

永安市国有资产投资经营有限
责任公司

2014 年 10 亿元公司债券
2014 年跟踪信用评级报告



鹏元资信评估有限公司
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与发行主体构成委托关系外，本评级机构与受评级机构不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的利害关系。本次评级事项所涉及的评审委员会委员及评级人员亦不存在足以影响评级行为独立、客观、公正的情形。

本评级机构及评级人员遵循勤勉尽责和诚实信用原则，根据中国现行的有关法律、法规及监管部门的有关规定等，依据本评级机构信用评级标准和工作程序，对涉及本次评级的有关事实和资料进行审查和分析，并作出独立判断。本信用评级报告中所引用的有关资料主要由受评级机构提供，本评级机构并不保证引用资料的真实性、准确性和完整性。

本评级机构保证所出具的评级报告遵循了独立、客观、公正的原则，未因受评级机构和其他任何组织或者个人的任何影响改变评级意见。

本信用评级报告及评级结论仅用于相关决策参考，不是对投资者买卖或持有、放弃持有被评债券的建议。

被评债券信用等级有效期与被评债券的存续期一致。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评债券存续期间变更信用等级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评债券信用等级的变化情况。



永安市国有资产投资经营有限责任公司

2014年10亿元公司债券2014年跟踪信用评级报告

本次跟踪评级结果：

本期债券信用等级：AA

主体长期信用等级：AA-

评级展望：稳定

增信方式：房产抵押

债券剩余规模：10 亿元

债券到期日期：2020 年 4 月 17 日

评级日期：2014 年 6 月 30 日

首次信用评级结果：

本期债券信用等级：AA

主体长期信用等级：AA-

评级展望：稳定

增信方式：房产抵押

债券规模：10 亿元

评级日期：2014 年 3 月 19 日

评级结论：

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对永安市国有资产投资经营有限责任公司（以下简称“永安国投”或“公司”）及其2014年4月17日发行的10亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的2014年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA-，评级展望维持为稳定。

主要财务指标：

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
总资产（万元）	1,048,837.61	840,686.51	784,693.73
归属于母公司所有者权益合计（万元）	637,525.66	559,466.31	543,734.88
资产负债率	37.20%	31.01%	28.14%
有息债务（万元）	113,664.547	109,904.880	121,473.380
流动比率	2.09	3.05	4.07
速动比率	0.51	1.00	1.57
营业收入（万元）	53,334.39	61,936.00	45,868.93
公允价值变动收益（万元）	-1,093.84	4,204.82	4,103.12
营业利润（万元）	2,390.33	2,990.99	20,110.79
营业外收入（万元）	2,390.33	2,990.99	3,184.84
利润总额（万元）	13,284.40	22,030.33	23,153.48
综合毛利率	38.71%	38.82%	54.23%
总资产回报率	1.64%	2.86%	3.25%
EBITDA（万元）	17,635.52	25,974.96	25,595.05
EBITDA 利息保障倍数	1.75	1.84	2.85
经营活动现金流净额（万元）	12,904.24	16,713.29	20,057.76

资料来源：公司审计报告

正面：

- 跟踪期内，永安市经济及地方政府财政收入增长较快，为公司的发展提供了较好的外部环境；
- 跟踪期内，永安市人民政府通过资产注入和补贴的形式持续给予公司支持；
- 公司以其合法持有的房产为本期债券提供抵押担保，依然有效提升了本期债券的信用水平。

关注：

- 跟踪期内，永安市一般预算收入增长较快，但整体规模不大，政府性基金收入未来存在较大波动性；
- 公司土地一级开发和保障性住房开发业务易受房地产市场波动影响，业务的稳定性不强；
- 公司供水、污水处理及交通服务等公用事业整体盈利能力依然较弱；
- 公司的保障性住房项目投资规模较大，面临较大的资金压力；
- 公司资产中存货和其他非流动资产占比较高，资产流动性相对较弱；
- 公司的长期借款规模较大，存在一定的长期债务压力。

分析师

姓名：张超 陈远新

电话：0755-82872123

邮箱：zhangch@pyrating.cn

一、本期债券本息兑付及募集资金使用情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2014]614号文件批准，公司于2014年4月17日发行10亿元公司债券，债券期限6年，发行规模为10亿元，最终票面利率为8.78%。

本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2015年至2020年每年的4月17日。本期债券设立本金提前偿还条款，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。兑付日为2017年至2020年的4月17日。本期债券第一个付息日为2015年4月17日。

截至2013年12月31日，各募投项目的具体进度见表1。截至2014年4月30日，募集资金尚未使用。

表1 截至 2013年12月31日本期债券募集资金使用情况（单位：万元）

项目名称	项目总投资	本期债券拟投入金额	项目已投资	项目投资完工比例
永安市汽车城保障性住房项目	33,748.92	17,000.00	18,904.00	56%
永安市北大院保障性住房 13、15、16 号楼项目	7,307.97	4,000.00	2,923.00	40%
永安市绕城路保障性住房项目	20,374.94	8,000.00	17,319.00	85%
永安市下渡上大垅保障性住房项目	30,765.34	14,000.00	14,533.00	47%
永安市含笑大道保障性住房项目	66,079.22	23,000.00	26,409.00	40%
永安市林保厂保障性住房项目	38,322.11	17,000.00	5,748.00	15%
永安市大窑坑路保障性住房项目	33,801.37	17,000.00	6,760.00	20%
合计	230,399.87	100,000.00	92,596.00	40%

资料来源：公司提供

二、发行主体概况

跟踪期内，公司名称、注册资本、控股股东及实际控制人无变化；截至 2013 年末，公司注册资本 10 亿元，永安市财政局为公司的唯一股东。

跟踪期内，公司全资子公司“永安市工业新城投资有限公司”更名为“永安市工业新城建设发展有限公司”、“永安市燕景大酒店有限责任公司”更名为“永安市尼葛大酒店有限责任公司”，控股子公司“三明市埔岭汽车工业园建设发展有限公司”更名为“三明市永安汽车工业园建设发展有限公司”。截至 2013 年末，公司全资及控股子公司共 29 家，跟踪期内公司报表合并范围无变化，具体见附录四。

公司业务结构较为多元，所涉及的业务包括：城市基础设施建设、土地一级开发、自来水供应、污水处理、旅游业、房地产开发、物业出租、农林业、交通服务业务以及煤炭的产销等，跟踪期内公司业务内容未发生重大变化。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,048,837.61 万元，归属于母公司所有者权益合计为 637,525.66 万元，资产负债率 37.20%；2013 年度公司实现营业收入 53,334.39 万元，营业外收入 2,390.33 万元，利润总额 13,284.40 万元，经营活动现金流净额 12,904.24 万元。

三、地方经济与财政实力

跟踪期内，在工业经济快速增长的带动下，永安地区经济实现了较快增长

跟踪期内，在工业经济快速增长的带动下，永安地区经济增长较快，2013年，永安完成地区生产总值270.16亿元，按可比价格计算，同比增长10.80%。依托丰富的自然资源，并且随着交通基础设施的不断完善，永安市形成了以机械汽车、纺织、化学、建材、林产五大主导产业的工业结构，2013年五大主导产业实现产值466.03亿元，比上年增长18.5%，占规模以上工业总产值比重为79.8%，对规模以上工业增加值的贡献率为85.1%。固定资产投资方面，2013年全市完成固定资产投资185.05亿元，比上年增长21.50%。

表2 2012-2013年永安市主要经济指标（单位：亿元）

项目	2013 年		2012 年	
	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	270.16%	10.80%	247.56	12.40%
第一产业增加值	26.83	4.70%	24.59	3.80%
第二产业增加值	159.52	14.50%	142.54	16.20%
第三产业增加值	83.80	5.20%	80.43	7.90%
固定资产投资	185.05	21.50%	152.32	25.00%
社会消费品零售总额	63.26	13.00%	55.98	13.30%
出口总额（亿美元）	0.92	-53.80%	2.1	39.20%
存款余额	171.04	9.40%	156.30	18.60%
贷款余额	173.40	11.00%	156.28	25.20%

资料来源：2012-2013年永安市国民经济和社会发展统计公报

跟踪期内，永安市一般公共预算收入增长较快，但整体规模不大，政府性基金收入存在较大波动性

受益于地方经济的发展，永安市全市财政总收入持续较快增长，2013年永安市地方可用财力同比增长25.48%至41.15亿元。从结构上来看，永安市地方可用财力增长主要来源于政府性基金收入的快速增长，而一般公共预算收入和上级补助收入占财政总收入比重有所下降。

2013年永安市一般公共预算收入16.20亿元，同比增长13.52%，一般公共预算增长主要来源于税收收入的增长，增长质量较好。虽然，永安市一般公共预算收入实现了较快增长，但整体规模仍然不大。从一般公共预算收入构成来看，税收收入是永安市一般公共预算收入的主要构成部分，占一般公共预算收入的81.38%，支柱产业的持续发展为永安市税收收入的增长提供了较好的基础。

2013年永安市获得的上级补助收入同比略有下降，主要系受专项转移支付收入下降幅度

较大影响。

永安市政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让收入，2013年政府性基金收入18.18亿元，同比增长57.13%；其中国有土地使用权出让收入16.00亿元，同比增长55.77%。政府性基金收入的占财政总收入比例上升8.9个百分点，由于该项目收入较易受国家房地产调控政策以及房地产市场波动的影响，未来存在较大波动性，对财政总收入的稳定性有一定影响。

