

2014 年永安市国有资产投资经营有限责任公司  
公司债券上市公告书

证券简称：14 永国投

证券代码：124656

上市时间：2014 年 5 月 14 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：宏源证券股份有限公司

## 第一节 绪言

重要提示：永安市国有资产投资经营有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人的主体长期信用等级为AA-级。经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计，截至2013年12月31日，公司资产总额1,048,837.61万元，负债总额390,179.92万元，所有者权益658,657.69万元。2013年，公司实现营业收入53,334.39万元，归属于母公司所有者的净利润10,101.34万元，2011年至2013年三年实现的归属于母公司所有者的平均净利润为16,229.66万元。2011-2013年三年年均净利润达19,721.23万元，最近三个会计年度实现的年均净利润不少于债券一年利息的1.5倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：永安市国有资产投资经营有限责任公司

成立日期：2002年8月13日

注册资本：人民币100,000万元

法定代表人：沈华峰

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：永安市燕江东路 709 号

经营范围：国有资产投资、经营与管理；竹木采伐（持砍伐证经营）、收购、销售；电力开发。

## 二、发行人基本情况

发行人是经福建省人民政府批准，由永安市人民政府出资设立的国有独资公司，是在政府授权范围内从事城市基础设施建设、旅游开发、农林开发等国有资产经营管理的公司。多年来，发行人以市场化运作为原则，通过多元化的资本运营和产业经营，实现业务的快速拓展，逐步发展成为以城市基础设施建设、保障房建设、旅游开发经营、农林、水务、国有资产管理等为业务格局的多元化综合性经济实体。

### （一）发行人历史沿革

2001 年 4 月 4 日，福建省人民政府以《福建省人民政府关于同意永安市人民政府组建国有资产投资经营公司的批复》（闽政〔2001〕文 66 号）批准设立发行人，并由永安市人民政府授权永安市财政局出资组建。公司首次注册资本为人民币 100 万元，全部以货币资金出资，该出资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验（内）字（2002）第 103 号验资报告验证，公司并于 2002 年 8 月 13 日领取《企业法人营业执照》。

2002 年 9 月 2 日，根据永安市人民政府办公室《关于增加市国投公司注册资本的函》（永政办〔2002〕函 242 号），公司注册资本变更为 1,225 万元，新增加注册资本 1,125 万元由永安市人民政府授权永安市财政局以货币资金出资。该出资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验（内）字（2002）第 133 号验资报告验证。

2003 年 2 月 16 日，根据永安市人民政府办公室《关于增加市国投公司注册资本的函》（永政办〔2003〕31 号），公司注册资本变更

为 2,925 万元,新增加注册资本 1,700 万元由永安市人民政府授权永安市财政局以货币出资。该出资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验(内)字(2003)第 024 号验资报告验证。

2003 年 3 月 3 日,根据永安市人民政府办公室《关于增加市国投公司注册资本的函》(永政办[2003]39 号),公司注册资本变更为 3,425 万元,新增加注册资本 500 万元,由永安市人民政府授权永安市财政局以货币资金出资。该出资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验(内)字(2003)第 038 号验资报告验证。

2003 年 6 月 9 日,根据永安市人民政府办公室《关于同意市国投公司将划拨经营的国有资产作为国投公司注册资本的复函》(永政办函(2003)140 号),公司注册资本变更为 5,302 万元,本次新增加注册资本 1,877 万元。永安市人民政府同意财政局以其持有的福建省永安贡川水电站有限公司的国有股 1,425 万元、兴业银行股份有限公司股份 4,518,732 股对发行人增资。该增资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验(内)字(2003)第 071 号验资报告验证。

2005 年 11 月 24 日,根据永安市人民政府永政文(2005)111 号《关于同意市国有资产投资经营有限责任公司增加注册资本的批复》,公司注册资本变更为 9,712 万元,新增加注册资本 4,410 万元。永安市人民政府同意财政局将划拨给发行人的房地产用于增加的注册资本。该出资业经永安燕江有限责任会计师事务所出具的永会所验(内)字(2005)第 123 号验资报告验证。

2012 年 12 月 20 日,根据永安市政府办公室永政办函(2012)386 号《关于同意市国投公司将资本公积转增实收资本的复函》,公司注册资本变更为 100,000 万元,新增加注册资本 90,288 万元,增

