

## 2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券 上市公告书

证券简称：14 三门 01

证券代码：127014

上市时间：2014 年 11 月 20 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国信证券股份有限公司

### 第一节 绪言

发行人董事会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。

上交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，本期债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA-，评级展望为稳定。截至2013年末，发行人股东权益合计71.31亿元。2011-2013年，发行人归属于母公司股东的净利润分别为0.91亿元、0.73亿元和0.81亿元，近三年归属于母公司股东

的平均净利润为0.82亿元，超过本期债券1年应付利息的1.5倍。发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 释义

在本公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司：**指三门县国有资产投资控股有限公司。

**本期债券：**指“2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券”。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**债券托管机构：**指中央国债登记公司/中国证券登记公司。

**主承销商、上市推荐人：**指国信证券股份有限公司。

**监管银行、受托管理人、流动性支持银行：**指中国银行股份有限公司三门县支行。

**抵押资产监管人、抵押权代理人：**指中国工商银行股份有限公司三门支行。

**抵押权人：**指本期债券全体持有人。

**募集说明书：**发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券募集说明书》。

**《受托管理协议》：**指受托管理人与发行人签署的《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券受托管理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《偿债资金专户监管协议》：**指本期债券发行人与监管银行签署的

《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

《抵押资产监管协议》：指本期债券发行人与抵押资产监管人签订的《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

三门县政府：指三门县人民政府。

上交所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

注：本公告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

### 第三节 发行人简介

#### 一、发行人概况

公司名称：三门县国有资产投资控股有限公司

住所：三门县海游镇湫水大道 1 号

法定代表人：叶坚强

成立日期：2000 年 12 月 22 日

注册资本：柒亿零伍佰贰拾叁万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：国有资产经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

发行人是经三门县人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设施建设与运营、保障房建设、公路运输、粮食收储及加工、园区开发、国有资产经营和管理等，是三门县人民政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人合并口径的资产总计 130.13 亿元，负债合计 58.81 亿元，股东权益合计 71.31 亿元。2013 年度，发行人实现主营业务收入 4.29 亿元、净利润 0.81 亿元。

## 二、历史沿革

发行人前身为三门县国有资产经营有限公司，是于 2000 年 12 月 22 日经三门县人民政府三政发〔2000〕第 195 号文批准，由三门县财政局出资组建的国有独资公司，成立时注册资本 500 万元。根据 2006 年 5 月 30 日企业名称变更核准通知书（（三工商）名称变核内[2006]第 607807 号），企业名称变更为三门县国有资产投资控股有限公司。2006 年 7 月 28 日，公司董事会决议增加注册资本 13,000 万元，增资后的注册资本是 13,500 万元。2008 年 8 月 31 日，公司董事会决议增加注册资本 57,023 万元，增资后的注册资本为 70,523 万元。发行人现持有三门县工商行政管理局核准的《企业法人营业执照》，注册号为 331022000008051。

## 三、股东情况

发行人为国有独资公司，出资人为三门县财政局，出资比例为 100%。发行人的实际控制人为三门县人民政府。

#### 第四节 债券发行概况

一、**发行人：**三门县国有资产投资控股有限公司。

二、**债券名称：**2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券（简称“14 三门 01”）。

三、**发行总额：**4 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为6.85%固定不变，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

六、**债券形式及托管方式：**实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券在中央国债登记公司登记托管；在上交所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。其中投资者在全国银行间债券市场认购量为 2.4 亿元，在上海证券交易所认购量为 1.6 亿元。

八、**发行对象：**在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上交所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）。

**九、发行期限：**5 个工作日，自 2014 年 10 月 29 日至 2014 年 11 月 4 日。

**十、发行首日：**2014 年 10 月 29 日。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 29 日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**2014 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 28 日。

**十三、还本付息方式：**每年付息 1 次。本期债券设计本金提前偿还条款，即于 2017 年 10 月 29 日、2018 年 10 月 29 日、2019 年 10 月 29 日、2020 年 10 月 29 日和 2021 年 10 月 29 日分别按照 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后 5 个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**十四、付息日：**2015 年至 2021 年每年的 10 月 29 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十五、兑付日：**2017 年至 2021 年每年的 10 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十六、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十七、承销方式：**承销团余额包销。

**十八、承销团成员：**主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为国海证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司和新时代证券有限责任公司。

