

# 2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券 上市公告书

证券简称：14兰国投

证券代码：124943

上市时间：2014年10月20日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

2014年10

## 第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，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。

上海证券交易所对本期企业债券上市的核准，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。

经大公国际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。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,388,035.49 万元，负债总额为 1,124,093.09 万元，资产负债率为 80.98%，所有者权益为 263,942.40 万元，其中归属于母公司股东权益为 238,565.23 万元。2013 年度，发行人实现营业收入 121,945.03 万元，净利润 9,968.25 万元。债券上市前三个会计年度（2011-2013 年）发行人合并报表中归属于母公司股东净利润三年平均为 14,829.08 万元，不少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仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：兰州国资投资（控股）建设有限公司

成立日期：2005 年 8 月 15 日

注册资本：人民币 20 亿元

法定代表人：李新泉

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：甘肃省兰州市城关区民主西路 111 号

经营范围：国有股权和资产的经营管理、产业投资、拆迁拆除、工程建设、项目代建、房地产开发、物业管理、破产关闭企业人员托管及市政府和市政府国资委授权的其他经营事项。

兰州国资投资（控股）建设有限公司是兰州市政府围绕项目建设进行资本运作，发挥国有资本投资导向功能的高水平、综合性投融资平台，注册资本 20 亿元，隶属兰州市政府管理。

公司经营宗旨为创新全市投融资体制，搭建政府国有资产和国有股权的管理运营平台、保障性住房建设的投融资平台、工业企业出城入园和旧城区改造的融资平台，引进战略投资者，充分利用各类社会资本，形成多元化的融资渠道和战略性投资格局。

截至2013年12月31日，发行人经审计资产总额1,388,035.49万元，负债总额1,124,093.09万元，所有者权益263,942.40万元，其中归属于母公司的所有者权益238,565.23万元，资产负债率为80.98%。2013年度，发行人实现经审计的营业收入121,945.03万元，净利润9,968.25万元，其中归属于母公司所有者的净利润8,969.77万元。

## 二、历史沿革

2005年8月15日，甘肃省人民政府下发《甘肃省人民政府关于组建兰州市国有资产经营有限公司的批复》（甘政函[2005]73号），批准由兰州市人民政府国有资产监督管理委员会出资5,000万元人民币成立兰州市国有资产经营有限公司，公司性质为国有独资的有限责任公司。

2012年9月20日，甘肃省工商行政管理局出具了《内资公司变更通知书》，就如下事项做出变更决定：名称由“兰州市国有资产经营有限公司”变更为“兰州国资投资（控股）建设有限公司”；住所由“兰州市五泉西路16号”变更为“兰州市城关区民主西路111号”；注册资本由“五千万元”变更为“二十亿元”；经营范围由“资产管理和股权管理、资产经营和资本运营、投资收益的管理”变更为“国有股权和资产的经营管理、产业投资、拆迁拆除、工程建设、项目代建、房地产开发、物业管理、破产关门企业人员托管及市政府和市政府国资委授权的其他经营事项”。

根据2012年9月《兰州国资投资（控股）建设有限公司章程》，20亿元注册资本于公司注册登记之日起5年内分期缴足，首期出资额四亿元于公司注册登记前缴足。甘肃中强会计师事务所2012年9月19日出具的《验资报告》（甘中会验字[2012]第004号）验证，截至2012年9月18日止，实收资本人民币四亿元。

## 三、股东和实际控制人情况

发行人为国有独资公司，股东和实际控制人为兰州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100%。

## 四、发行人主要控股子公司基本情况

截至2013年12月31日，发行人拥有6家全资子公司和8家控股子公司，具体情况参

见下表：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本
1	兰州市国资物业管理有限公司	100%	5,200
2	兰州恒园商贸有限责任公司	100%	50
3	兰州佛慈制药厂	100%	12,468
4	兰州孚丰典当有限责任公司	40%	2,000
5	兰州民生房地产开发有限公司	51%	2,000
6	兰州国投商贸有限公司	40%	600
7	兰州国投路桥工程建设有限公司	100%	30,000
8	兰州市小西坪国家粮食储备库有限公司	93.72%	6,187.09
9	兰州昌盛植物油有限责任公司	87.43%	1,596.95
10	兰州花庄粮食储备库有限公司	91.29%	1,665.27
11	兰州市军粮供应服务中心	100%	125.36
12	兰州市西固粮库有限公司	92.78%	1,955.26
13	兰州市土门墩粮食储备库有限公司	75.37%	2,557.48
14	兰州市土门墩植物油库	100%	35.65

#### （一）兰州市国资物业管理有限公司

兰州市国资物业管理有限公司系发行人下属全资子公司，注册资本为5,200.00万元人民币。公司经营范围为物业管理（凭资质证经营）、房地产租赁及其中介服务、物业区域的广告经营、停车场服务、楼宇清洗、家政服务、搬家服务；水暖电气、房屋维修服务；日用百货、预包装食品、烟酒、粮油制品、瓜果蔬菜、肉禽蛋、水产品、文体用品、五金交电的销售。

