

2014年惠安县城投资建设经营有限公司 公司债券上市公告书

证券简称： 14惠城投
证券代码： 127025
上市时间： 2015年1月29日
上市地点： 上海证券交易所
主承销商： 东兴证券股份有限公司
上市推荐人： 东兴证券股份有限公司

二〇一五年一月

第一节 绪言

重要提示

重要提示：发行人保证本上市公告书不存在任何虚假、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。

上海证券交易所对本期公司债券上市的核准，不表明对本期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。

根据鹏元资信出具的评级报告，发行人主体评级为AA，本期债券评级为AA+；截至2013年12月31日，公司合并资产总额为584,413.98万元，负债合计为209,909.85万元，所有者权益合计为374,504.13万元，资产负债率为35.92%；2013年发行人实现营业收入29,832.76万元，归属于母公司所有者的净利润12,283.16万元，经营活动产生的现金流量净额为18,144.43万元。

2011年-2013年，发行人的净利润分别为12,568.81万元、10,835.90万元和12,283.16万元，近三年平均净利润为11,895.96万元，不低于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、概况

公司名称	惠安县城乡建设投资经营有限公司
法定代表人	孙志加
注册资本	人民币捌仟陆佰玖拾肆万元整
成立日期	2002年4月
办公地址	惠安县螺阳镇惠华路恒兴街28号
营业执照号	350521100013282
公司类型	有限责任公司（国有独资）

邮政编码	362100
电话号码	0595-87365766
传真号码	0595-87391972
经营范围	从事授权委托本县城乡建设国有资产的产权和股份管理运营、资产重组、投资开发

发行人是经泉州市人民政府批准设立的国有独资公司，主要从事惠安县城城乡建设国有资产的产权和股份管理运营、资产重组、投资开发等。发行人承担了城市运营商的职能，着眼于搞活整个惠安城乡建设国有经济，充分发挥市场机制的作用，经营、管理和监督授权范围内的国有资产，最大限度地实现国有资产保值增值，提高资本利润率。

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“大华审计”)2014年5月31日出具的大华审字(2014)第005900号《2014年惠安县城城乡建设投资经营有限公司审计报告》(以下简称《审计报告》)，截至2013年12月31日，公司合并资产总额为584,413.98万元，负债合计为209,909.85万元，所有者权益合计为374,504.13万元，资产负债率为35.92%；2013年发行人实现营业收入29,832.76万元，实现归属于母公司所有者净利润12,283.16万元。

二、历史沿革

发行人系一家由泉州市惠安县住房与城乡规划建设局(下称“惠安住建局”)履行出资人职责的国有独资公司。2002年4月，根据《泉州市人民政府关于同意设立惠安县城城乡建设投资经营有限公司的批复》(泉政【2002】文7号)而设立，设立时注册资本为4,194万元，出资业经惠安永信有限责任会计师事务所出具“惠永信会所验字(2002)144号”验资报告验证。

2004年1月，惠安县住建局再次以现金增资4,500万元，发行人注册资本变更为8,694万元，该项增资并业经惠安永信有限责任会计师事务所出具“惠永信会所验字(2004)005号”验资报告验证。

发行人现持有惠安县工商行政管理局于2010年11月5日核发的

《企业法人营业执照》，注册号350521100013282，注册资本8,694万元，实缴注册资本8,694万元。

三、股东情况

泉州市惠安县住建局是发行人的唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的 100%。

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：惠安县城乡建设投资经营有限公司。

二、债券名称：2014 年惠安县城乡建设投资经营有限公司公司债券（简称“14 惠城投”）。

三、发行总额：人民币 9 亿元。

四、债券期限：本期债券期限为7年，自2014年11月4日至2021年11月4日。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即债券发行后第3年起，逐年分别等额偿还债券本金金额1.8亿元。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券，根据簿记建档结果最终确定了本期债券的票面利率为5.49%，即：2014年10月27日前5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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数4.96%（四舍五入保留两位小数），加上0.53%确定。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公

司登记托管；通过协议方式认购在上交所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

八、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者公开发行的两种方式。在上海证券交易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证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；在承销团成员设置的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）。

九、发行期限：本期债券发行期限为 4 个工作日，自发行首日起至 2014 年 11 月 7 日止（法定节假日或休息日除外）。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 11 月 3 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 11 月 4 日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 4 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2014 年 11 月 4 日起至 2021 年 11 月 3 日止。

十四、付息日：2015 年至 2021 年每年的 11 月 4 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：本期债券兑付日分别为本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年的 11 月 4 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：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

十七、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分期还本，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即债券发行后第 3 年起，逐年分别等额偿还债券本金金额 1.8 亿元，到期利息随本金一起支付。

