

# 2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券 2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

国开证券股份有限公司作为2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券的主承销商，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》（发改办财经【2011】1765号）文件的要求，对西宁城市投资管理有限公司2017年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的2017年度审计报告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国开证券提供的其他材料。

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。

## 一、发行人基本情况

(一) 公司名称：西宁城市投资管理有限公司

(二) 联系地址：青海省西宁市经济技术开发区金桥路 36 号

(三) 注册资金：10 亿元

(四) 法定代表人：王海洪

(五) 公司类型：地方国有企业

(六) 经营范围：授权资产经营管理；项目经营开发与管理与投融资；提供担保；开发高新技术项目；土地储备及综合开发；房地产开发经营；租赁；经批准的其他业务。

(七) 发行人信息披露联系人：马旭晖

联系电话：0971-6159251

联系传真：0971-6159251

(九) 本期债券信息披露网站：

中国债券信息网 ([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))

## 二、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2012 年西宁城市投资管理有限公司公司债券

(二) 债券简称：12 西宁城投债

(三) 债券代码：1280137.IB、122672.SH

(四) 债券存续期间：2012 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 27 日

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 7.70%，本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 债券发行规模：人民币 13 亿元

(七) 债券还本付息方式：本期债券在存续期限内每年支付利息一次，本期债券设置提前还款条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。

(八) 债券信用等级：经大公国际评定，债券信用评级 AA，主体信用评级 AA。

(九) 担保方式：本期债券无担保人。

(十) 债券发行首日：2012 年 4 月 27 日

(十一) 债券上市交易日：2012 年 5 月 16 日

(十二) 债券上市地点：银行间交易市场、上海证券交易所

(十三) 债券承销团成员：本期债券主承销商为国开证券股份有限公司、平安证券有限责任公司，分销商为宏源证券股份有限公司、民生证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、长江证券股份有限公司。

### 三、发行人履约情况

#### (一) 办理上市或交易流通情况

西宁城市投资管理有限公司（以下简称“发行人”）已按照 2012 年西宁城市投资管理有限公司公司债券（以下简称“本期债券”或“12 西宁城投债”）募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于 2012 年 5 月 16 日上市交易，简称“12 西宁城投债”，本期债券在银行间市场证券代码为 1280137.IB，上海证券交易所证券代码为 122672.SH，本期债券为 7 年期，13 亿元。

#### (二) 付息情况

本期债券每年的付息日为 2012 年至 2019 年每年的 4 月 27 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），截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券已完成 5 年 5 次付息，2018 年已完成付息。

#### (三) 募集资金使用情况

公司于 2012 年 4 月 27 日发行了 13 亿元的“2012 年西宁城市投资管理有限公司公司债券”。发行人已履行必要的募集资金使用程序将募集资金使用完毕，其中 9 亿元用于西宁市教育布局调整一期工程项目和青藏高原农副产品集散中心项目，2 亿元用于偿还银行借款，2 亿元用于补充营运资金。截至目前，用途与募集说明书资金使用用途相符。

#### (四) 发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）等媒体披露时间如下：

1. 发行人于 2012 年 4 月 26 日在中国债券信息网网站上披露《2012 年西宁城市投资管理有限公司公司债券发行文件》；

2. 发行人于 2013 年 4 月 22 日在中国债券信息网网站上披露《2012 年西宁城市投资管理有限公司公司债券 2013 年付息公告》；

3.发行人于2014年4月18日在中国债券信息网网站上披露《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2014年付息公告》；

4.发行人于2015年4月21日在中国债券信息网网站上披露《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2015年付息公告》；

5.发行人于2016年4月20日在中国债券信息网网站上披露《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2016年付息级兑付公告》；

6.发行人于2017年4月24日在中国债券信息网网站上披露《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2017年付息级兑付公告（银行间）》；

7.发行人于2017年9月29日在中国债券信息网网站上披露《西宁城市投资管理有限公司公司债券关于法人变更的公告》；

8.发行人于2018年4月23日在中国债券信息网网站上披露《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2018年付息级兑付公告（银行间）》；

9.发行人于2018年4月26日在中国债券信息网网站上披露《西宁城市投资管理有限公司关于总经理变更公告》。

本期债券发行后至本报告出具之日，发行人无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的重大事项。如未来发生对本期债券持有人权益有影响的重大事项，发行人将及时对重大事项进行信息披露。

#### 四、发行人偿债能力

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度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京会兴审字(2018)15000033号。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

##### （一）偿债能力财务指标分析

###### 西宁城市投资管理有限公司财务概况

单位：万元

| 项目      | 2017年12月31日  | 2016年12月31日  |
|---------|--------------|--------------|
| 资产总计    | 7,442,219.34 | 7,636,592.06 |
| 其中：流动资产 | 3,056,632.77 | 3,489,785.56 |
| 非流动资产   | 4,385,586.56 | 4,146,806.49 |
| 负债合计    | 4,944,784.94 | 5,119,937.80 |

|          |              |              |
|----------|--------------|--------------|
| 其中：流动负债  | 1,355,390.59 | 1,569,244.75 |
| 非流动负债    | 3,589,394.36 | 3,550,693.06 |
| 所有者权益合计  | 2,497,434.39 | 2,516,654.25 |
| 流动比率（倍）  | 2.26         | 2.22         |
| 速动比率（倍）  | 2.19         | 2.19         |
| 资产负债率（%） | 66.44%       | 67.04%       |