兰州市国资物业管理有限公司成立于2007年9月21日，当时注册资本为200万元人民币，法定代表人牛向东，股东为兰州市国有资产经营有限公司（即目前的兰州国资投资（控股）建设有限公司）。2010年10月28日，公司增资控股，注册资本变更为5200万元，法定代表人变更为李新泉，股东增加兰州市人民政府国有资产监督管理委员会，增资扩股后，兰州市国有资产经营有限公司（即目前的兰州国资投资（控股）建设有限公司）持股3.8%，兰州市人民政府国有资产监督管理委员会持股96.2%。2013年1月22日，兰州市国资委将其持有的兰州市国资物业管理有限公司96.2%的股权无偿划转给兰州市国有资产经营有限公司（即目前的兰州国资投资（控股）建设有限公司）。2013年9月10日，公司法定代表人变更为魏肖克。

截至2013年底，该公司资产总额为664,717.13万元，总负债为594,312.47万元，

所有者权益 70,404.66 万元，资产负债率 89.41%。2013 年度，该公司净利润为 1,244.00 万元。

## （二）兰州恒园商贸有限责任公司

兰州恒园商贸有限责任公司系为发行人的全资子公司，注册资本为 50.00 万元人民币。主要经营范围为房屋修缮及装饰，水电安装服务，房屋出租，日用百货、建材、装饰材料、五金交电、仪器仪表、纺织品、纺织器材的批发零售；家电、仪表、自行车的修理。

兰州恒园商贸有限责任公司成立于 2003 年 7 月 10 日，目前法定代表人郭志忠，注册资本为 50 万元人民币，其中兰州市人民政府国有资产监督管理委员会出资 40 万元，持有 80%的股份；自然人郭志忠、刘继祥、王春彦、王文学和李安斌等 5 人各自出资 2 万元，各自持有 4%的股份。2008 年 10 月 28 日，公司法定代表人变更为李新泉，股东变更为兰州市国有资产经营有限公司（即目前的兰州国资投资（控股）建设有限公司）出资 40 万元，持股比例 80%；兰州市国资物业管理有限公司出资 10 万元，持股比例 20%。2010 年 11 月 2 日，公司法定代表人变更为李玉发。主要经营范围为房屋修缮及装饰，水电安装服务，房屋出租，日用百货、建材、装饰材料、五金交电、仪器仪表、纺织品、纺织器材的批发零售；家电、仪表、自行车的修理。

截至 2013 年底，该公司资产总额为 4,564.89 万元，总负债为 288.03 万元，所有者权益 4,276.86 万元，资产负债率 6.31%。2013 年度，该公司净利润为 22.23 万元。

## （三）兰州佛慈制药厂

兰州佛慈制药厂系为发行人的全资子公司，成立于 1984 年 6 月 30 日，注册资本为 12,468.00 万元人民币。兰州佛慈制药厂系为发行人的全资子公司，成立于 1984 年 6 月 30 日，注册资本为 12,468 万元人民币，股东为兰州市人民政府国有资产监督管理委员会。2013 年 1 月 22 日，兰州市国资委出具《关于拟划转兰州佛慈制药厂国有股权的通知》（兰国资产权[2013]8 号）将股东变更为兰州国资投资（控股）建设有限公司。主要经营范围为中西药品、保健品、药材种植、饮片加工等项目的投资、决策及管理；药品、药材的科技开发服务。

截至 2013 年底，该公司资产总额为 92,055.73 万元，总负债为 21,970.01 万元，所有者权益 70,085.72 万元，资产负债率 23.87%。2013 年度，该公司净利润为 1,449.22 万元。

## （四）兰州孚丰典当有限责任公司

兰州孚丰典当有限责任公司系为发行人的控股子公司，成立于2012年8月29日，注册资本为2,000.00万元人民币。兰州国资投资(控股)建设有限公司出资40%，出资800万元。公司经营范围为动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产(外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外)抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务(许可经营项目在许可证有效期内经营)。

截至2013年底，该公司资产总额为2,425.40万元，总负债为103.18万元，所有者权益2,322.22万元，资产负债率4.25%。2013年度，该公司净利润为303.21万元。

#### (五) 兰州民生房地产开发有限公司

兰州民生房地产开发有限公司是经兰州市人民政府(兰政函字〔2011〕16号)批准，在兰州国投公司下设的国有控股公司。公司成立于2013年3月13日，注册资金2,000万元，共有5家股东以货币形式出资，兰州国资投资(控股)建设有限公司出资51%，出资1,020万元，法定代表人为魏肖克。公司经营范围为房地产开发、商品房销售。主要负责全市经济适用房、廉租房、公共租赁房、棚户区危旧房和旧城区改造等项目的建设等业务。

截至2013年底，该公司资产总额为2,126.33万元，总负债为125.33万元，所有者权益2,001.00万元，资产负债率5.89%。2013年度，该公司净利润为1.00万元。