**十九、担保方式：**发行人以其全资子公司三门县晏站涂建设有限公司合法拥有的两宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。该两宗国有土地使用权面积共计 778,358.00 平方米，评估价值总计 146,331.30 万

元，是本期债券发行总额的 3.66 倍。

**二十、信用等级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA-，评级展望为稳定。

**二十一、流动性支持：**本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国银行股份有限公司三门县支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国银行股份有限公司三门县支行内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 10 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款（具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款专门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。

**二十二、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第五节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2014 年 11 月 20 日起在上交所上市交易，债券简称“14 三门 01”，证券代码为“127014”。根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为 AA-级。

### 二、本期债券托管基本情况

本期债券在上交所交易流通部分托管在中国证券登记公司上海分公司。

## 第六节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 2011-2013 年经审计的财务报告。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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》（利安达审字[2014]第 1279 号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人 2011-2013 年经审计的主要财务数据（完整财务报表见附表一、二、三）

单位：万元

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动资产合计	998,804.18	896,871.04	867,860.13
固定资产合计	224,479.29	219,786.65	209,856.21
资产总计	1,301,274.15	1,169,509.79	1,107,298.79
流动负债合计	184,942.26	129,662.01	124,925.89
长期负债合计	403,191.38	344,016.06	295,747.31
负债合计	588,133.64	473,678.06	420,673.20
股东权益合计	713,102.85	695,792.53	686,625.59
主营业务收入	42,852.46	55,557.64	26,196.60
补贴收入	22,377.96	8,914.67	20,129.36
利润总额	6,765.72	7,519.33	9,246.23
净利润	8,144.80	7,261.91	9,105.59
经营活动产生的现金流量净额	-40,660.03	12,572.87	-7,776.82
投资活动产生的现金流量净额	-31,209.07	-4,709.71	-30,217.97
筹资活动产生的现金流量净额	90,943.22	-9,639.81	20,800.77
现金及现金等价物净增加额	19,074.12	-1,776.65	-17,194.03

### 二、发行人 2011-2013 年主要财务指标

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
净资产收益率	1.16%	1.05%	1.33%



项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
总资产收益率	0.66%	0.64%	0.82%
流动比率（倍）	5.40	6.92	6.95
速动比率（倍）	1.41	1.41	1.25
资产负债率	45.20%	40.50%	37.99%
息税折旧摊销前利润（万元）	16,529.93	15,352.83	15,824.53
应收账款周转率（次/年）	5.76	13.20	36.74
存货周转率（次/年）	0.05	0.06	0.04
总资产周转率（次/年）	0.03	0.05	0.02

- 注：1、净资产收益率 = (净利润/平均股东权益) × 100%
- 2、总资产收益率 = (净利润/平均资产总计) × 100%
- 3、流动比率 = 流动资产合计/流动负债合计
- 4、速动比率 = (流动资产合计 - 存货 - 待摊费用 - 1 年内到期的非流动资产 - 其他流动资产) / 流动负债合计
- 5、资产负债率 = (负债合计/资产总计) × 100%
- 6、息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
- 7、应收账款周转率 = 主营业务收入/应收账款平均净值
- 8、存货周转率 = 主营业务成本/存货平均净额
- 9、总资产周转率 = 主营业务收入/平均资产总计
- 10、2011 年年初数以年末数代替

## 第七节 本期债券的偿债计划及偿债保障措施

发行人经营状况优良，本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目产生的收益。此外，发行人以其全资子公司合法拥有的两宗国有土地使用权进行抵押担保，抵押资产的评估价值为 14.63 亿元，为本期债券还本付息提供了充分保障。抵押资产担保详情参见本公告书第八节。

### 一、本期债券的偿债计划

#### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 4 亿元，为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿

付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

## （二）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人在中国银行股份有限公司三门县支行建立了偿债资金专户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

按照发行人与中国银行股份有限公司三门县支行签订的《偿债资金专户监管协议》，中国银行股份有限公司三门县支行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

## （三）偿债计划的人员及工作安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。发行人将依据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有

关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）的要求，在每次偿还本息前 6 个月积极与三门县发展与改革局进行沟通，做好全面的偿还本息准备，并建立起系统的偿债动态监督机制。

