

# 信用等级公告

联合评字[2015] 055 号

---

广安发展建设集团有限公司：

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发行的“15 广安债”进行主动评级，确定：

广安发展建设集团有限公司主体长期信用等级为 AA<sub>Pi</sub>

广安发展建设集团有限公司发行的“15 广安债”债券信用等级为 AA<sub>Pi</sub>

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：

分析师：

二零一五年三月十日



---

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦12层(100022)

电话：010-85171818

传真：010-85171273

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

# 广安发展建设集团有限公司

## 2015 年度 12 亿元公司债券主动评级报告

本期公司债券信用等级: AA<sub>Pi</sub>

公司主体信用等级: AA<sub>Pi</sub>

评级展望: 稳定

本次发行规模: 12 亿元

债券期限: 7 年

还本付息方式: 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%

评级时间: 2015 年 3 月 10 日

### 财务数据

| 项目               | 2011 年 | 2012 年 | 2013 年 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 资产总额(亿元)         | 63.01  | 71.17  | 76.70  |
| 所有者权益(亿元)        | 54.81  | 56.67  | 61.36  |
| 长期债务(亿元)         | 5.54   | 12.45  | 11.98  |
| 全部债务(亿元)         | 5.54   | 12.45  | 11.98  |
| 营业收入(亿元)         | 3.26   | 1.62   | 2.86   |
| 净利润(亿元)          | 3.61   | 2.67   | 3.27   |
| EBITDA(亿元)       | 3.65   | 2.68   | 3.38   |
| 经营性净现金流(亿元)      | 1.73   | -3.39  | -2.81  |
| 营业利润率(%)         | 84.58  | 79.80  | 55.17  |
| 净资产收益率(%)        | 13.16  | 4.80   | 5.58   |
| 资产负债率(%)         | 13.02  | 20.38  | 19.99  |
| 全部债务资本化比率(%)     | 9.17   | 18.01  | 16.34  |
| 流动比率             | 8.20   | 8.15   | 6.90   |
| EBITDA 利息倍数(倍)   | 11.06  | 4.40   | 4.65   |
| EBITDA/全部债务(倍)   | 0.66   | 0.27   | 0.35   |
| EBITDA/本期发债额度(倍) | 0.31   | 0.28   | 0.35   |

### 评级观点

联合信用评级有限公司(以下简称“联合评级”)对广安发展建设集团有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为广安市城市基础设施建设最重要的开发主体,在业务区域垄断性、政府支持等方面具备显著优势。同时,联合信用也关注到,公司整体资产盈利稳定性偏弱、未来资本支出压力大、资产流动性较差等因素对其整体偿债能力带来的不利影响。

未来,随着广安市基础设施建设的不断推进,公司整体收入水平有望得到提升,广安市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信用基本面。联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

“15广安债”期限为7年,还款资金来源主要为募投项目所产生的安置房、商业及车库销售收入。本期债券设置提前还款安排,有效地降低了公司资金集中偿付压力。

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

### 优势

1. 公司是广安市城市开发建设最重要的主体,得到广安市政府在资产注入、财政补贴等方面的大力支持。
2. 本期公司债券设置的分期偿还方式,有效降低了集中兑付带来的资金压力。
3. 目前公司债务负担较轻,具有较大的融资弹性。

## 关注

1. 公司拟建项目投资规模较大，未来债务融资需求大。
2. 公司资产以投资性房地产为主，土地资产占比大，整体资产流动性偏弱。
3. 本期债券发行规模大，对公司现有债务影响大；募集项目资金回流主要依靠安置房销售收入、配套车库和商业销售收入及配套土地出让金返还收入，具有一定波动性。

## 分析师

刘洪涛

电话：010-85172818

邮箱：liuht@unitedratings.com.cn

刘克东

电话：010-85172818

邮箱：liukd@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.unitedratings.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广安发展建设集团有限公司提供，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，未因广安发展建设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、评级人员与广安发展建设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，联合评级将对广安发展建设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

广安发展建设集团有限公司（以下简称“公司”或“广安建设”），位于四川省广安市，前身为广安投资控股（集团）有限责任公司，是经广安市人民政府《关于同意组建广安投资控股（集团）有限责任公司的批复》（广安府函[2001]90号），由广安市人民政府出资设立，公司性质为国有独资有限责任公司。2002年4月11日，公司取得四川省广安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，成立时注册资本金20000.00万元人民币，其中：广安市人民政府出资人民币20000.00万元，占注册资本的100%，出资方式为货币资金212.24万元，实物资产3499.20万元，土地使用权资产16288.56万元；2009年8月25日，广安市政府国有资产监督管理委员会（以下简称“广安市国资委”）增加公司注册资本13000.00万元人民币，其中：广安市国资委以货币资金出资4000.00万元人民币，以土地使用权资产出资9000.00万元；2013年8月20日，广安市国资委新增注册资本67000.00万元人民币，其中：股东以货币出资25800.00万元，以资本公积转增资本41200.00万元。截至2013年8月20日，变更后的累计注册资本人民币100000.00万元，公司的实际控制人为广安市国资委。

公司经营范围：项目投资、开发、建设；房地产开发经营；建设工程项目管理；商务服务业。

截至2013年底，公司资产总额76.70亿元，所有者权益61.36亿元；2013年公司实现营业收入2.86亿元，利润总额3.27亿元。

公司注册地址：四川省广安市广安区广惠街165号；公司法定代表人：雷盛才。

## 二、本期债券概况

### 1. 本期债券概况

公司计划发行12亿元公司债券（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，本期债券的年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付首日起不另计息。本期债券利息每年支付一次，分次还本。在本期债券存续期第3年至第7年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的20%。提前偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

### 2. 本期债券投资项目概况

本期债券募集资金12亿元人民币，拟全部用于安置房建设工程（广安城南片区美好家园一期建设工程、广安城南片区美好家园二期建设工程、广安城南片区美好家园三期建设工程）。

表1 募投项目及资金使用概况（单位：万元）

| 项目     | 项目总投资  | 募集资金   | 占比     |
|--------|--------|--------|--------|
| 美好家园一期 | 54548  | 26000  | 47.66% |
| 美好家园二期 | 101306 | 48000  | 47.38% |
| 美好家园三期 | 91910  | 46000  | 50.05% |
| 合计     | 247764 | 120000 | --     |

资料来源：公司提供

根据《广安市发展和改革委员会关于广安城南片区美好家园一期建设工程可行性研究报告的批复》（广安发改【2013】130号），广安城南片区美好家园一期工程位于广安市广安区枣山镇枣山村滴水岩，总规划净用地62.40亩，总建筑面积167826.95平方米，拟建安置房1227套，新建安置房面积112958.61平方米。项目总投资54548万元，项目内部收益率11.92%，项目投资财务净现值3699万元，投资回收期3.41年。广安城南片区美好家园一期建设工程于2014年3月开始建设，预计于2016年2月完工。截至2014年7月31日，已累计完成投资1.5亿元，占项目总投资额的27%，完工进度约为25%。

根据《广安市发展和改革委员会关于广安城南片区美好家园二期建设工程可行性研究报告的批复》（广安发改【2013】144号），广安城南片区美好家园二期工程位于广安市广安区枣山镇枣山村石谷梁子片区内，总规划用地面积96.50亩，总建筑面积294855.75平方米，拟建安置房2245套，新建安置房面积198488.65平方米。项目总投资101306万元，项目内部收益率10.01%，财务净现值3283万元，投资回收期3.50年。广安城南片区美好家园二期建设工程于2014年3月开始建设，预计于2016年2月完工。截至2014年7月31日，已累计完成投资1.2亿元，占项目总投资额的12%，完工进度约为10%。

根据《广安市发展和改革委员会关于广安城南片区美好家园三期建设工程可行性研究报告的批复》（广安发改【2013】145号），广安城南片区美好家园三期工程位于广安市广安区广福街道办事处大寨村和广安区枣山镇枣山村张家沟，总规划用地面积约148.7亩，总建筑面积269726.37平方米，拟建安置房2245套，新建安置房建筑面积216748.05平方米。项目总投资91910万元，项目内部收益率2.64%，财务净现值1132万元，投资回收期3.77年。广安城南片区美好家园三期建设工程于2014年4月开始建设，预计于2016年3月完工。截至2014年7月31日，已累计完成投资0.4亿元，占项目总投资额的4%，完工进度约为5%。

### 三、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19.30%，扣除价格因素，实际增长18.90%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资1.97万亿元，全年基础设施(不包括电力、燃气及水的生产与供应)投资7.17万亿，比上年增长21.20%。2013年全年新开工项目计划总投资35.78万亿元，比上年增长14.20%；新开工项目38.93万个，比上年增加6.62万个。2013年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年底，中国城镇化率为53.73%，较上年提高1.16个百分点，未来中国城镇化进程

将逐渐深入。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

十八大报告指出要推动城乡发展一体化。通过加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，从而逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣。加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。城镇化建设将可能成为经济方面的施政重点及十八大后中国经济增长的动力。

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。而地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