#### (六) 兰州国投商贸有限公司

兰州国投商贸有限公司经兰州市工商行政管理局批准成立于2013年，法定代表人为魏肖克，注册资本600万元。兰州国资投资(控股)建设有限公司出资240万元，持股比例为40%。公司经营范围主要包括建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电、电线电缆等的销售等。

截至2013年底，该公司资产总额为3,213.80万元，总负债为2,567.35万元，所有者权益646.45万元，资产负债率79.89%。2013年度，该公司净利润为46.45万元。

#### (七) 兰州国投路桥工程建设有限公司

兰州国投路桥工程建设有限公司是由兰州国资投资(控股)建设有限公司出资设立的全资子公司。公司成立于2013年12月10日，注册资金3亿元。公司法定代表人为李新泉。公司经营范围包括：高等级公路工程建设、桥梁工程建设、隧道工程建设、特殊复杂结构桥隧构造物安装、铁路土建工程建设、房屋建筑工程建设、高速铁路工程建设、市政公用工程建设、公路的标志、标线、护栏、隔离栅、防眩板工程建设；

工程项目的管理、造价咨询、技术咨询、预算、审计。

#### (八) 兰州市小西坪国家粮食储备库有限公司

兰州市小西坪国家粮食储备库有限公司成立于1995年9月9日,法定代表人为郭玮平。注册资本6,187.09万元,兰州国资投资(控股)建设有限公司出资持股比例为93.72%。公司经营范围包括中央、省、市三级储备粮的仓储、粮食及副产品的经销、代储及服务、停车收费。

截至2013年底,该公司资产总额为12,931.04万元,总负债为6,819.97万元,所有者权益6,111.07万元,资产负债率52.74%。2013年度,该公司净利润为23.06万元。

#### (九) 兰州昌盛植物油有限责任公司

兰州昌盛植物油有限责任公司是向兰州市工商行政管理局申请工商注册登记成立的有限责任公司,法定代表人为石志强。公司注册资本为人民币1,596.95万元,兰州国资投资(控股)建设有限公司出资持股比例为87.43%。公司经营范围为食用植物油的加工销售。

截至2013年底,该公司资产总额为5,224.93万元,总负债为267.57万元,所有者权益4,957.36万元,资产负债率5.12%。2013年度,该公司净利润为-153.30万元。

#### (十) 兰州花庄粮食储备库有限公司

兰州花庄粮食储备库有限公司成立于2007年7月10日,经兰州市工商行政管理局红谷分局登记注册的企业法人单位,法定代表人:康逢双。公司注册资本人民币1,665.27万元,兰州国资投资(控股)建设有限公司出资持股比例为91.29%。经营范围为粮食购销、储存;粮油制品的零售;供水;房屋租赁。

截至2013年底,该公司资产总额为7,207.72万元,总负债为5,509.98万元,所有者权益1,697.74万元,资产负债率76.45%。2013年度,该公司净利润为17.24万元。

#### (十一) 兰州市军粮供应服务中心

兰州市军粮供应服务中心是由兰州国资投资(控股)建设有限公司出资设立的全资子公司,在兰州市工商行政管理局城关分局申请注册登记,中心注册资本为人民币125.36万元,法定代表人为任培新。公司经营范围为预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)、土特产品、百货的销售;卷烟、雪茄烟的销售。

截至2013年底,该公司资产总额为1,554.96万元,总负债为1,257.69万元,所

所有者权益 297.27 万元，资产负债率 80.88%。2013 年度，该公司净利润为 11.22 万元。

#### (十二) 兰州市西固粮库有限公司

兰州市西固粮食库有限公司经兰州市工商行政管理局注册登记，法定代表人为马德庆；公司注册资本人民币 1,955.26 万元，兰州国资投资(控股)建设有限公司出资持股比例为 92.78%。公司经营范围：粮油的存储运销、粮油供应；房屋出租。

截至 2013 年底，该公司资产总额为 7,426.61 万元，总负债为 4,768.07 万元，所有者权益 2,658.54 万元，资产负债率 64.20%。2013 年度，该公司净利润为 12.19 万元。

#### (十三) 兰州市土门墩粮食储备库有限公司

兰州市土门墩粮食储备库有限公司是经兰州市人民政府国有资产管理委员会兰国企办[2005]155 号文件《兰州市国有企业改革领导小组办公室关于〈兰州粮油总公司改制〉方案的批复》和兰国资产权[2006]431 号文件的批复核准成立的有限公司。公司向兰州市工商行政管理局申请工商注册登记，法定代表人为范亚光；注册资本为人民币 2,557.48 万元，兰州国资投资(控股)建设有限公司出资持股比例为 75.37%。公司经营范围包括：承储中央、省、市级储备粮；粮食收购（不含陈化粮）；粮油预包装食品批发零售；仓储、租赁服务（国家禁止及须取得专项许可的除外）；货物装卸；停车服务。