#### （四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金主要来源于公司日常业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目产生的收益。根据发行人和三门县政府签署的《74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门段工程建设项目委托建设和回购协议书》，以上协议回购资金总额为 12 亿元，约定 8 年支付期限内由三门县政府分期支付给发行人。三门县城 1-C3 地块拆迁安置房工程、三门县城大湖塘 C-41 地块建设拆迁安置房工程、三门县公共租赁房、廉租房、经济适用房建设工程和三门县保障性住房工程四个项目建成后，在本期债券存续期内实现收入约为 11.21 亿元。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产以及其他融资方式筹集还本付息资金。

## 二、本期债券的偿债保障措施

### （一）良好的财务状况和发展前景

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平适中，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总计 130.13 亿元，负债合计 58.81 亿元，资产负债率为 45.20%，在同行业中处于适中水平，财务结构稳健，具有较强的长期偿债能力。

2011-2013 年发行人主营业务收入分别为 2.62 亿元、5.56 亿元和 4.29 亿元，经营实力较强。发行人主营业务收入来源于工程代建收入、商品房销售收入、运输收入、猪肉销售收入、粮食销售收入、爆破器材销售收入、自来水收入、工程施工收入、租金收入、污水处理收入和石材销售收入等方面，能够产生较为稳定的现金流。另外，随着业务的拓展，

发行人逐步加快内部资源整合力度，投资水平不断提高，业务收入及利润水平也将随之增加。2011-2013 年发行人分别实现净利润 0.91 亿元、0.73 亿元和 0.81 亿元。发行人主营业务收入增长较快，盈利能力较强，将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（二）发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保

发行人以全资子公司三门县晏站涂建设有限公司合法拥有的两宗国有土地使用权为本期债券进行抵押担保，作为本期债券的偿债保障。抵押资产为共两宗国有土地使用权，总面积为 778,358.00 平方米，使用权类型均为出让。经北京中企华资产评估有限责任公司评估，该两宗国有土地使用权的评估价值共计 14.63 亿元，为本期债券本金总额的 3.66 倍。

（三）募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障

本期债券募集资金将全部用于 74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门段工程、三门县城 1-C3 地块拆迁安置房工程、三门县城大湖塘 C-41 地块建设拆迁安置房工程、三门县公共租赁房、廉租房、经济适用房建设工程和三门县保障性住房工程共五个固定资产投资项目。

发行人已与三门县人民政府签订了《74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门段工程建设项目委托建设和回购协议书》，协议约定：74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门段工程建设项目设项目采用“BT”建设—移交）建设模式；该项目的回购款总额为人民币 120,000 万元，投资收益为 18,000 万元，投资收益率为 17.65%；该项目的回购款项支付期限为 8 年，支付安排如下：在本期债券存续期内前 3 个计息年度内每年支付 1 亿元，在第 4 至第 7 个计息年度内各支付 2 亿元，剩余款项在第 8 年支付。根据《三门县人民政府关于 74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门

段工程建设项目回购资金来源说明的函》（三政函〔2013〕159 号），三门县人民政府将依据实际土地出让情况安排不少于 8.5 亿元土地出让金以及 6.4 亿元上级补助资金用于该项目回购。三门县城 1-C3 地块拆迁安置房工程、三门县城大湖塘 C-41 地块建设拆迁安置房工程、三门县公共租赁房、廉租房、经济适用房建设工程和三门县保障性住房工程四个项目建成后，在本期债券存续期内实现收入约为 11.21 亿元。回购协议约定的回购款现金流和四个保障性住房项目的收入足以覆盖本期债券全部本息，为本期债券的偿付提供基础。发行人将加强对项目的内部管理，加快建设进度，降低建设成本，争取提前实现预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入保证。

#### （四）当地政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障

发行人是经三门县人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设施建设与运营、保障房建设、公路运输、粮食收储及加工、园区开发、国有资产经营和管理等，是三门县人民政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体，因此也得到了当地政府的大力支持。

2006 年以来，三门县政府先后将三门县基础设施投资有限公司、三门县水利基础设施投资有限公司、浙江省三门公路运输总公司等优质公司的股权划转给发行人，先后两次分别增资 1.30 亿元和 5.70 亿元。同时，三门县政府给予公司较大的财政补贴支持，2011-2013 年三门县财政局分别对公司拨付财政专项补贴 2.01 亿元、0.89 亿元和 2.24 亿元，财政资金支持在较大程度上提升了公司的盈利水平。三门县人民政府将继续从财政资金、资产注入等方面全方位支持发行人的持续做大做强，不断提高发行人资产质量。三门县政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

