

2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券
发行人2016年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

昌邑市经济开发投资公司

受托管理人

中泰证券股份有限公司

二〇一七年四月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）作为昌邑市经济开发投资公司的主承销商，按照《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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于昌邑市经济开发投资公司对外公布的《昌邑市经济开发投资公司2016年度财务报表审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向中泰证券提供的其他材料。中泰证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中泰证券均不承担任何责任。

一、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券。

(二) 发行总额：5亿元人民币。

(三) 债券期限：本债券为8年期固定利率债券。

(四) 债券利率：票面年利率为7.35%。

(五) 发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(六) 债券形式及托管方式：实名制记帐式企业债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

(七) 发行方式和发行对象：本期债券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。

(八) 发行期限：3个工作日，自2012年10月30日起至2012年11月1日止。

(九) 发行首日：本期债券发行期限第1日，即2012年10月30日。

(十) 起息日：自发行首日开始记息，本期债券存续期限内每年的10月30日为该计息年度的起息日。

(十一) 计息期限：2012年10月30日至2020年10月29日止。

(十二) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7、8年末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%、15%和25%偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在中央国债登记公司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。到期利息随本金一起支付。

未上市债券本息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本息

的支付通过登记机构和有关机构办理。本息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（十三）付息日：本期债券存续期内每年的10月30日为上一个计息年度的付息首日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十四）兑付日：2015年至2020年每年的10月30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）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（十六）承销方式：承销团余额包销。

（十七）承销团成员：主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为民生证券股份有限公司、中国民族证券有限责任公司。

（十八）债权代理人（受托管理人）：中泰证券股份有限公司。

（十九）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

（二十）担保情况：发行人以自有土地使用权进行抵押担保。

（二十一）上市安排：本债券于2012年11月5日在全国银行间债券交易市场交易流通；2012年12月26日在上海证券交易所上市流通。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2012年11月5日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“12昌投债”，债券代码1280369；于2012年12月26日在上海证券交易所上市交易，证券简称“12昌经投”，证券代码“124018”。

表一 本期债券上市或交易流通情况

公司债券简称	代码	上市流通时间	上市或转让的交易场所
12 昌投债	1280369	2012 年 11 月 5 日	全国银行间债券市场
12 昌经投	124018	2012 年 12 月 26 日	上海证券交易所

（二）募集资金使用情况

根据募集说明书，本期债券募集资金5亿元，扣除发行费共计4.94亿元，用于昌邑市潍河综合治理、昌邑市城市道路综合改造和昌邑市北部水网建设工程等三个项目。目前，募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕。

表二 本期债券募集资金使用情况（单位：万元）

项目名称	总投资额	拟使用募集资金	已投资额	已使用募集资金
昌邑市潍河综合治理工程	55,783.00	30,000.00	55,783.00	30,000.00
昌邑市城市道路综合改造工程	16,162.00	8,000.00	16,162.00	8,000.00
昌邑市北部水网建设工程	27,976.00	12,000.00	27,976.00	11,400.00
合计	99,921.00	50,000.00	99,921.00	49,400.00

（三）付息情况

本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的10月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2013年-2016年度应付的利息（及本金）。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

表三 截至2016年末本期债券本息兑付情况（单位：万元）

本息兑付日期	期初本金余额	本金兑付	利息支付	期末本金余额
2013 年 10 月 30 日	50,000.00	0.00	3,675.00	50,000.00
2014 年 10 月 30 日	50,000.00	0.00	3,675.00	50,000.00
2015 年 10 月 30 日	50,000.00	7,500.00	3,675.00	42,500.00
2016 年 10 月 30 日	42,500.00	7,500.00	3,123.75	35,000.00

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网、上海证券交易所网站等媒体披露。

已披露的相关文件及时间如下：

中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)

- 1、昌邑市经济开发投资公司2015年年度报告摘要（2016年4月29日）
- 2、昌邑市经济开发投资公司2015年年度报告（2016年4月29日）
- 3、昌邑市经济开发投资公司2012年企业债券2016年跟踪信用评级报告（2016年5月26日）
- 4、昌邑市经济开发投资公司公司债券2016年半年度报告摘要（2016年8月30日）
- 5、昌邑市经济开发投资公司公司债券2016年半年度报告（2016年8月30日）
- 6、2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券2016年付息及分期偿还本金兑付公告（2016年10月24日）

上海证券交易所（www.sse.com.cn）

- 1、昌邑市经济开发投资公司2015年年度报告摘要（2016年4月29日）
- 2、昌邑市经济开发投资公司2015年年度报告（2016年4月29日）
- 3、昌邑市经济开发投资公司2012年企业债券2016年跟踪信用评级报告（2016年5月25日）
- 4、昌邑市经济开发投资公司公司债券2016年半年度报告摘要（2016年8月30日）
- 5、昌邑市经济开发投资公司公司债券2016年半年度报告（2016年8月30日）
- 6、2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券2016年付息公告（2016年10月24日）
- 7、2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券2016年分期偿还本金公告

(2016年10月24日)

三、发行人偿债能力

发行人2016年的合并财务报表由北京永拓会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（京永审字（2017）第145001号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2016年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

