

2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：12鸡国资

证券代码：124010

上市时间：2012年12月3日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：广州证券有限责任公司

第一节 绪言

发行人董事会成员或高级管理人员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，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA-。发行人 2009 年-2011 年平均可供分配利润超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。截止 2011 年末，发行人所有者权益合计 1,310,550.70 万元，其中归属于母公司权益合计 1,306,579.80 万元。发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

发行名称：鸡西市国有资产经营管理有限公司

住 所：黑龙江省鸡西市鸡冠区西山路 18 号（西山路 70 号）

法定代表人：杨国峰

注册资本：人民币 62,321 万元

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产管理与经营、国有股权管理，资产和企业重组、资产置换、优化、转让和收购，投资控股和资金筹集，投资收益的管理和再投资，土地整理、土地一级开发，公租房、廉租房、棚户区改造、经济适用房的建设运营及管理；对群众文化活动项目投资；水利设施工程建筑。

二、历史沿革

发行人是根据 2004 年 9 月 27 日黑龙江省人民政府国有资产监督管理委员会黑国资改〔2004〕15 号文《关于对鸡西设立国有资产经营管理有限公司的请示的批复》组建的国有独资公司，设立时注册资本为 6,321 万。本次出资业经黑龙江东联会计师事务所有限公司鸡西公司黑东鸡验（2004）112 号验资报告验证。

2007 年 10 月，发行人根据鸡西市国有资产管理委员会鸡国资办〔2007〕26 号《关于鸡西市国有资产经营管理有限公司注册增资的批复》，以资本公积转增实收资本，注册资本由 6,321 万元增至 62,321 万元。本次增资业经鸡西鸿鑫会计师事务所鸡鸿鑫验（2007）191 号验资报告验证。

三、股东情况

发行人是由鸡西市国有资产管理委员会办公室履行出资人职责的国有独资公司，由鸡西市国有资产管理委员会办公室全资控股。

第三节 债券发行情况

一、发行人：鸡西市国有资产经营管理有限公司

二、债券名称：2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券（简称“12鸡国资”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限：7年期。本期债券每年付息一次，分次还本，从第3个计息年度开始偿还本金，即自本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券。本期债券在存续期内票面年利率为7.18%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.78%确定，Shibor基准利率为发行首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4.40%，基准利率四舍五入保留两位小数），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。

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，由中央国债登记公司托管记载。

八、发行方式及对象：本期债券采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

九、发行期限：5 个工作日，自发行首日至 2012 年 11 月 14 日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 11 月 8 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 11 月 8 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限为自 2012 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日。

十三、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，从第 3 个计息年度开始偿还本金，即自本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末逐年按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，当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首日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十四：付息日：2013 年至 2019 年每年的 11 月 8 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：本期债券兑付日为 2015 年至 2019 年每年的 11 月 8 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：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十八、承销团成员：本期债券主承销商为广州证券有限责任公司，副主承销商为中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司，分销商民生证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、东北证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、东莞证券有限责任公司。

十九、债券担保：发行人以自有的国有划拨土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。用于抵押的 48 宗土地共计 1,706.43 万平方米，扣除土地出让金及相关税费后的评估价值为 368,381.26 万元。

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

二十一、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、税务提示：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应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，2012 年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券将于 2012 年 12 月 3 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为“124010”，证券简称为“12 鸡国资”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可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。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的证券登记证明，本期债券在上海证券交易所上市部分托管在该机构。

第五节 发行人主要财务状况

中磊会计师事务所有限责任公司对发行人 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2009 年度、2010 年度、2011 年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告文号为（2012）中磊（审 A）字第 0149 号。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

一、发行人经审计的主要财务数据和指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
资产总额	1,570,422.47	1,447,881.28	1,408,241.97
负债总额	259,871.78	180,397.20	178,795.13
所有者权益合计	1,310,550.70	1,267,484.08	1,229,446.84
归属于母公司所有者权益合计	1,306,579.80	1,263,514.55	1,225,548.05
净利润	38,843.62	38,037.24	32,512.46
归属于母公司所有者的净利润	38,842.25	37,966.49	31,628.92
经营活动产生的现金流量净额	-26,215.70	-27,371.70	-30,786.78
流动比率 ¹	21.09	31.90	17.54
速动比率 ²	3.01	3.68	2.31
资产负债率 ³	16.55%	12.46%	12.70%
净资产收益率 ⁴	2.96%	3.00%	2.64%
EBITDA 利息保障倍数 ⁵	4.29	7.12	23.99