### （五）充足的土地资产为本期债券按期偿付奠定了基础

发行人拥有充足的土地资产，在当地人口和资源向中心城市集聚的背景下，发行人土地资源优势愈加明显。同时，该部分土地资产权属明确，可有计划地变现用于偿还债务。在本期债券本息兑付或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让部分土地，以增加和补充偿债资金。且随着三门县经济的快速发展，发行人的土地资产存在着很大的增值潜力。截至 2013 年末，发行人土地资产总价值为 56.37 亿元，未抵押部分土地资产的总价值为 14.17 亿元。

### （六）中国银行股份有限公司三门县支行为本期债券提供流动性支持

发行人已与中国银行股份有限公司三门县支行签署了《流动性贷款支持协议》。本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国银行股份有限公司三门县支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国银行股份有限公司三门县支行内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 10 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款（具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款专门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。

中国银行股份有限公司三门县支行为发行人提供的流动性支持降低了发行人临时资金缺口带来的偿付风险，增强了发行人的财务弹性。

### （七）本期债券受托管理人、监管银行和债券持有人会议制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障

发行人已聘请中国银行股份有限公司三门县支行作为本期债券受托管理人和本期债券偿债资金专户及募集资金账户监管银行，并建立了

债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

中国银行股份有限公司三门县支行接受发行人聘任作为本期债券的受托管理人，在债券存续期间的常规代理事项包括：（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；（6）若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：（1）享有本募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；（2）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；（3）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督发行人；（4）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督受托管理人；（5）如涉及到抵/质押资产，根据法律法规的规定及《抵/质押资产监管协议》的约定监督抵/质押资产监管人；（6）如涉及到偿债资金专户，根据法律法规的规定及《偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债资金专户监管人；（7）审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；（8）决定变更或解聘受托管理人、抵/质押资产监管人或偿债资金专户监管人；（9）授权和决定受托管理人办理与本期债券有关的事宜；（10）享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：（1）发行人拟变更《募集说明书》的约定条款（包括变更募集资金用途）；（2）拟变更受托管理人；（3）拟变更抵押（质押）资产；（4）担保人发生重大变化；（5）发行人不能按期偿付本期债券的本息；（6）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；（7）发行人作出资产重组决策；（8）发行人为本期债券设定资产抵押或质押，达到处置抵押（质押）资产触发条件的；（9）发行人书面提议召开债券持有人会议；（10）债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议；（11）单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

## 第八节 债券担保情况

发行人以其全资子公司三门县晏站涂建设有限公司合法拥有的两宗国有土地使用权进行抵押担保，抵押资产的评估价值为 14.63 亿元。

### 一、抵押资产情况

发行人提供的抵押资产为两宗国有土地使用权。该两宗国有土地使用权的总面积为 778,358.00 平方米，使用权类型均为出让方式。具体构成如下：

序号	土地使用权证号	使用权类型	用途	使用权面积（平方米）	评估价值（万元）
1	三国用（2013）第 003659 号	出让	城镇住宅用地	515,790.00	96,968.52
2	三国用（2013）第 003661 号	出让	城镇住宅用地	262,568.00	49,362.78
合计				<b>778,358.00</b>	<b>146,331.30</b>

经具有从事证券、期货相关评估业务资质的北京中企华资产评估有



限责任公司评估出具的中企华评报字（2013）第 3442 号土地使用权项目评估报告，发行人拟抵押的两宗国有土地使用权的评估价值共计 14.63 亿元，为本期债券本金总额的 3.66 倍，足以覆盖本期债券本息偿还。

## 二、抵押担保操作方案

### 1、确定抵押权代理人及抵押资产监管人

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司三门支行担任本期债券的抵押权代理人及抵押资产监管人。

### 2、抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券资产抵押承诺函》，承诺以其全资子公司三门县晏站涂建设有限公司合法拥有的两宗国有土地使用权为本期债券本息偿付提供抵押担保，并在本期债券发行完毕后的 20 个工作日内完成抵押资产登记手续。三门县国土资源局已出具了《关于三门县国有资产投资控股有限公司土地使用权抵押相关问题的说明》，证明发行人合法拥有这两宗国有土地使用权，并同意为发行人发行本期债券提供抵押的上述土地办理抵押登记的有关手续。发行人已与中国工商银行股份有限公司三门支行签署《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议》和《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