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。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为东兴证券股份有限公司；副主承销商为西藏同信证券有限责任公司，分销商为华龙证券有限责任公司、西南证券股份有限公司和首创证券有限责任公司。

二十、债权代理人、账户监管人、抵押资产监管人：兴业银行股份有限公司泉州分行。

二十一、募集资金使用专项账户：兴业银行股份有限公司泉州分行。

二十二、担保情况：惠安县城乡建设投资经营有限公司、惠安县崇发城乡开发建设有限责任公司、惠安县国有资产投资经营有限公司以评估价值为 20.02 亿元的土地使用权为本期债券提供抵押担保。

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

第四节 债券的上市与托管

一、本期债券上市基本情况

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。

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 1 月 29 日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“14 惠城投”，证券代码 127025。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券 8.2 亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，0.8 亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的账户。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

本部分财务数据来源于惠安县城建设投资经营有限公司2011年-2013年经审计的合并财务报表。大华会计师事务所有限公司对发行人2011年-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（大华审字【2014】005900号）。

未经特别说明，本上市公告书中发行人的财务数据均引自上述经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的会计报表。

发行人基本财务数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
资产合计	584,413.98	541,539.29	383,888.89
其中：流动资产	335,695.54	312,924.47	227,174.63
负债合计	209,909.85	194,210.16	114,053.84
其中：流动负债	107,832.85	98,683.16	71,523.84
所有者权益合计	374,504.13	347,329.13	269,835.05
资产负债率（%）	35.92	35.86	29.71
营业收入	29,832.76	41,058.90	24,748.57
利润总额	12,278.41	12,753.56	13,361.73
净利润	12,283.16	10,835.90	12,568.81
经营活动产生的现金净流量	18,144.43	2,621.25	28,433.39

二、发行人财务分析

（一）资产情况分析

公司资产的总体构成情况如下：

发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	335,695.54	57.44%	312,924.47	57.78%	227,174.63	59.18%
非流动资产	248,718.43	42.56%	228,614.83	42.22%	156,714.26	40.82%
资产总额	584,413.98	100.00%	541,539.30	100.00%	383,888.89	100.00%

最近三年，随着公司各项业务的不断发展，公司资产规模持续稳定增长。2013年12月31日、2012年12月31日和2011年12月31日公司资产总额分别为58.44亿元、54.15亿元和38.39亿元，2011

年至2013年的年均复合增长率为15.04%。

1、流动资产

发行人流动资产构成

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,704.91	1.10%	2,061.40	0.66%	6,020.06	2.65%
应收账款	35,520.00	10.58%	57,345.16	18.33%	28,944.26	12.74%
其他应收款	120,203.56	35.81%	111,688.25	35.69%	51,076.79	22.48%
存货	176,267.07	52.51%	141,829.67	45.32%	141,133.53	62.13%
流动资产合计	335,695.54	100.00%	312,924.47	100.00%	227,174.63	100.00%

2013年12月31日、2012年12月31日及2011年12月31日，本公司流动资产分别为33.57亿元、31.29亿元和22.72亿元，增长较快，占资产总额的比重分别为57.44%、57.78%和59.18%。

发行人2012年末流动资产较2011年末增加了8.57亿元，增幅为37.75%，主要系应收账款和其他应收款的增加，发行人应收账款全部为应收惠安县财政局项目款，应收账款增长了2.84亿元，增幅为98.12%，主要是因为公司2012年受政府委托所实施的项目大幅增加导致。

截至2013年12月31日，发行人流动资产比2012年末增加2.28亿元。其中发行人其他应收款增加额0.85亿元，增幅7.62%，存货增加额为3.44亿元，增幅24.28%，应收账款减少2.18亿元，应收账款减少38.06%。发行人应收账款的减少，系本期根据惠安县人民政府[2013]155号文，发行人取得位于螺阳镇东风村商住用地（惠国用（2013）字第120067号）土地使用权，用于抵收惠安县财政局所欠应收账款，该土地使用权经北京中科华资产评估有限公司出具中科华评报字[2014]第055号的评估报告，评估价值为11,036.89万元。发行人应收账款全部为应收惠安县财政局项目款。

应收账款按账龄列示如下：

发行人应收账款账龄

单位：万元

账龄	2013-12-31			2012-12-31		
	金额	占总额比率	坏账准备	金额	占总额比率	坏账准备
1 年以内	29,832.76	83.99%	-	41,058.90	71.60%	-
1-2 年	5,687.24	16.01%	-	16,286.26	28.40%	-
合计	35,520.00	100.00%	-	57,345.16	100.00%	-