截至 2013 年底，该公司资产总额为 8,731.76 万元，总负债为 6,253.04 万元，所有者权益 2,478.72 万元，资产负债率 71.61%。2013 年度，该公司净利润为 21.95 万元。

#### (十四) 兰州市土门墩植物油库

兰州土门墩植物油库于兰州市工商行政管理局申请注册登记，是由兰州国资投资(控股)建设有限公司出资设立的全资子公司，法定代表人为郭鸿骏；公司注册资本为人民币 35.65 万元；公司经营范围为食用植物油的分装，粮食（不含陈化粮）；金属材料、化工产品（不含化学危险品）、建材。

截至 2013 年底，该公司资产总额为 5,124.03 万元，总负债为 4,460.70 万元，所有者权益 663.33 万元，资产负债率 87.05%。2013 年度，该公司净利润为 12.49 万元。

### 第三节 本期债券发行概况



一、**发行人：**兰州国资投资（控股）建设有限公司。

二、**债券名称：**2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券（简称“14兰国投”）。

三、**发行总额：**人民币7亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，在债券存续期内固定不变，债券票面利率6.32%，该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差为1.32%，Shibor基准利率为发行公告日前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Shibor(1Y)利率的算术平均数5.00%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

七、**发行对象：**在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

八、**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。

九、**债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管。投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、**发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2014年9月10日。

十一、**发行期限：**本期债券的发行期限为3个工作日，即自发行首日至2014年9月12日。

十二、**起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月10日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限自2014年9月10日至2021年9月10日。

**十四、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，即自存续期内第三年末起至第七年末，逐年分别按照本期债券发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，最后五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。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为2015年至2021年每年的9月10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、兑付日：**2017年至2021年每年的9月10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）。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为国信证券股份有限公司、五矿证券有限公司。

**二十、担保情况：**本期债券无担保。

**二十一、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

**二十二、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十三、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税款由投资者承担。

## 第四节 债券的上市与托管

### 一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年10月20日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“14兰国投”，证券代码“124943”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算

率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

## 二、本期债券托管基本情况

本期债券上海证券交易所上市部分托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于兰州国资投资(控股)建设有限公司2011年、2012年和2013年经审计的合并财务报表。致同会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人的上述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。

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财务报告。

### 一、发行人2011年至2013年主要财务数据

#### (一) 发行人合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2013年末	2012年末	2011年末
资产总额	1,388,035.49	653,083.71	450,449.18
流动资产	810,617.12	448,084.67	307,298.43
非流动资产	577,418.37	204,999.04	143,150.75
负债合计	1,124,093.09	421,855.94	321,367.88
流动负债	513,347.87	292,273.47	202,316.66
非流动负债	610,745.22	129,582.46	119,051.22
所有者权益	263,942.40	231,227.78	129,081.30
归属于母公司所有者权益	238,565.23	208,063.44	107,960.05

#### (二) 发行人合并利润表主要数据

项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	121,945.03	74,228.68	47,908.60
营业成本	106,957.53	58,777.78	41,334.15
营业利润	4,847.29	12,812.28	14,633.63
利润总额	10,616.47	18,542.63	19,941.60
净利润	9,968.25	17,228.62	19,329.47
归属于母公司所有者的净利润	8,969.77	16,266.32	19,251.23

#### (三) 发行人合并现金流量表主要数据

单位:万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	7,029.04	60,243.04	-15,724.39
投资活动产生的现金流量净额	-258,054.25	-51,318.40	-6,357.08
筹资活动产生的现金流量净额	545,675.91	2,822.62	57,954.22
现金及现金等价物净增加额	294,675.02	11,753.34	35,861.72

#### (四) 发行人主要财务指标

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
流动比率	1.58	1.53	1.52
速动比率	0.87	0.49	0.73
资产负债率	80.98%	64.59%	71.34%
应收账款周转率(次/年)	8.29	6.89	5.94
存货周转率(次/年)	0.32	0.25	0.45
净资产收益率	3.40%	7.03%	14.91%
总资产报酬率	1.09%	3.47%	5.10%

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 发行人财务构成分析

#### 1、资产状况分析

随着业务规模的不断发展，发行人资产总额由 2011 年的 450,449.18 万元增长到 2013 年的 1,388,035.49 万元，三年平均复合增长率 75.54%。其中 2012 年底达到 653,083.71 万元，较之 2011 年增长 202,634.53 万元，增长幅度达 44.98%，而 2013 年较之 2012 年增长 734,951.78 万元，增长幅度达 112.54%。

发行人各年资产规模增长主要是由于：(1) 2012 年，发行人保障房的建设使得存货增加了 144,840.66 万元；(2) 2013 年，发行人货币资金增加了 294,675.03 万元，主要是由于发行人非公开定向发行债务融资工具以及取得银行借款所致，发行人 2013 年度筹资活动产生的现金流量净额为 545,675.91 万元；(3) 2013 年，发行人保障房的建设使得存货进一步增加了 57,603.71 万元。

