

2009年哈尔滨市城市建设投资集团有限公司
公司债券履约情况及偿债能力年度分析报告
(2017年度)

发行人

哈尔滨市城市建设投资集团有限公司

主承销商



二零一八年六月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《哈尔滨市城市建设投资集团有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。安信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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安信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，安信证券不承担任何责任。

一、本期债券基本要素

1、公司名称：哈尔滨市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“城投公司”）。

2、本期债券名称：2009年哈尔滨市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“09哈城投债”或“本期债券”）。

3、发行规模：20亿元。

4、债券期限与利率：本期债券期限为十年，采用固定利率形式，票面年利率为7.08%，在本期债券存续期内固定不变。

该债券利率根据基准利率加上基本利差5.17%确定，基准利率为发行首日前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）公布的一年期Shibor利率的算术平均数1.91%，基准利率四舍五入保留两位小数。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

5、发行方式及对象：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行人和在深圳证券交易所发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行人10亿元，在深圳证券交易所发行10亿元。通过承销团成员设置的发行网点公开发行人和在深圳证券交易所发行采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据发行情况决定是否对上述预设规模进行双向回拨调整。

在深圳证券交易所发行分为通过深圳证券交易所交易系统网上面向社会公众投资者公开发行人和向投资者协议发行两部分。

通过深圳证券交易所交易系统网上面向社会公众投资者公开发行0.5亿元，向投资者协议发行9.5亿元。通过深圳证券交易所交易系统网上公开发行和向投资者协议发行采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据发行情况决定是否对上述预设规模进行双向回拨调整。

6、发行日期：2009年3月12日至2009年3月18日

7、债券担保：本期债券由哈尔滨市信融风险资金担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

8、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人长期主体信用级别为AA级。根据联合资信评估有限公司2017年6月23日出具的《哈尔滨市城市建设投资集团有限公司2017年跟踪评级报告》（联合【2017】894号），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。

二、发行人基本情况

发行人是根据哈尔滨市人民政府《对市政府国有资产管理委员会关于组建哈尔滨市城市建设投资集团有限公司请示的批复》（哈政综[2004]7号）组建的具有独立法人地位的国有独资公司。公司在哈尔滨市工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码为912301007563442845，注册资金人民币50亿元，法定代表人张振国，注册地址在哈尔滨市道里区建国街309号。

公司经营范围包括：接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用项目的投资、融资、运营、管理业务；从事授权范围内国有资产运营；接受委托开发、经营城市户外广告空间资源；停车场资源开发及停车服务；土地整理及基础设施建设；房地产开发及经营；对林业投资；建筑安装。

三、发行人2017年度经营情况

发行人作为哈尔滨市大型国有独资有限责任公司，重点实施哈尔滨市城市基础设施投融资、土地整理与储备、城市资源开发和城建资产经营、保障性住房建设等，在哈尔滨市国资委的支持下，市场化转型情况良好，主营业务涉及房地产建设与销售、市政交通工程投资开发、城市重大工程建设以及土地整理等业务。

截至2017年12月31日，发行人资产总额23,329,896.26万元，负债总额5,177,305.32万元，所有者权益合计18,152,591.19万元，其中归属于母公司所有者权益18,151,910.21万元，资产负债率为22.19%。

2017年度，发行人实现营业收入231,214.79万元，对应的营业成本为241,003.36万元。全年实现营业利润26,276.31万元，利润总额26,223.51万元，净利润25,886.34万元（其中归属于母公司所有者的净利润25,961.41万元），2016-2017年平均净利润为21,829.90万元。

四、发行人 2017 年度财务状况

本报告中引用的财务会计数据摘自发行人财务报告。

1、主要财务数据

本偿债能力分析报告中发行人的财务数据来源于发行人 2016-2017 年的财务报表。中勤万信会计师事务所已对上述财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（勤信审字【2018】第 1122 号），所涉及事项如下：