其他应收款主要是发行人与惠安县财政局、惠安城市改造建设工程指挥部、惠安县住房和城乡建设局、惠安县交通建设开发公司、惠安县土地收购储备中心等单位之间的往来款，其他应收款2012年末较2011年末增长了6.06亿元，增幅为118.67%，主要系公司与政府部门往来建设资金和周转借款增加导致。其他应收款按账龄列示如下：

发行人其他应收款账龄

单位：万元

账龄	2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率	金额	占总额比率
1 年以内	21,541.76	17.52%	70,058.16	62.14%	13,074.96	25.31%
1-2 年	58,717.74	47.76%	9,409.89	8.35%	8,341.09	16.15%
2-3 年	11,942.99	9.71%	3,030.18	2.69%	29,043.24	56.22%
3-4 年	3,676.95	2.99%	29,043.25	25.76%	895.33	1.73%
4-5 年	26,360.48	21.44%	893.66	0.79%	215.00	0.42%
5 年以上	694.49	0.56%	300.83	0.27%	85.83	0.17%
合计	122,934.41	100.00%	112,735.97	100.00%	51,655.45	100.00%

其他应收款2013年末明细如下：

2013年末发行人其他应收款明细

单位：万元

单位名称	单位性质	账面金额	比例	款项性质
惠安县财政局	政府部门	38,479.60	31.30%	往来建设资金

惠安城市改造建设工程指挥部	政府部门	37,000.00	30.10%	往来款
惠安县住房和城乡建设局	政府部门	9,476.57	7.70%	周转借款
惠安县交通建设开发公司	国有企业	8,059.42	6.56%	往来款
惠安县土地收购储备中心	政府部门	7,360.07	5.99%	往来款
合计	--	100,375.66	81.65%	

2、非流动资产

发行人非流动资产构成

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期投资	44,630.85	17.94%	35,628.37	15.93%	22,595.92	14.70%
固定资产	89,619.46	36.03%	85,607.64	38.28%	90,150.87	58.65%
无形资产	112,123.88	45.08%	102,401.37	45.79%	40,960.65	26.65%
合计	248,718.43	100.00%	223,637.38	100.00%	153,707.44	100.00%

2013年12月31日、2012年12月31日及2011年12月31日，发行人非流动资产分别为24.87亿元、22.36亿元和15.37亿元，增长较快，占资产总额的比重分别为42.56%、41.30%和40.04%。

发行人2012年末比2011年末非流动资产增加了6.99亿元，主要是无形资产增加了6.14亿元，无形资产增加是政府划拨了土地资产，根据惠安县人民政府惠政综[2012]210号文，对惠安县人民政府调拨至惠安惠达站场经营有限责任公司的站前广场出让商住建设用地宗地四宗（总面积：199,214.1平方米），按照土地评估机构的评估价值入账，该土地业经泉州永信资产评估有限责任公司评估，并出具泉永信（2012）估字255号评估报告，评估价值为6.61亿元；根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司2013年2月20日出具的深国众联评报字（2013）第2-154号复核评估价值为6.26亿元。

发行人2013年末比2012年末非流动资产增加了2.01亿元，主要为长期股权投资增加9002.48万元和无形资产增加9722.51万元。长期股权投资主要是泉州市泉三高速公路投资有限责任公司增加

6000.00万元和福建湄洲湾南岸铁路支线有限责任公司增加3000.00万元。无形资产增加9722.51万元，系本期根据惠安县人民政府[2013]155号文，发行人取得位于螺阳镇东风村商住用地（惠国用（2013）字第120067号）土地使用权，用于抵收惠安县财政局所欠应收账款，该土地使用权经北京中科华资产评估有限公司出具中科华评报字[2014]第055号的评估报告，评估价值为110,368,855.48元。

（二）负债构成分析

最近三年，发行人负债的总体构成情况如下：

发行人负债情况

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	107,832.85	51.37%	98,683.16	50.81%	71,523.84	62.71%
非流动负债	102,077.00	48.63%	95,527.00	49.19%	42,530.00	37.29%
负债总额	209,909.85	100.00%	194,210.16	100.00%	114,053.84	100.00%

最近三年，随着公司经营业务的不断扩大，公司负债总额也随着总资产的增长有所增加。2013年12月31日、2012年12月31日和2011年12月31日，公司负债总额分别为20.99亿元、19.42亿元和11.41亿元。

1、流动负债

发行人流动负债情况

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	12,000.00	12.16%	-	0.00%
应付账款	6,359.71	5.90%	10,192.32	10.33%	13,011.96	18.19%
应付利息	-	-	-	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	29.97	0.03%	-	-	-	-
应交税金	11,832.51	10.97%	10,191.71	10.33%	6,013.16	8.41%
其他应付	86,210.65	79.95%	56,589.13	57.34%	52,498.72	73.40%