发行人资产总额中占比较大的项目为货币资金、存货、长期股权投资和在建工程。

在货币资金方面，该项余额由 2011 年末的 97,504.87 万元增长到 2013 年末的 402,233.23 万元，三年平均复合增长率为 103.11%；截至 2013 年末，该项余额分别占流动资产总额和资产总额的 49.62%和 28.98%。

存货方面，该项余额由 2011 年末的 159,874.19 万元增长到 2013 年末的 362,318.56 万元，三年平均复合增长率为 50.54%，增长原因主要系发行人子公司国资物业保障房项目建设进度增加所致；截至 2013 年末，该项余额分别占流动资产总额和资产总额的 44.70%和 26.10%。

长期股权投资方面,该项余额由2011年末的48,994.56万元增长到2013年末的104,854.27万元,三年平均复合增长率为46.29%;截至2013年末,该项余额分别占非流动资产总额和资产总额的18.16%和7.55%。

在建工程方面,该项余额由2011年末的7,410.76万元增长到2013年末的373,160.11万元,三年平均复合增长率为609.60%,增长较快的原因系发行人北环路(二期)项目建设进度增加所致;截至2013年末,该项余额分别占非流动资产总额和资产总额的64.63%和26.88%。

可见,发行人的货币资金、存货和在建工程占比较大,增速较快,随着对其拥有的土地进行整理开发,以及代理建设基础设施项目逐步完工,未来盈利能力将不断提升。

## 2、负债状况分析

发行人负债总额由2011年的321,367.88万元增长到2013年的1,124,093.09万元,三年平均复合增长率87.03%。其中,短期借款、应付账款、预收款项和长期借款是发行人负债主要来源。

短期借款方面,该项余额由2011年末的39,406.33万元增长到2013年末的130,627.19万元,三年平均复合增长率为59.29%,增长的原因系发行人因北环路(二期)和保障房项目建设需要大量资金,在自有资金不足的情况下向银行融资所致;截至2013年末,该项余额分别占流动负债总额和负债总额的25.45%和11.62%。

应付账款方面,该项余额由2011年末的13,255.02万元增长到2013年末的138,824.92万元,三年平均复合增长率为223.63%,增长较快的原因系发行人因北环路(二期)项目建设进度增加导致欠付供应商的款项增加所致;截至2013年末,该项余额分别占流动负债总额和负债总额的27.04%和12.35%。

预收款项方面,该项余额由2011年末的46,236.04万元增长到2013年末的134,987.29万元,三年平均复合增长率为70.87%,增长的原因系发行人子公司国资物业公司保障房项目预收房款增加所致;截至2013年末,该项余额分别占流动负债总额和负债总额的26.30%和12.01%。

长期借款方面,该项余额由2011年末的60,200.00万元增长到2013年末的278,700.00万元,三年平均复合增长率为115.16%,增长较快的原因系发行人因北环路(二期)和保障房项目建设需要大量资金,在自有资金不足的情况下向银行融资所致;截至2013年末,该项余额分别占非流动负债总额和负债总额的45.63%和25.79%。

综上所述,发行人为支持自身及下属子公司发展,坚持银行短期、长期贷款稳健式增长策略;同时发行人整体财务结构稳健,抗风险能力良好。

## (二) 发行人营运能力分析

发行人 2011-2013 年营运能力指标

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
存货(万元)	362,318.56	304,714.85	159,874.19
应收账款(万元)	18,411.20	12,710.75	15,820.00
总资产(万元)	1,388,035.50	653,083.71	450,449.18
存货周转率(次)	0.32	0.25	0.45
应收账款周转率(次)	8.29	6.89	5.94

注:(1) 存货周转率=营业成本/存货平均余额;

(2) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

2012年、2013年发行人保障房项目建设进度增加,因其行业特点前期投入多,回报周期相对较长,导致近三年存货大幅增加、存货周转率连续降低。发行人上述财务指标均处于行业正常范围,营运能力良好,运作正常。

## (三) 发行人盈利能力分析

发行人 2011-2013 年盈利能力指标

单位:万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	121,945.03	74,228.68	47,908.60
投资收益	11,700.54	10,137.37	21,806.09
营业利润	4,847.29	12,812.28	14,633.63
净利润	9,968.25	17,228.62	19,329.47
归属于母公司所有者的净利润	8,969.77	16,266.32	19,251.23
净资产	263,942.40	231,227.78	129,081.30
归属于母公司所有者的净资产	238,565.23	208,063.44	107,960.05
净资产收益率	3.40%	7.03%	14.91%
总资产报酬率	1.09%	3.47%	5.10%

注:(1) 净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司净资产平均余额×100%

(2) 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额×100%

2011年至2013年,发行人营业收入分别为47,908.60万元、74,228.68万元和121,945.03万元,三年平均复合增长率为43.76%;营业利润分别为14,633.63万元、12,812.28万元、4,847.29万元,三年平均复合增长率为61.65%;净利润分别为19,329.47万元、17,228.62万元、9,968.25万元,三年平均复合增长率为56.35%;归属于母公司所有者的净利润分别是19,251.23万元、16,266.23万元和8,969.77万元,三年平均复合增长率为53.41%。营业收入和利润增长较快的原因系保障房和中成