加注册资本来源于资本公积转增资本。该出资业经永安燕江有限责任公司会计师事务所出具的永会所验字(2012)第 387 号验资报告验证。

## (二) 主要业务

发行人主营业务主要由城市基础设施建设、旅游服务和农林开发等板块构成，发行人核心业务在城市基础设施建设，包括土地一级开发、保障性住房建设、代建基础设施、公用事业等。发行人基础设施建设业务主要由下属的永安城市建设开发有限公司、永安市尼葛开发投资有限公司以及三明市埔岭汽车工业园建设发展有限公司负责，该业务近三年稳定维持在较高水平，创造了良好的社会效益。旅游服务和农林业务是发行人的重点开拓业务，目前发行人通过下属的桃源洞风景区有限责任公司负责旅游景区景点开发、旅游产品开发和销售、景区经营管理等职责，同时发行人通过永安大酒店、永安市燕景大酒店有限责任公司等子公司为旅游提供配套服务，旅游服务业务近三年整体呈现增长趋势，发展前景广阔。发行人直接持有23.49万亩林权资产，农林经营业务主要由下属子公司永安市粮食购销有限公司、永安市军粮供应站、永安市麻岭茶场、福建省永安市种子公司、永安市兴隆蔬菜有限责任公司、永安市粮华食品有限责任公司和永安市岩宝林业开发有限公司承担。未来，发行人多元化的资本运营和产业经营，必将实现资源的有效整合和业务的快速拓展。

### 1、城市基础设施建设行业

发行人是永安市从事基础设施建设的主体，承担了永安市重大基础设施项目的建设任务，政府给予公司的支持力度较大。发行人土地一级开发业务近年来持续高速增长，复合增长率达 40.46%，占公司收入比重较大，是发行人稳定的收入来源。在保障房建设业务方面，发行人近年来已完成酱油厂保障房、电机厂保障房、大树下安置房等

多个保障房项目，2011年和2012年发行人开工的保障房项目有永安汽车城保障性住房项目、含笑大道保障性住房项目等共五个保障房项目，合计建设423,480平方米，4,516套保障性住房；2013年计划开工的项目有林保厂保障性住房项目与大窑坑保障性住房项目，合计建设194,527平方米，共2,074套保障性住房。发行人近年来承担了巴溪大道三期、南翔路二期、南北二通道、城区路网黑色路面改造等多个基础设施项目，极大改善永安城市基础设施。

## 2、旅游行业

发行人积极整合永安市旅游资源，已积累了多年的开发和整合经验，建立了一整套旅游业务的运营模式。发行人还拥有包括酒店等与旅游配套的服务机构，通过各机构的配合衔接，完善了整个旅游经济的链条，保证了发行人在当地旅游经济的垄断地位。公司通过景区门票收益分成、资产出租、酒店、交通服务等实现相应的收入，2010-2012年分别实现营业收入5,923.98万元、6,464.12万元和6,830.26万元，在经济处于低谷时期仍保持着稳定增长，经营状况良好。

## 3、农林行业

公司目前拥有234,897.00亩林权资产，其中：杉木林43,984.00亩，松木林119,620.00亩，阔叶林及杂树林67,377.00亩，竹林3,652.00亩，经济林264亩。木材的采伐和销售主要由公司下属的永安市岩宝林业开发有限公司承担，2010年以来，由于全国范围内的减产，原木的销售价格持续上涨，公司未来的林业收入前景广阔。农业方面，发行人主要由全资子公司永安市粮食购销有限公司、永安市军粮供应站、永安市麻岭茶场、福建省永安市种子公司、永安市兴隆蔬菜有限责任公司、永安市粮华食品有限责任公司负责相关业务，依靠粮食的

加工和销售、种子贸易等获取收益，农业相关收入增长迅速。总体来看，农林业务近三年保持了较快的增长，2011至2013年分别实现营业收入2,084.89万元、1,420.17万元和1,513.72万元。

### （三）发行人面临的主要风险

#### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

#### 2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

#### 3、流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

#### 4、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设、旅游开发经营及农林业务，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