表四 偿债能力财务指标（单位：人民币万元）

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	变动百分比
资产总计	1,464,385.90	1,510,112.17	-3.03%
其中：流动资产	881,177.98	889,574.45	-0.94%
非流动资产	583,207.92	620,537.72	-6.02%
负债合计	462,165.82	534,075.37	-13.46%
其中：流动负债	86,837.80	159,935.30	-45.70%
非流动负债	375,328.02	374,140.07	0.32%
所有者权益合计	1,002,220.08	976,036.80	2.68%
流动比率（倍）	10.15	5.56	-
速动比率（倍）	6.29	3.43	-
资产负债率（%）	31.56%	35.37%	-
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.31	-

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=负债总额/资产总额。

4、EBITAD利息保障倍数=EBITAD/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

从短期偿债能力来看，公司2016年末的流动比率为10.15倍，速动比率为

6.29倍，二者较2015年均大幅升高，主要系其他应付款减少所致。流动比率和速动比率较高，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，公司短期偿债压力较小。

从长期偿债能力来看，由于近年来昌邑市政府以土地形式对公司进行注资，公司净资产规模得到迅速扩张，2015年和2016年公司资产负债率分别为35.37%和31.56%，仍处于较低水平，未来融资空间较大，长期偿债能力较强。2016年公司EBITDA利息保障倍数为2.79，相对2015年有所升高。后续随着发行人营运资金管理能力的不断提高，盈利水平不断提升，发行人的长期偿债能力将会进一步提高。

（二）盈利能力及现金流情况

表五 盈利能力及现金流量情况表（单位：人民币万元）

项目	2016年	2015年	变动百分比
营业收入	86,015.92	83,833.54	2.60%
营业成本	52,800.77	57,763.72	-8.59%
利润总额	26,183.28	26,149.83	0.13%
净利润	26,183.28	26,149.80	0.13%
经营活动产生的现金流量净额	41,057.36	-16,516.72	-348.58%
投资活动产生的现金流量净额	442.00	-10,096.82	-104.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-10,440.94	97,497.13	-110.71%
现金及现金等价物增加额	31,058.41	70,883.59	-56.18%

作为昌邑市城市基础设施建设的唯一主体，公司承担了大量的市政道路建设、管网铺设及环境保护项目的投资建设，公司采取“建设工程委托管理模式”，由建设单位委托公司对城建项目的建设进行管理，公司收取管理费。公司的主营业务收入主要来源于沿海盐田用地的出租收益、城建项目委托管理收入、土地出让收入以及一级土地开发整理收入等。

盈利能力方面，2016年发行人实现主营业务收入86,015.92万元，实现净利润26,183.28万元，其中土地整理收入和土地转让收入占主营业务收入比重分别

为22.17%和42.60%。和2015年相比，收入和净利润较为稳定。整体来看，未来昌邑市尤其是滨海经济开发区的城市基础设施投入将呈现高速增长态势，土地收储和开发力度逐渐加快、土地价格不断上涨，公司一级土地开发整理业务的规模将不断扩大；另外，公司在税收优惠、资产注入和财政补贴方面将继续得到当地政府的大力支持，后续公司盈利能力将进一步得到提高。

现金流方面，2016年发行人经营活动现金流量净额为41,057.36万元，较2015年大幅增加，主要系公司购买商品和接受劳务支出减少所致。2016年投资活动产生的现金流量净额为442.00万元，较2015年增加，主要系2016年公司对外投资支出减少所致。2016年公司筹资活动产生的现金流量净额为-10,440.94万元，较2015年减少，主要系本年度公司新增借款减少所致。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，除本期债券外，发行人另发行以下债券：

表六 发行人其他未到期债券

品种	简称	发行规模	发行期限	发行利率	到期日
企业债	14昌经投	10亿元	7年	7.58%	2021年9月8日
集合债	15昌小微	6亿元	4年	6.40%	2019年9月21日

截至本报告出具日，除上述债券外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。截至本报告出具日，发行人未出现过已发行债务融资工具到期未偿还情形。

此外，“14昌投债”和“15昌小微”主承销商为中航证券有限公司，该期债券履约情况及偿债能力分析报告由中航证券另行出具。

五、担保物最新情况

本期债券由公司自有土地使用权作为抵押资产，对本期债券进行偿债保证。公司提供的抵押资产为公司合法拥有的 1 宗国有土地使用权，土地用途为采矿地，使用权类型为出让。根据 2012 年 3 月 10 日潍坊鑫基不动产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（鑫基（潍）[2012]（估）字第 A013 号），该宗土地面积 573.33 万平方米，评估单价为 235 元/平方米，评估价值为 134,733.33 万元，为本期债券发行总额的 2.69 倍，满足《抵押合同》和《抵押资产监管协议》所设定的最低抵押比率（1.2 倍）的要求。

公司已就抵押资产办妥抵押登记手续。本期债券抵押资产基本情况如下：

表七 发行人本期债券抵押资产情况

土地证号	土地类型	土地用途	面积 (万平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
昌国用(2010)第561号	出让	采矿用地	573.33	235.00	134,733.33

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2012年昌邑市经济开发投资公司企业债券发行人2016年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）



中泰证券股份有限公司

2017年4月17日