药销售收入增长以及权益法核算下对兰州银行的投资收益增长所致。净资产收益率分别为 14.91%、7.03%和 3.40%，2011 年净资产收益率较高的原因系发行人转让部分兰州银行股权使其净利润增长率高于其净资产的增长率；2012 和 2013 年净资产收益率较低的原因系发行人收到大量划拨的资产导致其净资产增长率高于其净利润增长率所致。2011 年至 2013 年总资产报酬率分别为 5.10%、3.47%和 1.09%。上述指标显示发行人具有稳定的盈利能力。

#### (四) 发行人偿债能力分析

发行人 2011-2013 年偿债能力指标

项目	2013 年	2012 年	2011 年
资产负债率	80.98%	64.59%	71.34%
流动比率	1.58	1.53	1.52
速动比率	0.87	0.49	0.73

注：(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(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

2011 年至 2013 年发行人资产负债率分别为 71.34%、64.59%和 80.98%。

2011 年、2012 年发行人资产负债率高于 60%，主要是因为发行人主要从事保障房开发和中药业务。其中保障房开发行业先期投入成本较大，具有资产负债率较高的特点；另外发行人 2011 年起保障性住房逐渐开工，尚未收到回款。2012 年以来，随着保障性住房陆续进入回款期，发行人陆续收到划入的资产及发行人持续盈利，资产负债率逐步下降，其偿债能力各项指标也持续好转。

2013 年末，发行人资产负债率为 80.98%，导致发行人资产负债率较高的原因主要系：1、发行人承担了兰州市北环路（二期）项目的建设，子公司国资物业承担了保障房项目的建设，两个项目部分建设资金来源于银行融资。为了保证项目建设资金的充足，公司账面结余了较多的现金（包括库存现金和银行存款），截止 2013 年末银行存款余额为 402,175.46 万元，其中母公司和子公司国资物业合计银行存款余额为 350,609.18 万元；2、子公司国资物业属于房地产行业企业，因售房预收款导致合并报表资产负债率较高，截止 2013 年末，售房预收款余额为 133,685.42 万元。根据发改办财金[2012]3451 号文，公司可按剔除该因素后计算的负债率水平安排相应偿债保障措施。

如前所述，在考虑售房预收款的特殊性并将其扣除后（即资产和负债同时扣减

133,685.42万元,扣除后母公司和子公司国资物业银行存款余额合计为216,923.76万元),发行人2013年末资产负债率为78.96%,低于80%,满足发改办财金[2012]3451号文相关规定。

2011年至2013年发行人流动比率分别为1.52、1.53和1.58,近两年保持较高水平。2011年至2013年发行人速动比率分别为0.73、0.49、0.87,速动比率近三年较低主要是发行人流动资产中存货所占比重较高所致。

总体看来,发行人公司财务结构比较稳健,具有较强的抗风险能力,未来随着资产注入,其偿债能力各项指标将会继续好转,可支撑各项债务的按时偿还。

### (五) 发行人现金流量分析

发行人2011-2013年现金流量情况

单位:万元

项目	2013年	2012年	2011年
经营活动产生的现金流量净额	7,029.04	60,243.04	-15,724.39
投资活动产生的现金流量净额	-258,054.25	-51,318.40	-6,357.08
筹资活动产生的现金流量净额	545,675.91	2,822.62	57,954.22
现金及现金等价物净增加额	294,675.02	11,753.34	35,861.72

2011年度、2012年度和2013年度发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15,724.39万元、60,243.04万元和7,029.04万元。公司近三年经营活动现金由净流出转为净流入主要一是部分保障房项目建完后实现预售带来大量的预售房款,二是收到较多的政府补助。2013年较2012年相比,公司经营活动产生的现金流量净额大幅下降的原因是销售商品收到的现金减少28,070.12亿元以及购买商品支付的现金增加25,021.27亿元所致。

2011年度、2012年度和2013年度发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,357.08万元、-51,318.40万元和-258,054.25万元。公司近三年投资活动产生的现金流量净额为大额负数,且净流出逐年增加的原因是随着北环路(二期)项目的开工,公司投入大量资金。

2011年度、2012年度、2013年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为57,954.22万元、2,822.62万元和545,675.91万元。2011年筹资活动产生的现金流量远高于2012年的原因一是2011年新增借款5.59亿元,二是孙公司佛慈制药上市融资3.23亿元。2013年筹资活动产生的现金流量大幅增加的原因是因北环路(二期)和保障房项目建