#### 4. 区域经济概况

2013 年广安市经济保持较快增长，全市实现生产总值 835.10 亿元，同比增长 10.8%，其中第一、第二与第三产业分别完成增加值 150.00 亿元、437.40 亿元、247.7 亿元，分别增长 3.5%、13.4% 和 10.5%。三次产业结构由上年的 18.6: 52.2: 29.2 调整为 17.9: 52.4: 29.7，其中三产业比上年提高 0.5 个百分点。近年广安市工业发展势头良好，2013 年全年新增规模以上工业企业 90 户，年末规模以上工业企业总户数为 494 户。实现工业总产值 1143.7 亿元，增长 16.6%，其中，轻工业 500.5 亿元，增长 15.2%，重工业 643.2 亿元，增长 17.8%；煤炭、电力、建材、装备制造和农产品加工五大支柱产业完成总产值 730.8 亿元，增长 10.0%。规模以上工业增加值增长 11.5%。全市工业化为 41.4%。2013 年全年规模以上工业企业实现主营业务收入 1133.3 亿元，增长 16.4%。实现利润 60.3 亿元，增长 15.6%；利税总额为 95.7 亿元，增长 9.9%。产销率为 99.2%。全市工业园区新增建成面积 15.8 平方公里，累计为 73.2 平方公里。全年园区完成投资 224.5 亿元，新入驻企业 116 户，累计 540 户。园区企业实现工业总产值 810.2 亿元，增长 26.0%。2013 年全年广安市完成全社会固定资产投资 672.4 亿元，增长 28.3%。其中，项目投资完成 598.4 亿元，增长 28.3%。其中，一二三产业投资分别为 17.8 亿元、249.5 亿元和 405.1 亿元，分别增长 40.9%、25.6% 和 29.5%。

总的来看，2013 年广安市经济保持着较快的发展，第一、第二和第三产业保持着稳步增长，区域经济的快速发展对公司的未来发展有着积极促进的作用，但从整个四川省范围来看，广安市总经济规模仍然较小。

#### 5. 政府财力

2011~2013 年，广安市全市可控财力分别达到 159.72 亿元、176.73 亿元和 233.44 亿元，年均复合增长率为 20.89%，保持较快的增长。

从财政收入结构来看，一般预算收入作为最稳定的财政收入来源，2013 年实现 38.62 亿元，占地方可控财力的 16.54%，基金收入 2013 年实现 69.28 亿元，占地方可控财力的 29.68%，上级补助收入 2013 年实现 122.74 亿元，占地方可控财力的 52.58%，广安市财政收入对上级补助收入和以土地出让为主要构成的基金收入依赖程度较高。

表 2 广安市全市 2011~2013 年财政收支构成状况 (单位: 万元)

| 编号          | 科目        | 2011 年  | 2012 年  | 2013 年  | 增长率 (%) |
|-------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 1           | 财政总收入     | 1597235 | 1767315 | 2334384 | 20.89   |
| 2=3+4       | 一般预算收入    | 277767  | 328017  | 386177  | 17.91   |
| 3           | 税收收入      | 164390  | 199915  | 236735  | 20.00   |
| 4           | 非税收入      | 113377  | 128102  | 149442  | 14.81   |
| 5=6+7       | 基金收入      | 328879  | 272170  | 692844  | 45.14   |
| 6           | 土地出让金     | 294784  | 240561  | 635533  | 46.83   |
| 7           | 其他        |         |         |         |         |
| 8=9+10+11   | 上级补助收入    | 964613  | 1143195 | 1227413 | 12.80   |
| 9           | 返还性收入     | 45454   | 45284   | 43904   | -1.72   |
| 10          | 一般性转移支付   | 516278  | 620769  | 691532  | 15.73   |
| 11          | 专项转移支付    | 402881  | 477142  | 491977  | 10.51   |
| 12=12       | 预算外财政专户资金 | 25976   | 23933   | 27950   | 3.73    |
| 13=2+5+8+12 | 地方可控财力    | 1597235 | 1767315 | 2334384 | 20.89   |
| 14=15+16+17 | 财政总支出     | 1668704 | 1843174 | 2378896 | 19.40   |
| 15          | 一般预算支出    | 1258308 | 1486612 | 1625740 | 13.67   |
| 16          | 基金支出      | 385119  | 333608  | 724485  | 37.16   |
| 17          | 预算外支出     | 25277   | 22954   | 28671   | 6.50    |
| 18=13-14    | 财政当年结余    | -71469  | -75859  | -44512  | -21.08  |

资料来源: 广安市财政局

表 3 广安市全市地方政府债务余额及综合财力统计表 (单位: 万元)

| 地方债务 (截至 2014 年 6 月) | 金额         | 地方财力 (2013 年度)  | 金额      |
|----------------------|------------|-----------------|---------|
| (一) 直接债务余额           | 1328567.06 | (一) 地方一般预算收入    | 386177  |
| 1、外国政府贷款             | 12280.60   | 1、税收收入          | 236735  |
| 2、国际金融组织贷款           | 3098.44    | 2、非税收入          | 149442  |
| (1) 世界银行贷款           | 3098.44    | (二) 转移支付和税收返还收入 | 1227413 |
| (2) 亚洲开发银行贷款         |            | 1、一般性转移支付收入     | 691532  |
| (3) 国际农业发展基金会贷款      |            | 2、专项转移支付收入      | 491977  |
| (4) 其他国际金融组织贷款       |            | 3、税收返还收入        | 43904   |
| 3、国债转贷资金             |            | (三) 国有土地使用权出让收入 | 661251  |
| 4、农业综合开发借款           | 48.83      | 1、国有土地使用权出让金    | 635533  |
| 5、解决地方金融风险专项借款       | 14015.63   | 2、国有土地收益基金      | 23771   |

|                                         |            |                                |               |
|-----------------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| 6、国内金融机构借款                              | 176532.8   | 3、农业土地开发资金                     | 1947          |
| (1) 政府直接借款                              | 58627.39   | 4、新增建设用地有偿使用费                  |               |
| (2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款                  | 117905.41  | (四) 预算外财政专户收入                  | 27950         |
| 7、债券融资                                  | 231528.12  |                                |               |
| (1) 中央代发地方政府债券                          | 152470.00  |                                |               |
| (2) 由财政承担偿还责任的融资平台债券融资                  | 79058.12   |                                |               |
| 8、粮食企业亏损挂账                              |            |                                |               |
| 9、向单位、个人借款                              | 31020.89   |                                |               |
| 10、拖欠工资和工程款                             | 573568.65  |                                |               |
| 11、其他                                   | 286473.09  |                                |               |
| (二) 担保债务余额                              |            |                                |               |
| 1、政府担保的外国政府贷款                           |            |                                |               |
| 2、政府担保的国际金融组织贷款                         |            |                                |               |
| 3、政府担保的国内金融机构借款                         | 2550.61    |                                |               |
| 4、政府担保的融资平台债券融资                         |            |                                |               |
| 5、政府担保向单位、个人借款                          | 947.00     |                                |               |
| 6、其他                                    | 272.14     |                                |               |
| 地方政府债务余额 = (一) + (二) × 50%              | 1330451.94 | 地方综合财力 = (一) + (二) + (三) + (四) | 2302791.00    |
| <b>债务率 = (地方政府债务余额 ÷ 地方综合财力) × 100%</b> |            |                                | <b>57.78%</b> |

资料来源：广安市财政局

广安市地方债务主要由直接债务组成，截至 2013 年底，广安市政府全部债务余额 133.05 亿元，其中直接债务余额为 132.86 亿元。广安市政府债务率为 57.78%（采用 2013 年地方可支配收入数据进行计算）。广安市政府债务水平一般。

总体看，近年来广安市综合财政实力持续增强，债务负担一般，良好的外部环境有利于公司业务的持续发展。

#### 四、基础素质分析

##### 1. 产权状况

截至 2013 年底，公司注册资本 10 亿元，广安市国资委持有公司 100% 的股权，为公司的实际控制人。

##### 2. 企业规模

公司作为广安市重点国有独资企业，暂为广安市唯一平台公司，肩负着为市重点领域及重点项目建设提供融资服务的责任，在广安市基础设施建设领域处于绝对主导地位。从 2007 年开始，公司承担了为重点建设项目的投资和融资任务。公司为广安市土地整理开发、城市工业基础设施、城市基础设施项目的建设发挥了重要作用。公司下属子公司广安市城市建设投资有限公司（以下简称“城投公司”）先后参与城市污水管网等市政项目、土地整理开发及基础设施等项目的建设，并负责安置房建设及运营。

### 3. 人员素质

目前公司董事会成员包括董事长、董事、总经理和副总经理共计 9 人。

雷盛才先生，男，1959 年 9 月生，中共党员，大专学历。历任广安市建设局党组成员兼市环境保护局（二级局）局长，广安市广安区委副书记，广安市民政局党组成员、副局长，广安市物价局党组书记、局长，市供销社党组书记、主任。现任公司董事长、法定代表人。

张久龙先生，男，1974 年 3 月生，中共党员，本科学历，工程师。历任广安区建委城镇规划股股长，广安区建设局副局长，广安区规划和建设局党委书记、副局长，广安市规划和建设局党组成员、副局长。现任公司董事、总经理。

截至 2013 年底，公司本部共有员工 36 人，其中本科及以上学历的人员占 38.89%，大专学历的人员占 36.11%，高中及以下学历人员占 25.00%；从年龄结构上来看，30 岁及以下人员占 47.22%，30~50 岁员工占 50.00%，50 岁及以上员工占 2.78%。公司员工整体素质较高，年龄结构合理。

### 4. 政府支持

公司自成立以来，受到了广安市政府的大力支持。除广安市政府给予公司部分税收（包括注入土地和房产时产生的房产税、土地增值税、契税等税收）减免之外，公司不仅在广安市基础设施建设、安置房建设等领域有绝对主导地位，广安市政府还授权公司整理开发国有土地，以实现国有资产增值保值的目的。广安市政府的大力支持是公司健康快速发展的一个重要因素。