1、哈尔滨市国资委于 2011 年将 468,836.03 平方米直管公房确权给发行人；2016 年经哈尔滨市住房保障和房产管理局确认发行人对上述直管公房占有权、使用权、处置权、收益权。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人尚未完成产权证办理手续，尚未取得产权证，预计对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

2、发行人按照市政府工作安排，将其投资实施的清河湾棚户区改造项目中 7-04 地块 20 万平方米土地置换给哈尔滨铁路局。根据市政府同意的市国土局哈国土复意见【2016】56 号文件，由市棚改办组织市国土局、市财政局、市城投集团及道里区，按照有关规定共同审核认定置换项目土地正本，并由市财政局负责筹措资金并拨付市城投集团，所需资金纳入城建计划统筹研究。发行人已将上述地块土地证交回市国土部门，其余相关交割手续正在办理，预计对发行人生产经营和偿债能力无重大不利影响。

中勤万信会计师事务所认为，发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2017 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人 2016 年度至 2017 年度完整的经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下：

发行人 2016-2017 年资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	23,329,896.50	23,120,438.95
流动资产	6,266,248.88	6,047,217.78
固定资产	182,733.14	174,331.19
在建工程	7,819.69	13,765.29
无形资产	218,636.14	224,898.99
其他非流动资产	13,707,753.32	13,707,753.32
负债合计	5,177,305.32	5,018,100.68
流动负债	1,283,348.66	1,351,621.15
非流动负债	3,893,956.66	3,666,479.53
归属于母公司所有者权益	18,151,910.21	18,101,372.22

发行人 2016-2017 年利润表主要数据

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度
营业收入	231,214.79	194,744.59
营业成本	241,003.36	197,502.63
管理费用	8,653.12	10,259.34
财务费用	5,288.61	4,822.90
其他收益（政府补贴资金）	89,696.64	-
营业利润	26,276.31	-61,050.20
补贴收入	89,696.64	79,000.00
净利润	25,886.34	17,773.45

发行人 2016-2017 年现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-134,433.52	408,777.37
投资活动产生的现金流量净额	-13,789.02	-36,492.84
筹资活动产生的现金流量净额	-145,999.75	-238,867.40
现金及现金等价物净增加额	-294,222.29	133,417.14

发行人 2016-2017 年主要财务指标

项 目	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	4.88	4.47
速动比率（倍）	0.61	0.91
资产负债率（%）	22.19	21.70
流动资产周转率（次）	0.04	0.03
总资产周转率（次）	0.01	0.01
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.74	0.34
净资产收益率（%）	0.10	0.10

2、资产负债结构分析

发行人目前的资产构成主要为其他非流动资产和存货。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 23,329,896.50 万元，其中其他非流动资产 13,707,753.32 万元，占总资产比例为 59.82%，与 2016 年持平；存货 5,477,656.62 万元，占总资产比例为 23.51%，主要构成为本公司开发的尚未回购的市政工程项目成本、子公司在开发整理的房产项目成本等。

随着城市建设步伐的加快，由于发行人资金需求不断增大，2017 年底负债总额达到 5,177,305.32 万元，其中长期借款为 233,200.00 万元，占负债总额比例为 5.17%，主要由国家开发银行为其提供的政府补贴收益权质押借款、信用借款组成；专项应付款为 3,090,039.01 万

元，占负债总额比例为 68.48%，由政府债券置换形成的财政债券置换款项及财政等政府部门拨入的重点工程款、城通数字专用款项组成。

良好的资产结构可以保证公司经营业务的正常开展。

3、盈利能力分析

发行人在经营过程中形成的固定资产中所涉及的已完工项目，将逐步向哈尔滨市政府回售。近年来，随着一系列在建项目的竣工，各项目回售给发行人带来了稳定的收入。其次，发行人负责实施的部分建设项目逐渐开始收回成本，房屋开发销售收入、停车场收入和融资服务费用收入同比 2016 年度形成较大的增长，发行人今年新增加了委贷利息收入、减少了广告费收入，减少收入部分对发行人营业利润影响不大。此外，发行人 2017 年度收到政府补贴收入 89,696.64 万元，可以为本期债券本息的如期偿付提供有效支持。