表 3 2012-2013 年永安市财政收支情况（单位：万元）

项目	2013 年	2012 年
（一）一般预算收入	162,021	142,728
其中：税收收入	131,847	114,383
（二）上级补助收入	58,905	61,306
其中：一般性转移支付收入	15,444	13,919
专项转移支付收入	32,765	36,691
税收返还收入	10,696	10,696
（三）政府性基金收入	181,790	115,694
其中：国有土地使用权出让收入	159,926	102,669
（四）预算外收入	8,830	8,248
地方可用财力（一）+（二）+（三）+（四）	411,546	327,976
一般预算支出	224,341	192,142
政府性基金支出	180,200	117,432
其中：国有土地使用权出让支出	153,152	100,174
预算外支出	8,830	8,142
一般预算收入/一般预算支出	72.22%	74.28%

资料来源：永安市财政局

跟踪期内，永安市一般预算支出也增长较快，2013年，一般预算支出达224,341万元，同比增长16.76%，主要支出项目包括一般公共服务、教育、社会保障等，一般预算收入/一般预算支出为72.22%。

四、经营与竞争

跟踪期内，公司主营业务略有下降，但收入结构未发生重大变化，业务涉及土地一级开发、工程代建、物业租赁、保障性住房销售（安置房）、旅游（包括景区经营、酒店经营以及交通服务）、农林（包括粮食购销、种子贸易等）、自来水销售、污水处理、煤炭产销等。2013年公司实现营业收入53,334.39万元，较2012年下降13.89%。近年各项业务收入及盈利情况如表4所示。

表 4 2012-2013 年公司营业收入及毛利率情况（单位：万元）

项目	2013 年		2012 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率

土地一级开发收入	14,981.09	40.75%	21,436.24	41.31%
保障性住房销售	1,779.17	58.10%	3,799.36	36.24%
代建项目	13,489.44	15.25%	12,780.59	15.25%
租赁业务	9,648.25	98.84%	9,167.53	93.30%
旅游收入	6,071.21	19.81%	6,830.26	30.72%
煤矿销售	2,285.33	8.73%	3,344.90	15.03%
自来水销售	2,345.10	27.51%	2,126.98	36.52%
农林业收入	1,513.72	-3.74%	1,420.17	-23.86%
污水处理收入	618.55	-8.99%	595.56	-11.63%
其他	602.55	-3.43%	434.41	78.22%
合计	53,334.39	38.71%	61,936.00	38.82%

资料来源：公司审计报告

跟踪期内，公司承担了永安市多项基础设施建设，未来所承担的基础设施建设仍将持续增加

公司是永安市从事基础设施建设实施主体，其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（以下简称“永安城建”）、永安市尼葛开发投资有限公司（以下简称“尼葛开发”）以及三明市永安汽车工业园建设发展有限公司（以下简称“汽车园建设”）负责。根据《永安市人民政府关于扶持城市建设开发有限公司发展壮大的实施意见》（永政文[2008]6号），永安城建被授予从事基础设施建设的职能；同时，尼葛开发和汽车园建设分别为尼葛开发区和汽车园区的投资建设主体。

跟踪期内，公司承担了永安市多项基础设施建设，根据永安市财政局出具的《代建项目收入确认函》，2013年公司确认了代建项目收入13,489.44万元，均来自于子公司汽车园建设的工程项目。汽车园建设作为三明市永安汽车城的投资建设主体，负责三明市永安汽车城园建设以及土地平整业务。永安市人民政府对汽车园建设完成的基础设施项目按项目总投资的18%作为项目投资回报，公司按项目投资成本以及18%的投资回报确认工程代建收入。

表5 2013年汽车园建设完成的基础设施项目情况（单位：万元）

项目名称	主要建设内容	建设工期	确认工程代建收入
中科动力（福建）新能源汽车项目	平整土地 700 亩	约 1.5 年	12,522.07
福建神鹰汽车项目	平整土地 450 亩	约 1.5 年	967.36

资料来源：公司提供

未来随着尼葛开发区和三明市永安汽车城的开发建设推进，公司所承担的基础设施建设也将持续增加。

跟踪期内，由于开发土地出让面积和出让单价下降，公司土地一级开发收入下降幅度较大；公司土地开发出让业务易受国家调控政策以及当地土地市场环境的影响，未来公司的土地一级开发业务存在较大的波动性

2013年，公司实现土地一级开发收入14,981.09万元，近两年均为公司收入的主要来源之一。公司土地一级开发收入下降幅度较大，较2012年下降30.11%。2012年公司所开发的

土地出让范围为永安城区、尼葛开发区和汽车园，而跟踪期内出让的公司所开发土地主要位于尼葛开发区，其平均出让单价相较于 2012 年有所下降。同时公司土地开发出让业务易受国家调控政策以及当地土地市场环境的影响，未来公司的土地一级开发业务存在较大的波动性。2013 年公司开发土地出让的具体情况如表 6 所示。

表 6 2013 年公司所开发的土地出让情况

出让地块	开发主体	面积（亩）	出让日期	公司确认的收入（万元）
曹远大兴工业项目集中区	尼葛开发	22.92	2013 年	309.00
曹远大兴工业项目集中区	尼葛开发	19.04	2013 年	256.00
大湖镇金银湖工业集中区	尼葛开发	50.49	2013 年	679.00
燕北街道大垵	尼葛开发	20.54	2013 年	277.00
尼葛开发区	尼葛开发	14.16	2013 年	159.00
尼葛开发区	尼葛开发	46.05	2013 年	516.00
西洋葛州村	尼葛开发	19.96	2013 年	269.00
尼葛开发区（北部）	尼葛开发	406.47	2013 年	4,872.00
尼葛开发区	尼葛开发	28.28	2013 年	317.00
三明经济开发区贡川园水东	尼葛开发	104.07	2013 年	1,399.00
大湖镇金银湖工业集中区	尼葛开发	3.63	2013 年	49.00
燕东街道	尼葛开发	67.17	2013 年	903.00
贡川水东工业园	尼葛开发	60.03	2013 年	807.00
上坪乡麻岭工业项目集中区	尼葛开发	40.00	2013 年	538.00
上坪乡麻岭工业项目集中区	尼葛开发	8.02	2013 年	108.00
大湖镇金银湖工业集中区	尼葛开发	60.40	2013 年	812.00
洪田镇东坑村	尼葛开发	29.38	2013 年	395.00
贡川水东工业园	尼葛开发	98.74	2013 年	1,328.00
永安市燕南吉峰	尼葛开发	25.28	2013 年	260.00
三明外国语学校周边地块	永安城建	-	2013 年	728.09

资料来源：公司提供

2013 年物业出租收入稳步增长；公司的房地产开发业务主要为保障性住房项目，盈利水平波动幅度较大

公司目前用于出租的物业主要包括商业地产、办公用房、住宅等，大都为政府直接给公司的国有资产，每年可以获得稳定的出租收入。目前，公司用于出租的物业全部位于永安市内，合计建筑面积 281,436.34 平方米，已基本用于出租。2012-2013 年，公司分别获得租金收入 9,167.53 万元和 9,648.25 万元，跟踪期内公司租金收入稳步增长。

表 7 2012-2013 年物业出租情况

项目	2013 年	2012 年
账面价值（万元）	271,923.75	271,923.75
占地面积（平方米）	224,800.59	224,800.59
出租面积（平方米）	259,556.60	259,556.60
出租收入（万元）	9,648.25	9,167.53

资料来源：公司提供

公司房地产开发业务以政策性房地产开发业务为主，公司在永安市人民政府的规划安排下从事保障房项目（拆迁安置房）开发，近年公司完成的项目包括酱油厂保障房、电机厂保障房等项目，该类项目根据市政府的安排低价销售给居民，安置剩余部分单位经市政府批准后通过公开拍卖的形式进行销售，价格相对较高。2013 年公司保障房销售收入主要来源于水坝路保障房项目

保障性住房开发业务盈利能力不强，并且由于项目的安置比例以及拍卖销售的比例不同，各个项目的盈利水平波动幅度较大。整体来看，以保障性住房开发为主的房地产业务板块毛利率波动明显。

表 8 公司在售房地产开发项目情况（面积单位：m²，金额单位：万元）

项目名称	投资总额	建筑面积	可销售面积	已销售面积	单价(元/m ²)	累计销售金额	2013 年确认收入
酱油厂保障房	2,400.00	13,644.26	13,154.26	11,885.19	2,391.30	2,842.11	78.26
电机厂保障房	1,500.00	11,778.05	11,653.04	7,845.48	1,779.00	1,395.71	21.18
北大院保障房 15#	2,300.00	8,936.57	8,398.16	6,913.28	2,338.97	1,617.01	-
盛景小区	1,100.00	10,855.12	9,621.61	7,474.67	2,439.63	1,823.54	192.04
水坝路保障房	5,500.00	19,829.68	19,506.19	16,108.23	4,216.68	6,792.32	1,295.70
南区商务中心	6,800.00	25,883.32	25,608.37	20,817.56	3,314.15	6,898.27	-
大树下保障房	1,550.00	13,000.00	12,790.00	8,501.00	1,671.71	1,421.12	-
二通道保障房	1,200.00	6,280.00	6,280.00	1,280.00	1,500.00	192.00	192.00
南大路保障房	1,600.00	13,240.00	12,800.00	-	-	-	-