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

- 3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%
- 4、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额（2009年以当年年末数为依据）×100%
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出（其中：EBITDA=利润总额+财务费用中的利息费支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；利息支出=财务费用中的利息支出+资本化的利息支出）

二、发行人2009-2011年经审计的财务报告（详见附表一至附表三）

第六节 本期债券偿付风险及对策措施

一、偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，影响本期债券的按期偿付。

二、偿债保障措施

（一）募集资金投资项目经济效益良好，为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础

鸡西市政府与发行人就本期债券募投项目签署了《城市基础设施建设项目建设-移交（BT）协议》（以下简称“BT协议”），各协议项下的回购资金总额为641,564.92万元，在约定的七年支付期限内由市政府无条件分期支付给鸡西国资公司，完全能够覆盖本期债券的本息。该协议是专门针对本期债券还本付息设计的具体保障性措施。鸡西市政府保证将严格履行《BT协议》项下的义务，安排专人负责，按时划付资金，切实保障本期债券的还本付息。

（二）良好的经营状况和资产状况是偿还本期债券本息的坚实基础

随着公司不断的探索发展和政府的大力支持，公司资产规模不断

扩大，盈利能力也逐步增强。截至 2011 年末，发行人资产总计 157.04 亿元，归属母公司净资产 130.66 亿元；2009-2011 年，发行人分别实现营业收入 6.87 亿元、9.47 亿元、11.09 亿元，实现归属母公司净利润 3.16 亿元、3.80 亿元、3.88 亿元。较大的资产规模和良好的盈利能力为本期债券偿还本息提供了保障。

(三) 发行人优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在银行界拥有优良的信用记录。在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题时，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

中国银行股份有限公司鸡西分行已与发行人签订《流动性贷款支持协议》，承诺当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，为发行人本期债券本息偿还提供流动性支持贷款。

综上所述，发行人经营状况良好，偿债能力较强，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

自本期债券信用评级报告出具之日起，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）将对鸡西市国有资产经营管理有限公司（以下简称“受评主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对鸡西市国有资产经营管理有限公司进行电话访

谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。鹏元资信评估有限公司将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送鸡西市国有资产经营管理有限公司及相关部门。

第八节 债券担保情况

本期债券采用土地使用权抵押担保方式增信，发行人以其拥有国有划拨土地使用权为本期债券设立抵押担保，该土地扣除土地出让金及相关税费后的评估价值总和为 368,381.26 万元。本期债券的抵押资产价值可以充分覆盖本期债券的本金及利息，有力地保障了本期债券投资者的利益。

中国银行股份有限公司鸡西分行为本期债券提供流动性贷款支持，以此保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

一、土地使用权抵押担保

（一）发行人提供的抵押资产

为保障本期债券债权人的利益，公司以其拥有的 48 宗国有划拨土地使用权为本期债券提供抵押担保，并与债券受托管理人/抵押权人代表中国银行股份有限公司鸡西分行签署《国有土地使用权抵押协议》。公司用于抵押的土地合计占地面积 1,706.43 万平方米，土地性质为划拨，土地用途为工业、商业、住宅用地等。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 修正）的有关规定，设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。根据 2012 年 6 月 10 日鸡西市志诚地价评估有限公司出具的《土地估价报告》（志鸡地估

字(2012)第39号), 估价基准日为2012年5月30日, 上述48宗土地的市场价格920,953.15万元, 扣除土地出让金及相关税费后的评估价值总和为368,381.26万元。