资金支持方面，2011-2013 年，公司分别收到政府补贴 1075.86 万元、2622.76 万元和 7351.33 万元，同时，2013 年广安市政府对公司新增注册资本 6.70 亿元，其中以货币出资 2.58 亿元，资本公积转增资本 4.12 亿元。

## 五、公司管理

### 1. 法人治理结构

公司严格贯彻《公司法》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。公司采取董事会领导下的总经理负责制，不设股东会，由市国资委授权公司董事会行使股东会的职权，决定公司的重大事项。根据《广安投资控股（集团）有限责任公司章程》，公司设立了董事会、监事会和公司管理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

公司设立的董事会是公司的最高执行权力机构，共有董事 9 人，其中 8 人由市国资委委派，其中包括董事长 1 人；职工代表董事 1 人，由职工选举产生。董事长由市国资委在董事会成员中指定，为公司法定代表人。

公司设立监事会，共有 7 名监事，其中包括 3 名职工代表监事。监事会主席由市国资委从公司监事会成员中指定。

公司设总经理 1 人，由董事会聘任或解聘；设副总经理 1 人，由董事会聘任或解聘，协助总经理工作，对总经理负责。

## 2. 管理水平

从内部管理来看，公司设 4 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，各项收费一律使用四川省行政事业收费专用票据，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，对外投资要上报广安市国资委，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，能够满足公司日常的经营管理需求。

## 六、经营分析

### 1. 经营现状

公司主营业务主要为广安市土地整理开发和基础设施建设业务，并辅以部分经营性业务。2011~2013年，公司分别实现主营业务收入32035.46万元、15644.77万元和27515.40万元；受土地出让规模影响，公司收入波动性较大。

从收入构成来看，公司土地整理收入是公司收入的主要来源，三年收入贡献比重均超过80%，其他经营性业务收入贡献不断增加，公司多元化经营业务格局初步建立。从毛利率来看，2011年~2013年，公司毛利率整体呈下降趋势，三年分别为84.44%、79.33%和53.97%，2013年综合毛利率的下降主要为土地出让业务收入分配方式变化影响土地整理业务毛利率所致。

表 4 公司主营业务收入情况（单位：万元）

| 业务板块        | 2011 年   |        | 2012 年   |        | 2013 年   |         |
|-------------|----------|--------|----------|--------|----------|---------|
|             | 收入       | 毛利率    | 收入       | 毛利率    | 收入       | 毛利率     |
| 土地整理返还      | 31500.00 | 85.33% | 14799.25 | 81.09% | 22877.75 | 58.27%  |
| 基础设施建设      | 110.00   | 76.82% | 301.98   | 89.57% | 1686.71  | 60.80%  |
| 公交收入        | -        | -      | -        | -      | 1277.56  | -14.71% |
| 天然气、自来水销售   | 251.88   | 9.68%  | 332.16   | 2.55%  | 656.14   | 6.09%   |
| 客运代理、旅客站务费等 | -        | -      | -        | -      | 649.07   | 41.92%  |
| 担保项目收入      | -        | -      | -        | -      | 159.04   | -       |
| 其他          | 173.58   | 36.57% | 211.39   | 62.06% | 209.14   | -       |
| 合计          | 32035.46 | 84.44% | 15644.77 | 79.33% | 27515.40 | 53.97%  |

资料来源：公司提供

### 2. 土地整理开发业务

土地整理开发业务是公司最主要的收入来源。2007年11月28日，公司与广安市人民政府签署了《广安市政府一级土地整理项目合作协议》。公司主要负责广安中桥组团地块，用地范围北至西溪河岸、南至渠江江岸、西至神龙山广邻高速公路、东至广安职业技术学院新校区，区域面积约230公顷。公司承担中桥组团地块土地平整、植被恢复以及道路、供水、排水、供电、供气、通信等市

政基础设施、公共配套设施的建设工作。

公司土地整理开发业务采用封闭式委托开发形式，即公司根据规划进行融资、征地、配套，使生地变成熟地。待地块整理工作完工后，公司将达到出让条件的土地交由广安市人民政府统一规划并按照“招、拍、挂”流程出让。土地出让金进入市财政部门设置的“土地出让金专项账户”，专项用于开发范围内土地出让金的收支管理。

土地完成出让后，广安市人民政府将土地出让总收入的50%返还给公司，作为公司一级土地整理业务的收入；每宗土地交易结束后30个工作日内进行分切清算，并按照交易结束当年返还30%、第二年返还30%、第三年返还40%的比例分三年将全部返还款支付到位。

根据四川省下发《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（川国土资发[2011]36号）文件精神，广安市国土资源储备中心（以下简称“土储中心”）就公司2007年11月所签土地整理协议进行调整。2012年11月30日，公司与土储中心就土地收入分配方式调整事情重新签订《广安市中桥组团一级土地整理补充协议》（以下简称“补充协议”）。

补充协议明确，自2013年起，对于合作整理区域内的集体土地依法征收、国有土地依法收回收购后，规划的经营性用地由土储中心按规定用途依法出让，并按固定收益比例返还给公司（返还比例见下表）。每宗土地出让交易完成后30个工作日内，土储中心对收入进行分配，并在当年结清分成收入。

表 5 土地整理收入分配方案（单位：万元/亩）

| 土地拍卖价格         | 分配收入  |
|----------------|-------|
| 50 以下（含 50）    | 10.00 |
| 50~100（含 100）  | 30.00 |
| 100~200（含 200） | 35.00 |
| 200~300（含 300） | 40.00 |
| 300 以上         | 45.00 |

资料来源：公司提供

账务处理方面，公司土地整理业务相关支出均在“存货-开发成本”科目中集中体现；待土地出让后，2013 年以前，公司按照土地总出让价格的 50%确认收入，2013 年后，依照补充协议规定比例确认收入，同时从存货中结转成本。未收到款部分计入应收帐款科目。

表 6 2011~2013 年公司土地整理以及获得收入情况（单位：亩、万元、万元/亩）

| 年度     | 完成土地整理面积 | 当年土地开发投入 | 出让面积    | 平均出让价格 | 出让总价     |
|--------|----------|----------|---------|--------|----------|
| 2011 年 | 223.54   | 4621.05  | 223.54  | 281.83 | 63000    |
| 2012 年 | 137.29   | 2798.58  | 137.29  | 215.59 | 29598.5  |
| 2013 年 | 649.43   | 9546.42  | 649.43  | 164.68 | 106946   |
| 合计     | 1010.26  | 16966.05 | 1010.26 | -      | 199544.5 |

资料来源：公司提供

近三年，公司完成土地整理面积波动较大，但受出让用地区位分布影响，出让单价呈逐年下滑趋势。随着公司负责中桥组团地块整理进度的不断推进，公司土地整理业务规模未来将有所收缩。

### 3. 城市基础设施建设业务

公司作为广安市最重要的城市基础设施建设主体，接受地方政府的委托负责市政、道路保障房及绿化亮化等基础设施及公共配套设施建设。

2008至2010年，公司与地方政府就六个项目签订了BT协议，包括邻水县护城河项目、广安职业技术学院项目、人民医院项目、东南片区城市基础设施项目、农业科技园项目、广安经开区基础设施建设项目。根据协议，公司在项目建设过程中承担融资与管理的职能，不参与工程建设，工程完工后移交地方政府，地方政府根据回购协议的约定在规定的期限内分期支付回购资金。

财务处理方面，公司BT项目收入及支出不在主营业务收入及成本中体现。项目相关投资成本计入长期应收款（2013年在建BT项目挂账在“存货”科目），待项目建设完工后转入“持有至到期投资”科目；待回购款到位时，相应冲减持有至到期成本后，剩余差额在“投资收益”科目中反映。由于公司BT项目承接较早，截至2013年底，广安经济技术开发区基础设施建设项目处于建设期，农业科技园项目处于回购期，其他项目均已完工并全额收到回购款。2011~2013年，公司BT项目分别产生1132.77万元、5016.85万元和5041.37万元投资收益。

表 7 公司在建 BT 项目情况（单位：亿元）

| 项目名称              | 项目概况                                                                                                        | 计划投资金额 | 截至 2014 年 3 月底完成投资情况 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|
| 广安经济技术开发区基础设施建设项目 | 主要实施新桥工业园区南北主干道、东西次干道和奎阁工业园区中源路长 13686 公里道路工程和管网工程，新征土地 1800 亩，土地整理 1950 亩；完成开发区市政实施建设、开发区综合服务中心建设和园区安置房建设。 | 4.3    | 3.39                 |

自2012年起，公司与地方政府签订工程代建协议，具体包括华蓥市机电产业园基础设施建设项目、前锋工业集中区基础设施建设项目、岳池县城市基础设施建设项目等工程。根据协议，公司在项目建设过程中承担对项目的投资、建设、管理与运营职能，地方政府分期支付项目建设款。主要承接项目见下表。