设需要,发行非公开定向债务融资工具(PPN)25亿元以及新增银行借款30.92亿元。

综上所述可以看出,发行人2011年度、2012年度、2013年度现金及现金等价物净增加额分别为35,861.72万元、11,753.34万元和294,675.02万元,总体而言获取现金的能力较为稳定。虽然近几年投资活动现金流出较大,但从长期来看,项目投资收益的逐步体现将会对公司生产经营的稳定性提供重要保障,并进一步提升公司的盈利能力,确保公司未来现金流的稳定性。同时,合理的筹资规划满足了经营和投资的资金需求,促进了公司主营业务的发展,为公司整体盈利能力的提高打下了基础,较好地保障了公司的偿债能力。

### (七) 应收账款和其他应收款分析

截止2013年底,公司的应收账款金额和其他应收款金额总额分别为18,411.20万元,16,239.53万元,占公司的总资产1.33%,1.17%,净资产的6.98%,6.15%,占比较低,并根据相应的情况计提了坏账准备。

#### 1、应收账款分析

应收账款金额前五名单位占应收账款金额为86.63%,除下表中编号2和5外,其他为公司的孙公司兰州佛慈制药股份有限公司(上市公司)一年内的未到结算期的销售款,规模与年限属于均处于正常范围以内。兰州银行不良资产包期限长,金额达4,500万元,但已全额计提坏账准备,另有一笔偶发的房产转让未到结算期尚未收款。

#### 应收账款金额前五名单位情况

							单位:元	
编 号	单 位 名 称	金 额	年 限	款 项 内 容	形 成 原 因	坏 账 准 备	占 应 收 账 款 总 额 的 比 例 %	
1	客户1	48,366,792.06	1年内	货款	佛慈销售款, 未到结算期	2,418,339.60	19.25	
2	客户2	45,000,000.00	4-5年	兰州银行不 良资产包	收购形成,已 全额计提减值	45,000,000.00	17.91	
3	客户3	33,433,867.55	1年内	货款	佛慈销售款, 未到结算期	1,236,937.24	13.30	
4	客户4	19,700,801.17	1年内	货款	佛慈销售款,	1,081,713.82	7.84	

				未到结算期			
5	客户5	13,000,000.00	1-2年	房产转让价 款	未到结算期	65,000.00	5.17
合 计		159,501,460.78				49,801,990.66	63.47

综上所述,公司应收账款情况主要为未到结算期的正常销售款,虽存在一笔长年限的应收账款,但已按照审慎原则全额计提坏账准备。

## 2、其他应收款分析

其他应收账款金额前五名单位占应收账款金额为 50.33%,除应收西北合成药厂 1,045.74 万元外,其他均为应收政府款项。其中应收兰州市七里河区政府 1,639.33 万元系资产置换款;借款形成的主要原因为兰州市财政局和兰州市国资委向我公司借款,支付购买不良资产包和支付项目贴息资金等,形成时间短,并均按照一定比例计提坏账准备。

### 其他应收款金额前五名单位情况

单位:元						
单位名称	金额	年限	性质或 内容	形成原因	坏账准备	比例%
榆中县国土资源局	30,000,000.00	1年以内	无息借款	尚未归还	150,000.00	17.65
兰州市财政局	18,103,094.25	1-2年	无息借款	尚未归还	90,515.47	10.65
兰州市七里河区政府	16,393,316.26	1年以内	资产置换 款	尚未归还	81,966.58	9.64
兰州市人民政府 国有资产监督委 员会	10,600,000.00	1-2年	无息借款	尚未归还	53,000.00	6.24
西北合成药厂	10,457,400.00	5年以上	无息借款	尚未归还	52,287.00	6.15
合 计	85,553,810.51	--			427,769.05	50.33

综合分析,发行人其他应收款总规模不大,特别对政府的应收账款 7,509.64 万元金额不大,占总资产比例为 0.54%,净资产比例为 2.85%,账龄较短,属于偶发的账款往来,经与兰州市财政局和兰州市国资委协商,未来财政局将加快支付贴息速度,保

障按时支付发行人相关款项。兰州市国资委将加速处理购买不良资产包，尽早归还借款。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、信用级别

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）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，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

### 二、信用评级报告观点

#### （一）基本观点

兰州国资投资（控股）建设有限公司主要从事兰州市保障房建设和中成药生产及销售业务。评级结果反映了公司在兰州市经济发展和民生改善过程中承担重要职能并获得政府多方面支持、保障房产业发展面临较好政策环境、兰州市整体经济稳步提升等优势，同时也反映了兰州市债务规模较大、公司面临较大的融资压力、中长期偿债压力较大、获取经营性净现金流的能力一般等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1~2年，公司主营业务规模将稳步提升。综合来看，大公对兰州国投的评级展望为稳定。