公司用于抵押的土地使用权资产情况

序号	宗地编号	宗地位置	使用权类型	用途	使用年限(年)	面积(万平方米)	出让地评估价值(万元)	划拨土地评估价值(万元)
1	鸡冠国用(2008)第H125号	鸡冠区仲兴街西鸡冠区医院北	划拨	工业	50	3.97	1,187.03	474.81
2	恒山国用(2008)第H200号	恒山区永久路南立井街东	划拨	住宅	70	8.61	2,178.33	871.33
3	滴道国有(2008)第H078号	滴道区华聚选煤厂东	划拨	工业	50	9.21	1,795.95	718.38
4	直一国有(2008)第H150号	园丁小学南侧, 山水文苑东侧	划拨	商业	40	17.96	91,883.36	36,753.34
5	梨树国有(2008)第H060号	梨树区八道街东侧, 西大街南侧	划拨	住宅	70	3.94	965.30	386.12
6	梨树国用(2008)第061号	十一道街东侧西大街南侧	划拨	住宅	70	12.00	2,052.00	820.80
7	梨树国用(2008)第H062号	邮政大街南侧六道街西侧, 八道街东侧	划拨	住宅	70	2.00	342.00	136.80
8	直一国用(2008)第H151号	龙域嘉园西侧	划拨	住宅	70	1.47	818.79	327.52
9	鸡冠国用(2008)第H128号	培新路两侧培荣街东鸡密南路, 仁和路西	划拨	综合	住宅70 商业40	109.61	47,680.35	19,072.14
10	滴道国用(2008)第H080号	滴道区西侧方虎路北侧	划拨	工业	50	44.50	8,766.50	3,506.60
11	直一国用(2008)第H152号	东山阳光家园东侧敬亲园北侧	划拨	工业	50	37.37	11,136.26	4,454.50
12	鸡冠国用(2008)第H130号	鸡冠区南部鸡恒路两侧	划拨	工业	50	600.00	178,800.00	71,520.00

序号	宗地编号	宗地位置	使用权类型	用途	使用年限(年)	面积(万平方米)	出让地评估价值(万元)	划拨土地评估价值(万元)
13	鸡冠国用(2008)第H131号	西园路西鸡兴路西北	划拨	商业	40	40.24	56,859.12	22,743.65
14	鸡冠国用(2008)第H132号	文化路加油站北侧西	划拨	商业	40	6.78	8,068.20	3,227.28
15	城子河国用(2008)第H079号	城子河区城花小区北	划拨	住宅	70	5.64	1,731.48	692.59
16	鸡冠国用(2008)第H136号	涌新路南红胜家园西	划拨	商业	40	6.59	5,746.48	2,298.59
17	鸡冠国用(2008)第H137号	涌新北专家接待中心南	划拨	商业	40	5.74	5,005.28	2,002.11
18	城子河国用(2008)第H081号	城子河区矿务局坑木厂西	划拨	工业	50	6.37	1,152.97	461.19
19	恒山国用(2008)第H205号	鸡图路南恒源纸制厂西	划拨	商业	40	6.35	4,514.85	1,805.94
20	鸡冠国用(2008)第H138号	鸡图路南市液化气公司北	划拨	工业	50	0.94	271.66	108.66
21	麻山国用(2008)第H045号	麻山区法院北	划拨	住宅	70	0.54	116.10	46.44
22	麻山国用(2008)第H046号	建业路东麻山国税局西	划拨	住宅	70	3.01	647.15	258.86
23	恒山国用(2008)第H207号	鸡图路北原十坑党校	划拨	商业	40	136.64	64,904.00	25,961.60
24	恒山国用(2008)第H209号	恒山北二路以北	划拨	住宅	70	21.75	11,418.75	4,567.50
25	鸡冠国用(2008)第H140号	红星别墅南鸡恒铁路西	划拨	工业	50	8.31	2,426.52	970.61
26	鸡冠国用(2008)第H141号	红星物流有限公司南侧矿凌河东	划拨	工业	50	6.01	1,796.99	718.80
27	鸡冠国用(2008)第H142号	鸡恒路东侧北环路南侧	划拨	工业	50	0.79	236.21	94.49
28	直二国用	东直路东侧北	划拨	工业	50	6.00	1,794.00	717.60