表 8 公司代建工程项目情况（单位：亿元）

| 项目名称                    | 项目概况                                                                                                         | 计划投资金额 | 截至 2014 年 3 月底完成投资情况 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|
| 华蓥市机电产业园基础设施建设工程        | 华蓥市工业园区 1200 亩征地及拆迁安置补偿，1200 亩土地平整、修建砼道路三条。                                                                  | 0.60   | 0.23                 |
| 前锋工业集中区基础设施建设项目         | 前锋工业集中区基础设施征地拆迁补偿                                                                                            | 1.10   | 0.52                 |
| 岳池县城市基础设施建设项目           | 岳池县迎宾大道征地拆迁及基础设施建设                                                                                           | 0.30   | 0.28                 |
| 邻水县邻水经济开发区农业科技园基础设施建设项目 | 邻水县经济开发区内，占地 1200 亩，土地平整开挖土石方 290 万立方米，新建主干道 1915 米、次干道 1190 米，支道路 1034 米，新建桥梁两座，铺设排水管道 4139 米，景观绿化 11 万平方米。 | 0.30   | 0.29                 |
| 武胜县征地拆迁项目               | 武胜县沿口镇科研、城郊、叶家山村和华封镇永寿寺村的征地拆迁安置补偿。                                                                           | 0.30   | 0.28                 |
| 合计                      |                                                                                                              | 2.60   | 1.60                 |

资料来源：公司提供

财务处理方面：公司代建项目的成本均计入“存货—项目开发支出”，收到地方政府支付公司的项目建设款时，将其确认为基础设施收入，同时相应结转代建项目成本；现金支出及回流在经营性现金流中体现。项目回款方面，公司所签订的代建项目投资回款期主要为5~7年，各施工委托单位按照合同约定金额逐年安排资金支付。2013年，公司代建项目实现营业收入1619.71万元。公司在建项目回款资金安排如下表。

表9 截至2013年基础设施建设项目回款资金安排情况（单位：万元）

|       | 项目              | 2014 年   | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年  |
|-------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| BT 项目 | 广安经济开发区农业科技园    | 15000    | 15000    | 20000    | 20000    |          |         |
|       | 广安经济技术开发区基础设施建设 | 3149.3   | 10149.3  | 9519.44  | 8889.58  | 8259.72  | 7629.86 |
| 代建项目  | 华蓥市机电产业园        | 1619.64  | 5219.64  | 4895.7   | 4571.77  | 4247.87  | 3923.94 |
|       | 邻水经济开发区农业科技园    |          |          |          |          |          |         |
|       | 前锋工业集中区         |          |          |          |          |          |         |
|       | 武胜县征地拆迁         |          |          |          |          |          |         |
|       | 岳池城市基建项目        |          |          |          |          |          |         |
| 合计    |                 | 19768.94 | 30368.94 | 34415.14 | 33461.35 | 12507.59 | 11553.8 |

资料来源：公司提供

注：物流园区的项目回款与前锋工业集中区的回款在统计时合并在一起

总体看，公司城市基础设施建设业务已经进入回款高峰期，未来项目资金回流规模大，对公司收入规模起到良好的保障作用。但同时，联合信用评估有限公司关注到，相关回款的及时到位，将直接影响公司收入及经营现金流的稳定性。

#### 4. 其他经营性业务

公司其他经营性业务主要为广安经济技术开发区提供供气、供水服务业务，以及 2013 年划入公交公司产生的公交客票收入业务。上述经营性业务收入相对较小，为公司调整收入结构及多元化经营布局起到一定促进作用。

#### 5. 经营效率

从经营效率看，近年来公司销售债权周转次数与存货周转次数波动下降，2013年销售债权周转次数和存货周转次数分别为1.12次、0.25次；总资产周转次数略有波动，2013年为0.04次，公司整体经营效率尚可。

#### 6. 未来发展

公司将充分挖掘和利用自身的组织和资源优势，发挥政府投资和融资的基础性平台作用，不断促进广安经济又好又快地发展。“十二五”期间，公司将加快法人治理建设，加强和改善金融生态环境建设，促进项目投资和中小企业健康发展；充分发挥国有资产经营主体、重点建设项目投资主体的职能定位；不断推进企业的科学管理进程。“十二五”末，公司将成为拥有优质土地、金融资产等优良资产、信用等级更高，银企合作更紧密的资本经营性企业集团。

表 10 公司拟建项目情况 (单位: 亿元)

| 项目名称           | 项目概况                                                                                                                                                                         | 总投资   | 资金筹措方案 |       | 2013<br>年底<br>已投<br>资金<br>额 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-----------------------------|--------|--------|--------|
|                |                                                                                                                                                                              |       | 贷款     | 自筹    |                             |        |        |        |
| 广安市公路客运枢纽建设项目  | 广安市公路客运枢纽依托铁路客、货运输站, 设五个中心, 及汽车客运中心、出租汽车管理中心、城市公交车管理中心、车辆检测维修中心、车辆养护中心。                                                                                                      | 8.00  | 5.60   | 2.40  | --                          | 1.20   | 5.70   | 1.10   |
| 广安城南片区美好家园建设项目 | 本项目在枣山片区滴水岩、石谷梁子、大寨三个地块实施建设, 总建筑面积 73 余万平方米, 拟建安置房 5717 套, 并配建商业门市、地下车库、农贸市场、医疗教育等配套设施。                                                                                      | 24.78 | 10.78  | 14.00 | --                          | 9.30   | 12.40  | 3.08   |
| 棚户区改造          | 广安市区、枣山物流园区、协兴文化生态园区、经济技术开发区、前锋区棚户区改造                                                                                                                                        | 20.00 |        |       | --                          | 4.00   | 10.00  | 6.00   |
| 凤凰山公墓          | 打造旅游、休闲、养老、公墓于一体的生态文化公园                                                                                                                                                      | 2.00  |        |       | --                          | 0.40   | 1.10   | 0.50   |
| 土地整理           | 广安市区内土地整理项目                                                                                                                                                                  | 10.00 |        |       | --                          | 3.00   | 4.00   | 3.00   |
| 福兴大道项目         | 福兴大道全长约 9.2 公里。设计宽度为 19.5 米(双向四行车道共 15.5 米, 两旁人行道每边 2 米, 共 4 米)和 21.5 米(双向四行车道共 15.5 米, 两旁人行道每边 3 米, 共 6 米)。采用沥青混凝土路面同时配建排水工程、路灯照明及绿化景观工程                                    | 1.90  |        |       | --                          | 0.08   | 1.82   |        |
| 广安南站站前广场项目     | 广安火车站南站站前广场占地约 4 万平方米, 车库建设面积约 20811.64 m <sup>2</sup> , 公交枢纽站场约为 10000 m <sup>2</sup> , 旅游巴士站场约为 10000 m <sup>2</sup> , 高架匝道总长 1246.85m, 道路主线总长为 1411.75 米, 箱型涵洞三个共 160.7m。 | 1.68  |        |       | --                          | 1.68   |        |        |
| 城市基础建设         | 广安市区内城市基础建设                                                                                                                                                                  | 5.00  |        |       | --                          |        | 2.00   | 3.00   |
| 合 计            |                                                                                                                                                                              | 73.36 | 16.38  | 16.40 | --                          | 19.66  | 37.02  | 16.68  |

资料来源: 公司提供

公司目前在建项目已经基本接近完工, 进入回款高峰期, 预计 2014 年 3~12 月剩余投资 0.31 亿元。拟建项目方面, 公司拟建项目规划总投资 73.36 亿元, 2014~2016 年分别计划投入 19.66 亿元、37.02 亿元和 16.68 亿元。公司未来基础设施建设项目投资规模大, 公司有一定的筹资压力。

## 七、财务分析

### 1. 财务质量及财务概况

公司提供的 2011~2013 年连审财务报告经中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了标准无保留意见的审计结论。

2013 年, 公司新纳入合并范围全资子公司 4 家, 分别为广安市中小企业融资担保有限责任公司、广安市广泰公共交通有限责任公司、广安广顺运业有限公司、广安市广安区鸿信小额贷款有限责任公司。合并范围的变动对财务数据有一定影响, 但财务数据可比性仍较强。

截至 2013 年底, 公司资产总额 76.70 亿元, 所有者权益 61.36 亿元; 2013 年公司实现营业收入 2.86 亿元, 利润总额 3.27 亿元。

### 2. 资产质量

2011~2013 年, 公司资产总额年均增长 10.33%, 其中流动资产年均增长 55.65%, 非流动资产年均增长 1.33%。截至 2013 年底, 公司资产总额 76.70 亿元, 其中流动资产占 27.16%, 非流动资产占 72.84%。

## 流动资产

截至 2013 年底，公司流动资产 20.83 亿元，其中主要以货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

2011~2013 年，公司货币资金保持稳定增长，年均增长 30.86%。截至 2013 年底，公司货币资金为 5.19 亿元，其中银行存款 4.00 亿元，受限货币资金为 1.19 亿元。截至 2013 年底，公司现金类资产合计 5.19 亿元，占流动资产比例为 24.92%，公司受限资金占比较大。

2011~2013 年，公司应收账款年均下降 17.24%，截至 2013 年底，为 2.64 亿元，主要系应收广安市财政局土地返还款。公司应收账款中，账龄在 1 年以内的占 86.69%，1~2 年的占 12.25%，2~3 年的占 0.54%，3 年以上的占 0.52%，共计计提坏账准备 0.03 亿元，计提比例 1.12%。总体上，公司应收账款计提比例较合理。

2011~2013 年，公司其他应收款增长迅速，年均复合增长达 138.09%。截至 2013 年底，公司其他应收款为 7.49 亿元，其中应收广安市财政局往来款 5.22 亿元；其他应收款款项中，账龄在 1 年以内的占比 74.57%，1~2 年的占比 25.37%，3 年以上的占比 0.06%，共计提坏账准备 0.10 亿元，计提比例 1.3%。总体看，计提比例较合理。

2011~2013 年，公司存货快速增长，年均增长率为 290.24%。截至 2013 年底，公司存货达到 5.46 亿元，其中主要为在建工程中 7 个项目（包含一个在建 BT 项目）的项目开发支出增长所致。公司未计提存货跌价准备。