## 5、产业政策风险

发行人从事的经营领域主要涉及城市基础设施建设、旅游开发经营及农林行业，在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致上述行业对政策调整高度敏感。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 6、发行人经营风险

发行人主要从事城市基础设施建设、旅游开发经营及农林行业，但目前形成稳定收入的主要是土地一级开发、代建基础设施、房产租赁、旅游服务收入，业务增长点较少。公司作为永安市国有独资公司，政策性任务重，承担着大量社会职能，一些公益性项目社会效益显著，但经济效益有限，可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

## 7、项目建设风险

本期债券募集资金拟投资于永安市含笑大道保障性住房等七个保障性安居工程，项目建设规模大，施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的调配储运的要求比较高，如果在项目管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此发行人可能存在无法完工或增大施工建设成本的风险。

### 第三节 债券发行概要

一、**发行人：**永安市国有资产投资经营有限责任公司。

二、**债券名称：**2014年永安市国有资产投资经营有限责任公司公司债券（简称“14永国投”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限：**本期债券分为6年期和7年期两个品种，同时设置本金提前偿付条款。根据本期债券簿记建档结果，本期债券仅发行6年期品种。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，6 年期品种的基本利差上限为 4.20%，即簿记建档的上限为 9.20%；7 年期品种的基本利差上限为 4.50%，即簿记建档的上限为 9.50%。Shibor 基准利率为公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 5.00%（四舍五入保留两位小数）。本期债券最终票面利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

根据本期债券簿记建档结果，本期债券 6 年期品种最终发行规模为 10 亿元，基本利差为 3.78%，最终票面利率为 8.78%；7 年期品种最终发行规模为 0 亿元。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。6年期品种，在债券存续期内的第3、4、5、6年末，分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付；7年期品种，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别

按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**七、发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

**八、发行方式：**本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

**九、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、发行期：**发行期限为5个工作日，自2014年4月17日起，至2014年4月23日止。

**十一、认购托管：**实名制记账式债券。投资者通过协议方式认购在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的营业网点认购的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

**十二、承销方式：**本期债券由宏源证券股份有限公司担任主承销商并组织的承销团以余额包销的方式承销。

**十三、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期公司债券信用等级为AA，发行主体长期信用等级为AA-。

**十四、债券担保：**发行人以合法拥有的房产为本期债券提供抵押担保。

**十五、流动性支持：**本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息或兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司三明分行将给予发行人流动性贷款支持，该流动性支持贷款仅限用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

**十六、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所上市或交易流通的申请。

**十七、税务提示：**根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### 第四节 债券上市托管基本情况

一、经上海证券交易所同意，2014年永安市国有资产投资经营有限责任公司公司债券将于2014年5月14日起在上海证券交易所挂牌交易，本期债券简称为“14永国投”，上市代码为“124656”。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司登记托管的相关规定，本期债券已按照中国证券登记结算有限责任公司要求办理相关登记托管手续。

三、经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式

回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

中兴华富华会计师事务所有限责任公司对发行人2011-2013年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 二、发行人2011年、2012年、2013年经审计的主要财务数据：

#### 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2013年度/年末	2012年度/年末	2011年度/年末
资产总额：	1,048,837.61	840,686.51	784,693.73
其中：流动资产合计	502,065.78	394,117.30	342,562.56
负债合计	390,179.92	260,705.59	220,788.39
其中：流动负债合计	240,172.53	129,175.69	84,107.27
所有者权益合计	658,657.69	559,466.31	543,734.88
主营业务收入	53,334.39	61,936.00	45,868.93
主营业务利润	11,005.74	19,145.61	20,110.77
利润总额	13,284.40	22,030.33	23,153.47
净利润	10,764.64	18,801.98	20,180.85
经营活动产生的现金流量净额	12,904.24	16,713.29	20,057.76
投资活动产生的现金流量净额	-19,739.64	-2,557.94	2,579.22
筹资活动产生的现金流量净额	23,012.51	-11,869.68	-18,641.40
现金及现金等价物净增加额	16,177.11	2,285.67	3,995.59

### 三、发行人2011-2013年会计报表（详见附表一、二、三）

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

永安市国有资产投资经营有限责任公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，公司将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益：