序号	宗地编号	宗地位置	使用权类型	用途	使用年限(年)	面积(万平方米)	出让地评估价值(万元)	划拨土地评估价值(万元)
	(2008)第H111号	环路南侧						
29	麻山国用(2008)第H051号	建国街中心街中间	划拨	住宅	70	4.51	933.57	373.43
30	鸡冠国用(2008)第H149号	红星花圃南侧矿棱河东	划拨	商业	40	10.88	6,016.64	2,406.66
31	直一国用(2008)第H160号	矿院路北侧南星街西侧	划拨	商业	40	1.62	2,245.32	898.13
32	直一国用(2008)第H161号	腾飞路南侧,西园路东侧文化西路北侧	划拨	工业	50	104.35	31,200.65	12,480.26
33	鸡冠国用(2008)第H153号	耐火材料厂北侧鸡兴西路北侧	划拨	商业	40	2.89	1,445.00	578.00
34	鸡冠国用(2008)第H154号	北钢烧结厂西侧冷家路北侧	划拨	商业	40	6.17	5,694.91	2,277.96
35	滴道国用(2008)第H082号	滴道区暖泉社区居民委员会东侧	划拨	工业	50	18.89	3,570.21	1,428.08
36	城子河国用(2008)第H083号	政府路北侧鸡西二中西侧	划拨	住宅	70	16.90	9,345.70	3,738.28
37	鸡冠国用(2008)第H155号	局一中北侧红胜街东侧康新路南侧	划拨	商业	40	5.61	7,820.34	3,128.14
38	鸡冠国用(2008)第H156号	局一中南侧九粮路北侧,红胜街东侧	划拨	商业	40	3.65	8,869.50	3,547.80
39	鸡冠国用(2008)第H157号	北郊二次变电所西侧北环西路南侧	划拨	商业	40	23.11	18,742.21	7,496.89
40	城子河国用(2008)第H074号	城子河区政府北侧	划拨	住宅	70	16.09	8,270.26	3,308.10
41	鸡冠国用(2008)第H158号	粮食储备库西侧	划拨	工业	50	65.72	18,993.08	7,597.23
42	鸡冠国用(2008)第H159号	仲兴街西,鸡冠区医院北	划拨	住宅	70	33.72	11,431.08	4,572.43
43	鸡冠国用(2008)第	新桥以西北环西路与新河堤	划拨	工业	50	41.15	12,303.85	4,921.54

序号	宗地编号	宗地位置	使用权类型	用途	使用年限(年)	面积(万平方米)	出让地评估价值(万元)	划拨土地评估价值(万元)
	H162号	之间						
44	鸡冠国用(2008)第H163号	鸡冠区201国道南	划拨	商业	40	5.85	5,557.50	2,223.00
45	鸡冠国用(2008)第H164号	兴国路南侧	划拨	住宅	70	16.10	5,280.80	2,112.32
46	鸡冠国用(2008)第H165号	鸡兴东路北侧文化西路南	划拨	商业	40	176.79	226,644.78	90,657.91
47	鸡冠国用(2008)第H166号	涌新路南西邻建工街,东靠福地街	划拨	商业	40	9.71	10,778.10	4,311.24
48	滴道国用(2008)第H185号	滴道区北环路北侧方虎路南侧	划拨	住宅	70	30.38	11,514.02	4,605.61
合计	-			-	-	1,706.43	920,953.15	368,381.26

资料来源：公司提供

(二) 抵押资产有关的法律手续

发行人已与债券受托管理人/抵押权人代表中国银行股份有限公司鸡西分行签订了《国有土地使用权抵押协议》。

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺合法、完整地拥有用于抵押土地的使用权，并于本期债券发行结束后十五个工作日内，向鸡西市国土资源局办理完成抵押资产的抵押登记手续。

鸡西市国土资源局已就用于抵押的48宗国有土地出具了意见，证明其为发行人合法、完整有效拥有，目前无抵押登记和他项权利限制情况，可作为保障按期偿付公司债券到期本息的抵押物，在债券发行后办理相关抵押登记手续。

(三) 抵押资产的监管

为了维护全体债权人的合法权益，发行人还与债券受托管理人/抵押权人代表中国银行股份有限公司鸡西分行签订了《抵押资产监管

协议》，委托中国银行股份有限公司鸡西分行作为监管人对抵押资产进行监管。

在本期债券存续期间，发行人应聘请具备相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息首日后的三十个工作日。抵押资产的价值与本期债券未偿还本息的比率不得低于 2，当该比率低于 2 时，监管人将在三个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人。发行人应当在收到《追加抵押资产通知书》后 1 个月内完成抵押资产追加工作。若发行人未完成抵押资产追加工作，抵押资产监管人可提交债券持有人会议讨论决定。