款						
一年内到期的长期负债	3,400.00	3.15%	9,710.00	9.84%	-	0.00%
流动负债合计	107,832.85	100.00%	98,683.16	100.00%	71,523.84	100.00%

2013年12月31日、2012年12月31日和2011年12月31日，本公司流动负债分别为10.78亿元、9.87亿元和7.15亿元，占负债总额的比重分别为51.37%、50.81%和62.71%。

发行人2012年末较2011年末流动负债增长了2.72亿元，增幅为37.97%，主要是因为短期借款和一年内到期的长期负债增加导致，短期借款较2011年末增长1.2亿元，是发行人全资子公司惠安惠达站场经营有限责任公司与兴业银行股份有限公司厦门分行签订的1.2亿委托贷款合同，贷款期限为一年；一年内到期的长期负债较2011年末增长9,710万元，主要是公司一年内到期长期借款增加导致。

发行人2013年末较2012年末其他应付款大幅，其他应付款增加2.96亿元，增幅52.34%，其中应收惠安县交通运输局的往来款增加2.66亿元。

发行人其他应付款前五名单位情况

单位：万元

名称	2013-12-31	占总额比例	性质
惠安县交通运输局	33,623.02	39.00%	往来款
惠安县国有资产投资经营有限公司	32,040.23	37.17%	往来款
惠安县国有资产投资管理中心	13,851.60	16.07%	往来款
惠安县汽车运输公司	1,955.00	2.27%	往来款
惠安县市场服务中心	1,900.00	2.20%	往来款
合计	83,369.85	96.70%	--

发行人其他应付款账龄

单位：元

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	481,928,458.22	55.90	299,700,928.10	52.96
1-2年	107,891,861.34	12.51	130,812,700.00	23.12

2-3 年	89,454,040.00	10.38	111,114,470.67	19.64
3-4 年	182,568,920.00	21.18	24,263,200.00	4.28
4-5 年	263,200.00	0.03	-	-
合计	862,106,479.56	100.00	565,891,298.77	100.00

发行人一年内到期的长期负债为 3,400.00 万元，明细如下：

发行人一年内到期的长期负债

单位：万元

借款单位	借款银行	余额	借款期间	担保方式	备注
惠安县交通投资经营有限公司	中国工商银行股份有限公司惠安支行	3,000	2003.9.29-2014.8.2	保证	惠安县土地收购储备中心提供担保
惠安县交通投资经营有限公司	中国建设银行股份有限公司惠安支行	400	2006.3.28-2020.3.27	抵押+保证	本公司国有土地抵押，抵押土地证（惠国用 2004 出字第 0160007 号）；惠安县国有资产投资经营有限公司和惠安县电力公司提供担保
合计	--	3,400	--	--	--

2、非流动负债

发行人非流动负债

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	32,100.00	31.45%	25,550.00	26.75%	39,030.00	91.77%
专项应付款	69,977.00	68.55%	69,977.00	73.25%	3,500.00	8.23%
非流动负债合计	102,077.00	100.00%	95,527.00	100.00%	42,530.00	100.00%

2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日和 2011 年 12 月 31 日，本公司非流动负债余额分别为 10.21 亿元、9.55 亿元和 4.25 亿元，占负债总额的比重分别为 48.63%、49.19%和 37.29%。发行人 2012 年末较 2011 年末非流动负债增长了 5.30 亿元，增幅 124.61%，主要是因为专项应付款金额大幅增加了 6.65 亿元。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人长期借款余额 3.21 亿元，具体

明细如下:

发行人长期借款明细

单位: 万元

借款单位	借款银行	余额	借款期间	担保方式	备注
惠安县交通投资经营有限公司	中国建设银行股份有限公司惠安支行	16,100.00	2006.3.28-2020.3.27	抵押+保证	本公司国有土地抵押, 抵押土地证(惠国用2004出字第0160007号); 惠安县国有资产投资经营有限公司和惠安县电力公司提供担保
惠安县崇发城乡开发建设有限公司	中国农业发展银行惠安支行	16,000.00	2012.1.12-2017.1.11	抵押	本公司国有土地抵押, 抵押土地证(惠国用(2011)字第07003-1号、惠国用(2011)字第07003-2号、惠国用(2011)字第07003-3号、惠国用(2011)字第07003-4号)
合计	--	32,100.00	--	--	--