### 一、本期债券的偿债计划

### **（一）本期债券偿债计划概况**

本期债券发行规模为10亿元，分为6年期和7年期两个品种，均为固定利率，其中6年期品种第3年开始每年等额偿还债券本金25%，7年期品种第3年开始每年等额偿还债券本金20%。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营收入及本期债券募集资金投资项目的收益。发行人将会在每年的还本付息日前提早制定偿债计划。根据本期债券簿记建档结果，本期债券仅发行6年期品种。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

### **（二）偿债资金专户安排**

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债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本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应提取当期应偿还债券本金以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日和兑付日之前10日足额提取偿债资金存入专项偿债资金账户。

### **（三）本期债券偿债计划的人员安排**

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人

员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

#### **（四）本期债券偿债计划的财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入和募投项目产生的经济效益。

## **二、房产抵押担保**

发行人以自身拥有的房产为本期债券提供抵押担保。在本期债券存续期间，如果发行人未按时偿付当期本息，债权代理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

### **（一）发行人提供的抵押资产**

发行人将其拥有的位于永安市城区的商业、办公、住宅等用途的部分投资性房地产为本期债券提供抵押担保，包括永房权证字第20123878号、永房权证字第20123886号、永房权证字第20123934号、永房权证字第20123961号、永房权证字第20123963号等共计162处（含对应的土地），其房产建筑面积总计186,856.55m<sup>2</sup>，土地面积总计221,673.01m<sup>2</sup>。根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2013]第070号评估报告，确定上述抵押资产于2013年3月31日的资产价值为200,183.89万元。

根据永安市管房管理局《关于永安市国有资产投资经营有限责任

公司公司债券担保之房产权属状况的证明》，用于抵押担保的房产为发行人合法拥有并处分权，该房产权属完整且未作其他抵押，也未办理任何他项权属登记，可用于为本期债券提供抵押担保之用。

## （二）抵押担保操作方案

### 1、抵押资产的有关法律手续

发行人出具《抵押担保资产承诺函》承诺：发行人是抵押资产的合法所有人，有权以所述资产为本期债券提供抵押担保；抵押资产尚没有设定抵质押担保等第三方权益，也没有被司法机关采取保全措施；承诺函出具之日起至抵质押期间结束，发行人保证除正常运用外，不赠与、转让、再抵质押等其他方式处置承诺项下的抵质押物。

发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确抵押资产为发行人合法拥有，可为本期债券全体债券持有人设定抵押登记。

发行人与中国工商银行股份有限公司三明分行（债权代理人、抵押资产监管人）签订《资产抵押协议》，同意将上述房产抵押给债权代理人，债权代理人依照《债权代理协议》及《资产抵押协议》约定，代表债券持有人行使在该房产上设立的抵押权。《资产抵押协议》设定的抵押所担保的范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。根据《资产抵押协议》，发行人应于本期债券发行完毕后二十个工作日内到房屋登记机关办理并完成抵押登记手续。

### 2、对抵押资产的日常监管

根据发行人与中国工商银行股份有限公司三明分行签订《抵押物监管协议》，在抵押期间，抵押物监管人负责对抵押资产进行日常监管，发行人应协助抵押物监管人履行监督义务，按照抵押物监管人的要求提供便利条件和相关信息。抵押物监管人履行以下抵押物监管义务（1）妥善保管抵押物办理质押登记形成的各项权利证书，并做好

这些权利凭证的交接记录；(2) 按照约定计算抵押物总价值与本期债券未偿付本金与一年利息之和的比率，担保比率低于约定倍数的，通知甲方追加抵押物；(3) 在甲方发生无法偿付本期债券的本息时，将协助、配合本期债券持有人处置抵押物。

### 3、抵押资产的追加与释放

根据发行人与中国工商银行股份有限公司三明分行签订《资产抵押协议》抵押物总价值与本期债券未偿付本金及其一年利息之和的比率不得低于1.5倍。本期债券发行首日起10个工作日内，发行人与债权代理人应当按照约定的方法测算抵押物总价值与担保比率。如果担保比率低于1.5倍，则发行人应当在本期债券发行首日起20个工作日内追加质物或抵押物，直至担保比率达到1.5倍，并办理相应的质押或抵押登记手续；如果担保比率高于2倍，则发行人有权要求解除超过2倍部分的质物或抵押物的质押或抵押登记手续。