当经评估后的抵押资产总价值超过本期债券未偿还本息数额的 2 倍时，发行人有权申请抵押资产进行增值释放，即对超过 2 倍部分的资产进行释放。

发行人因经营发展的需要，向监管人申请并经债券持有人会议同意后，可以置换相应的抵押资产。但应聘请具备相应资质的资产评估机构进行评估并出具资产评估报告，拟用于置换的资产评估价值应不低于置出的原抵押资产的评估价值。

二、银行流动性贷款承诺

根据中国银行股份有限公司鸡西分行与发行人签订的《流动性贷款支持协议》，中国银行股份有限公司鸡西分行在协议中承诺：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，在每次付息和本金兑付首日前三个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本

期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查北京市京大律师事务所律师审查后认为，近三年发行人不存在违法违规情况。

第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金 12 亿元人民币，其中：4.50 亿元拟用于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度建设方案；4.00 亿元拟用于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度新增投资建设方案；3.50 亿元拟用于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2010 年度建设方案。

一、募集资金使用情况介绍

（一）鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度建设方案

1、项目建设内容

该项目共新建东祥小区二期、利民居住区一期、城花居住区二期、梨光小区二期及奋斗小区、同乐小区公建收尾工程共 6 个小区，规划总用地面积 101.64 公顷，总建筑面积 94.28 万平方米，其中，住宅面积 83.57 万平方米，配套公建面积 10.71 万平方米。项目共建棚户区改造住房 15810 套，其中 35 平方米户型 2033 套，45 平方米户型 2929 套，53 平方米户型 6166 套，62 平方米户型 3100 套，68 平方米户型 1582 套，安置棚户居民 15810 户，受益人口 49011 人。住宅容积率平均为 1.23，建筑密度 28.12%，绿地率 30.3%。

2、项目审批情况

该项目业经黑龙江省发展和改革委员会《关于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度建设方案的批复》（黑发改投资〔2009〕464 号）批准。

3、项目投资规模及进度

该项目总投资 127,404.31 万元，拟使用本期债券募集资金 45,000.00 万元，占总投资的 35.32%。

本项目于 2009 年 5 月开工建设，截至 2012 年 6 月末，已累计完成投资 42,197.35 万元，占投资总额的 33.12%。

4、经济效益

鸡西市政府就本项目与发行人签订了《城市基础设施建设项目建设—移交协议（BT）协议》，回购款总额为 184,773.25 万元，由代建投资额、融资成本和投资回报构成，分 7 年支付。其中，代建投资额为 127,404.31 万元，融资成本共计 42,043.42 万元，投资回报共计 15,325.52 万元。募集资金投资项目具有良好的经济效益，回购款的逐渐回流将有利于本期债券的偿付。

（二）鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度新增投资建设的方案

1、项目建设内容

该项目共新建小恒居住区一期、白瑶居住区一期、建中小区二期 3 个小区，规划总用地面积 71.12 公顷，本年度建设占地面积 48.53 公顷，新建总建筑面积 68.7 万平方米，其中，住宅面积 63.01 万平方米，配套公建面积 5.69 万平方米。项目共建棚户区改造住房 12002 套，其中 35 平方米户型 1034 套，45 平方米户型 3818 套，53 平方米户型 3550 套，62 平方米户型 2400 套，68 平方米户型 1200 套，安置

棚户居民 12002 户，受益人口 37016 人。住宅容积率平均为 1.38，建筑密度 27.2%，绿地率 28.53%。

2、项目审批情况

该项目业经黑龙江省发展和改革委员会《关于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2009 年度新增投资建设方案的批复》(黑发改投资〔2009〕465 号)批准。

3、项目投资规模及进度

该项目总投资 92,156.08 万元，拟使用本期债券募集资金 40,000.00 万元，占总投资的 43.40%。

本项目于 2009 年 5 月开工建设，截至 2012 年 6 月末，已累计完成投资 31,442.21 万元，占投资总额的 34.12%。

4、经济效益

鸡西市政府就本项目与发行人签订了《城市基础设施建设项目建设—移交协议(BT)协议》，回购款总额为 133,653.08 万元，由代建投资额、融资成本和投资回报构成，分 7 年支付。其中，代建投资额为 92,156.08 万元，融资成本共计 30,411.51 万元，投资回报共计 11,085.49 万元。募集资金投资项目具有良好的经济效益，回购款的逐渐回流将有利于本期债券的偿付。