2015-2017 年度发行人三年平均净利润为 20,719.90 万元，超过本次债券每年的预计应付利息。

4、现金流量分析

2016-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 408,777.37 万元和-134,433.52 万元，现金净流入同比减少主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-36,492.84 万元和-13,789.02 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额连续为负，主要由于随着近年来城市基础设施建设加快，发行人作为哈尔滨市城市基础设施建设投资的载体，每年均有较大规模的资本支出（主要用于购建固定资产）；发行人筹资活动产

生的现金流量净额分别为-238,867.40 万元和-145,999.75 万元，筹资活动现金净流出增加主要由于发行人 2017 年偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金较 2016 年减少。发行人筹资能力良好，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

5、营运能力分析

发行人代建政府市政基础设施建设项目，近年来，随着一系列在建项目的竣工，各项目给发行人带来稳定的收入。业务模式及其产品的特殊性，使得发行人营运风险极低，各项财务指标均表现出企业稳定的营运能力。发行人所从事的基础设施业务具有一定的区域垄断性，且客观上能够保证公司资金的回笼。

2017 年度，发行人的流动资产周转率为 0.04，总资产周转率为 0.01，周转率较低是由发行人所处行业特点和发行人资产的特殊性决定的。发行人投资方向中有较多基础设施类项目，该类项目投资金额大、投资周期长，项目投资回收期也相对较长，且营业收入较少，从而导致发行人资产周转能力相对较低。

6、偿债能力分析

从短期偿债指标看，最近两年发行人的流动比率保持稳定，2016-2017年为4.47倍和4.88倍，发行人短期偿债能力较强。从长期偿债指标看，2016年和2017年发行人资产负债率分别为21.70%和22.19%，发行人资产负债率始终保持较低水平，资产负债结构相对合理；2016-2017年发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.34和0.74，EBITDA利息保障倍数较为稳定。2016-2017年发行人部分建设项目完工并陆续收回成本，维持了利润的实现，此外发行人2017年度收到政

府补贴收入89,696.64万元，可以为本期债券本息的偿付提供有效支持，保证了付息能力的稳定。总体而言，发行人资产质量较好，偿债能力有所提升。

五、哈尔滨市基本情况和财政收支状况

1、哈尔滨市基本情况

哈尔滨市是东北北部政治、经济、文化中心，近几年全市地区生产总值和财政收入均大幅增长。

根据《哈尔滨市 2018 年政府工作报告》披露，2017 年前三季度，完成地区生产总值 4159.3 亿元，比上年同期增长 6.6%。截至 11 月底，完成固定资产投资 4050.4 亿元、社会消费品零售总额 3560.9 亿元，分别增长 6.6% 和 7.8%。全年完成一般公共预算收入 368.1 亿元，增长 8.4%，税收占财政收入比重达到 80.2%。

动能转换步伐加快。2017 年 1-11 月份，开复工亿元以上产业项目 359 个，完成投资 501.2 亿元，长安福特汽车、万达文旅城、波塞冬海洋王国等一批大项目投产运营。大数据、机器人、石墨烯、钛合金等新兴产业加快发展，战略性新兴产业占规模以上工业比重提高 1.3 个百分点。金融、文化、物流等支柱产业作用持续增强，成为支撑经济增长的重要力量。“互联网+”等新业态新模式蓬勃兴起，限额以上网上零售额增长 21.3%。先进制造业和现代服务业双轮驱动的产业格局初步形成，经济发展后劲不断增强。