#### （二）主要优势/机遇

1、国家从土地、资金等方面鼓励地方增加保障房供给，保障房产业发展面临较好的政策环境，预计未来几年我国保障房建设仍将保持较大规模；

2、近年来兰州市经济整体保持稳步发展，财政收入逐年增长，全国第五个国家级新区——兰州新区的设立，将对兰州市经济发展产生一定推动作用；

3、作为兰州市主要的保障房投融资和建设主体，公司在兰州市经济发展和民生改善过程中承担重要职能，得到了地方政府在财政补贴、土地及国有股权划拨等方面的支持。

#### （三）主要风险/挑战

1、未来公司各业务板块将保持较大的投资规模，面临较大的融资压力；

2、公司有息债务增长较快，资产负债率很高，中长期债务压力较大；兰州市全口

径债务规模较大；

3、公司获取经营性净现金流的能力一般，经营性净现金流对债务和利息的保障缺乏稳定性。

## 二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对兰州国资投资（控股）建设有限公司（以下简称“发债主体”）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。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对兰州国资投资（控股）建设有限公司（以下简称“发债主体”）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。

大公将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。大公将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知大公，并提供相关资料，大公将就事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在大公网站对外公布。

## 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 募集资金运用

本期债券募集资金 7 亿元，投向两个募投项目，分别是西固临洮街棚户区改造项目与原兰州市内燃机配件总厂棚户区改造项目，其中 6.27 亿元将用于西固临洮街棚户区改造项目，0.73 亿元将用于原兰州市内燃机配件总厂棚户区改造项目。上述项目的投资主体为发行人，建设主体为兰州市国资物业管理有限公司，其为兰州国资投资（控股）建设有限公司的全资子公司。具体用途及金额如下表所示：

本期债券募集资金用途一览表

单位：亿元

序号	项目名称	项目批准	项目 总投资	使用募集 资金额度
1	西固临洮街棚户区改造项目	兰发改投资（2011）642号 兰发改投资（2012）141号 兰发改投资（2013）585号	12.30	6.27
2	原兰州市内燃机配件总厂棚户区改造项目	兰发改投资（2012）393号 兰发改投资（2013）586号	1.24	0.73
合计			13.54	7.00

## 第十节 有关当事人

**一、发行人：兰州国资投资（控股）建设有限公司**

住 所：甘肃省兰州市城关区民主西路111号

法定代表人：李新泉

联 系 人：安伟、王群、韩雪梅、张冰强

联系地址：甘肃省兰州市城关区民主西路111号

联系电话：0931-8185272

传 真：0931-8185273

邮政编码：730030

**二、承销团**

**（一）主承销商：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：刘连杰、王悦、邓再强、焦健、许啸虎、顾京洪、王瑀、陈实

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座3层

联系电话：010-85156316

传 真：010-65185233

邮政编码：100010

**（二）分销商**

**1、国信证券股份有限公司**

住 所：广东省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

联系地址：广东省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

联系电话：0755-82130833

传 真：0755-82130570

邮政编码：518001

2、五矿证券有限公司

住 所：广东省深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层

法定代表人：张永衡

联系地址：广东省深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层

联系电话：0755-82545555

传 真：0755-82545500

邮政编码：518035

三、托管人：

1、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

2、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

总 经 理：王迪彬

联 系 人：刘盈

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870143

传 真：021-68870064

邮政编码：200120

**四、审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

住 所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

法定代表人：徐华

联 系 人：闫钢军、高文俊

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场4 / 5 / 10层

联系电话：+86 10 8566 5588

传 真：+86 10 8566 5120

邮政编码：100004

**五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住 所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联 系 人：蒋涛

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-51087768-2113

传 真：010-84583355

邮政编码：100125

**六、发行人律师：北京大成律师事务所**

住 所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦12层

负 责 人：彭雪峰

经办律师：张刚、陈玲玲

联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦12层

联系电话：8610-58137799

传 真：8610-58137788



邮政编码：100007

七、债权代理人/监管银行：中信银行股份有限公司兰州分行

营业场所：甘肃省兰州市城关区东岗西路638号

负责人：胡宝安

联系人：伏军强

联系地址：甘肃省兰州市东岗西路638号

联系电话：0931-8890673

传真：0931-8890673

邮政编码：730000

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件
- 2、《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券募集说明书》
- 3、《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券募集说明书摘要》
- 4、发行人2011年至2013年经审计的财务报表和审计报告
- 5、本期债券的信用评级报告
- 6、本期债券的法律意见书
- 7、本期债券的债权代理协议；
- 8、本期债券的债券持有人会议规则；
- 9、本期债券的募集资金和偿债资金使用专项账户监管协议。

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- 1、兰州国资投资（控股）建设有限公司

联系地址：甘肃省兰州市城关区民主西路111号

联系人：安伟、王群、韩雪梅、张冰强

联系电话：0931-8185272

传 真：0931-8185273

邮政编码：730030

2、中信建投证券股份有限公司

地 址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座3层

联系人：刘连杰、王悦、邓再强、焦健、许啸虎、顾京洪、王瑀、陈实

联系电话：010-85156316

传 真：010-65185233

邮政编码：100010

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn/>

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券募集说明书》及《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券上市公告书》的盖章页。

兰州国资投资（控股）建设有限公司  
(公章)

2014年10月17日



(本页无正文，为《2014年兰州国资投资（控股）建设有限公司公司债券上市公告书》盖章页)

中信建投证券股份有限公司  
(公章)  
2014年10月17日