(三)鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2010 年度建设方案

1、项目建设内容

该项目共新建小恒居住区二期、大恒居住区一期、白瑶居住区二期、城花居住区三期、梨光小区三期、建中小区三期 6 个小区，规划总用地面积 64.52 公顷，总建筑面积 67.51 万平方米，其中，住宅

面积 62.87 万平方米，配套公建面积 4.40 万平方米，基础设施用房面积 2496 平方米。项目共建棚户区改造住房 9580 套，其中 57 平方米户型 1678 套，62 平方米户型 1716 套，68 平方米户型 3179 套，70 平方米户型 3007 套，安置棚户居民 9580 户，受益人口 28921 人。住宅容积率平均为 1.23，建筑密度 25.9%，绿地率 30.1%。

2、项目审批情况

该项目业经黑龙江省发展和改革委员会《关于鸡西市中央下放地方煤矿棚户区改造工程 2010 年度建设方案的批复》（黑发改投资〔2010〕827 号）批准。

3、项目投资规模及进度

该项目总投资 89,125.11 万元，拟使用本期债券募集资金 35,000.00 万元，占总投资的 39.27%。

本项目于 2010 年 10 月开工建设，截至 2012 年 6 月末，已累计完成投资 15,901.53 万元，占投资总额的 17.84%。

4、经济效益

鸡西市政府就本项目与发行人签订了《城市基础设施建设项目建设—移交协议（BT）协议》，回购款总额为 134,887.51 万元，由代建投资额、融资成本和投资回报构成，分 7 年支付。其中，代建投资额为 89,125.11 万元，融资成本共计 34,313.17 万元，投资回报共计 11,449.24 万元。募集资金投资项目具有良好的经济效益，回购款的逐渐回流将有利于本期债券的偿付。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专

项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获取良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已与债券受托管理人/监管银行中国银行股份有限公司鸡西分行签署了《募集资金账户监管协议》，在中国银行股份有限公司鸡西分行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。

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，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项：

- 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、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 九、公司资信情况未发生变化；
- 十、无其他应披露的重大事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：鸡西市国有资产经营管理有限公司

住所：黑龙江省鸡西市鸡冠区西山路 18 号（西山路 70 号）

法定代表人：杨国峰

联系人：邱春学

联系地址：黑龙江省鸡西市鸡冠区西山路 70 号

联系电话：0467-6188621

传真：0467-6188621

邮政编码：158100

二、承销团

（一）主承销商：广州证券有限责任公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、
20 层

法定代表人：刘东

联系人：林正雄、蔡玉、刘娜、张寻远

联系地址：北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 15 楼

联系电话：010-51876667、020-88836635

传真：010-68012845

邮政编码：100033

（二）副主承销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜永良、谢丹

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

联系电话：010-85130869、010-85130660

传真：010-85130542

邮政编码：100010

2、海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号

法定代表人：王开国

联系人：夏睿、耿聪

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027977、010-88026723

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（三）分销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座
16-18 层

法定代表人：余政

联系人：吉爱玲、赵峥、赵锦燕、李加生

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座
16 层

联系电话：010-85127601、010-85127687、010-85127685、
010-85127686

传真：010-85127929

邮政编码：100005

2、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼

法定代表人：孙树明

联系人：黄静、王仁惠

联系地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼

联系电话：020-87555888-8473、020-87555888-8342

传真：020-87554631

邮政编码：510075

3、东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路 1138 号

法定代表人：矫正中

联系人：黄峥、刘存

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座

联系电话：010-63210657、010-63210658

传真：010-68573837

邮政编码：100033

4、东海证券有限责任公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18、19 号楼

法定代表人：朱科敏

联系人：刘婷婷

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦

11 楼

联系电话：021-50586660-8564

传真：021-58201342

邮政编码：200122

5、东莞证券有限责任公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：张运勇

联系人：杜俊勇、王福生

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦2202室

联系电话：0769-22112950、021-50155120

传真：021-50155082

邮政编码：201240

三、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：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：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 34
楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司

