动资产	43,224.35	80,610.23	97,941.19	50.53
非流动资产合计	55,331.19	178,229.11	200,845.42	90.52
资产总计	662,338.47	1,205,824.13	1,410,991.38	45.96

注：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。

附件 2-2 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2011 年~2013 年合并资产负债表（负债及股东权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2011 年	2012 年	2013 年	变动率(%)
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据	2,439.98	1,280.00	10,000.00	102.44
应付账款	5,608.04	37,610.39	45,983.98	186.35
预收款项	33,411.59	36,867.83	8,189.27	-50.49
应付职工薪酬	142.05	35.19	28.50	-55.20
应交税费	63.94	57.46	36.15	-24.80
应付利息	0.00	0.00	5,976.43	
应付股利				
其他应付款	31,424.67	43,045.68	25,789.01	-9.41
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	5,700.00	18,000.00	38,751.70	160.74
流动负债合计	78,790.26	136,896.54	134,755.03	30.78
非流动负债：				
长期借款	107,250.00	116,770.00	116,000.00	4.00
应付债券	0.00	0.00	128,220.66	
长期应付款	9,591.00	22,921.00	9,990.00	2.06
专项应付款	24,207.18	18,098.37	38,250.67	25.70
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	141,048.18	157,789.37	292,461.34	44.00
负债合计	219,838.44	294,685.90	427,216.37	39.40
所有者权益：				
股本	14,085.00	136,397.00	200,000.00	276.82
资本公积	386,441.94	685,166.71	673,959.10	32.06
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	1,346.81	4,087.36	6,135.74	113.44
未分配利润	40,626.27	85,487.15	103,680.16	59.75
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	442,500.02	911,138.22	983,775.01	49.10
少数股东权益				
所有者权益合计	442,500.02	911,138.22	983,775.01	49.10
负债和所有者权益总计	662,338.47	1,205,824.13	1,410,991.38	45.96

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

附件 3 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2011 年~2013 年合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	变动率(%)
一、营业收入	28,226.05	81,906.58	60,065.29	45.88
减: 营业成本	14,075.89	52,452.46	41,232.60	71.15
营业税金及附加	212.95	207.60	199.92	-3.11
销售费用	2,740.58	2,874.98	3,268.57	9.21
管理费用	2,446.90	3,054.90	3,352.77	17.06
财务费用	16.04	18.27	-16.50	
资产减值损失	61.58	180.87	989.48	300.84
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	77.38	-64.02	-165.01	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号添列)				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	8,749.48	23,053.47	10,873.43	11.48
加: 营业外收入	7,519.59	24,571.98	12,308.36	27.94
减: 营业外支出	39.11	75.87	3,187.77	802.76
其中: 非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	16,229.95	47,549.58	19,994.03	10.99
减: 所得税费用	-9.24	-51.85	-247.37	417.49
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	16,239.18	47,601.43	20,241.40	11.64
其中: 归属于母公司所有者的净利润	16,239.18	47,601.43	20,241.40	11.64
少数股东损益				