资料来源：公司提供

目前，公司拟建的房地产项目为本期债券募投项目。规划总投资 230,399.87 万元，总规划用地面积 313,321.20 平方米，规划建筑面积 618,007.20 平方米；截至 2013 年 12 月 31 日，公司累计投入 92,596 万元，尚需投资 137,803.87 万元，公司后续面临着较大的投资资金压力。

表 9 截至 2013 年 12 月 31 日公司在建房地产项目情况（面积单位：m²，金额单位：万元）

项目名称	用地面积	规划建筑面积	拟投资总额	已投资
永安市汽车城保障性住房项目	40,201.20	92,462.80	33,748.92	18,904.00
永安市北大院保障性住房 13、15、16 号楼项目	7,358.00	19,130.80	7,307.97	2,923.00
永安市绕城路保障性住房项目	12,237.20	55,067.40	20,374.94	17,319.00
永安市下渡上大垅保障性住房项目	52,680.40	84,288.60	30,765.34	14,533.00
永安市含笑大道保障性住房项目	78,423.00	172,530.60	66,079.22	26,409.00
永安市林保厂保障性住房项目	67,947.00	101,920.50	38,322.11	5,748.00
永安市大窑坑路保障性住房项目	54,474.40	92,606.50	33,801.37	6,760.00
合计	313,321.20	618,007.20	230,399.87	92,596.00

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司景区经营以及酒店等旅游相关业务经营稳健；供水、污水处理及交通服务等公用事业整体盈利能力依然较弱；粮食购销、种子贸易以及军粮购销等政策性业务仍处于亏损状态

2013年，公司景区经营、酒店业务分别实现收入901.04万元和2,245.74万元，占总收入的比例分别为1.69%和4.21%。

公司景区经营业务主要依托下属子公司永安市桃源洞景区旅游发展有限公司（以下简称“桃源洞景区公司”）。目前桃源洞景区公司主要经营桃源洞（含百丈岩）、鳞隐石林（含十八洞、洪云山）和葛里等三大景点，收入主要来源于景区门票收入，2013年，桃源洞景区公司实现景区经营收入901.01万元。

表 10 2012-2013 年公司景区经营情况（单位：万元）

项目	2013 年	2012 年
门票收入	877.86	923.45
景区经营性收入	23.18	23.18
合计	901.04	946.63

资料来源：公司提供

2013年，桃源洞景区、石林景区以及葛里景区共接待游客近19.65万人（次），近三年景区年均接待游客约20万人。目前公司所运营的景区门票价格依据《福建省物价局关于公布我省国家级游览参观点门票价格的通知》（闽价服[2008]510号）文件规定，具体价格情况见下表。

表 11 2012-2013 年公司经营各景点接待人数及票价执行情况（人次）

景点	2013 年	2012 年	执行票价
桃源洞景区（含百丈岩）	135,303	136,088	60 元/人次
石林景区（含十八洞、洪云山）	52,021	61,683	50 元/人次
葛里景区	4,101	3,350	35 元/人次
桃源洞、石林景区联票	5,048	5,158	95 元/人次
桃源洞、葛里景区联票	-	-	80 元/人次
桃源洞、葛里、石林景区联票	-	-	120 元/人次
合计	196,473	206,279	-

资料来源：闽价服[2008]510号、公司提供

公司拥有酒店共2个，分别是永安大酒店和永安尼葛大酒店（原名“永安燕景大酒店”）。该2个酒店共拥有酒店住房170间，其中永安大酒店是一家三星级酒店（按4星级标准装修）、地处永安市区繁华地段，地理位置及交通情况较为理想，入住率较高。永安尼葛大酒店坐落于永安市尼葛开发区服务中心，其地理位置相对较为偏远，入住率相对较低，2013年仅为38.25%。

表 12 2012-2013 年公司酒店经营情况

酒店名称	2013 年	2012 年
------	--------	--------

	客房间数	入住率	客房间数	入住率
永安大酒店	70	74.00%	70	83.20%
永安尼葛大酒店	100	38.25%	100	36.64%

资料来源：公司提供

公司的供水、污水处理和交通服务等公用事业业务由永安市自来水公司（以下简称“自来水公司”）、永安市莲花山污水处理有限责任公司（以下简称“污水处理公司”）和永安市公共交通公司（以下简称“公交公司”）承担，所从事公用事业业务具备较强的进入壁垒和专营优势。2013年，公司实现自来水销售收入2,345.10万元，占营业收入的比重为4.40%；实现污水处理收入618.55万元，占营业收入的比重为1.16%；实现交通服务收入2,924.42万元，占公司营业收入的比重为5.48%。

跟踪期内，公司供水以及污水处理能力未有明显变化，收费价格标准与2012年一致。2013年公司供水产能逐步得到释放，供水量、售水量均呈稳定上升趋势，但实际供水量与设计供水能力之间仍有一定差距。公司的污水处理业务收入亦有所上升，但由于污水处理电费以及管网维护费大幅增加使得污水处理业务毛利率表现不佳。

表13 供水业务及污水处理业务经营情况

项目	2013年	2012年
设计供水能力(万吨/日)	11.5	11.5
实际供水量(万吨/年)	2,161.77	2,055.74
实际售水量(万吨/年)	1,901.05	1,815.5
设计污水处理能力(万吨/日)	4	4
实际处理污水量(万吨/年)	1,351.86	1,332.7

资料来源：公司提供

公交公司承担着永安市城区的交通运输业务，目前营运线路35条，营运线路总长度954.7千米，公司的交通业务处于亏损状态。跟踪期内，政府给予公司包括油价及空调补贴、办老年证等相应的补贴，在一定程度上弥补了交通业务盈利能力的不足。

表14 公司交通服务业务运营情况

项目	2013年	2012年
期末运营线路条数(条)	35	35
期末运营线路总长(公里)	954.7	954.7
期末运营车辆数(辆)	147	162
总行驶里程(公里)	9,231,742	8,694,946
客运量(万人次)	3,701	3,815
交通业务收入(万元)	2,924.42	2,962.01
公交公司油价及空调补贴(万元)	667.68	1,014.48
公交公司办老年证补贴(万元)	225	200.00

资料来源：公司提供

公司的农林业务收入主要涉及粮食购销、种子贸易、军粮购销¹等，2013年公司实现农

¹ 军粮购销收入在表4中纳入其他收入统计。

林业务收入 1,513.72 万元，占营业收入的比重为 2.84%。公司农林业务属政策性业务，跟踪期内处于亏损状态。

粮食购销方面，下属子公司永安市粮食购销有限公司（以下简称“永安粮购公司”）主要担负永安市县级储备粮的保管、轮换收购、销售等职责，属国家政策性业务，由于卖出价格低于买入价格，因此，政府对粮食买卖差价进行补贴，并根据实际产生的贷款利息进行补贴。2013 年公司粮食购销业务收入 1,353.46 万元，毛利率为-6.26%。

种子贸易业务由下属子公司福建省永安市种子分公司负责运营，主要负责省市级粮食安全应急种子承储。军粮购销业务由下属子公司永安市军粮供应站负责运营。种子贸易以及军粮购销业务均属政策性业务，主要通过政策补贴来弥补经营性亏损。2013 年公司种子贸易及军粮购销业务收入分别为 88.40 万元、283.65 万元。另公司将面积为 7,168 亩的竹林按每亩 100 元/年的价格对外出租，2013 年实现竹林承包收入 71.68 万元。

受我国煤炭市场价格持续下降影响，2013 年公司煤炭销售金额同比下降 31.68%，销售收入下降明显。

表 15 2012-2013 年公司煤矿业务经营情况

项目	2013 年	2012 年
销售数量（万吨）	5.70	7.69
平均销售价格（元/吨）	401.00	434.91
销售金额（万元）	2,285.33	3,344.90

资料来源：公司提供

总体来看，跟踪期内，公司供水、污水处理及交通服务等公用事业整体盈利能力依然较弱；粮食购销、种子贸易以及军粮购销等政策性业务仍处于亏损状态。

跟踪期内，政府通过资产注入和补贴的形式持续给予公司支持

跟踪期内，公司持续得到当地政府的大力支持。由于公司所从事的基础设施建设业务具有公益性的特点，当地政府给予公司的支持力度较大，2013年永安市人民政府将原市直单位的14处房产划拨给公司，从而增加资本公积9.9亿元；其次，由于公司所经营的交通服务、粮食购销业务等公益性或政策性业务盈利能力差，政府给予相应的补贴，在一定程度上弥补了盈利能力的不足，2013年公司获得各种政府补贴合计2,325.96万元。

表16 2013年政府划拨给公司的资产情况（单位：万元）

批文号	划拨资产/股权	增加资本公积	时间
永政文[2013]44号	将原市直单位的14处房产划拨给公司	98,949.42	2013.5.9

资料来源：公司提供

表17 2012-2013年公司获得政府补贴明细表（单位：万元）

项目	2013 年	2012 年
公交公司油价及空调补贴	667.68	1,014.48
公交公司办老年证补贴	225	200
公交公司车辆以旧换新补贴	48.6	0
公交公司贷款贴息	80	0

粮油购销公司市粮储费用补贴	474.14	627.51
粮食购销拆迁补偿金	50	0
军粮供应站军粮差价补贴	371.99	357.79
种子公司省、市级储备补贴	82.8	103.13
粮华食品豆制品价格补贴	4	9
自来水公司政府污水一期回购	0	0
尼葛大酒店贴息	300	300
岩保林业补贴	0	32
兴隆蔬菜价格补贴	0	3
永安大酒店工作奖励	1.5	0
永安大酒店财政贴息	16.38	0
新华教育印刷税费返还	3.87	0
合计	2,325.96	2,646.92