(二) 营运能力分析

发行人营运能力数据

单位: 万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
应收账款	35,520.00	57,345.16	28,944.26
货币资金	3,704.91	2,061.40	6,020.06
存货	176,267.07	141,829.67	141,133.52
资产总额	584,422.61	541,539.29	383,888.89
营业收入	29,832.76	41,058.90	24,748.57
营业成本	15,116.03	25,747.82	13,642.08
应收账款周转率	0.64	0.95	0.82
存货周转率	0.10	0.18	0.15
总资产周转率	0.06	0.09	0.08

注: 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

发行人主要从事城市基础设施建设, 发行人的行业属性决定了应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率均处于较低水平。2011年-2013年发行人应收账款周转率分别为0.82、0.95和0.64, 发行人应

收账款全部为应收惠安县财政局的项目款，惠安县近几年地方财力逐年增长，应收账款发生坏账损失的风险较小，整体风险较低。

发行人存货主要为政府投入的土地资产，发行人 2011-2013 年存货周转率分别为 0.15、0.18 和 0.10，存货周转率 2013 年大幅下降，系存货增加 3.45 亿元所致。

发行人2011年-2013年总资产周转率处于较低水平，与行业内的企业特征一致，且2013年总资产周转率相对下降，主要是因为发行人存货以及无形资产等的不断增加导致总资产增幅较大。随着公司各类工程项目完工，主营业务收入稳步增长，公司的总资产周转率将有大幅改善。

（三）盈利能力分析

发行人盈利能力数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	29,832.76	41,058.90	24,748.57
营业成本	15,116.03	25,747.82	13,642.08
营业利润	4,846.97	7,015.86	3,025.41
补贴收入	7,428.96	5,854.00	9,616.73
利润总额	12,278.41	12,753.56	13,361.73
净利润	12,283.16	10,835.90	12,568.81
营业利润率（%）	16.25	17.09	12.22
总资产收益率（%）	2.18	2.34	3.84
净资产收益率（%）	3.40	3.54	5.94

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入*100%

2、总资产收益率 = 净利润/平均资产总额*100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

近三年，发行人经营稳健，2011-2013年分别实现营业收入24,748.57万元、41,058.90万元和29,832.76万元，营业利润3,025.41万元、7,015.86万元和4,846.97万元，净利润12,568.81万元、10,835.90万元和12,283.16万元，营业收入、营业利润和净利润总体呈增长态势。2012年度发行人营业收入和营业成本增加，主要因为公司受惠安县委托实施的项目量增加导致。

发行人净资产收益率和总资产收益率整体基本稳定，但略有降低，其原因是公司盈利水平整体保持平稳的同时，净资产和总资产规模增加所致。随着经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人的未来盈利水平将逐渐稳定并不断提高。

1、收入来源分析

根据业经审计的财务报表，发行人申报期内2011-2013年度合并财务报表反映的收入主要由建设管理收入与项目开发经营收入组成，具体情况为：

发行人收入构成情况

单位：万元

收入构成	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入						
建设管理收入	12,088.99	32.52%	11,856.90	25.27%	11,747.57	34.18%
项目开发经营收入	13,121.50	35.30%	29,202.00	62.25%	13,001.00	37.83%
项目委托管理收入	4,622.27	12.43%				
小计	29,832.76	80.26%	41,058.90	87.52%	24,748.57	72.02%
二、补贴收入						
财政补贴	7,339.30	19.74%	5,854.00	12.48%	9,616.73	27.98%
合 计	37,172.06	100.00%	46,912.90	100.00%	34,365.30	100.00%

2、利润构成分析

发行人的利润主要由营业利润和补贴收入构成，营业利润2013年度较2012年度减少2,168.89万元，主要是因为公司2013年项目开发经营收入减少；补贴收入2013年度较2012年度略有增加，主要系与本公司业务相关的政府财政补贴增加导致。具体情况为：

发行人利润构成情况

单位：万元

利润构成	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业利润	4,846.97	39.48%	7,015.86	55.01%	3,025.41	22.64%
加：投资收益	2.48	0.02%	-116.30	-0.01%	719.59	5.39%

补贴收入	7,428.96	60.50%	5,854.00	45.90%	9,616.73	71.97%
利润总额	12,278.41	100.00%	12,753.56	100.00%	13,361.73	100.00%

(四) 偿债能力分析

发行人偿债能力数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
总资产	584,413.98	541,539.29	383,888.89
流动资产	335,695.54	312,924.47	227,174.63
流动负债	107,832.85	98,683.16	71,523.84
负债合计	209,909.85	194,210.16	114,053.84
利润总额	12,278.41	12,753.56	13,361.73
EBITDA	22,327.43	22,017.51	23,610.67
流动比率	3.11	3.17	3.18
速动比率	1.48	1.73	1.2
资产负债率(%)	35.92	35.86	29.71
EBITDA 利息保障倍数	6.56	6.16	5.04