### 3、对抵押资产的价值评估及监管

在本期债券存续期间，发行人持续聘请资产评估机构对抵押资产的价值进行年度评估，年度评估报告的基准日期应为本期债券当年的付息日。年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息日后的 30 个工作日。

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请中国工商银行股份有限公司三门支行作为抵押资产的监管人。监管人的义务如下：

（1）妥善保管抵押资产办理抵押登记形成的他项权利证书，并做好这些权利凭证的交接记录；

（2）对抵押资产进行日常监管；

（3）按照约定计算抵押资产的价值与本期债券未偿还本金的比率，比率低于约定倍数的，通知发行人追加抵押资产。

#### 4、抵押资产的追加、释放及置换

##### （1）抵押资产的追加

①当抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》约定计算的抵押率低于 2.5 时，应在 3 个工作日内向发行人提交追加抵押资产的通知。

②追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》有关初始抵押的规定进行价值评估、抵押登记。

③发行人为追加的抵押资产办理抵押登记，应当邀请抵押资产监管人授权经办人员参加。

④抵押资产监管人对追加的抵押资产的监管方式仍适用《抵押资产监管协议》。

##### （2）抵押资产的释放及置换

①在本期债券存续期间，在抵押率不低于《抵押资产监管协议》约定的 2.5 的前提下，发行人可以向抵押资产监管人、受托管理人和抵押权人申请解除部分抵押资产的抵押。经抵押资产监管人、受托管理人和抵押权人同意解除部分资产抵押的，抵押资产监管人应协助发行人办理抵押资产解除部分的注销抵押登记手续。

②在本期债券存续期间，在保证置换后抵押率不低于《抵押资产监管协议》约定的 2.5 的前提下，发行人可以向抵押资产监管人、受托管

理人和抵押权人申请置换部分抵押资产的抵押。

如发行人申请用于置换的抵押资产属于国有土地使用权，抵押资产监管人、受托管理人和抵押权人同意置换部分资产抵押的，抵押资产监管人应协助发行人办理抵押资产置出部分的注销抵押登记手续，并协助发行人办理置入抵押资产的抵押登记手续。

如发行人申请用于置换的抵押资产不属于国有土地使用权，即变更担保资产类型的，则抵押资产监管人在收到发行人申请后五个工作日通知本期债券的受托管理人召集债券持有人会议。债券持有人会议同意置换部分资产抵押，即变更担保资产类型的，抵押资产监管人应协助发行人办理抵押资产置出部分的注销抵押登记手续。置入担保资产的代理监管责任将由发行人、担保资产置入方和抵押资产监管人根据债券持有人会议决议另行签订协议约定。

## 5、抵押资产的日常监管

(1) 在本期债券存续期间，抵押资产监管人负责对抵押资产进行日常监管，发行人应协助抵押资产监管人履行监督义务，按照其要求提供便利条件和相关信息。如因发行人违反上述义务导致抵押资产监管人无法履行本条项下的监管职责的，抵押资产监管人不承担责任。

(2) 日常监管的内容包括但不限于《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议》中所列抵押资产的权属变动情况、设定抵押权的变动情况和抵押资产的物理外貌重大变动情况。

(3) 在本期债券存续期间，每年付息日/兑付日结束后的 40 个工作日内，抵押资产监管人应制作《抵押资产年度监管报告》并视国家主管部门或债券持有人会议决议的要求及时披露。

(4) 在本期债券存续期间，抵押资产发生毁损、灭失等显著影响

抵押资产价值情形的，抵押资产监管人应在知悉上述情况后的 10 个工作日内，及时与发行人协商确定处理办法并进行披露，确定需要追加抵押资产的，参照《抵押资产监管协议》中抵押资产追加的规定处理。