资料来源：公司提供

五、财务分析

财务分析基础说明

财务分析采用的报表数据为公司提供的经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计并出具标准无保留意见的2012年审计报告、经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2013年度审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）由原中兴华富华会计师事务所有限责任公司于2013年改制而成。以下财务分析所引用的2012年财务报表数据为经追溯调整的2013年年初数。公司报表按新会计准则编制。截至2013年12月31日，公司纳入报表合并范围的子公司详见附录四；2012-2013年公司的合并范围无变化。

资产构成与质量

跟踪期内，公司资产规模保持持续增长，但存货和其他非流动资产占比较高，资产流动性相对较弱

跟踪期内，公司资产规模保持持续增长，2013年末公司总资产规模达到104.88亿元，同比增长24.8%，主要系其它非流动资产增加所致。从资产构成来看，公司非流动资产占比小幅提升。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。截至2013年末，公司货币资金46,225.40万元，以银行存款为主，不存在使用受限情形。公司应收账款为17,936.01万元，期末账龄在1年以内的占比60.15%，账龄在1-2年内的占比15.28%，账龄在3年及以上的占比24.57%。公司预付款项为31,393.09万元，主要是工程预付款。公司其他应收款主要是往来款，截至2013年末，前五大欠款单位分别为永安市巴溪湾商业核心区项目建设指挥部、中国重汽海西公司、永安市文化创意产业园区管委会、永轴公司和永

安市国土局等单位；从账龄来看，1年以内的占比为63.67%、1-2年占比为15.45%、2年及以上的占比为20.88%，账龄偏长。公司存货378,717.46万元，其中库存商品和开发成本占比分别为2.29%、97.65%，开发成本主要是保障性住房项目、土地平整及市政工程项目投入等；2013年末存货大幅增加主要系保障房项目投入所致。

表 18 公司 2012-2013 年主要资产构成情况（单位：万元）

项 目	2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	46,225.40	4.41%	30,048.29	3.57%
应收账款	17,936.01	1.71%	59,460.95	7.07%
预付款项	31,393.09	2.99%	21,514.14	2.56%
其他应收款	27,735.98	2.64%	18,627.31	2.22%
存货	378,717.46	36.11%	264,368.58	31.45%
流动资产合计	502,065.78	47.87%	394,117.30	46.88%
投资性房地产	237,661.01	22.66%	271,923.75	32.35%
固定资产	17,586.80	1.68%	19,370.88	2.30%
无形资产	888.26	0.08%	107,996.90	12.85%
其他非流动资产	242,834.41	23.15%	11,045.39	1.31%
非流动资产合计	546,771.82	52.13%	446,569.21	53.12%
资产总计	1,048,837.61	100.00%	840,686.51	100.00%

资料来源：公司审计报告

公司非流动资产主要包括投资性房地产和其他非流动资产。公司投资性房地产主要是政府划拨给公司以及下属子公司所经营管理的商业用房以及办公用房，在资产负债表日按公允价值模式做后续计量。公司投资性房地产基本已用于出租，可为公司带来较为稳定的租金收入。公司其他非流动资产包括林权以及行政事业单位办公用房，其中林权、行政事业单位办公用房占比分别为43.73%和51.34%，上述两类资产公益性较强，流动性较差。根据《永安市人民政府关于市直部分单位房地产调拨补交土地出让金及登记发证的通知》（永政文[2013]44号），2013年永安市人民政府将账面价值为9.89亿元的房产以出让的方式注入公司，该次注入使得当年公司投资性房地产和其他非流动资产账面价值分别增加6.62亿元和3.27亿元。

总体上看，跟踪期内，公司资产规模保持增长，但由于以项目投入为主的存货和以林权、行政事业单位办公用房为主的其他非流动资产占总资产的比重较高，公司整体资产的流动性较弱。

盈利能力

2013年公司营业收入和利润总额有所下降，整体盈利能力不强

跟踪期内，土地一级开发收入是公司收入的主要来源，但土地一级开发业务具有一定的不确定性，2013年公司土地一级开发同比下降30.11%；公司经营管理的商业地产、办公用

房等的出租情况良好，租赁业务收入持续增长，未来租赁业务具有较强的可持续性；公司的保障性住房（安置房）销售收入1,779.17万元，同比下降53.17%，该业务对政府的依赖性强，且盈利能力不稳定；景区、酒店经营等旅游相关业务相对经营稳定；交通服务、城市供水等公用事业因具备较强的进入壁垒，运营稳定，该类业务收入在跟踪期内保持稳步的增长；粮食购销、种子贸易、军粮购销以及煤炭销售等业务对公司的收入来源形成一定的补充作用。整体而言，公司的收入来源丰富，但跟踪期内受土地一级开发业务收入不稳定影响，公司营业收入有所下降，2013年公司营业收入同比下降13.89%。

近年公允价值变动收益主要系投资性房地产公允价值变动所致。

由于公司承担的公用事业业务以及政策性业务处于亏损状态，政府持续向公司提供财政补贴支持，2013年公司获得政府补助2,325.96万元。

跟踪期内，公司的综合毛利率保持在较高水平，主要是由于土地一级开发业务以及物业出租业务盈利能力强，但由于承担大量公益性项目，期接费用保持在较高水平，期间费用率偏高，削弱了公司本身盈利能力。

表 19 公司 2012-2013 年主要盈利能力指标（单位：万元）

项目	2013 年	2012 年
营业收入	53,334.39	61,936.00
公允价值变动收益	-1,093.84	4,204.82
营业利润	11,005.74	19,145.61
营业外收入	2,390.33	2,990.99
其中：政府补助	2,325.96	2,646.92
利润总额	13,284.40	22,030.33
净利润	10,764.64	18,801.98
综合毛利率	38.71%	38.82%
总资产回报率	1.64%	2.86%

资料来源：公司审计报告

现金流

跟踪期内，公司投资活动现金支出规模较大，面临着较大的资金压力

公司销售商品、提供劳务收到的现金主要来自于土地一级开发业务以及旅游业务、物业出租等业务，现金回笼能力不稳定，收现比存在一定波动。由于公司收到政府的往来资金以及拆借资金规模较大，经营活动现金流保持了净流入，因此公司的经营活动现金流对政府往来资金及拆借资金的依赖程度较高。投资活动现金流方面，由于本期债券募投项目投资支出较大，2013年投资活动现金支出规模较前两年加大，公司目前仍面临着较大的投资资金压力。

公司筹资活动现金流规模不大，近年主要系财政款的投入（包括财政通过土地出让金、契税和印花税的返还以及对子公司注册资本的拨付）以及短期借款的增加，使得筹资资金呈

现净流入状态。公司于 2014 年 4 月 17 日发行 10 亿元公司债券，期限为 6 年，在短期内较大程度上缓解了资金需求，但公司后续项目投资支出规模较大，依然面临较大的筹资压力。

表 20 公司 2012-2013 年现金流量情况（单位：万元）

项目	2013 年	2012 年
收现比	0.82	0.80
销售商品、提供劳务收到的现金	43,917.05	49,492.41
经营活动现金流入小计	81,845.63	132,653.08
购买商品、接受劳务支付的现金	46,668.45	88,600.95
经营活动现金流出小计	68,941.40	115,939.79
经营活动产生的现金流量净额	12,904.24	16,713.29
投资活动产生的现金流量净额	-19,739.64	-2,557.94
筹资活动产生的现金流量净额	23,012.51	-11,869.68
现金及现金等价物净增加额	16,177.11	2,285.67

资料来源：公司审计报告

综上所述，公司业务现金回笼能力不稳定，本期债券募投项目未来投资支出规模较大，公司面临着较大的资金压力，未来筹资力度将会加大。

财务安全性

跟踪期内，公司整体资产负债水平不高，但偿债能力指标有所弱化，公司债务偿付压力逐步加大

截至 2013 年末，公司负债总额 390,179.92 万元，较 2012 年末增长 49.66%。从负债结构上看，公司负债以流动负债为主，2013 年末流动负债占比为 61.55%。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款。截至 2013 年末，公司短期借款 17,452.55 万元，占总负债的 4.47%，短期偿债压力不大。公司应付账款余额 38,693.34 万元，主要债权人包括康新公司、永安市巴溪湾商业区开发有限公司、嘉禾房地产公司、大溪至霞鹤道路办公室、永安市华宇建设公司等，近年应付账款余额大幅增加主要是相关的基础设施建设等业务增加所致。预收款主要是在建拆迁安置房的预收款、自来水销售预收款、交通业务 IC 卡预收款等，即时支付压力较小。其他应付款主要是往来款，前五大债权人包括永安市财政局、三明市土地收储中心、恒鑫能源投资有限公司、尼葛开发区财政所、三明高速公路有限责任公司等，2013 年末其他应付款余额 177,022.28 万元，占负债比 45.37%，规模较大。

公司非流动负债主要为长期借款和递延所得税负债。长期借款是公司重要的负债构成部分，截至 2013 年末，长期借款为 96,212.00 万元（明细表见附录五），占总负债的 24.66%，主要为抵（质）押借款。长期借款的到期时间分布于 2014-2020 年期间；公司于 2014 年 4 月 17 日发行 10 亿元公司债券，期限为 6 年，本金兑付期分布在 2017 年至 2020 年，随着长期借款和本期债券的本金偿还高峰期到来，公司债务偿付压力未来将逐步加大。