人民生活继续改善。前三季度，城乡居民人均可支配收入达到 25891.2 元和 10469.3 元，分别增长 6.8% 和 6.7%。全年新增城镇就业 11 万人，城镇登记失业率控制在 3.68%，哈尔滨就业地图荣获全国创业就业展示交流活动优秀项目奖。现行标准下，47 个村脱贫出列、13147 人实现脱贫，贫困发生率由 1.2% 下降到 0.98%。向市民承诺的 70 项惠民行动项目均已兑现，人民群众的获得感和幸福感有了新提升。

2、哈尔滨市财政收支情况

2016-2017 年度哈尔滨市财政收支情况如下表所示：

项 目	2017 年	2016 年
当地 GDP（亿元）	6355.0	6,101.60
财政总收入（亿元）	770.2	681.00
地方财政收入（亿元）	368.1	376.2
地方财政支出（亿元）	958.5	876.3

数据来源：2017 年哈尔滨市国民经济和社会发展统计公报

六、发行人法人治理结构变动情况

2017 年度，发行人法人治理结构无重大变动。

七、担保人情况及抵押和质押资产价值情况

根据《公司法》、《哈尔滨市政府协调会议纪要》（2008 年第 3 号）及《关于组建哈尔滨市信融风险资金担保有限公司相关问题的意见》（哈国资函字[2008]20 号）精神，哈尔滨市建设委员会筹建成立了哈尔滨市信融风险资金担保有限公司，资本金来源于哈尔滨市财政资金、财政风险基金及城建专项基金。哈尔滨市国资委受市政府委托，行使出资者权利。哈尔滨市国资委委托市建设委员会负责日常工作的管理、监督、检查。

哈尔滨市信融风险资金担保有限公司成立于 2008 年 4 月 30 日，注册资本为人民币 1 亿元，是一家由哈尔滨市国资委 100%控股的国有独资公司。该公司资本充足，资信良好，为哈尔滨市政府融资平台使用各种贷款和通过货币、资本市场融资提供担保，以及开展市场化担保行为。

八、募集资金使用情况

本期债券于 2009 年 3 月 12 日发行，共募集资金人民币 200,000 万元整，扣除发行费用人民币 2,000 万元，实际募集资金人民币 198,000 万元整。

根据发行人 2009 年披露的本期债券募集说明书，本期债券约定的资金投向为：

- 1、何家沟综合整治项目 10.11 亿元；
- 2、三环路项目 6.33 亿元；
- 3、城区路网升级改造项目 3.56 亿元。

截至本报告出具日，发行人已全部按照本期债券募集说明书约定的投向予以投入，情况如下：

1、何家沟综合整治项目 10.11 亿元已全部投入工程建设，其中用于河道改造工程投资 2.08 亿元，何家沟清河湾段工程用地拆迁投资 8.03 亿元；

2、三环路项目投资 6.33 亿元，无结余资金，其中完成哈阿立交桥节点工程投资 3.93 亿元，工程用地拆迁投资 2.40 亿元；

3、城区路网升级改造项目投资 3.56 亿元，完成全部投资计划，分四期实施了果园街、七政街、清真寺街等 100 多条市政道路的升级改造工作。

九、本期公司债券利息的偿付情况

本期债券于 2009 年 3 月 12 日发行,已分别于 2010 年 3 月 12 日、2011 年 3 月 14 日(法定节假日顺延)、2012 年 3 月 13 日(法定节假日顺延)、2013 年 3 月 12 日、2014 年 3 月 12 日、2015 年 3 月 12 日、2016 年 3 月 14 日(法定节假日顺延)和 2017 年 3 月 13 日、2018 年 3 月 12 日正常付息。

综上所述，我们认为报告期内发行人各项财务指标运行良好，发行人筹资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；同时，发行人资产质量较好，发行人三年平均净利润可支付本期债券利息。

（此页无正文，为《2009年哈尔滨市城市建设投资集团有限公司公司债券履约情况及偿债能力年度分析报告（2017年度）》之盖章页）