## 非流动资产

截至 2013 年底，公司非流动资产 55.87 亿元，较上年减少 0.85%。非流动资产构成中，主要由持有至到期投资（占 10.32%）和投资性房地产（占 87.40%）组成。

2011~2013 年，公司持有至到期投资波动增长，年均增长率为 104.99%，主要系农业科技园区基础设施建设 BT 项目、东南片区城市基础设施建设项目所致。截至 2013 年底，公司持有至到期投资总计 5.76 亿元，主要系农业科技园区基础设施建设 BT 项目。

2011~2013 年，公司投资性房地产稳定增长，年均复合增长率 2.98%，主要系 24 宗土地使用权（土地持有的目的为赚取租金和增值后转让）与房屋、建筑物评估价值的增长，24 宗土地中抵押的土地为 3 块，分别为广市国用（2010）第 05120 号、广市国用（2010）第 05119 号和广市国用（2013）第 09369 号；房屋、建筑物主要为门市。截至 2013 年底，公司投资性房地产为 48.83 亿元。

表 11 公司土地使用权情况

| 序号 | 权证编号                | 使用权类型 | 用途       | 是否抵押 | 面积（亩）  | 评估价值(万元) |
|----|---------------------|-------|----------|------|--------|----------|
| 1  | 邻水国用（2010）第 4215 号  | 出让    | 城镇混合住宅用地 | 否    | 302.96 | 30700.20 |
| 2  | 岳国用（2010）第 09987 号  | 出让    | 城镇混合住宅用地 | 否    | 29.85  | 11562.07 |
| 3  | 岳国用（2010）第 09988 号  | 出让    | 城镇混合住宅用地 | 否    | 52.31  | 20488.42 |
| 4  | 广市国用（2010）第 13391 号 | 出让    | 城镇混合住宅用地 | 否    | 600.00 | 98400.00 |
| 5  | 华国用（2010）第 469 号    | 出让    | 商业、住宅    | 否    | 87.73  | 17633.82 |
| 6  | 华国用（2010）第 467 号    | 出让    | 商业、住宅    | 否    | 81.07  | 16295.15 |
| 7  | 华国用（2010）第 468 号    | 出让    | 商业、住宅    | 否    | 31.20  | 6271.23  |

|                |                      |    |          |   |                |                  |
|----------------|----------------------|----|----------|---|----------------|------------------|
| 8              | 武胜国用（2011）第 1323 号   | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 否 | 215.00         | 30271.70         |
| 9              | 代市国用（2010）第 03098 号  | 出让 | 商住       | 否 | 20.33          | 5374.39          |
| 10             | 代市国用（2010）第 03099 号  | 出让 | 商住       | 否 | 22.75          | 6015.05          |
| 11             | 代市国用（2010）第 03100 号  | 出让 | 商住       | 否 | 9.89           | 2595.57          |
| 12             | 代市国用（2010）第 03101 号  | 出让 | 商住       | 否 | 62.86          | 16621.19         |
| 13             | 代市国用（2010）第 03102 号  | 出让 | 商住       | 否 | 0.35           | 73.63            |
| 14             | 代市国用（2010）第 03103 号  | 出让 | 商住       | 否 | 0.28           | 58.70            |
| 15             | 前锋国用（2010）第 03104 号  | 出让 | 商住       | 否 | 1.48           | 392.35           |
| 16             | 广市国用（2010）第 05120 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 是 | 63.05          | 9457.43          |
| 17             | 广市国用（2010）第 05119 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 是 | 97.69          | 14652.90         |
| 18             | 广市国用（2013）第 09369 号  | 出让 | 商业住宅     | 是 | 119.26         | 17889.08         |
| 19             | 广市国用（2012）第 00501 号  | 出让 | 停车场      | 否 | 2.26           | 385.42           |
| 20             | 广市国用（2008）第 05325 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 否 | 0.49           | 110.19           |
| 21             | 广市国用（2008）第 05331 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 否 | 0.91           | 182.25           |
| 22             | 广市国用（2008）第 05330 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 否 | 3.77           | 943.22           |
| 23             | 广市国用（2013）字第 09235 号 | 出让 | 商业住宅     | 否 | 243.59         | 36538.88         |
| 24             | 广市国用（2010）第 13392 号  | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 否 | 630.00         | 97272.00         |
| 土地使用权面积和评估价值合计 |                      |    |          |   | <b>2679.09</b> | <b>440184.81</b> |

2011~2013 年，公司固定资产有所增长，截至 2013 年底，公司固定资产原值 0.79 亿元，较上年增长 259.09%，主要为房屋及建筑物与运输设备的增长。公司对固定资产按年限平均法累计计提折旧 0.15 亿元，2013 年底固定资产净值为 0.64 亿元。

2011~2013 年，公司在建工程快速增长，年均增长 59.16%。截至 2013 年底，公司在建工程 0.23 亿元，主要系在建城区污水管网和新桥园区消防站工程所致。

整体上看，公司资产结构以非流动资产为主，流动资产中存货占比较大；非流动资产中投资性房地产所占份额较大。整体看，公司资产质量尚可，但流动性偏弱。

### 3. 负债及所有者权益

#### 所有者权益

2011~2013 年，公司所有者权益稳步增长，年均增长率 5.81%。截至 2013 年底，公司所有者权益 61.36 亿元，归属于母公司所有者权益 61.36 亿元，其中实收资本 10 亿元（占 16.30%），资本公积 38.11 亿元（占 62.11%），盈余公积 1.15 亿元（占 1.87%），未分配利润 12.11 亿元（占 19.72%）；其中，资本公积主要由资本溢价（主要为广安市国资委注入的土地和房产增值）及其他资本公积组成，其中资本溢价 37.38 亿元，其他资本公积 0.73 亿元，2013 年公司资本公积有所减少，主要系 2013 年公司资本公积转增资本 4.12 亿元和公司置换原政府投入的土地价值减少使 2013 年度资本公积减少 0.52 亿元所致。

总体来看，公司所有者权益中资本公积占比高，所有者权益稳定性较强。

### 负债

2011~2013 年，公司负债合计年均增长 36.70%，其中流动负债年均增长 69.75%，非流动负债年均增长 31.16%。截至 2013 年底，公司负债合计 15.33 亿元，其中流动负债占 19.70%，非流动负债占 80.30%。公司负债结构以非流动负债为主。

截至 2013 年底，公司流动负债 3.02 亿元，其中应付利息、应付账款和其他应付款占比较大。

2011~2013 年，公司应付账款波动增加，年均复合增长 261.60%。截至 2013 年底，公司应付账款为 0.11 亿元，从账龄看，应付账款中 1 年以内的占 96.85%，1~2 年的占 3.11%，2~3 年的占 0.04%。

2011~2013 年，公司预收款项波动增长，年均复合增长 30.56%。截至 2013 年底，公司预收款项为 0.06 亿元。

2011~2013 年，公司其他应付款有所增长，复合增长率为 53.51%，截至 2013 年底，公司其他应付款为 2.36 亿元，主要为应付重庆伟太建筑公司、广安瑞泽房地产开发有限责任公司、开发区管理委员会等公司款项，其中 1 年以内的占 42.49%。

截至 2013 年底，公司非流动负债 12.31 亿元，主要是长期借款和应付债券。

2011~2013 年，公司长期借款规模有所降低，年均复合减少 14.40%。截至 2013 年底，公司长期借款为 4.06 亿元，主要为信用借款 0.16 亿元，抵押借款 2.88 亿元，质押借款 1.02 亿元，应付债券为 7.93 亿元，主要系公司 2012 年所发行的公司债，截至 2014 年 6 月底，4 个募投项目中广安经济技术开发区基础设施建设项目、华蓥市机电产业园三期基础设施建设工程、前锋工业集中区基础设施项目分别完工 80%、50%和 55%，广安市中桥组团保障性住房建设项目已基本完成，4 个募投项目共使用募集资金 6.4 亿元；专项应付款较 2012 年有所增加，主要系新桥园区循环化改造补助资金增加所致。

有息债务方面，2011~2013 年，公司债务总额年均增长 47.12%，2013 年底合计 11.98 亿元，全部为长期债务。

债务指标方面，2011~2013 年，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均随债务规模扩张逐年上升；各项指标三年平均值分别为 18.71%、15.41%和 15.41%，2013 年底分别为 19.99%、16.34%和 16.34%。

总体来看，公司近年长期债务波动上升，债务负担呈波动上升趋势，但仍负担较轻；公司债务全部为长期债务，短期偿债压力小，公司债务结构较好。

### 4. 盈利能力

2011~2013 年，公司营业收入有所波动，2013 年为 2.86 亿元，较上年增长 76.54%；营业成本三年复合增长 59.44%，2013 年为 1.27 亿元，较上年增长 296.88%，2013 年营业收入较 2012 年增加的原因主要系公司 2013 年土地整理开发收入、基础设施建设收入和公交收入的增长所致。公司营业利润率逐年下降，2013 年，公司营业利润率下降至 55.17%主要系营业成本的增长幅度大于收入所增加的幅度所致。

从期间费用看，2011~2013 年，公司期间费用占营业收入的比重分别为 2.11%、27.57%和 26.84%，受公司期间费用的影响，公司期间费用率呈波动上升趋势，2013 年公司期间费用较 2012 年有所增加，主要为财务费用的增加，主要原因系公司于 2012 年发行“12 广安投债”，当年计提