表 21 公司 2012-2013 年主要债务构成（单位：万元）

项目	2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,452.55	4.47%	8,742.55	3.35%
应付账款	38,693.34	9.92%	13,055.98	5.01%
预收款项	1,894.31	0.49%	4,671.93	1.79%
其他应付款	177,022.28	45.37%	98,666.62	37.85%
流动负债合计	240,172.53	61.55%	129,175.69	49.55%
长期借款	96,212.00	24.66%	99,400.33	38.13%
递延所得税负债	46,758.19	11.98%	25,713.66	9.86%
非流动负债合计	150,007.39	38.45%	131,529.90	50.45%
负债合计	390,179.92	100.00%	260,705.59	100.00%

资料来源：公司审计报告

截至 2013 年末，公司资产负债率为 37.20%，整体负债水平不高。2013 年公司流动比率和速动比率分别为 2.09 和 0.51，由于公司流动资产中以项目投入为主的存货占比较高，速动比率表现相对不佳，流动资产对流动负债的保障程度在跟踪期内有所下降。公司 EBITDA 利息保障倍数亦小幅下降，一方面是由于公司利润水平下滑，另一方面是由于公司利息支出规模增加。

总体上看，跟踪期内，公司整体资产负债水平不高，但偿债能力指标有所弱化，随着长期借款的逐年到期，公司存在一定的债务压力。

表 22 偿债能力指标

项目	2013 年	2012 年
资产负债率	37.20%	31.01%
流动比率	2.09	3.05
速动比率	0.51	1.00
EBITDA（万元）	17,635.52	25,974.96
EBITDA 利息保障倍数	1.75	1.84

资料来源：公司审计报告

六、债券偿还保障分析

公司以其合法持有的房产为本期债券提供抵押担保，依然有效提升本期债券的信用水平

公司将自身合法持有的房产为本期债券提供抵押，抵押资产的担保范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用；担保期间自本期债券的发行首日开始，至本期债券足额还本付息后终止。

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 186,856.55 m²，土地面积总计 221,673.01 m²。

公司已于 2014 年 5 月办妥抵押登记手续（永房他证[2014]第 20141368 号等），房产他项权利人为本期债券的债权代理人中国工商银行股份有限公司三明分行。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[2014]第 01-026 号评估报告，确定上述抵押资产于 2013 年 12 月 31 日的资产价值为 199,594.25 万元，截至目前抵押担保比率为 1.83 倍，可为本期债券的兑付提供较好的保障，依然有效提升本期债券的信用水平。但我们也关注到，房产的价值易受房地产调控政策影响。

七、特殊分析

截至 2013 年 12 月 31 日，公司实际对外担保余额为 45,367.30 万元，担保余额具体情况见下表。

表 23 截至 2013 年 12 月 31 日公司对外担保情况（单位：万元）

担保单位	被担保单位	实际担保余额
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	14,247.50
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	3,025.50
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	2,202.70
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	2,110.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	1,950.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	800.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	511.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	440.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	162.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	140.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	42.50
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市林业金融中心	9,396.10
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市贡川镇林业有限责任公司	2,000.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市曹远矿产品开发公司	1,900.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市第一中学	530.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安职业中专学校	500.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	福建省永安林业（集团）总公司	290.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安市第九中学	200.00
永安市国有资产投资经营有限责任公司	永安闽台文化创意发展有限公司	2,500.00
永安市城市建设开发有限公司	永安市嘉禾房地产开发有限公司	2,420.00
合计	-	45,367.30

资料来源：公司审计报告

八、评级结论

跟踪期内，永安市经济及政府财政收入增长较快，为公司的发展提供了较好的外部环境；

永安市人民政府通过资产注入和补贴的形式持续给予公司支持；公司以其合法持有的房产为本期债券提供抵押担保，依然有效提升了本期债券的信用水平。

值得注意的是，跟踪期内，永安市一般预算收入整体规模不大，政府性基金收入未来存在较大波动性；公司土地一级开发和保障性住房开发业务易受房地产市场波动影响，业务的稳定性不强；公司供水、污水处理及交通服务等公用事业整体盈利能力依然较弱；公司的保障性住房项目投资规模较大，面临较大的资金压力；公司资产负债中存货和其他非流动资产占比较高，资产流动性相对较差；公司的长期借款规模较大，存在一定的长期债务压力；公司对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。

基于上述情况，鹏元维持公司主体长期信用等级为AA-，维持本期债券信用等级为AA，评级展望维持为稳定。

附录一 合并资产负债表（单位：万元）

项目	2013年	2012年	2011年
流动资产：			
货币资金	46,225.40	30,048.29	27,762.62
交易性金融资产	0.00	20.04	19.28
应收账款	17,936.01	59,460.95	63,435.81
预付款项	31,393.09	21,514.14	20,997.62
应收股利	57.84	77.99	84.60
其他应收款	27,735.98	18,627.31	19,966.44
存货	378,717.46	264,368.58	210,296.18
流动资产合计	502,065.78	394,117.30	342,562.56
非流动资产：			
可供出售金融资产	14,311.29	16,290.21	12,220.10
长期股权投资	22,491.61	10,484.13	9,441.10
投资性房地产	237,661.01	271,923.75	267,663.18
固定资产	17,586.80	19,370.88	19,260.02
在建工程	9,954.71	8,437.22	6,720.76
无形资产	888.26	107,996.90	108,011.60
长期待摊费用	319.22	359.54	791.54
递延所得税资产	724.51	661.19	784.00
其他非流动资产	242,834.41	11,045.39	17,238.87
非流动资产合计	546,771.82	446,569.21	442,131.17
资产总计	1,048,837.61	840,686.51	784,693.73
流动负债：			
短期借款	17,452.55	8,742.55	12,428.55
应付账款	38,693.34	13,055.98	9,666.46
预收款项	1,894.31	4,671.93	4,932.91
应付职工薪酬	365.33	427.70	385.45
应交税费	4,655.38	1,740.21	3,123.59
应付股利	89.34	108.69	60.28
其他应付款	177,022.28	98,666.62	52,430.03
一年内到期的非流动负债	0.00	1,762.00	1,080.00
流动负债合计	240,172.53	129,175.69	84,107.27
非流动负债：			
长期借款	96,212.00	99,400.33	107,964.83
长期应付款	1,243.96	1,946.72	1,904.31
专项应付款	5,243.24	4,469.19	3,167.05
递延所得税负债	46,758.19	25,713.66	23,644.93
其他非流动负债	550.00	0.00	0.00
非流动负债合计	150,007.39	131,529.90	136,681.12
负债合计	390,179.92	260,705.59	220,788.39

股东权益：			
股本	100,000.00	100,000.00	9,712.00
资本公积	430,662.25	362,704.24	454,459.96
盈余公积	3,327.02	2,810.62	2,062.71
未分配利润	103,005.83	93,951.45	77,500.22
归属于母公司股东权益	637,525.66	559,466.31	543,734.88
少数股东权益	21,132.03	20,514.61	20,170.46
股东权益合计	658,657.69	579,980.92	563,905.35
负债和股东权益总计	1,048,837.61	840,686.51	784,693.73

附录二 合并利润表（单位：万元）

项目	2013年	2012年	2011年
一、营业总收入	53,334.39	61,936.00	45,868.93
其中：营业收入	53,334.39	61,936.00	45,868.93
二、营业总成本	42,807.24	48,558.31	30,009.30
其中：营业成本	32,686.65	37,891.10	20,992.78
营业税金及附加	1,365.53	2,456.26	1,525.18
销售费用	1,435.92	1,407.60	1,286.15
管理费用	5,452.82	6,094.56	5,277.12
财务费用	1,985.15	981.11	490.33
资产减值损失	-118.83	-272.32	437.73
加：公允价值变动收益	-1,093.84	4,204.82	4,103.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,572.42	1,563.10	148.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	951.60	333.35	-214.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,005.74	19,145.61	20,110.79
加：营业外收入	2,390.33	2,990.99	3,184.84
减：营业外支出	111.67	106.27	142.14
其中：非流动资产处置损失	61.65	45.92	43.02
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	13,284.40	22,030.33	23,153.48
减：所得税费用	2,519.75	3,228.35	2,972.62
五、净利润（亏损总额以“-”号填列）	10,764.64	18,801.98	20,180.87
归属于母公司股东的净利润	10,101.34	18,427.54	20,160.12
少数股东损益	663.30	374.44	20.75

附录三-1 合并现金流量表及补充资料（单位：万元）

项目	2013年	2012年	2011年
销售商品、提供劳务收到的现金	43,917.05	49,492.41	53,376.74
收到的税费返还	0.00	4.50	100.00
收到其他与经营流动有关的现金	37,928.58	83,156.17	52,650.53
经营活动现金流入小计	81,845.63	132,653.08	106,127.27
购买商品、接受劳务支付的现金	46,668.45	88,600.95	64,933.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,034.16	4,067.43	3,799.69
支付的各项税费	2,493.76	3,975.62	3,313.81
支付其他与经营活动有关的现金	14,745.03	19,295.78	14,022.99
经营活动现金流出小计	68,941.40	115,939.79	86,069.51
经营活动产生的现金流量净额	12,904.24	16,713.29	20,057.76
收回投资收到的现金	3,668.01	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	623.59	637.30	370.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44.26	45.63	18.51
收到其他与投资活动有关的现金	52.07	8,643.48	14,223.17
投资活动现金流入小计	4,387.92	9,326.41	14,611.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,259.24	8,033.07	7,920.19
投资支付的现金	21,868.32	900.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	2,951.28	4,112.30
投资活动现金流出小计	24,127.56	11,884.35	12,032.49
投资活动产生的现金流量净额	-19,739.64	-2,557.94	2,579.22
吸收投资收到的现金	4,276.71	0.00	0.00
取得借款收到的现金	46,090.00	34,798.00	27,213.00
筹资活动现金流入小计	50,366.71	34,798.00	27,213.00
偿还债务支付的现金	24,160.78	31,386.50	36,595.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,193.41	15,281.18	9,258.95
筹资活动现金流出小计	27,354.20	46,667.68	45,854.40
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
加：期初现金及现金等价物余额	30,048.29	27,762.62	23,767.04
期末现金及现金等价物余额	46,225.40	30,048.29	27,762.62