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2017 年末，发行人资产总额为 744.22 亿元，与 2016 年末相比，下降了 2.55%。从公司的资产构成来看，流动资产以货币资金、存货为主。2017 年末货币资金余额为 45.48 亿元，较 2016 年末减少了 22.15 亿元，下降了 32.76%，主要原因是货币资金归还项目贷款所致；存货余额为 8.19 亿元，较 2016 年末增加了 2.69 亿元，上升了 48.91%，主要原因是项目开发成本增加所致；非流动资产方面，截止 2017 年末，合计 438.56 亿元，较 2016 年增加 23.88 亿元，增幅 5.75%。

2017 年末发行人负债余额 494.48 亿元，较 2016 年减少了 17.51 亿元，降幅 3.42%，主要原因是长期借款减少所致。

从以上各项指标分析可以得出：发行人资产负债规模较为稳定，资产负债率保持在合理水平，流动比率和速动比率均较高，短期偿债能力有充足保障。。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况

### 西宁城市投资管理有限公司利润及现金流量概况

单位：万元

| 项目            | 2017 年度     | 2016 年度     |
|---------------|-------------|-------------|
| 主营业务收入        | 90,378.07   | 68,649.01   |
| 主营业务成本        | 49,386.57   | 34,412.10   |
| 利润总额          | 14,335.36   | 12,700.21   |
| 净利润           | 10,216.23   | 9,680.44    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 24,778.03   | 164,184.50  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -294,746.59 | -591,281.15 |

|               |             |            |
|---------------|-------------|------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 47,297.43   | 465,930.70 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -221,840.43 | 38,834.06  |

2017 年度，公司实现主营业务收入 9.04 亿元，较 2016 年度增加 2.18 亿元，上升 31.78%，其中房屋销售收入、租赁收入都有所增加。2017 年度，发行人实现净利润 1.02 亿元，较 2016 年度增加 0.05 亿元，上升 5.15%，原因主要是本年度发行人营业收入的增加。2017 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为 2.48 亿元，较 2016 年度减少了 13.94 亿元。2017 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-29.47 亿元，较 2016 年度增加了 29.66 亿元。2017 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 4.73 亿元，较 2016 年度减少了 41.87 亿元。

2017 年经营活动产生的现金流量净额较上年减少 84.91%，主要系支付与经营活动有关的往来款增加所致；2017 年投资活动产生的现金流量净额较上年减少 50.15%，主要系收回投资增加，支付的投资增加，购建固定资产、无形资产等其他长期投资支付减少；2017 年筹资活动产生的现金流量净额减少 89.85%，主要系取得借款减少，偿还债务增加所致；2017 年期末现金及现金等价物余额较上年减少 32.80%，主要系货币资金归还项目贷款所致。

近年来，公司营业收入整体呈现上升趋势，来源于供水、旅游餐饮服务、房地产、金融和市政设施养护费等，业务经营多元化，2017 年营业收入较上年增长 2 亿元，主要是来自朝阳物流 CBD 项目及城馨天悦项目房地产的销售收入，2017 年销售收入的增长系当年城馨天悦项目完工进入售卖期所致。公司房地产板块整体规模不大但具有一定的可持续性，物业出租情况较好，租赁收入稳步上升，未来随着农副产品集散中心二期项目建设完工并投入运营，公司租赁收入有望进一步增加。公司旅游及餐饮服务板块收入稳定但规模不大，文旅公司成立后尚未有其他业务拓展和资源获取，受托管理人将持续关注公司旅游板块未来的发展的情况。

总体来看，公司下属子公司众多，经营业务多元化，营业收入来源广泛，但经营性业务总体盈利能力不强，较高的三费支出侵蚀了部分经营性业务利润，公司利润来源于投资收益和政府补助。

总体而言，发行人自身偿债能力较强，且持续盈利，融资渠道通畅，能够按期履行还本付息的义务。

## 五、发行人已发行公司债券对其偿债能力的影响

截至 2017 年末，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

西宁城市投资管理有限公司存量债券明细

| 债券简称           | 起息日        | 期限(年) | 票面利率(%) | 债券余额(亿元) |
|----------------|------------|-------|---------|----------|
| 12 西宁城投债       | 2012-04-27 | 7     | 7.70%   | 2.60     |
| 17 西宁城投 MTN001 | 2017-07-21 | 5     | 5.27%   | 10.00    |
| 16 西宁城投 PPN001 | 2016-05-26 | 3     | 4.7%    | 10.00    |
| 15 西宁城投 MTN001 | 2015-11-23 | 5     | 4.76%   | 10.00    |
| 14 西宁城投 MTN001 | 2014-11-04 | 5     | 5.3%    | 15.00    |
| 合计             |            |       |         | 47.60    |

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为 47.60 亿元，相当于企业 2017 年底总资产的 6.40%，净资产的 19.06%，公司资产负债结构基本合理，总体财务状况稳健，偿债压力不大。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2012年西宁城市投资管理有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

国开证券股份有限公司

2018年6月26日