债券利息所致。

2011~2013 年，公司公允价值变动收益增长迅速，年均复合增长 60.09%，截至 2013 年底为 1.32 亿元，全部为投资性房地产公允价值变动所致。

2011~2013 年，公司投资收益有所增长，年均增长 34.28%，截至 2013 年底为 0.53 亿元，主要系持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益。

2013 年，公司营业外收入 0.74 亿元，较上年有所增长，主要是政府补贴收入增加所致。

2013 年，公司利润总额和净利润分别为 3.27 亿元和 3.29 亿元，较 2012 年均有所增加，主要是由于 2013 年来营业收入的增加所带动。

从盈利指标看，2011~2013 年，公司总资本收益率和净资产收益率三年平均值分别为 5.66%和 5.41%，2013 年分别为 5.73%和 5.36%。

总体来看，近年来公司营业收入有所波动，利润总额对非经营性收益依赖大，公司整体盈利能力仍偏低。

## 5. 现金流

从经营活动看，2011~2013 年，公司经营活动现金流入分别为 2.59 亿元、4.94 亿元和 5.38 亿元，主要由收到其他与经营活动有关的现金组成，主要系往来款。公司经营活动现金流出分别为 0.86 亿元、8.34 亿元和 8.19 亿元，主要由支付其他与经营活动有关的现金组成，主要系往来款。公司销售商品、提供劳务收到的现金年均增长 12.96%；从现金收入比看，三年分别为 46.21%、220.62%和 67.13%，收入实现质量波动较大，主要系 12 年收入大幅下降和应收账款的回收效率差所致。2011~2013 年，公司经营活动产生的现金流量净额波动下降，三年分别为 1.73 亿元、-3.39 亿元和 -2.81 亿元。

从投资活动看，2011~2013 年，公司投资活动现金流入规模增长较快，三年复合增长率为 201.69%，2013 年，公司收回投资收到的现金较上年增长 91.05%，主要系 BT 项目的回款。2011~2013 年，公司投资活动现金流出波动下降，分别为 2.22 亿元、2.75 亿元和 1.25 亿元，主要是购建固定资产、无形资产等支付的现金，2013 年，公司投资支付的现金大幅下降，主要为基础设施建设支出的下降所致；公司投资活动产生的现金流量净额三年分别为 -1.67 亿元、-0.26 亿元和 3.78 亿元。

从筹资活动看，2013 年，公司筹资活动现金流入主要由吸收投资收到的现金组成，筹资活动现金流出主要由分配股利、利润或偿付利息支付的现金组成；2011~2013 年公司筹资活动产生的现金流量净额波动大，三年分别为 -0.27 亿元、4.53 亿元和 -0.37 亿元。2013 年公司外部融资需求有所减少。

总体看，公司经营活动现金流入量规模较小，现金流入量有所增长，获现能力较弱；近年来公司投资规模有所下降，外部融资需求有所减少，但从公司未来拟建项目来看，公司未来投资规模大，公司外部融资需求将有所增加。

## 6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2011~2013 年，公司流动比率和速动比率有所下降，三年平均值分别为 753.51%和 582.28%，2013 年分别为 689.78%和 509.12%。2011~2013 年，受经营性净现金流下降以及流动负债增长的影响，公司经营现金流流动负债比分别为 164.65%、-186.73%和 -93.18%。考虑到公司现金类资产较充裕，短期债务规模较小，公司短期偿债能力较好，短期支付压力较小。

从长期偿债能力指标看，2011~2013 年，公司 EBITDA 三年分别为 3.66 亿元、3.35 亿元和 4.24 亿元。2011~2013 年 EBITDA 利息倍数、EBITDA 全部债务比加权均值分别为 5.86 倍和 0.39 倍，2013 年 EBITDA 利息倍数、EBITDA 全部债务比分别为 4.65 倍和 0.35 倍。总体看，公司整体偿债能力尚可。

截至 2015 年 3 月 6 日，公司对外担保余额为 0.73 亿元，其中 0.72 亿元为下属子公司广安市中小企业融资担保有限公司对外担保。公司存在一笔不良类对外担保，系公司本部于 2008 年为广安静屹塑料光纤有限公司向广安区信用联社申请办理固定资产贷款 500 万元提供担保，由于广安静屹塑料光纤有限公司未按时偿还债务所致。公司已于 2014 年 10 月初代偿本金 125 万元，截至 2015 年 3 月 6 日，该项不良类对外担保余额为 88.99 万元，广安区信用联社正在办理消除公司该笔不良担保记录相关事宜。

#### 7. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（银行版），截至 2015 年 3 月 6 日，公司存在一笔欠息信贷记录，系中国农业发展银行系统技术性错误所致，公司有关关注类贷款共 6 笔，为国开行将公司的项目贷款分类为关注贷款所致，公司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，以及广安市经济发展及财力水平的综合分析，并考虑到广安市政府对公司在土地注入、补贴收入等方面的支持，公司整体抗风险能力较好。

### 八、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

本期公司债券发行额度为 12 亿元，占 2013 年底长期债务和全部债务分别为 100.14%和 100.14%，对公司现有债务影响大。

截至 2013 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 19.99%、16.34%和 16.34%。以 2013 年底财务报表为基础，不考虑其他因素，预计本期公司债券发行后，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分别上升为 30.82%、28.10%和 28.10%。公司债务负担将加重。

#### 2. 本期债券偿还能力分析

2011~2013 年，公司经营活动现金流入量分别为本期债券的 0.22 倍、0.41 倍和 0.45 倍，公司经营活动现金流对本期债券保障能力弱；公司 EBITDA 分别是本期公司债券的 0.31 倍、0.28 倍和 0.35 倍，EBITDA 对本期公司债券的保护能力较弱。

本期债券募集资金 12 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，2011~2013 年度，公司经营活动产生的现金流入量分别为各期待偿还额的 1.08 倍、2.06 倍和 2.24 倍；2011~2013 年公司 EBITDA 对各期待偿还额的保障倍数分别为 1.53 倍、1.40 倍和 1.77 倍。

考虑到本期债券分期偿还设置，有助于分散集中偿付的风险，本期债券违约风险低。

## 九、付息情况及债权保护条款分析

### 1. 本期公司债券保障措施

本期债券为期限7年，发行总额为12亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年年末每年分别偿还债券发行总额的20%。

本期债券募集资金全部用于广安城南片区美好家园一期、二期及三期项目建设，三个募投项目计划总投资 24.78 亿元。上述三个募投项目建成并投入使用后将获得稳定的收入，预计在存续期内产生安置房、商业及车库销售收入共计 28.82 亿元，对本期债券本息偿还覆盖较好，同时，根据广安府复[2014]85 号文，广安市政府指定 509.03 亩土地，并将其未来出让收入扣除土地整理成本及相关税费后的出让净收益预计 10.59 亿元逐年返还至公司，用于弥补广安城南片区美好家园一期、二期及三期建设工程的投资收益。土地出让金返还对本期债券的本息偿还提供了有效保障。

总体来看，募投项目所产生的收入对本期债券本息覆盖程度较高，与之配套的土地出让净收益返还也为本期债券的偿还提供了有效保障。同时，募集项目资金回流与土地销售的不稳定性对本期债券的偿还具有一定的影响。

### 2. 募集资金使用专项账户监管

为了确保公司募集资金按照规定用于募投项目，公司在成都银行股份有限公司广安分行（以下简称“成都银行”）设立募集资金使用专项账户，聘请成都银行作为该专项账户的监管银行，并与其签订《广安发展建设集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。根据该协议，公司应当将本次募集资金集中存于专项账户中，该账户仅用于公司本次发行债券募集资金的存储和使用，不得他用。成都银行对专项账户有基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责等职责，同时成都银行在账户开设后每月向公司出具专项账户对账单。

### 3. 偿债资金专户监管

为维护全体债券持有人的合法权益，公司在成都银行设立偿债资金专项账户，聘请成都银行作为专项账户的监管银行，并与其签订《广安发展建设集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。根据监管协议，公司应在本期债券的每个还本付息日前 10 个工作日，向偿债账户中划入偿债资金，偿债账户内的资金及其利息只能用于偿付债券持有人的到期本金及利息，同时偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。本期债券存续期内，成都银行应依据本协议的约定进行资金划拨，监督并记录公司关于本期债券资金划拨，同时在公司约定的划款日前三十个工作日内向公司发出划款通知书，要求公司按照协议的约定按时足额划款。

总体来看，公司募投项目自身收益足以覆盖本期公司债券的本息，募集资金使用专项账户的设立对本期募集资金的使用具有较好的监督作用，债券偿债账户监管对本息的按期支付亦具有保障作用。