附录三-2 合并现金流量表及补充资料（单位：万元）

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
净利润	10,764.64	18,801.98	20,180.87
加：资产减值损失	-118.83	-272.32	437.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,063.30	1,876.49	1,679.00
无形资产摊销	19.58	37.53	19.58
长期待摊费用摊销	101.34	840.75	31.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	47.24	45.23	9.58
公允价值变动损失	1,093.84	-4,204.82	-4,103.12
财务费用	2,169.90	1,189.86	711.02
投资损失	-1,572.42	-1,563.10	-148.05
递延所得税资产减少	-58.18	0.00	0.00
递延所得税负债增加	21,098.29	1,173.33	-223.54
存货的减少	-24,122.86	-54,072.40	-48,112.25
经营性应收项目的减少	-22,965.30	5,044.55	-30,499.27
经营性应付项目的增加	24,383.71	47,816.23	80,074.23
经营活动产生的现金流量净额	12,904.24	16,713.29	20,057.76
现金的期末余额	46,225.40	30,048.29	27,762.62
减：现金的期初余额	30,048.29	27,762.62	23,767.04
现金及现金等价物净增加额	16,177.11	2,285.67	3,995.59

附录四 截至 2013 年末纳入公司合并范围的子公司（单位：万元）

序号	单位名称	主营业务	实收资本 (股本)	持股比例
1	永安市工业新城建设发展有限公司	对土地的投资、开发、租赁和合作	7,000.00	100.00%
2	永安市华顺交通服务有限公司	技术咨询服务, 牌照安装、照相, 车辆施救、路面清障、停车洗车、喷字, 组织体检、电脑打字	30.00	100.00%
3	永安市精工车技服务有限公司	三类汽车维修; 汽车配件销售; 喷字	30.00	100.00%
4	永安市益顺交通服务有限公司	技术咨询服务, 牌照安装、照相, 车辆施救、路面清障、停车洗车、喷字, 组织体检、电脑打字, 汽车配件、消防器材、安全标志销售	30.00	100.00%
5	永安市公共交通公司	班车客运、汽车维修	1,213.00	100.00%
6	永安大酒店	经营旅业; 餐馆: 主食、热菜; 商务中心、酒吧、健身房服务; 地质公园博物馆门票及工艺品销售	840.00	100.00%
7	永安市尼葛大酒店有限责任公司	经营旅店, 中、西餐类制售	4,500.00	100.00%
8	永安市自来水公司	自来水生产、供应; 水暖器材销售	3,092.51	100.00%
9	永安市粮食购销有限公司	粮油收购、调拨、储存、加工、批发和零售	632.99	100.00%
10	永安市军粮供应站	经营预包装食品、粮油及制品; 兼营日用品、饲料零售	40.00	100.00%
11	永安市城市综合开发有限公司	房地产经营	1,100.00	100.00%
12	永安市麻岭茶场	果树、茶叶种植、加工, 水力发电, 淡水鱼养殖	222.48	100.00%
13	福建省永安市种子公司	食、针纺织品、百货、农药(不含杀鼠剂)	505.68	100.00%
14	永安市商办工业公司	生产经营豆奶、食醋	126.33	100.00%
15	永安市虎山牧场	林业种植	64.16	100.00%
16	永安市中华百货商场	百货、针纺织品、家具、五金、交电、化工、工艺美术品销售	226.00	100.00%
17	永安市城市建设开发有限公司	土地开发、公共设施建设投资、建筑材料销售; 公共桥梁基础设施投资; 土地收储前期开发	10,000.00	100.00%
18	永安市七星城市建设经营有限公司	房地产投资、房屋租赁	3,000.00	100.00%
19	永安市桃源洞景区旅游发展有限公司	旅游景区景点开发; 旅游设施修缮; 旅游产品开发、销售; 景区经营、管理	950.00	100.00%
20	永安市曹远煤矿	煤的地下开采; 煤炭生产	176.00	100.00%
21	永安市岩宝林业开发有限公司	林业种植; 林业采运; 更新造林; 营林生产; 林木种苗销售; 旅游开发	300.00	100.00%
22	永安市尼葛开发投资有限公司	土地开发、租赁; 投资合作	10,000.00	100.00%
23	永安市新华百货有限责任公司	百货、针纺织品、服装、五金、交电、家俱销售; 房屋租赁	619.30	65.75%
24	永安市榕树百货有限责任公司	百货、针纺织品、服装、五金、交电、化工、工艺美术品销售; 经营预包装食品、散装食品、冷冻食品; 家电维修	416.70	64.00%
25	三明市永安汽车工业园建设发展	园区基础设施建设、产业投资、物业	3,000.00	60.00%

	有限公司	管理		
26	永安市兴隆蔬菜有限责任公司	蔬菜、农副产品、蔬菜增长素、百货、五金、交电、针纺织品、问题用品销售；房产租赁	269.48	59.11%
27	永安市粮华食品有限责任公司	制售豆腐	59.59	69.49%
28	永安市新华教育印刷有限责任公司	出版物印刷；商标印刷；包装装潢印刷；其他印刷品印刷	500.00	50.00%
29	永安市华侨友谊供应有限责任公司	劳保用品、日用百货、针纺服装、五金、交电、建筑材料、糖酒批发、零售	90.39	47.20%

注：根据永政文[2008]152号，永安市人民政府于2008年将表中7、8、9、10、11、12、13、14、15、17、19、20、21、22、27、28等企业的国有股权划拨给公司。

附录五 截至 2013 年末长期借款明细表（单位：万元）

债务人	贷款银行	贷款金额	期间	借款条件
自来水公司	中国农业发展银行	1,600.00	2008/10/23-2017/12/29	信用
粮食购销公司	中国农业发展银行	300.00	2007/6/12-2015/6/11	信用
永安市城市建设开发有限公司	中国农业发展银行	4,000.00	2012/8/23-2017/12/30	信用
永安市国有资产投资经营有限责任公司	国家开发银行	30,652.00	2008/1/9-2020/7/18	政府补贴收益权
永安市城市建设开发有限公司	中国农业发展银行永安市支行	15,000.00	2011/12/02-2016/12/01	房产证和土地证
永安大酒店	永安市农村信用合作联社燕江信用社	1,860.00	2011/1/14-2014/1/12	永安大酒店以其房产为永安市燕江中路 1027 号房产证号为永房权证字第 20063423-20063427 号和永国用（2005）字第 10215 号土地进行抵押担保
永安市尼葛开发投资有限公司	国家开发银行	5,500.00	2007/6/28-2016/12/21	质押担保（以政府补贴收益权提供质押担保）
永安市尼葛开发投资有限公司	国家开发银行	8,800.00	2010/5/24-2020/5/23	质押担保（以政府补贴收益权提供质押担保）
永安市尼葛开发投资有限公司	国家开发银行	9,400.00	2010/5/5-2020/5/4	质押担保（以四期项目代建协议的收益权提供质押担保）
永安市尼葛开发投资有限公司	国家开发银行	4,000.00	2010/2/26-2020/2/25	质押担保（以三期项目代建协议的收益权提供质押担保）
永安市尼葛开发投资有限公司	国家开发银行	3,800.00	2010/2/26-2020/2/25	质押担保（以三期项目代建协议的收益权提供质押担保）
永安市益顺交通服务有限公司	厦门国际银行福州分行	1,700.00	2012/11/29-2015/10/28	永安国投以其兴业银行 225 万股票做抵押
尼葛大酒店	农行永安支行	1,900.00	2013/01/15-2016/01/14	燕景大酒店一至三层及八至十五层房屋及分摊土地使用权，房产证号（永房权证字第 20101735 号、永房权证字第 20101171 号）、土地证证号（永国用（2010）第 30006 号）
永安市城市综合开发有限公司	中国建设银行股份有限公司永安支行	3,700.00	2013/01/14-2016/01/14	永安市汽车城保障性住房项目
永安市城市综合开发有限公司	中国建设银行股份有限公司永安支行	4,000.00	2013/05/20-2015/10/20	永安市汽车城保障性住房项目
合计	-	96,212.00	-	-