### 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查及浙江六和律师事务所核查，近三年发行人不存在违法和重大违规情况。

### 第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金4亿元，全部用于固定资产投资项目，具体分配情况如下：

募集资金投资项目		项目总投资额（万元）	股权投资额（万元）	使用债券资金（万元）	债券资金占比
1	74 省道南延三门毛张至椒江二桥三门段工程	102,000.00	102,000.00	15,000.00	14.71%
2	三门县城 1-C3 地块拆迁安置房工程	7,500.00	7,500.00	2,000.00	26.67%
3	三门县城大湖塘 C-41 地块建设拆迁安置房工程	20,000.00	20,000.00	5,500.00	27.50%
4	三门县公共租赁房、廉租房、经济适用房建设工程	16,065.00	16,065.00	5,000.00	31.12%
5	三门县保障性住房工程	56,800.00	56,800.00	12,500.00	22.01%
合计		202,365.00	202,365.00	40,000.00	—

### 第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常：

一、主要业务发展目标进展顺利；

- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、无重大投资；
- 四、无重大资产（股权）收购、出售；
- 五、住所未发生变化；
- 六、无重大诉讼、仲裁案件；
- 七、重大会计政策未发生变动；
- 八、会计师事务所未发生变动；
- 九、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十、公司资信情况未发生变化；
- 十一、无其他应披露的重大事项。

## 第十二节 有关当事人

### 一、发行人：三门县国有资产投资控股有限公司

住所：三门县海游镇湫水大道 1 号

法定代表人：叶坚强

联系人：谢伟世

联系地址：浙江省台州市三门县海游镇湫水大道 1 号

电话：0576-83235001

传真：0576-83235000

邮编：317100

### 二、主承销商、上市推荐人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：李晗、王潇、林鹏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦三层

电话：010-88005356

传真：010-88005099

邮编：100033

### 三、托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：费琳

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68419135

传真：021-68875802-8234

邮政编码：200120

### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

**五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 2008 室

法定代表人：黄锦辉

联系人：顾宇倩、陈海建

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 A 座 5 层

电话：0573-82627289

传真：0573-82627279

邮编：314001

**六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：吴进发、刘书芸

联系地址：上海市浦东新区东方路 818 号众城大厦 13 楼

电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮编：200127

**七、发行人律师：浙江六和律师事务所**

住所：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

负责人：郑金都

联系人：高金榜、叶伟琼

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

电话：0571-85055613

传真：0571-85055877

邮编：310013

八、监管银行、受托管理人、流动性支持银行：中国银行股份有限公司三门县支行

营业场所：三门县海游镇上洋路 19 号

负责人：应美根

联系人：应美根

联系地址：浙江省台州市三门县海游镇上洋路 19 号

电话：0576-83335976

传真：0576-83332294

邮编：317100

九、抵押权代理人、抵押资产监管人：中国工商银行股份有限公司三门支行

营业场所：三门县海游镇湫水大道 25 号

负责人：阮晓俊

联系人：阮晓俊

联系地址：浙江省台州市三门县海游镇湫水大道 25 号

电话：0576-83356600

传真：0576-83356606

邮编：317100

十、资产评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

住所：北京市东城区青龙胡同 35 号

法定代表人：孙月焕

联系人：童雨梅



联系地址：浙江省杭州市新塘路元华旺座中心 A 幢 20 楼

电话：0571-86856386

传真：0571-85828089

邮编：310016

### 第十三节 备查文件目录

- 一、国家发改委对本期债券发行的批准文件；
- 二、《2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券募集说明书》；
- 三、《2014 年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 四、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2011-2013 年审计报告；
- 五、浙江六和律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- 六、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 七、募集资金投资项目有关原始合法文件；
- 八、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券受托管理协议》；
- 九、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 十、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；
- 十一、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券募集资金账户监管协议》；
- 十二、《流动性贷款支持协议》；