住所：北京丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 层

法定代表人：谢泽敏

联系人：张宏

联系地址：西安市朱雀路华融国际大厦 A17

联系电话：029-6220513、029-62220512

传真：029-62220514

邮政编码：710061

六、发行人律师：北京市京大律师事务所

住所：北京市海淀区海淀路 52 号北大太平洋科技发展中心七楼
第 705-07 号

负责人：李光松

经办律师：翟晓红

联系地址：北京市海淀区海淀路 52 号北大太平洋科技发展中心
七楼第 705-07 号

联系电话：010-82689935、13601253625

传真：010-82667606

邮政编码：100080

七、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：杨振斌、刘洪芳

联系地址：北京西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010-66216006-822

传真：010-66212002

邮政编码：100140

八、债券受托管理人：中国银行股份有限公司鸡西分行

营业场所：鸡西市鸡冠区和平大街120号

负责人：邹礼君

联系人：张绪萍

联系地址：鸡西市鸡冠区和平大街120号

联系电话：0467-2396459

传真：0467-2396434

邮政编码：158100

第十三节 备查文件目录

- 一、国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- 二、2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书及其摘要；
- 三、发行人2009-2011年经审计的财务报告；
- 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、北京市京大律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 六、《2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券受托管理协议》（内附《债券持有人会议规则》）；
- 七、《2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券募集资金账户监管协议》；
- 八、《2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券偿债账户监管协议》；
- 九、《国有土地使用权抵押协议》；
- 十、《抵押资产监管协议》。

（以下无正文）

附表一：

发行人2009年、2010年和2011年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金	509,583,420.75	494,211,955.95	625,607,561.51
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	316,366,500.00	46,153,000.00	17,209,500.00
预付款项	199,043,772.05	16,706,452.65	14,984,068.00
应收利息			
其他应收款	297,385,643.46	352,732,252.49	352,193,646.74
存货	8,634,434,631.21	7,848,946,239.31	7,388,414,629.81
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	113,817,123.23	112,229,561.81	111,392,153.23
流动资产合计	10,070,631,090.70	8,870,979,462.21	8,509,801,559.29
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	35,111,791.79	46,111,791.79	16,630,000.00
长期应收款			
长期股权投资	44,930,000.00	7,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产			
固定资产原价	21,084,257.47	19,971,709.45	17,926,530.45
减：累计折旧	4,285,239.21	2,084,020.59	928,846.83
固定资产净值	16,799,018.26	17,887,688.86	16,997,683.62
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	16,799,018.26	17,887,688.86	16,997,683.62
在建工程			
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	5,536,209,826.30	5,536,209,826.30	5,536,209,826.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	474,930.14	580,217.44	685,504.74
递延所得税资产	68,086.06	43,787.78	95,130.31
其他非流动资产			

其中：特准储备物资			
非流动资产合计	5,633,593,652.55	5,607,833,312.17	5,572,618,144.97
资产总计	15,704,224,743.25	14,478,812,774.38	14,082,419,704.26

发行人2009年、2010年和2011年经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款	10,000,000.00		
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	134,625,520.18	113,486,528.64	193,912,717.07
预收款项			
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	40,234,742.18	31,469,583.65	21,820,343.43
应付利息			
其他应付款	282,620,334.94	126,536,263.75	264,493,466.52
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	9,928,168.88	6,608,068.88	4,980,050.88
流动负债合计	477,408,766.18	278,100,444.92	485,206,577.90
非流动负债：			
长期借款	1,797,749,240.56	1,425,240,606.62	1,203,133,675.98
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	323,559,758.76	100,630,970.06	99,611,081.06
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	2,121,308,999.32	1,525,871,576.68	1,302,744,757.04
负债合计	2,598,717,765.50	1,803,972,021.60	1,787,951,334.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	623,210,000.00	623,210,000.00	623,210,000.00
国家资本	623,210,000.00	623,210,000.00	623,210,000.00
集体资本			
法人资本			
其中：国有法人资本			

集体法人资本			
个人资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	623,210,000.00	623,210,000.00	623,210,000.00
资本公积	11,224,299,856.18	11,182,069,856.18	11,182,069,856.18
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	60,464,989.50	52,802,515.56	29,914,727.80
其中：法定公积金	60,464,989.50	52,802,515.56	29,914,727.80
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	1,157,823,138.47	777,063,085.18	420,285,958.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	13,065,797,984.15	12,635,145,456.92	12,255,480,542.32
*少数股东权益	39,708,993.60	39,695,295.86	38,987,827.00
所有者权益合计	13,105,506,977.75	12,674,840,752.78	12,294,468,369.32
负债和所有者权益总计	15,704,224,743.25	14,478,812,774.38	14,082,419,704.26