附录六 本期债券抵押物清单（单位：万元）

原房产证编号	证载用途	建筑面积 (m ²)	详细地址	评估单价(元/m ²)	评估价值
永房产证字第 20123769 号	仓储	1,514.02	库区路 45 号	3,529.00	534.30
永房产证字第 20123770 号	仓储	1,119.40	库区路 45 号	3,529.00	395.04
永房产证字第 20123771 号	仓储	870.61	库区路 45 号	3,529.00	307.24
永房产证字第 20123772 号	仓储	458.89	库区路 45 号	3,550.00	162.91
永房产证字第 20123773 号	仓储及办公	890.79	库区路 45 号	3,529.00	314.36
永房产证字第 20123774 号	办公	159.63	黄山岭 18 号	5,338.00	85.21
永房产证字第 20123775 号	办公	405.03	黄山岭 18 号	5,510.00	223.17
永房产证字第 20123776 号	办公	352.83	黄山岭 18 号	5,338.00	188.34
永房产证字第 20123777 号	办公	750.4	黄山岭 18 号	5,348.00	401.31
永房产证字第 20123778 号	商业服务	1,107.94	燕江中路 303 号	30,460.00	3,374.79
永房产证字第 20123779 号	办公	2,030.23	下渡路 665 号	6,655.00	1,351.12
永房产证字第 20123780 号	商业服务	328.22	南坑路 21 号	8,500.00	278.99
永房产证字第 20123781 号	住宅	225.96	龙岭新村 1 号	5,685.00	128.46
永房产证字第 20123782 号	商业服务	32.57	巴溪市场左侧	45,980.00	149.76
永房产证字第 20123783 号	商业服务	22.16	东坡路 289 号	8,230.00	18.24
永房产证字第 20123790 号	商业服务	1,433.88	中华路 196、128、58、96 和 106 号	48,810.00	6,998.77
永房产证字第 20123791 号	办公	3,341.35	林业新村 1 号	6,450.00	2,155.17
永房产证字第 20123792 号	商业服务和办公	649.46	燕江东路 567 号	9,705.00	630.30
永房产证字第 20123793 号	办公	2,617.80	下茅坪 7 号	7,785.00	2,037.96
永房产证字第 20123795 号	商业服务	185.94	中山路 1188 号	10,630.00	197.65
永房产证字第 20123797 号	办公	6,453.33	南山路 256 号	8,030.00	5,182.02
永房产证字第 20123798 号	商业服务	84.76	五四路	42,360.00	359.04
永房产证字第 20123800 号	办公	420.46	荣兴路 6 号	7,650.00	321.65
永房产证字第 20123801 号	办公	11,716.45	巴溪大道	8,355.00	9,789.09
永房产证字第 20123814 号	商业服务	2,470.75	南大路 14 号	7,825.00	1,933.36
永房产证字第 20123815 号	办公	4,479.22	燕江南路 496 号	7,230.00	3,238.48
永房产证字第 20123817 号	商业服务及办公	1,383.59	兴林路 196 号	6,235.00	862.67
永房产证字第 20123818 号	办公	3,802.48	兴林路 196 号	5,850.00	2,224.45
永房产证字第 20123819 号	办公	1,418.76	兴林路 196 号	5,860.00	831.39
永房产证字第 20123820 号	办公	1,597.79	埔岭村	5,865.00	937.10
永房产证字第 20123821 号	办公	3,770.20	湖滨路 616 号	6,635.00	2,501.53
永房产证字第 20123825 号	办公	8,350.96	水坝路 260 号	6,549.00	5,469.04
永房产证字第 20123826 号	住宅	866.92	南塔新村一村(平房)	3,754.00	325.44
永房产证字第 20123827 号	住宅	850.06	南塔新村一村(平房)	3,756.00	319.28
永房产证字第 20123828 号	办公	1,984.75	新安路	6,125.00	1,215.66

永房产证字第 20123832 号	住宅	62.23	牺和路 10 号	4,325.00	26.91
永房产证字第 20123839 号	住宅	97.64	石门花园 4 幢 183 室	6,235.00	60.88
永房产证字第 20123842 号	商业服务和杂物间	157.56	山边街 236 号	22,300.00	351.36
永房产证字第 20123845 号	办公	2767.21	吉峰村马道山	4,034.00	1,116.29
永房产证字第 20123846 号	商业服务	325.13	山边街 123 号	30,230.00	982.87
永房产证字第 20123847 号	办公	953.54	燕江南路 59 号	8,235.00	785.24
永房产证字第 20123848 号	仓储	2608.06	吉峰村马道山	4,039.00	1,053.40
永房产证字第 20123851 号	住宅	92.54	牺和路 8 号	4,870.00	45.07
永房产证字第 20123852 号	住宅	95.25	牺和路 7 号	4,897.00	46.64
永房产证字第 20123853 号	办公	69.84	燕江南路 52 号	7,235.00	50.53
永房产证字第 20123865 号	商业服务	84.3	南大路 7 号	6,340.00	53.45
永房产证字第 20123866 号	车库和办公	863.63	新华山路	6,864.00	592.80
永房产证字第 20123887 号	住宅	750.24	三湾巷附 24 号	5,235.00	392.75
永房产证字第 20123888 号	商业服务	459.37	中华路 8 号	41,400.00	1,901.79
永房产证字第 20123889 号	办公	213.89	大同路 46 号	9,850.00	210.68
永房产证字第 20123890 号	商业服务	48.48	含笑新村 6-1 号	23,360.00	113.25
永房产证字第 20123892 号	住宅	250.26	燕江红头山 100 号 (南塔)	4,980.00	124.63
永房产证字第 20123894 号	办公	153.69	吉峰村马道山	4,025.00	61.86
永房产证字第 20123895 号	仓储	3414.9	吉峰村马道山	4,178.00	1,426.75
永房产证字第 20123896 号	仓储	4,456.95	吉峰村马道山	4,129.00	1,840.28
永房产证字第 20123897 号	住宅	95.25	牺和路 7 号	4,980.00	47.44
永房产证字第 20124321 号	商业服务	82.42	含笑新村 7-9 号	23,230.00	191.46
永房产证字第 20124322 号	商业服务	40.83	大同路 91 号	48,255.00	197.03
永房权证字第 20123785 号	办公	2,090.82	南山路 199 号	7,833.00	1,637.74
永房权证字第 20123786 号	办公	4,120.28	南山路 199 号	8,845.00	3,644.39
永房权证字第 20123878 号	住宅	67.15	燕江南路 40 号	7,250.00	48.68
永房权证字第 20123886 号	住宅	68.25	燕江南路 40 号	6,825.00	47.26
永房权证字第 20123934 号	住宅	67.15	燕江南路 40 号 302 室	6,150.00	41.30
永房权证字第 20123961 号	未标注	236.44	抚沟街 6 号 6 幢	5,890.00	139.26
永房权证字第 20123963 号	住宅	164.38	上大溪 307 号	2,870.00	47.18
永房权证字第 20124205 号	商业服务	44.99	金源路 146 号	42,800.00	192.56
永房权证字第 20124206 号	商业服务	44.99	金源路 146 号	46,780.00	210.46
永房权证字第 20124207 号	商业服务	54.39	西门路 20 号	44,980.00	244.65
永房权证字第 20124208 号	商业服务	54.55	西门路 16 号	44,500.00	242.75
永房权证字第 20124209 号	商业服务	45.13	百合巷 35-13 号	43,980.00	198.48
永房权证字第 20124210 号	商业服务	61.54	百合巷 35-15 号	40,780.00	250.96
永房权证字第 20124211 号	商业服务	29.9	百合巷 35-11 号	42,900.00	128.27
永房权证字第 20124212 号	商业服务	40.76	百合巷 35-10 号	43,700.00	178.12
永房权证字第 20124213 号	商业服务	47.74	百合巷 35-9 号	43,680.00	208.53
永房权证字第 20124214 号	商业服务	35.27	百合巷 35-5 号	43,790.00	154.45