## 十、综合评价

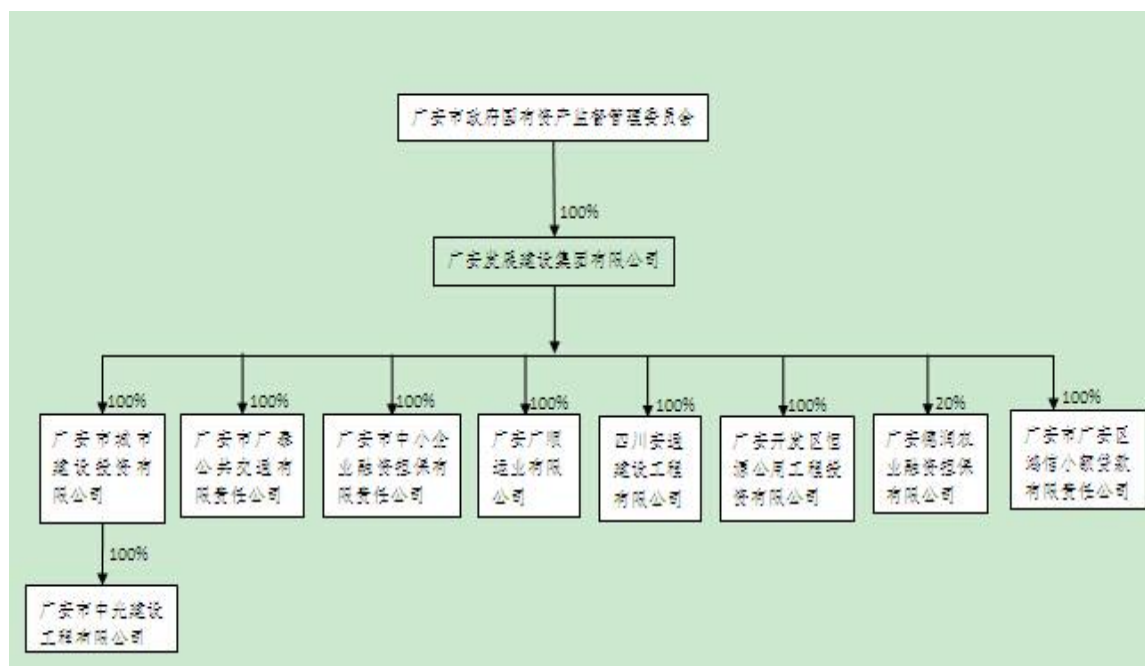
公司作为广安市基础设施开发建设最重要的主体，获得了广安市政府土地资产注入、补贴收入等多方面支持。近年来，公司资产规模增速较快，但主要以投资性房地产为主，资产流动性较

弱，资产质量尚可，债务负担较轻，整体偿债能力尚可。

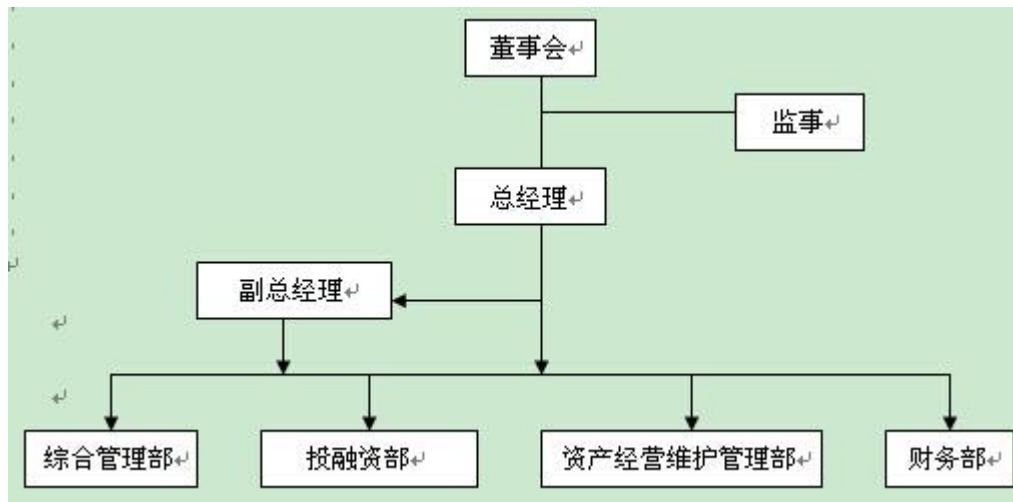
公司 2015 年拟发行 12 亿元公司债券，以募投项目收入为保障，设置了本金提前分期等额偿还条款，这有助于减轻公司的集中偿付压力。

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 组织结构图



## 附件 2-1 广安发展建设集团有限公司

### 2011~2013 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(%)       |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>流动资产：</b>   |                   |                   |                   |              |
| 货币资金           | 30,314.98         | 39,060.25         | 51,908.86         | 30.86        |
| 交易性金融资产        | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 应收票据           | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 应收账款           | 38,499.20         | 21,645.65         | 26,366.55         | -17.24       |
| 预付款项           | 381.25            | 72.79             | 279.81            | -14.33       |
| 应收利息           | 0.00              | 13.56             | 15.72             |              |
| 应收股利           | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 其他应收款          | 13,211.85         | 42,510.13         | 74,891.59         | 138.09       |
| 存货             | 3,582.69          | 44,883.54         | 54,559.95         | 290.24       |
| 一年内到期的非流动资产    | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 其他流动资产         | 0.00              | 0.00              | 300.00            |              |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>85,989.96</b>  | <b>148,185.92</b> | <b>208,322.48</b> | <b>55.65</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                   |                   |                   |              |
| 可供出售金融资产       | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 持有至到期投资        | 13,719.71         | 87,308.22         | 57,649.13         | 104.99       |
| 长期应收款          | 65,100.99         | 0.00              | 0.00              | -100.00      |
| 长期股权投资         | 2,333.00          | 2,333.00          | 2,343.85          | 0.23         |
| 投资性房地产         | 460,379.40        | 470,373.54        | 488,255.30        | 2.98         |
| 固定资产           | 1,690.14          | 1,866.63          | 6,436.17          | 95.14        |
| 在建工程           | 901.95            | 1,612.88          | 2,284.67          | 59.16        |
| 工程物资           | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 固定资产清理         | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 无形资产           | 0.00              | 0.00              | 738.88            |              |
| 开发支出           | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 商誉             | 0.00              | 0.00              | 600.00            |              |
| 长期待摊费用         | 0.00              | 0.00              | 21.00             |              |
| 递延所得税资产        | 9.93              | 26.25             | 330.28            | 476.76       |
| 其他非流动资产        | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>544,135.12</b> | <b>563,520.52</b> | <b>558,659.27</b> | <b>1.33</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>630,125.08</b> | <b>711,706.44</b> | <b>766,981.75</b> | <b>10.33</b> |

**附件 2-2 广安发展建设集团有限公司**  
**2011~2013 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(%)       |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>流动负债：</b>         |                   |                   |                   |              |
| 短期借款                 | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 交易性金融负债              | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 应付票据                 | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 应付账款                 | 82.58             | 2,625.67          | 1,079.74          | 261.60       |
| 预收款项                 | 359.25            | 150.00            | 612.39            | 30.56        |
| 应付职工薪酬               | 18.92             | 7.29              | 107.44            | 138.31       |
| 应交税费                 | -0.07             | -6.28             | 249.12            |              |
| 应付利息                 | 0.63              | 4,583.22          | 4,365.45          | 8,220.93     |
| 应付股利                 | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 其他应付款                | 10,019.62         | 10,819.85         | 23,612.53         | 53.51        |
| 一年内到期的非流动负债          | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 其他流动负债               | 0.00              | 0.00              | 174.84            |              |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>10,480.92</b>  | <b>18,179.75</b>  | <b>30,201.50</b>  | <b>69.75</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |                   |              |
| 长期借款                 | 55,360.10         | 45,460.10         | 40,560.10         | -14.40       |
| 应付债券                 | 0.00              | 79,023.72         | 79,267.72         |              |
| 长期应付款                | 16,200.31         | 0.00              | 337.20            | -85.57       |
| 专项应付款                | 20.00             | 2,370.00          | 2,970.00          | 1,118.61     |
| 预计负债                 | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 递延所得税负债              | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 其他非流动负债              | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>71,580.40</b>  | <b>126,853.81</b> | <b>123,135.01</b> | <b>31.16</b> |
| <b>负债合计</b>          | <b>82,061.33</b>  | <b>145,033.56</b> | <b>153,336.52</b> | <b>36.70</b> |
| <b>所有者权益：</b>        |                   |                   |                   |              |
| 股本                   | 33,000.00         | 33,000.00         | 100,000.00        | 74.08        |
| 资本公积                 | 418,254.81        | 418,254.81        | 381,127.37        | -4.54        |
| 减：库存股                | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 专项储备                 | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| 盈余公积                 | 6,898.69          | 8,964.26          | 11,450.00         | 28.83        |
| 未分配利润                | 89,910.26         | 106,453.81        | 121,067.87        | 16.04        |
| 外币报表折算差额             | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>548,063.75</b> | <b>566,672.88</b> | <b>613,645.24</b> | <b>5.81</b>  |
| 少数股东权益               | 0.00              | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>548,063.75</b> | <b>566,672.88</b> | <b>613,645.24</b> | <b>5.81</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>630,125.08</b> | <b>711,706.44</b> | <b>766,981.75</b> | <b>10.33</b> |