附表二：

发行人2009-2011年度经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2011年度	2010年度	2009年度
一、营业总收入	1,109,026,321.93	946,978,957.93	687,285,599.57
其中：营业收入	1,109,026,321.93	946,978,957.93	687,285,599.57
其中：主营业务收入	1,109,026,321.93	946,978,957.93	687,285,599.57
其他业务收入			
二、营业总成本	1,025,488,492.16	875,789,802.40	635,838,189.43
其中：营业成本	1,012,798,153.43	866,732,164.55	627,795,043.13
其中：主营业务成本	1,012,798,153.43	866,732,164.55	627,795,043.13
其他业务成本			
营业税金及附加	3,295,185.47	2,725,003.06	2,084,775.38
销售费用			
管理费用	12,164,576.50	8,169,917.28	6,721,050.08
其中：业务招待费			
研究与开发费			

财务费用	-2,866,616.37	-1,631,912.36	-779,745.15
其中：利息支出	98,151.11		
利息收入	2,967,857.99	1,633,159.36	784,121.16
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
资产减值损失	97,193.13	-205,370.13	17,065.99
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	83,537,829.77	71,189,155.53	51,447,410.14
加：营业外收入	328,070,927.90	327,018,108.83	286,563,118.21
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			-
政府补助	322,336,913.90	327,006,010.54	286,556,671.08
债务重组利得			
减：营业外支出	850,000.00		
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	410,758,757.67	398,207,264.36	338,010,528.35
减：所得税费用	22,322,532.70	17,834,880.90	12,885,977.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	388,436,224.97	380,372,383.46	325,124,550.68
归属于母公司所有者的净利润	388,422,527.23	379,664,914.60	316,289,183.68
*少数股东损益	13,697.74	707,468.86	8,835,367.00
六、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	388,436,224.97	380,372,383.46	325,124,550.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	388,422,527.23	379,664,914.60	316,289,183.68
*归属于少数股东的综合收益总额	13,697.74	707,468.86	8,835,367.00

附表三：

发行人2009-2011年度经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2011年度	2010年度	2009年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	473,822,199.05	335,587,800.92	55,562,064.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	894,476,234.05	328,650,406.69	449,662,248.84
经营活动现金流入小计	1,368,298,433.10	664,238,207.61	505,224,313.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,384,194,379.08	775,845,949.13	672,984,366.10
支付给职工以及为职工支付的现金	2,597,151.83	1,935,824.32	1,448,658.79
支付的各项税费	20,341,097.41	12,015,349.25	1,133,100.00
支付其他与经营活动有关的现金	223,322,851.97	148,158,113.38	137,525,987.26
经营活动现金流出小计	1,630,455,480.29	937,955,236.08	813,092,112.15
经营活动产生的现金流量净额	-262,157,047.19	-273,717,028.47	-307,867,798.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			602,802.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	11,000,000.00		19,180,944.28
投资活动现金流入小计	11,000,000.00		19,783,746.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,119,948.02	2,045,179.00	16,519,346.45
投资支付的现金	2,650,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00
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		16,630,000.00	
投资活动现金流出小计	3,769,948.02	23,675,179.00	18,519,346.45
投资活动产生的现金流量净额	7,230,051.98	-23,675,179.00	1,264,399.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金	393,019,734.41	242,106,930.64	765,506,536.73

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	393,019,734.41	242,106,930.64	765,506,536.73
偿还债务所支付的现金	24,000,000.00	20,000,000.00	8,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	98,721,274.40	56,110,328.73	14,126,070.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	122,721,274.40	76,110,328.73	22,126,070.00
筹资活动产生的现金流量净额	270,298,460.01	165,996,601.91	743,380,466.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	15,371,464.80	-131,395,605.56	436,777,067.71
加：期初现金及现金等价物余额	494,211,955.95	625,607,561.51	188,830,493.80
六、期末现金及现金等价物余额	509,583,420.75	494,211,955.95	625,607,561.51

(本页无正文，为《2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

鸡西市国有资产经营管理有限公司

2012年 11月 30日



(本页无正文，为《2012年鸡西市国有资产经营管理有限公司债券上市公告书》之签章页)

上市推荐人：广州证券有限责任公司



2012年 11 月 30 日