十三、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券抵押资产监管协议》；

十四、《2014 年三门县国有资产投资控股有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议》。

（以下无正文）

本页无正文，为《2014年第一期三门县国有资产投资控股有限公司公司债券上市公告书》之签章页

发行人：三门县国有资产投资控股有限公司



2014年11月8日

本页无正文，为《2014年第一期三门县国有资产投资控股有限公司  
公司债券上市公告书》之签章页

上市推荐人：国信证券股份有限公司



2014 年 11 月 18 日

附表一：发行人 2011-2013 年合并资产负债表

单位：元

资 产	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	698,340,914.65	504,799,732.70	462,566,244.56
应收票据	—	—	4,000,000.00
应收利息	—	—	9,063,985.00
应收账款	71,815,104.74	77,033,044.01	7,131,127.70
其他应收款	1,722,419,650.24	1,145,525,475.09	1,032,664,586.14
预付账款	111,147,106.25	100,330,367.65	48,817,926.53
应收补贴款	—	—	5,787.50
存货	7,384,319,035.51	7,141,021,732.91	7,114,351,629.56
<b>流动资产合计</b>	<b>9,988,041,811.39</b>	<b>8,968,710,352.36</b>	<b>8,678,601,286.99</b>
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	163,808,462.59	147,559,900.59	135,509,900.59
<b>长期投资合计</b>	<b>163,808,462.59</b>	<b>147,559,900.59</b>	<b>135,509,900.59</b>
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	443,472,800.07	347,348,312.71	298,721,469.82
减：累计折旧	128,872,254.37	108,538,105.83	74,861,857.71
固定资产净值	314,600,545.70	238,810,206.88	223,859,612.11
固定资产净额	314,600,545.70	238,810,206.88	223,859,612.11
工程物资	—	45,807.56	39,446.40
在建工程	1,930,192,311.77	1,959,010,476.90	1,874,663,034.42
<b>固定资产合计</b>	<b>2,244,792,857.47</b>	<b>2,197,866,491.34</b>	<b>2,098,562,092.93</b>
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产	43,423,727.16	36,692,084.01	37,969,335.33
长期待摊费用	3,682,983.39	7,941,842.80	15,280,980.09
其他长期资产	568,991,623.07	336,327,244.31	107,064,320.48
<b>无形资产及其他资产合计</b>	<b>616,098,333.62</b>	<b>380,961,171.12</b>	<b>160,314,635.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,012,741,465.07</b>	<b>11,695,097,915.41</b>	<b>11,072,987,916.41</b>

附表一：发行人 2011-2013 年合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	164,510,000.00	119,860,000.00	95,500,000.00
应付账款	40,782,033.02	83,560,268.84	91,435,227.85
预收账款	4,384,182.57	12,125,884.53	23,367,856.96
应付工资	2,327,722.81	2,087,909.04	1,425,913.33
应付福利费	—	—	70,358.81
应交税金	15,623,864.30	9,180,010.53	33,536.87
其他未交款	6,417,995.68	6,418,506.56	2,946,035.52
其他应付款	1,063,800,168.56	842,504,093.36	538,250,810.16
预提费用	—	2,219,191.00	2,229,191.00
一年内到期的长期负债	497,000,000.00	218,000,000.00	494,000,000.00
其他流动负债	54,576,603.93	664,205.42	—
<b>流动负债合计</b>	<b>1,849,422,570.87</b>	<b>1,296,620,069.28</b>	<b>1,249,258,930.50</b>
<b>长期负债：</b>			
长期借款	1,985,516,820.58	1,400,299,539.19	1,086,530,159.63
应付债券	847,077,333.33	847,077,333.33	847,077,333.33
长期应付款	8,000,000.00	6,600,000.00	3,000,000.00
专项应付款	1,179,421,356.53	1,186,183,682.26	1,020,865,592.66
其他长期负债	11,898,328.33	—	—
<b>长期负债合计</b>	<b>4,031,913,838.77</b>	<b>3,440,160,554.78</b>	<b>2,957,473,085.62</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,881,336,409.64</b>	<b>4,736,780,624.06</b>	<b>4,206,732,016.12</b>
少数股东权益	376,587.27	392,000.00	—
<b>股东权益：</b>			
实收资本	705,230,000.00	705,230,000.00	705,230,000.00
资本公积	5,791,802,433.18	5,683,802,433.18	5,664,752,099.04
盈余公积	90,820,364.66	82,675,561.56	75,413,655.87
未分配利润	559,520,524.52	486,217,296.61	420,860,145.38
未确认投资损失	-16,344,854.20	—	—
<b>股东权益合计</b>	<b>7,131,028,468.16</b>	<b>6,957,925,291.35</b>	<b>6,866,255,900.29</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>13,012,741,465.07</b>	<b>11,695,097,915.41</b>	<b>11,072,987,916.41</b>