本期债券存续期间，发行人应当每年聘请具有证券资格的评估机构对抵押物进行跟踪评估，出具年度评估报告，并将评估报告提供给债权代理人。双方根据该评估结果重新测算抵押物总价值和担保比率，并按照约定的原则调整抵押物种类及数量。需要调整的，债权代理人配合发行人办理相关手续。

抵押物权存续期间，事先未取得债券持有人会议决议同意，发行人不得处分抵押物，协议约定予以释放的质押资产或抵押资产除外。抵押物权存续期间，如出现抵押资产被采取司法冻结、行政强制性措施或其他权利限制情形时，发行人应在该情形出现后十日内，提供其他形式的资产进行担保，以保证担保比率不低于1.5倍。抵押物权存续期内，甲方有权用同等价值的质物或抵押物置换已抵/质押的资产，该置换资产必须经过具有证券资格的评估机构专项评估，并将评估报告报债权代理人，经债权代理人核实后即可办理变更质物或抵押物及

担保形式的相关手续。

### 三、其他偿债保障措施

#### (一) 发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券按期偿付的主要保障

截至2013年12月31日，公司资产总额1,048,837.61万元，所有者权益658,657.69万元。2011年、2012年和2013年发行人分别实现营业收入45,868.93万元、61,936.00和53,334.39万元，实现归属于母公司所有者的净利润20,160.10万元、18,427.54万元、10,101.34万元，盈利水平相对稳定，资产流动性逐年增强。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力，随着本期债券募集资金投资项目逐步投入并产生效益，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力也将进一步增强。同时，发行人经营环境将不断改善，政府的支持力度将不断强化，发行人业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

#### (二) 发行人大量可变现资产为本期债券本息的偿还增加重要保障

发行人作为永安市唯一的综合类国有资产运营和管理公司，拥有大量的优质资源。截至2013年末，发行人拥有商业、办公、住宅等用途的投资性房地产建筑面积共253,570.61m<sup>2</sup>，账面价值为237,661.01万元；发行人拥有林业权234,897.00亩，账面价值为206,266.60万元；发行人拥有兴业银行等优质股权14,311.29万元。上述优质资产也为本期债券的偿付增加了重要保障。

#### (三) 公司多元化、持续稳定的主营业务为本期债券的偿付提供

## 了有效的资金来源

发行人业务范围包括城市基础设施、旅游及农林等领域，收入来源广泛，包括土地一级开发收入、保障性住房销售、代建基础设施、房产租赁业务、旅游服务、煤矿销售、自来水销售、农林业、污水处理等。土地一级开发收入、保障性住房销售、基础设施代建是发行人的核心业务，2011至2013年分别实现收入21,642.08万元、38,016.19万元和30,249.70万元。发行人房产租赁和旅游服务业务收入则稳定增长，房产租赁2011-2013年分别实现收入8,299.18万元、9,167.53万元和9,648.25万元；旅游服务业务2011-2013年分别实现收入6,464.12万元、6,830.26万元和6,071.21万元。发行人业务收入具有较强的垄断性和稳定性，其多元化、持续稳定的主营业务为本期债券的偿付提供了有效的资金来源。

### **(四)本期债券募集资金投入的项目所获得的政府回购和销售资金是本期债券本息偿付的重要来源**

发行人已就本期债券募投项目“永安汽车城保障性住房项目”等七个保障性住房项目中的廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造与永安市人民政府签订了《关于保障性住房建设项目回购及代建资金还款协议》。七个项目中的廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造的代建回购资金总额共计156,697.61万元，其中项目投资款项为97,936.00万元，发行人应得的投资回报为19,587.20万元，协议期间产生的利息为39,174.40万元。永安市人民政府从本期债券发行完成后的第一年开始分七年偿付代建项目回购款。根据永安市政府的批准，本项目

中经济适用房出售单价为3,840元/平方米,限价商品住房出售单价为4,100元/平方米,配套部分预计出售单价为8,000元/平方米。据此测算,本项目经济适用房、限价商品住房和配套设施若全部出售则预计销售收入18.92亿元。据上述测算,本项目将累计实现收入34.59亿元。这将充分保障发行人的主营业务收入来源,也为本期债券资金的偿付提供了有力支撑。