注：1、EBITDA = 利润总额 + 列入财务费用的利息支出 + 折旧 + 摊销

2、流动比率 = 流动资产/流动负债

3、速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债

4、资产负债率=负债/总资产

5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)

发行人近三年流动比率分别为3.18、3.17和3.11，速动比率分别为1.2、1.73和1.48，比率保持稳定，显示发行人资产短期变现能力强，且完全能够覆盖流动负债，发行人的短期偿债能力不断加强。

发行人近三年的资产负债率分别为29.71%、35.86%和35.92%，资产负债率整体保持不变。发行人近三年利息保障倍数分别为5.04倍、6.16倍和6.56倍，发行人能完全覆盖其债务利息，从2011年到2013年的变化趋势来看，利息保障倍数呈现出上升态势，这表明发行人营运能力和盈利能力逐渐增强，长期偿债能力也逐年提升。

(五) 现金流量分析

发行人现金流量数据

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营现金流入	84,955.52	124,989.84	42,451.39
经营现金流出	66,811.09	122,368.59	14,018.00

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动净流量	18,144.43	2,621.25	28,433.39
投资现金流入	0	0	0
投资现金流出	15,044.78	14,409.42	11,851.78
投资活动净流量	-15,044.78	-14,409.42	-11,851.78
筹资现金流入	25,933.88	19,662.85	4,559.79
筹资现金流出	27,390.02	11,833.34	21,030.06
筹资活动净流量	-1,456.14	7,829.51	-16,470.27
期末现金及现金等价物余额	3,704.91	2,061.40	6,020.06

随着惠安城市基础设施的迅速扩建和城市改造进程的逐步提速，发行人近三年经营活动现金流量净额均为正值，分别为 28,433.39 万元、2,621.25 万元和 18,144.43 万元，显示发行人具有良好的经营能力。经营活动现金流量净额于 2012 年有较大幅度的下降，主要是由于 2012 年应收账款增加导致经营活动产生的现金流量减少。

近三年，发行人一直在进行基础设施的投资建设，使得投资活动净流量一直为负，且 2013 年发行人现金流出较大，其主要是因为发行人偿还债务所支付的现金较大。但由于发行人良好经营能力使公司每年的经营活动和筹资活动产生较多的现金流入，为公司的资金周转提供了有力保障。

整体来看，发行人当前正处于快速发展时期，运营状况良好，资产负债率较低，具备较强的筹资能力，发行人的现金流量状况将进一步改善，为未来的发展奠定较为坚实的基础。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、国有土地使用权抵押担保情况

（一）发行人提供的抵押资产

本期债券采用国有土地使用权抵押担保方式增信，发行人及其子公司、惠安县国有资产投资经营有限公司将其部分国有土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期偿付，一

旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产清偿债务。

惠安县城乡建设投资经营有限公司、惠安县崇发城乡开发建设有限责任公司、惠安县国有资产投资经营有限公司以其合法取得的总面积为 605,634 平方米的土地使用权为本期债券提供抵押担保。

根据天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（深国众联评报字【2013】第 2-249 号、深国众联评报字【2013】第 2-250 号）抵押标的的总价值为 20.02 亿元人民币。评估价值明细如下：

序号	产权证号	土地使用者	土地用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	评估价值 (元, 百位取整)
1	惠国用(2013)出字第090072号	惠安县国有资产投资经营有限公司	商住	出让	332,374.00	1,362,733,400
2	惠国用(2013)出字第090073号	惠安县城乡建设投资经营有限公司	商住	出让	71,163.1	227,721,920
3	惠国用(2013)出字第090074号	惠安县城乡建设投资经营有限公司	商住	出让	78,000	249,600,000
4	惠国用(2011)字第070003-5号	惠安县崇发城乡开发建设有限责任公司	商住	划拨	124,098.9	161,576,768
5	合计				605,634	2,001,632,088

（二）抵押资产有关的法律手续

根据惠安县城乡建设投资经营有限公司、惠安县崇发城乡开发建设有限责任公司、惠安县国有资产投资经营有限公司与本期债券代理人兴业银行股份有限公司泉州分行签订的《2013 年惠安县城乡建设投资经营有限公司公司债券之资产抵押及监管协议》，抵押所担保的范围为主债权、办理抵押登记的全部费用和为实现主债权而产生的一切合理费用（包括但不限于违约金、损失赔偿金等）。在本期债券存续期间，抵押资产的价值不得低于本期债券未偿还本金与一年期利息之和的 1.5 倍。抵押方应于本期债券发行完毕后二十个工作日内向泉州市惠安县土地管理局办理完成抵押资产的抵押登记手续，抵押资产设定抵押的期限自本期债券发行之日开始，至本期债券足额还本付息