附表二：发行人 2011-2013 年合并利润表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、主营业务收入	428,524,571.57	555,576,409.95	261,966,041.51
减：主营业务成本	373,354,709.97	431,516,204.74	261,915,246.13
主营业务税金及附加	17,709,107.45	12,649,694.43	8,103,728.96
二、主营业务利润	37,460,754.15	111,410,510.78	-8,052,933.58
加：其他业务利润	7,868,033.30	5,485,340.79	5,621,840.91
减：营业费用	5,264,477.17	5,171,396.55	5,256,025.33
管理费用	86,944,076.04	77,580,900.89	56,191,088.12
财务费用	74,284,122.73	49,071,600.82	44,905,393.34
三、营业利润	-121,163,888.49	-14,928,046.69	-108,783,599.46
加：投资收益	-37,389,296.54	58,799.38	60,936.32
补贴收入	223,779,576.67	89,146,700.27	201,293,607.53
营业外收入	5,016,026.84	2,421,450.25	1,297,340.85
减：营业外支出	2,585,245.68	1,505,646.75	1,406,009.64
四、利润总额	67,657,172.80	75,193,256.46	92,462,275.60
减：所得税	2,569,408.72	2,574,199.54	1,406,366.72
少数股东本期损益	-15,412.73	—	—
未确认投资损失	-16,344,854.20	—	—
五、净利润	81,448,031.01	72,619,056.92	91,055,908.88
加：年初未分配利润	486,217,296.61	420,860,145.38	338,909,827.38
六、可供分配的利润	567,665,327.62	493,479,202.30	429,965,736.26
减：提取法定公积金	8,144,803.10	7,261,905.69	9,105,590.88
七、可供股东分配的利润	559,520,524.52	486,217,296.61	420,860,145.38
八、未分配利润	559,520,524.52	486,217,296.61	420,860,145.38

附表三：发行人 2011-2013 年合并现金流量表

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	442,595,316.83	326,254,668.86	292,742,238.76
收到的税费返还	434,199.00	9,048,066.85	—
收到的其他与经营活动有关的现金	838,211,633.34	741,772,132.53	302,827,047.24
<b>现金流入小计</b>	<b>1,281,241,149.17</b>	<b>1,077,074,868.24</b>	<b>595,569,286.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	423,836,170.09	455,524,035.43	407,463,821.77
支付给职工以及为职工支付的现金	45,205,387.36	33,422,399.12	31,448,246.57
支付各项税费	20,687,372.85	25,529,953.78	15,537,741.31
支付的其他与经营活动有关的现金	1,198,112,535.37	436,869,812.19	218,887,699.85
<b>现金流出小计</b>	<b>1,687,841,465.67</b>	<b>951,346,200.52</b>	<b>673,337,509.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-406,600,316.50</b>	<b>125,728,667.72</b>	<b>-77,768,223.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益所收到的现金	37,841.46	34,499.38	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,925,181.00	330,028.20	996,980.38
收到的其他与投资活动有关的现金	18,100,000.00	190,472,098.06	38,499,515.49
<b>现金流入小计</b>	<b>20,063,022.46</b>	<b>190,836,625.64</b>	<b>39,496,495.87</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	315,953,729.34	225,636,278.18	254,654,151.82
投资所支付的现金	16,200,000.00	12,000,000.00	76,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	—	297,426.50	11,022,084.54
<b>现金流出小计</b>	<b>332,153,729.34</b>	<b>237,933,704.68</b>	<b>341,676,236.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-312,090,706.88</b>	<b>-47,097,079.04</b>	<b>-302,179,740.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金	—	392,000.00	—
取得借款所收到的现金	1,561,910,000.00	764,400,000.00	998,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	270,692,175.83	75,629,174.89	33,110,829.95
<b>现金流入小计</b>	<b>1,832,602,175.83</b>	<b>840,421,174.89</b>	<b>1,031,610,829.95</b>
偿还债务所支付的现金	643,653,527.02	702,270,620.44	685,090,291.97
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	149,045,441.01	168,974,354.99	115,869,560.45



项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	130,471,002.47	65,574,300.00	22,643,314.72
现金流出小计	923,169,970.50	936,819,275.43	823,603,167.14
筹资活动产生的现金流量净额	909,432,205.33	-96,398,100.54	208,007,662.81
四、汇率变动对现金的影响额	—	—	—
五、现金及现金等价物净增加额	190,741,181.95	-17,766,511.86	-171,940,301.18