永房权证字第 20124215 号	商业服务	47.03	百合巷 35-3 号	43,670.00	205.38
永房权证字第 20124216 号	商业服务	38.69	百合巷 35-1 号	43,760.00	169.31
永房权证字第 20124217 号	商业服务	38.91	百合巷 35 号	43,790.00	170.39
永房权证字第 20124218 号	商业服务	53.36	西门路 26 号	45,689.00	243.80
永房权证字第 20124219 号	商业服务	38.03	燕江楼 A 幢 3-3 号	59,290.00	225.48
永房权证字第 20124220 号	商业服务	59.78	永乐路 66 号	50,553.00	302.21
永房权证字第 20124221 号	商业服务	54.88	百合巷 25-5 号	41,280.00	226.55
永房权证字第 20124222 号	商业服务	40.24	百合巷 25-6 号	41,290.00	166.15
永房权证字第 20124223 号	商业服务	47.18	百合巷 35-17 号	41,890.00	197.64
永房权证字第 20124224 号	商业服务	51.95	百合巷 25-2 号	41,290.00	214.50
永房权证字第 20124225 号	商业服务	44.84	金源路 142 号	40,900.00	183.40
永房权证字第 20124226 号	商业服务	58.53	百合巷 25-4 号	41,800.00	244.66
永房权证字第 20124227 号	商业服务	430.07	石门新村 A 区 6 幢	40,890.00	1,758.56
永房权证字第 20124228 号	商业服务	216.19	燕江中路 1046 号	57,100.00	1,234.45
永房权证字第 20124229 号	商业服务	21.18	燕江楼 A 幢 4-2 号	58,290.00	123.46
永房权证字第 20124230 号	商业服务	6.21	燕江楼 A 幢 3-1 号	58,280.00	36.19
永房权证字第 20124231 号	办公	194.34	燕江中路 1052 号	30,785.00	598.28
永房权证字第 20124232 号	商业服务	338.73	闽东商业广场 A 幢	58,290.00	1,974.46
永房权证字第 20124233 号	商业服务	204.81	晏公小区 1 幢 7-11 号	40,600.00	831.53
永房权证字第 20124234 号	商业服务	452.13	南燕商住楼 1 幢 202 号	22,980.00	1,309.00
永房权证字第 20124235 号	商业服务	43.65	燕江楼 A 幢 3-2 号	59,290.00	254.44
永房权证字第 20124236 号	商业服务	127.56	府右路 128 号 132 号 136 号	43,450.00	554.25
永房权证字第 20124237 号	商业服务	51.54	燕江楼 A 幢 2-1 号	58,200.00	299.96
永房权证字第 20124238 号	商业服务	35.66	西门路 123 号	45,209.00	161.22
永房权证字第 20124239 号	商业服务	27.34	西门路 79 号	53,290.00	145.70
永房权证字第 20124240 号	商业服务	32.94	西门路 83 号	45,190.00	148.86
永房权证字第 20124241 号	商业服务	33.66	西门路 117 号	45,200.00	152.14
永房权证字第 20124242 号	商业服务	24.49	西门路 115 号	45,790.00	112.14
永房权证字第 20124243 号	商业服务	44.06	南燕商住楼 1 幢 109 号	48,390.00	213.21
永房权证字第 20124244 号	商业服务	66.2	南燕商住楼 1 幢 106 号	48,190.00	319.02
永房权证字第 20124245 号	商业服务	37.06	江滨花园西组 54 号	32,690.00	121.15
永房权证字第 20124246 号	无标示	1,263.63	燕江五四路 55 号	8,590.00	1,085.46
永房权证字第 20124247 号	商业服务	417.53	江滨花园西组团	33,600.00	1,402.90
永房权证字第 20124248 号	商业服务	230.48	石门安居花园	35,880.00	826.96
永房权证字第 20124249 号	仓储	90.97	金源小区 5-4 号	8,423.00	76.62
永房权证字第 20124250 号	仓储	81.34	金源小区 5-3 号	8,458.00	68.80
永房权证字第 20124251 号	商业服务	57.75	爱国路 28 号	52,500.00	303.19
永房权证字第 20124252 号	商业服务	37.67	百合巷 35-6 号	41,700.00	157.08
永房权证字第 20124253 号	商业服务	34.34	西门路 55 号	43,590.00	149.69
永房权证字第 20124254 号	商业服务	65.44	南大路	41,290.00	270.20

永房权证字第 20124255 号	住宅	52.73	五四路 132 号 1-905 室	6,032.00	31.81
永房权证字第 20124256 号	商业服务	333.44	燕江楼 A 幢	42,250.00	1,408.78
永房权证字第 20124257 号	商业服务	45.13	百合巷 35-16 号	41,298.00	186.38
永房权证字第 20124258 号	商业服务	29.18	大同时代嘉园 131 号	47,890.00	139.74
永房权证字第 20124259 号	无标示	157.24	新府路 305 号	42,800.00	672.99
永房权证字第 20124260 号	商业服务	36.03	西苑街 50 号	46,790.00	168.58
永房权证字第 20124261 号	商业服务	25.65	西苑街 58 号	42,350.00	108.63
永房权证字第 20124262 号	商业服务	42.93	西门路 59 号	45,850.00	196.83
永房权证字第 20124263 号	商业服务	94.12	永乐路 176 号	50,233.00	472.79
永房权证字第 20124264 号	商业服务	26.02	西苑街 28 号	45,387.00	118.10
永房权证字第 20124265 号	商业服务	36.03	西苑街 38 号	45,988.00	165.70
永房权证字第 20124266 号	商业服务	25.02	西苑街 42 号	45,340.00	113.44
永房权证字第 20124267 号	商业服务	35.51	西苑街 52 号	45,390.00	161.18
永房权证字第 20124268 号	商业服务	44.75	西门路 51 号	44,340.00	198.42
永房权证字第 20124269 号	商业服务	233.63	燕江南路 902 号	45,540.00	1,063.95
永房权证字第 20124270 号	住宅	63.15	五四路 132 号 1-902 室	6,346.00	40.08
永房权证字第 20124271 号	商业服务	53.13	永乐家园	50,260.00	367.03
永房权证字第 20124272 号	商业服务	35.04	中山路	44,980.00	157.61
永房权证字第 20124273 号	商业服务	21.46	五四路 271 号	53,870.00	115.61
永房权证字第 20124274 号	商业服务	48.09	百合巷 35-4 号	43,190.00	207.70
永房权证字第 20124275 号	商业服务	35.8	百合巷 35-8 号	43,890.00	157.13
永房权证字第 20124276 号	住宅	57.83	大同时代嘉园	7,120.00	41.18
永房权证字第 20124277 号	商业服务	61.54	百合巷 35-14 号	43,290.00	266.41
永房权证字第 20124278 号	商业服务	38.69	百合巷 35-7 号	43,890.00	169.81
永房权证字第 20124279 号	商业服务	43.9	百合巷 25-3 号	43,760.00	192.11
永房权证字第 20124280 号	商业服务	44.07	西门路 63 号	45,688.00	201.35
永房权证字第 20124281 号	仓储	63.44	金源小区 5-2 号	6,923.00	43.92
永房权证字第 20124282 号	商业服务	55.41	西门路 18 号	45,490.00	252.06
永房权证字第 20124283 号	仓储	37.25	金源小区 5-1 号	8,239.00	30.69
永房权证字第 20124284 号	办公	1,139.43	永乐家园	6,239.00	710.89
永房权证字第 20124285 号	商业服务	31.92	百合巷 35-12 号	43,560.00	139.04
永房权证字第 20124286 号	商业服务	51.95	百合巷 35-2 号	48,760.00	253.31
永房权证字第 20124287 号	商业服务	22.57	永乐路 66-1 号	53,870.00	121.59
永房权证字第 20132987 号	商业服务	22,758.69	永安市新城区东面含笑大道中段	16,300.00	37,096.70
永房权证字第 20132988 号	商业服务	9,969.89	含笑大道 1 号	10,023.00	9,992.82
永房权证字第 20132989 号	商铺	702.8	燕江南路 18 号	45,200.00	3,176.66
永房权证字第 20132990 号	办公	5,963.06	南山路 916 号	8,350.00	4,979.16
永房权证字第 20132991 号	商业服务	4,083.58	中山路 919 号	9,250.00	3,777.31
永房权证字第 20132992 号	商业服务	4,951.78	中山路 919 号	13,590.00	6,729.47
永房权证字第 20132993 号	办公	4,527.00	燕江中路 916 号	8,433.00	3,817.62
永房权证字第 20132994 号	办公	4,354.73	巴溪大道 126 号	8,780.00	3,823.45

永房权证字第 20132995 号	办公	5,505.26	新府路 85 号	9,250.00	5,092.37
永房权证字第 20132996 号	办公	4,857.26	燕江中路 226 号	8,808.00	4,278.28
永房权证字第 20132997 号	办公	5,301.80	南山路 868 号	8,890.00	4,713.30
永房权证字第 20132998 号	办公	4,047.78	江滨花园 9 幢	8,670.00	3,509.43
永房权证字第 20132999 号	商业服务	363.32	燕江南路 18 号	45,200.00	1,642.21
永房权证字第 20133000 号	商业服务	7,542.60	燕江中路 916 号	8,380.00	6,320.70
合计	-	186,856.55	-	-	199,594.25

附录七 主要财务指标计算公式

盈利能力	综合毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
	销售净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$
	净资产收益率	$\text{净利润} / ((\text{本年所有者权益} + \text{上年所有者权益}) / 2) \times 100\%$
	总资产回报率	$(\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}) / ((\text{本年资产总额} + \text{上年资产总额}) / 2) \times 100\%$
	管理费用率	$\text{管理费用} / \text{营业收入} \times 100\%$
	销售费用率	$\text{销售费用} / \text{营业收入} \times 100\%$
	财务费用率	$\text{财务费用} / \text{营业收入} \times 100\%$
营运效率	总资产周转率(次)	$\text{营业收入} / [(\text{本年资产总额} + \text{上年资产总额}) / 2]$
	固定资产周转率(次)	$\text{营业收入} / [(\text{本年固定资产总额} + \text{上年固定资产总额}) / 2]$
	应收账款周转率	$\text{营业收入} / [(\text{期初应收账款余额} + \text{期末应收账款余额}) / 2]$
	存货周转率	$\text{营业成本} / [(\text{期初存货} + \text{期末存货}) / 2]$
	净营业周期(天)	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数} - \text{应付账款周转天数}$
资本结构及财务安全性	资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
	流动比率	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计}$
	速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计}$
	长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券} + \text{融资租赁款}$
	短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付票据} + 1 \text{年内到期的长期借款}$
	有息债务	$\text{长期债务} + \text{短期债务}$
现金流	金融负债	$\text{长期借款} + \text{短期借款} + \text{应付债券}$
	EBIT	$\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$
	EBITDA	$\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$
	自由现金流	$\text{经营活动净现金流} - \text{资本支出} - \text{当期应发放的股利}$
	利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
	EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$

附录八 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债券安全性极高，违约风险极低。
AA	债券安全性很高，违约风险很低。
A	债券安全性较高，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，违约风险一般。
BB	债券安全性较低，违约风险较高。
B	债券安全性低，违约风险高。
CCC	债券安全性很低，违约风险很高。
CC	债券安全性极低，违约风险极高。
C	债券无法得到偿还。

注：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。

二、债务人长期信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：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。

三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。