后终止。

二、本期债券的偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债专户管理、债权代理人制度、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，以保证本息按时足额兑付。

（1）偿债计划的人员安排

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（2）设立专项偿债账户

发行人与监管银行签署《账户监管及合作协议》，协议主要内容为：发行人在监管银行开立偿债账户，专门存储用于偿还债券本息的专项偿债资金，并接受该行的监管，以保证在本期债券付息日或兑付日前账户内有足够资金保障当期本息的按时偿还。

（3）债权代理人制度

公司与债权代理人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障企业债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。

（4）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、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流入。

三、本期债券的偿债保障措施

发行人近年来收入和利润持续增长，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础，同时，发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（1）稳定的经营性收益是本期债券还本付息的坚实基础

发行人2011年-2013年分别实现营业收入24,748.57万元、41,058.90万元和29,832.76万元，分别实现归属于母公司的所有者的净利润12,568.81万元、10,835.90万元和12,283.16万元，发行人近三年流动比率分别为3.18、3.17和3.11，速动比率分别为1.2、1.73和1.48，速动比率整体呈上升趋势，显示发行人资产短期变现能力强，且完全能够覆盖流动负债，发行人的短期偿债能力不断加强。发行人近三年的资产负债率分别为29.71%、35.86%和35.92%，资产负债率整体保持不变，发行人近三年利息保障倍数分别为5.04倍、6.16倍和6.56倍，发行人能完全覆盖其债务利息。

良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础，发行人作为惠安县城乡基础设施建设运营主体，承担了县内大量基础设施项目建设，并取得了稳定的工程项目建设收入，公司经营性现金流入逐年增加。

随着惠安县城乡基础建设步伐的加快，公司主营业务将获得长足发展，盈利能力不断增强。公司还将以市场化运作手段，依靠自身强大的资产经营实力和资本运作能力，积极参与更多非公益性项目的投资建设，以获取更多的经营性收益，为本期债券提供强有力的偿债保证。

（2）提前偿债条款的设置进一步降低了兑付风险

发行人为保证本期债券到期及时足额还本付息，降低到期一次性兑付本金压力，制定了分期偿债方案。本期债券期限为 7 年，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即债券发行后第 3 年起，逐年分别偿还债券本金金额 1.8 亿元、1.8 亿元、1.8 亿元、1.8 亿元和 1.8 亿元。

（3）发行人等提供的土地抵押担保为本期债券到期偿还进一步提供了保障

惠安县城乡建设投资经营有限公司、惠安县崇发城乡开发建设有限责任公司、惠安县国有资产投资经营有限公司以其合法取得的总面积为 605,634 平方米的土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（深国众联评报字【2013】第 2-249 号、深国众联评报字【2013】第 2-250 号）抵押标的的总价值为 20.02 亿元人民币。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付的情况，变现抵押资产将带来较大的收益，为本次债务的偿还提供可靠的保障。

（4）较强的融资能力为本期债券到期偿还进一步提供了支撑

发行人是经泉州市人民政府批准设立的国有独资公司，也是惠安县重要的城乡基础设施投资建设企业，拥有较强的实力和良好的信用水平。

同时公司在多年的生产经营过程中坚持守合同、讲信用、如期偿还债务，具有良好的资信状况，与各商业银行和金融机构建立了良好的合作关系，因此具备较强的融资能力。当预期本期债券本息兑付会出现一定风险时，发行人将积极向银行申请流动性贷款，并将该项流动性支持资金直接进入本期债券偿债资金专户，以专项用于本期债券本息的偿付。

第七节 债券信用评级和跟踪评级安排说明

一、信用等级

经鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元资信”）综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

- 1、惠安县经济发展情况相对较好，财政实力相对较强；
- 2、作为惠安县的基础设施建设主体之一，公司主要从事基础设施建设等业务，未来收入较有保障；
- 3、当地政府通过资产划拨、政府补助等方式给予公司支持，有效地提升了公司的资本实力；
- 4、国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

- 1、以国有土地使用权收入为主的政府性基金收入占惠安县财政收入的比例有所加大；
- 2、公司在建项目尚需投入金额较大，面临一定的资金压力，且本期债券募投项目预期收入的实现受房地产调控政策及一级土地市场的影响，存在不确定性；
- 3、公司利润水平对财政补贴的依赖程度较高；
- 4、公司土地资产规模较大，且部分已对外抵押，资产整体流动性一般；
- 5、公司其他应收款规模较大，对营运资金形成一定的占用；
- 6、公司存在对外担保事项，面临一定的或有负债风险；
- 7、用于本期债券抵押担保的土地资产存在集中变现困难的风险。