#### **(五)聘请中国工商银行股份有限公司三明分行作为本期债券的 债权代理人**

为维护本期债券投资者的权益,发行人与中国工商银行股份有限公司三明分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。中国工商银行股份有限公司三明分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人,将代理债券投资者监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务,中国工商银行股份有限公司三明分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

#### **(六)中国工商银行股份有限公司三明分行为本期债券提供流动性 支持**

本期债券存续期内,当发行人对本期债券付息或兑付发生临时资金流动性不足时,中国工商银行股份有限公司三明分行根据发行人的申请给予发行人流动性贷款支持(具体金额依据每期偿债资金缺口为准),以解决发行人本期债券本息偿付困难。

综上所述,发行人资产质量较好,经营收入稳定可靠,募投项目

具有较好的经济效益，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。

### **第七节 债券跟踪评级安排说明**

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向提供最新提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

### **第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明**

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

### **第九节 募集资金的运用**

本期债券募集资金总额为10亿元，全部用于永安市汽车城保障性

住房项目、永安市北大院保障性住房13、15、16号楼项目、永安市绕城路保障性住房项目、永安市下渡上大垵保障性住房项目、永安市含笑大道保障性住房项目、永安市林保厂保障性住房项目、永安市大窑坑保障性住房项目共七个项目。该项目良好的经济效益和社会效益，符合国家产业政策方向。详见下表：

募集资金使用情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	本期债券拟投入金额	募集资金占项目总投资比例
1	永安汽车城保障性住房改造	33,748.92	17,000.00	50.37%
2	北大院保障性住房改造 13、15、16 号楼项目	7,307.97	4,000.00	54.73%
3	绕城路保障性住房改造	20,374.94	8,000.00	39.26%
4	下渡上大垵保障性住房改造	30,765.34	14,000.00	45.51%
5	含笑大道保障性住房改造	66,079.22	23,000.00	34.81%
6	林保厂保障性住房改造	38,322.11	17,000.00	44.36%
7	大窑坑路保障性住房改造	33,801.37	17,000.00	50.29%
小计		230,399.87	100,000.00	

## 第十节 其他重要事项

本公司将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

## 第十一节 有关当事人

### 一、发行人：永安市国有资产投资经营有限责任公司

法定代表人：沈华峰

经办人员：罗义彪

办公地址：永安市燕江东路709号

联系电话：0598-3868166

传真：0598-3639709

邮政编码：366000

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：宏源证券股份有限公司

法定代表人：冯戎

经办人员：杨立、詹联众、王艳

办公地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013857、88085124

传真：010-88085373

邮政编码：100033

#### （二）副主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：万建华

经办人员：聂聪

办公地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

联系电话：010-59312831

传真：010-59312892

邮政编码：100033

### (三) 分销商：

#### 1、中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

经办人员：赵杨

办公地址：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22-23

层

联系电话：010-59026645

传真：010-59026602

邮政编码：100025

#### 2、广发证券股份有限公司

法定代表人：孙树明

经办人员：周天宁

办公地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦18层

联系电话：010-59136712

传真：020-87553574

邮政编码：510075

#### 三、资金监管人/债权代理人：中国工商银行股份有限公司三明

分行

负责人：林民荣

经办人员：何健强

办公地址：三明市梅列区和仁新村1幢

联系电话：0598--8246146

传真：0598--8241532

邮政编码：365000

**四、托管人：中央国债登记结算有限责任公司**

法定代表人：刘成相

经办人员：李杨、田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010—88170735、88170738

传真：010—88170752

邮政编码：100033

**五、审计机构：中兴华富华会计师事务所有限责任公司**

法定代表人：林力

经办人员：钱廷武

办公地址：南京市山西路67号世贸中心大厦A座16楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

**六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

法定代表人：刘思源

经办人员：夏荣尧

办公地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

**七、发行人律师：福建商通律师事务所**

负责人：黄家城

经办律师：黄家城、林长洋

办公地址：福建省三明市永安市中山路188号市政工程处五楼

联系电话：0598-3639390

传真：0598-3639390

邮政编码：366000

八、资产评估机构：北京北方亚事资产评估有限责任公司

法定代表人：闫全山

经办人员：张文新

办公地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座

联系电话：010-83549217

传真：010-83549215

邮政编码：100052

## 第十二节 备查文件目录

- (一) 国家有权部门对本期债券的批准文件；
- (二) 2014年永安市国有资产投资经营有限责任公司公司债券募集说明书及摘要；
- (三) 发行人2011至2013年三年连审审计报告；
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 福建商通律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的资产评估报告书；
- (七) 发行人与中国工商银行股份有限公司三明分行签订的《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》、《资产抵押协议》、《抵押物监管协议》和《流动性支持贷款协议》。