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

附件 4 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2011 年~2013 年合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2011 年	2012 年	2013 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	72,571.73	85,708.24	63,234.03	-6.65
收到的税费返还	0.00	929.19	255.66	
收到其他与经营活动有关的现金	52,059.65	50,903.62	89,513.14	31.13
经营活动现金流入小计	124,631.38	137,541.06	153,002.83	10.80
购买商品、接受劳务支付的现金	55,997.32	64,977.48	327,625.38	141.88
支付给职工以及为职工支付的现金	1,800.40	2,962.00	3,423.50	37.90
支付的各项税费	230.35	277.86	233.63	0.71
支付其他与经营活动有关的现金	92,351.70	98,411.51	2,322.71	-84.14
经营活动现金流出小计	150,379.77	166,628.85	333,605.22	48.94
经营活动产生的现金流量净额	-25,748.39	-29,087.79	-180,602.38	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	2.65	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	92.89	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	95.54	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,693.42	489.16	10,331.20	67.25
投资支付的现金	1,300.00	0.00	0.00	-100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	430.00	94.40	
支付其他与投资活动有关的现金	3.09	0.00	61.29	345.30
投资活动现金流出小计	4,996.51	919.16	10,486.90	44.87
投资活动产生的现金流量净额	-4,996.51	-919.16	-10,391.35	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	63,603.00	
发行债券所收到的现金	31,050.00	42,000.00	38,000.00	10.63
取得借款收到的现金	0.00	0.00	128,050.00	#DIV/0!
收到其他与筹资活动有关的现金	941.54	19,130.77	17,351.76	329.29
筹资活动现金流入小计	31,991.54	61,130.77	247,004.76	177.87
偿还债务支付的现金	2,780.00	15,030.00	20,949.30	174.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,755.20	9,343.55	8,221.92	72.75
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,180.57	300.00	
筹资活动现金流出小计	5,535.20	25,554.12	29,471.22	130.74
筹资活动产生的现金流量净额	26,456.34	35,576.65	217,533.54	186.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加: 期初现金及现金等价物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	-4,288.57	5,569.70	26,539.80	

注: 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。

附件 5 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

2011 年~2013 年合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

补充资料	2011 年	2012 年	2013 年	变动率(%)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:				
净利润	16,239.18	47,601.43	20,241.40	11.64
加: 资产减值准备	61.58	180.87	989.48	300.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	673.97	993.68	1,165.07	31.48
无形资产摊销	1.17	20.27	20.33	317.42
长期待摊费用摊销	78.64	8.73	18.89	-50.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-69.25	27.09	33.41	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)				
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)				
财务费用(收益以“-”号填列)	0.00	11.44	-23.24	
投资损失(收益以“-”号填列)	-77.38	64.02	165.01	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)				
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)				
存货的减少(增加以“-”号填列)	-206,086.96	-55,573.11	-287,825.87	18.18
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	116,026.08	-99,431.13	123,730.14	3.27
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	47,413.82	77,060.77	-38,869.63	
待摊费用减少	-9.24	-51.85	-247.37	417.49
其他				
经营活动产生的现金流量净额	-25,748.39	-29,087.79	-180,602.38	164.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3. 现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	12,263.55	17,833.24	44,373.05	90.22
减: 现金的期初余额	16,552.11	12,263.55	17,833.24	3.80
加: 现金等价物的期末余额				
减: 现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	-4,288.57	5,569.70	26,539.80	

注: 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。

附件 6 重庆市万盛经济技术开发区开发投资集团有限公司

主要财务指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年
经营效率			
应收账款周转次数(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)	0.08	0.09	0.05
现金收入比率(%)	257.11	104.64	105.28
盈利能力			
总资本收益率(%)	5.88	6.02	1.79
总资产报酬率(%)	4.70	5.09	1.53
净资产收益率(%)	7.34	7.03	2.14
营业利润率(%)	49.38	35.71	31.02
费用收入比(%)	18.44	7.26	11.00
财务构成			
资产负债率(%)	33.19	24.44	30.28
全部债务资本化比率(%)	19.86	11.47	20.53
长期债务资本化比率(%)	19.51	11.36	19.89
偿债能力			
EBITDA 全部债务比(倍)	0.15	0.41	0.08
经营现金债务保护倍数(倍)	-0.23	-0.25	-0.71
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.28	-0.25	-0.75
流动比率(倍)	7.70	7.51	8.98
速动比率(倍)	1.98	1.76	1.01
现金短期债务比(倍)	5.03	13.93	4.44
经营现金流动负债比率(%)	-32.68	-21.25	-134.02
本期债券偿债能力			
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.24	0.69	0.30

注：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。

附件 7 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
年均增长率	(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%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入 / [(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本 / [(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入 / [(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	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+计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务) / 2] × 100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产+期末总资产) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润 / [(期初所有者权益+期末所有者权益) / 2] × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本) / 主营业务收入 ×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%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用) / 营业收入 ×100%
财务构成指标	
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 / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额 / 全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额 / 全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 ×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额 / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
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 / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本期债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本期债券到期偿还额
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+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 8 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。