（三）跟踪评级安排

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，发行主体须向鹏元资信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情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 有关当事人

一、发行人：惠安县城乡建设投资经营有限公司

住所：惠安县螺城镇乐园街 8 号

法定代表人：孙志加

联系人：苏明强

联系地址：惠安县螺阳镇惠华路恒兴街 28 号

联系电话：0595-87365766

传真：0595-87391972

邮政编码：362100

二、承销团

（一）主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：杜鹏、王化民、伍澎

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层

联系电话：010-66555179、010-66555362

传真：010-66555530

邮政编码：100033

（二）副主承销商：西藏同信证券有限责任公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍君

联系人：兰珊珊 王一帆

联系地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506

联系电话：010-82206313 、010-82206312

传真：010-82206309

邮政编码：100082

（三）分销商：

1、华龙证券有限责任公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：李晓安

联系人：张矛、陈正杰

联系地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼

联系电话：0755-82893363、0755-83936853

传真：0755-82912907

邮政编码：518048

2、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦

法定代表人：余维佳

联系人：王婧

联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 29 楼

联系电话：0755-88285458

传真：0755-83288321

邮政编码：518026

3、首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：吴涛

联系人：王颖慧、刘迪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

联系电话：010-59366104、010-59366225

传真：010-59366108

邮政编码：100088

三、审计机构：大华会计师事务所有限公司

住所：北京海淀区西四环中路十六号院 7 号楼 12 层

法定代表人：邬健辉

联系人：邢敏、杨谦

联系地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 501 室

电话：0755-82045996

传真：0755-82045995

邮政编码：518000

四、评估机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

法定代表人：黄西勤

联系人：李帅

联系地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

联系电话：0755-25132325

传真：0755-25132275

邮政编码：518002

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限责任公司

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：程远新、林丽霞

联系地址：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：100033

六、发行人律师：福建兴惠律师事务所

住所：惠安县螺城镇中山东路惠台商业城内 A 幢西侧三层

法定代表人：杨国川

联系人：杨国川、王杰鸣

联系地址：福建省惠安县螺城镇商业宾馆三楼

联系电话：0595-87383720

传真：0595-87395916

邮政编码：362100

七、托管人

（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：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、债权代理人、账户监管人、抵押资产监管人：兴业银行股份有限公司泉州分行

住所：泉州市丰泽区丰泽街兴业银行大厦

法定代表人：叶向峰

联系人：郑雪梅

联系地址：泉州市丰泽区丰泽街兴业银行大厦

联系电话：0595-28071968

传真：0595-28071968

邮政编码：362000

九、上市推荐人：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

联系地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座6层

经办人：伍澎

电话：010-66555896

传真：010-66555910

邮政编码：100033

第十节 备查文件

一、文件清单:

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文
- (二) 2014 年惠安县城投资建设经营有限公司公司债券募集说明书
- (三) 2014 年惠安县城投资建设经营有限公司公司债券募集说明书摘要
- (四) 发行人 2011-2013 年财务报告和审计报告 (连审)
- (五) 惠安县城投资建设经营有限公司 2014 年 9 亿元公司债券信用评级报告及跟踪评级安排
- (六) 关于 2014 年惠安县城投资建设经营有限公司公司债券发行的法律意见书
- (七) 近三年无违法和重大违规行为的说明
- (八) 近三年无重大诉讼的说明
- (九) “14 惠安城投债”申购和配售办法说明

二、查询地址:

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

惠安县城投资建设经营有限公司

联系人: 苏明强

联系地址: 惠安县螺阳镇惠华路恒兴街 28 号

电话: 0595-87365766

传真: 0595-87391972

邮编: 362100

东兴证券股份有限公司

住所: 北京市西城区金融大街5 号 (新盛大厦) 12、15 层

法定代表人: 魏庆华

联系人: 杜鹏、王化民、伍澎

联系地址：北京市西城区金融大街5 号新盛大厦B座6层

联系电话：010-66555179、010-66555362、010-66555896

传真：010-66555530

邮政编码：100033

（二）本期企业债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

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

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页无正文，为《2014年惠安县城建设投资经营有限公司公司债券上市公告书》之签章页)

惠安县城建设投资经营有限公司

2015年 1 月 19 日



（本页无正文，为《2014年惠安县城乡建设投资经营有限公司公司债券上市公告书》之签章页）