附表一：发行人近三年经审计的合并资产负债表

(单位：元)

资 产	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	277,626,237.89	300,482,915.56	462,254,000.60
交易性金融资产	192,823.16	200,395.25	
应收票据			
应收账款	634,358,117.12	594,609,456.27	179,360,099.33
预付款项	209,976,211.71	215,141,361.98	313,930,948.94
应收利息			
应收股利	846,002.40	779,889.78	578,356.56
其他应收款	199,664,415.23	186,273,118.67	277,359,842.06
存货	2,102,961,810.15	2,643,685,844.10	3,787,174,601.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	3,425,625,617.66	3,941,172,981.61	5,020,657,848.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	122,200,984.24	162,902,110.78	143,112,938.28
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	94,410,989.24	104,841,310.28	224,916,057.53
投资性房地产	2,676,631,800.00	2,719,237,500.00	2,376,610,108.25
固定资产	192,600,246.08	193,708,834.08	175,868,038.15
在建工程	67,207,551.41	84,372,187.85	99,547,117.10
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,080,115,984.47	1,079,969,009.66	8,882,638.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,915,437.70	3,595,387.46	3,192,167.10
递延所得税资产	7,840,023.47	6,611,930.25	7,245,118.94
其他非流动资产	172,388,714.55	110,453,867.75	2,428,344,055.31
非流动资产合计	4,421,311,731.16	4,465,692,138.11	5,467,718,238.81
资产总计	7,846,937,348.82	8,406,865,119.72	10,488,376,087.51

负债及股东权益	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款	124,285,470.00	87,425,470.00	174,525,470.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	96,579,916.88	130,559,828.88	386,933,351.03
预收款项	49,413,842.82	46,719,337.32	18,943,105.80
应付职工薪酬	3,854,470.55	4,276,977.88	3,653,321.91
应交税费	31,235,869.77	17,402,130.31	46,553,827.94
应付利息			
应付股利	602,830.62	1,086,927.38	893,388.80
其他应付款	524,300,319.94	986,666,236.06	1,770,222,833.57
一年内到期的非流动负债	10,800,000.00	17,620,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	841,072,720.58	1,291,756,907.83	2,401,725,299.05
非流动负债：			
长期借款	1,079,648,333.64	994,003,333.84	962,120,000.00
应付债券			
长期应付款	19,043,053.74	19,467,231.84	12,439,605.50
专项应付款	31,670,525.40	44,691,856.24	52,432,361.94
预计负债			
递延所得税负债	236,449,260.68	257,136,598.68	467,581,923.01
其他非流动负债			5,500,000.00
非流动负债合计	1,366,811,173.46	1,315,299,020.60	1,500,073,890.45
负债合计	2,207,883,894.04	2,607,055,928.43	3,901,799,189.50
股东权益：			
股本	97,120,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	4,544,599,554.23	3,627,042,381.80	4,306,622,484.58
减：库存股			
盈余公积	20,627,069.32	28,106,179.47	33,270,168.57
一般风险准备			
未分配利润	775,002,183.30	939,514,491.46	1,035,363,903.17
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	5,437,348,806.85	5,594,663,052.73	6,375,256,556.32
少数股东权益	201,704,647.93	205,146,138.56	211,320,341.69
股东权益合计	5,639,053,454.78	5,799,809,191.29	6,586,576,898.01
负债及所有者权益合计	7,846,937,348.82	8,406,865,119.72	10,488,376,087.51

附表二：发行人近三年经审计的合并利润表

(单位：元)