### 附件 3 广安发展建设集团有限公司

#### 2011~2013 年合并利润表

(单位: 人民币万元)

| 项 目                         | 2011 年           | 2012 年           | 2013 年           | 变动率(%)        |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>一、营业收入</b>               | 32,584.98        | 16,236.53        | 28,620.83        | -6.28         |
| 减: 营业成本                     | 4,984.16         | 3,233.97         | 12,670.71        | 59.44         |
| 营业税金及附加                     | 40.25            | 45.69            | 161.37           | 100.22        |
| 销售费用                        | 39.01            | 46.42            | 230.51           | 143.09        |
| 管理费用                        | 764.74           | 652.49           | 1,399.48         | 35.28         |
| 财务费用                        | -116.64          | 3,778.16         | 6,050.59         |               |
| 资产减值损失                      | -43.33           | 65.28            | 1,216.13         |               |
| 加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)     | 5,136.19         | 9,994.15         | 13,163.16        | 60.09         |
| 投资收益 (损失以“—”号填列)            | 2,927.44         | 5,682.03         | 5,278.68         | 34.28         |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益         | 0.00             | 0.00             | 0.00             |               |
| 汇兑收益 (损失以“—”号填列)            | 0.00             | 0.00             | 0.00             |               |
| <b>二、营业利润 (亏损以“—”号填列)</b>   | <b>34,980.41</b> | <b>24,090.70</b> | <b>25,333.89</b> | <b>-14.90</b> |
| 加: 营业外收入                    | 1,082.46         | 2,636.82         | 7,358.00         | 160.72        |
| 减: 营业外支出                    | 0.00             | 7.50             | 17.93            | 11,670.62     |
| 其中: 非流动资产处置损失               | 0.00             | 0.00             | 0.00             |               |
| <b>三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)</b> | <b>36,062.86</b> | <b>26,720.02</b> | <b>32,673.97</b> | <b>-4.81</b>  |
| 减: 所得税费用                    | 11.07            | -15.55           | -240.08          |               |
| <b>四、净利润 (净亏损以“—”号填列)</b>   | <b>36,051.79</b> | <b>26,735.57</b> | <b>32,914.04</b> | <b>-4.45</b>  |
| 其中: 归属于母公司所有者的净利润           | 36,051.79        | 26,735.57        | 32,914.04        | -4.45         |
| 少数股东损益                      | 0.00             | 0.00             | 0.00             |               |

## 附件 4 广安发展建设集团有限公司

### 2011~2013 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(%)        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |                   |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 15,058.00         | 35,820.36         | 19,213.92         | 12.96         |
| 收到的税费返还                   | 0.00              | 0.00              | 0.00              |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 10,792.02         | 13,591.35         | 34,556.67         | 78.94         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>25,850.02</b>  | <b>49,411.71</b>  | <b>53,770.60</b>  | <b>44.23</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 5,971.34          | 5,312.93          | 10,423.67         | 32.12         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 213.67            | 287.61            | 1,172.78          | 134.28        |
| 支付的各项税费                   | 150.94            | 175.46            | 262.25            | 31.81         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2,257.31          | 77,582.60         | 70,054.58         | 457.09        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>8,593.26</b>   | <b>83,358.61</b>  | <b>81,913.29</b>  | <b>208.74</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>17,256.76</b>  | <b>-33,946.90</b> | <b>-28,142.69</b> |               |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |                   |               |
| 收回投资收到的现金                 | 3,990.59          | 20,413.52         | 39,000.00         | 212.62        |
| 取得投资收益收到的现金               | 1,539.25          | 4,459.45          | 5,292.25          | 85.42         |
| 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              | 0.00              |               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 0.00              | 0.00              | 0.00              |               |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 0.00              | 0.00              | 6,039.54          |               |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>5,529.84</b>   | <b>24,872.97</b>  | <b>50,331.79</b>  | <b>201.69</b> |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 909.03            | 1,373.12          | 12,028.65         | 263.76        |
| 投资支付的现金                   | 21,322.70         | 26,137.69         | 510.85            | -84.52        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 0.00              | 0.00              | 0.00              |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 0.00              | 0.00              | 0.00              |               |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>22,231.72</b>  | <b>27,510.82</b>  | <b>12,539.49</b>  | <b>-24.90</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-16,701.89</b> | <b>-2,637.85</b>  | <b>37,792.29</b>  |               |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |                   |               |
| 吸收投资收到的现金                 | 900.00            | 0.00              | 26,559.00         | 443.23        |
| 发行债券所收到的现金                | 0.00              | 80,000.00         | 0.00              |               |
| 取得借款收到的现金                 | 0.00              | 8,200.00          | 4,900.00          |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 12,398.31         | 0.00              | 0.00              | -100.00       |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>13,298.31</b>  | <b>88,200.00</b>  | <b>31,459.00</b>  | <b>53.81</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 | 15,422.20         | 18,100.00         | 9,800.00          | -20.29        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 622.37            | 9,462.85          | 25,331.36         | 537.98        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 0.00              | 15,307.14         | 0.00              |               |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>16,044.57</b>  | <b>42,869.98</b>  | <b>35,131.36</b>  | <b>47.97</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,746.26</b>  | <b>45,330.02</b>  | <b>-3,672.36</b>  | <b>15.64</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>       |               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>-2,191.39</b>  | <b>8,745.27</b>   | <b>5,977.24</b>   |               |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 32,506.37         | 30,314.98         | 39,060.25         | 9.62          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>30,314.98</b>  | <b>39,060.25</b>  | <b>45,037.49</b>  | <b>21.89</b>  |

**附件 5 广安发展建设集团有限公司**  
**2011~2013 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(%)       |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>       |                  |                   |                   |              |
| <b>净利润</b>                       | <b>36,051.79</b> | <b>26,735.57</b>  | <b>32,914.04</b>  | <b>-4.45</b> |
| 加: 资产减值准备                        | -43.33           | 65.28             | 1,216.13          | !            |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 110.97           | 120.27            | 1,104.19          | 215.44       |
| 无形资产摊销                           | 306.47           | 0.00              | 0.16              | -97.72       |
| 长期待摊费用摊销                         | 43.33            | 0.00              | 0.00              | -100.00      |
| 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) | 0.00             | 0.00              | 0.00              | !            |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 0.00             | 0.00              | 6.85              |              |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              | -5,136.19        | -9,994.15         | -13,163.16        | 60.09        |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | 0.00             | 1,349.37          | 8,578.27          |              |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  | -2,927.44        | -5,682.03         | -5,278.68         | 34.28        |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | 10.83            | -16.32            | -296.22           |              |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)             | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                 | -1,014.22        | -21,703.58        | -9,676.40         | 208.88       |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | -16,134.02       | -28,786.98        | -47,958.22        | 72.41        |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | 5,988.57         | 3,965.67          | 4,410.34          | -14.18       |
| 其他                               | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>             | <b>17,256.76</b> | <b>-33,946.90</b> | <b>-28,142.69</b> |              |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>     |                  |                   |                   |              |
| 债务转为资本                           | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| 一年内到期的可转换公司债券                    | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| 融资租入固定资产                         | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>         |                  |                   |                   |              |
| 现金的期末余额                          | 30,314.98        | 39,060.25         | 45,037.49         | 21.89        |
| 减: 现金的期初余额                       | 32,506.37        | 30,314.98         | 39,060.25         | 9.62         |
| 加: 现金等价物的期末余额                    | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| 减: 现金等价物的期初余额                    | 0.00             | 0.00              | 0.00              |              |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>              | <b>-2,191.39</b> | <b>8,745.27</b>   | <b>5,977.24</b>   |              |

## 附件 6 广安发展建设集团有限公司

### 主要财务数据及指标

| 项 目                   | 2011 年 | 2012 年  | 2013 年 |
|-----------------------|--------|---------|--------|
| <b>经营效率</b>           |        |         |        |
| 应收账款周转次数(次)           | 1.69   | 0.54    | 1.19   |
| 存货周转次数 (次)            | 1.40   | 0.13    | 0.25   |
| 总资产周转次数 (次)           | 0.10   | 0.02    | 0.04   |
| 现金收入比率 (%)            | 46.21  | 220.62  | 67.13  |
| <b>盈利能力</b>           |        |         |        |
| 总资本收益率 (%)            | 11.99  | 5.15    | 5.82   |
| 总资产报酬率 (%)            | 10.99  | 4.97    | 5.58   |
| 净资产收益率 (%)            | 13.16  | 4.80    | 5.58   |
| 主营业务毛利率 (%)           | 84.70  | 80.08   | 55.73  |
| 营业利润率 (%)             | 84.58  | 79.80   | 55.17  |
| 费用收入比 (%)             | 2.11   | 27.57   | 26.84  |
| <b>财务构成</b>           |        |         |        |
| 资产负债率 (%)             | 13.02  | 20.38   | 19.99  |
| 全部债务资本化比率 (%)         | 9.17   | 18.01   | 16.34  |
| 长期债务资本化比率 (%)         | 9.17   | 18.01   | 16.34  |
| <b>偿债能力</b>           |        |         |        |
| EBITDA 利息倍数 (倍)       | 11.06  | 4.40    | 4.65   |
| EBITDA 全部债务比 (倍)      | 0.66   | 0.27    | 0.35   |
| 经营现金债务保护倍数 (倍)        | 0.31   | -0.27   | -0.23  |
| 筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 (倍) | 0.01   | -0.29   | 0.08   |
| 流动比率 (倍)              | 8.20   | 8.15    | 6.90   |
| 速动比率 (倍)              | 7.86   | 5.68    | 5.09   |
| 现金短期债务比 (倍)           | --     | --      | --     |
| 经营现金流动负债比率 (%)        | 164.65 | -186.73 | -93.18 |
| 经营现金利息偿还能力 (倍)        | 5.21   | -4.46   | -3.09  |
| 筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 (倍) | 0.17   | -4.81   | 1.06   |
| <b>本期公司债券偿债能力</b>     |        |         |        |
| EBITDA/本期发债额度 (倍)     | 0.31   | 0.28    | 0.35   |

## 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%<br>(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -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)                                                             |
| 本期公司债券偿债能力        |                                                                                              |
| EBITDA 偿债倍数       | EBITDA/本期公司债券到期偿还额                                                                           |
| 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/本期公司债券到期偿还额                                                                     |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数    | 经营活动现金流量净额/本期公司债券到期偿还额                                                                       |

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。