报表项目	2011年度	2012年度	2013年度
一、营业收入	458,689,290.94	619,360,015.42	533,343,944.99
减：营业成本	209,927,810.71	378,911,034.12	326,866,516.48
营业税金及附加	15,251,811.77	24,562,602.67	13,655,276.63
销售费用	12,861,547.99	14,075,979.19	14,359,187.49
管理费用	52,771,401.40	60,945,647.08	54,528,182.66
财务费用	4,903,337.80	9,811,103.97	19,851,540.71
资产减值损失	4,377,318.47	-2,723,223.46	-1,188,270.73
加：公允价值变动收益	41,031,150.32	42,048,225.44	-10,938,406.60
投资收益	1,480,472.71	15,631,024.20	15,724,245.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	201,107,685.83	191,456,121.49	110,057,350.28
加：营业外收入	31,848,417.85	29,909,941.70	23,903,340.93
减：营业外支出	1,421,449.32	1,062,744.92	1,116,721.63
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	231,534,654.36	220,303,318.27	132,843,969.58
减：所得税费用	29,726,158.24	32,283,496.84	25,197,523.18
四、净利润	201,808,496.12	188,019,821.43	107,646,446.40
归属于母公司所有者的净利润	201,600,997.06	184,275,407.17	101,013,400.81
少数股东损益	207,499.06	3,744,414.26	6,633,045.59
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、所有者权益内部结转			
3. 盈余公积弥补亏损			
4. 其它			
七、未分配利润	775,002,183.30	939,514,491.46	1,035,363,903.17

附表三：发行人近三年经审计的合并现金流量表

(单位：元)

报表项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
<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	533,767,415.75	494,924,121.01	439,170,530.63
收到的税费返还	1,000,000.00	44,973.08	
收到其他与经营活动有关的现金	526,505,271.79	831,561,674.23	379,285,808.28
<b>现金流入小计</b>	<b>1,061,272,687.54</b>	<b>1,326,530,768.32</b>	<b>818,456,338.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	649,330,097.12	886,009,481.56	466,684,549.67
支付给职工以及为职工支付的现金	37,996,925.18	40,674,301.33	50,341,572.91
支付的各项税费	33,138,109.78	39,756,242.27	24,937,561.47
支付其他与经营活动有关的现金	140,229,922.69	192,957,835.40	147,450,277.45
<b>现金流出小计</b>	<b>860,695,054.77</b>	<b>1,159,397,860.56</b>	<b>689,413,961.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>200,577,632.77</b>	<b>167,132,907.76</b>	<b>129,042,377.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			36,680,084.67
取得投资收益收到的现金	3,700,222.20	6,373,010.96	6,235,922.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	185,124.38	456,253.50	442,553.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	142,231,724.32	86,434,846.80	520,650.35
<b>现金流入小计</b>	<b>146,117,070.90</b>	<b>93,264,111.26</b>	<b>43,879,210.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,201,856.79	80,330,690.93	22,592,423.75
投资支付的现金	0.00	9,000,000.00	218,683,183.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	41,123,000.00	29,512,809.00	
<b>现金流出小计</b>	<b>120,324,856.79</b>	<b>118,843,499.93</b>	<b>241,275,607.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>25,792,214.11</b>	<b>-25,579,388.67</b>	<b>-197,396,396.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			43,767,055.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	272,130,000.00	347,980,000.00	460,900,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>	<b>272,130,000.00</b>	<b>347,980,000.00</b>	<b>503,667,055.67</b>
偿还债务支付的现金	365,954,500.00	313,864,999.80	241,607,826.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,589,470.14	152,811,841.62	31,934,124.96
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>	<b>458,543,970.14</b>	<b>466,676,841.42</b>	<b>273,541,951.23</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-186,413,970.14</b>	<b>-118,696,841.42</b>	<b>230,125,104.44</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			

五、现金及现金等价物净增加额	39,955,876.74	22,856,677.67	161,771,085.04
加：期初现金及现金等价物余额	237,670,361.15	277,626,237.89	300,482,915.56
六、期末现金及现金等价物余额	277,626,237.89	300,482,915.56	462,254,000.60

(本页无正文，为《2014年永安市国有资产投资经营有限责任公司  
公司债券上市公告书》之盖章页)

永安市国有资产投资经营有限责任公司



2014年5月13日

(本页无正文，为《2014年永安市国有资产投资经营有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

