

债券代码：1280383.IB

债券简称：12 宜昌城投债

**2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公  
司债券债券  
债权代理事务报告  
(2017 年度)**

发行人：宜昌市城市建设投资开发有限公司

住所：宜昌市沿江大道 189 号



债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2018 年 6 月

## 声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《宜昌市城市建设投资开发有限公司 2017 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

## 目 录

<b>第一章 本期公司债券概况</b> .....	<b>3</b>
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期公司债券的主要条款.....	3
<b>第二章 受托管理/债权代理人履职情况</b> .....	<b>5</b>
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	5
<b>第三章 发行人 2017 年度经营及财务状况</b> .....	<b>6</b>
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2017 年度经营情况.....	6
三、发行人 2017 年度财务情况.....	7
<b>第四章 发行人募集资金使用情况</b> .....	<b>10</b>
一、本期公司债券募集资金情况.....	10
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	10
三、专项账户开立及运作情况.....	10
<b>第五章 债券持有人会议召开情况</b> .....	<b>11</b>
<b>第六章 内外部增信机制及偿债保障措施</b> .....	<b>12</b>
<b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b> .....	<b>13</b>
<b>第八章 本期公司债券本息偿付情况</b> .....	<b>14</b>
<b>第九章 本期公司债券跟踪评级情况</b> .....	<b>15</b>
<b>第十章 其他事项</b> .....	<b>16</b>
一、发行人的对外担保情况.....	16
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	16
三、相关当事人.....	16
四、受限资产情况.....	16
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	16
六、其他重大事项.....	16

## 第一章 本期公司债券概况

### 一、债券名称

2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券

### 二、债券简称及代码

债券简称	代码
12 宜昌城投债	124032.SH(上海),1280383.IB(银行间)

### 三、核准文件及核准规模

本期债券已经国家发展和改革委员会许可发改财经[2012] 3371 号批准发行，发行规模为债券面值人民币 10 亿元。

2012 年 11 月 8 日，发行人成功发行 10 亿元企业债。

### 四、本期公司债券的主要条款

- 1、发行规模：** 人民币 100,000 万元
- 2、票面金额：** 本次债券票面金额为 100 元。
- 3、发行价格：** 债券面值 100 元人民币，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。
- 4、债券期限：** 本期债券为 7 年期固定利率债券，在本期债券后四个计息年度设计提前偿还条款。自债券存续期第 3 个计息年度起分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
- 5、上市场所：** 124032.SH(上海)，1280383.IB(银行间债券)
- 6、债券形式：** 本期债券为实名制记账式。实名制记账式债券。

投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。投资者认购的通过承销团网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载。

**7、票面利率：** 6.85%

**8、起息日：** 本期债券自发行首日（T 日）开始计息，债券存续期限内每年的 11 月 8 日为该计息年度的起息日。

**9、付息日：** 2013 年至 2019 年每年的 11 月 8 日为上 1 个计息年度的付息日（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）。

**10、兑付日：** 本期债券本金兑付日为 2015 年至 2019 年每年的 11 月 8 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）。

**11、计息期间：** 2012-11-08 至 2019-11-07

**12、还本付息方式：** 通过本期债券托管机构办理。.

**13、担保情况：** 本期债券无担保。

**14、信用级别：** 经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+(2018-06-26)，发行人长期主体信用级别为 AA+(2018-06-26)。

**15、募集资金用途：** 本次债券募集资金全部用于宜昌市城市棚户区改造项目。

**16、债权代理人：** 国开证券股份有限公司

## 第二章 受托管理/债权人履职情况

### 一、发行人资信情况

公司已委托大公国际资信评级有限公司担任宜昌市城市建设投资开发有限公司债券跟踪评级机构，最新跟踪评级报告出具的时间为2018年6月26日，大公国际资信评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其网站

（<http://www.dagongcredit.com/>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

2018年6月26日，大公国际资信评级有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+；评级展望为“稳定”。2016年以来，公司城投债债项信用评级稳定维持为AA+。

截至目前，公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

### 二、担保物资信情况

本期债券无担保。

### 三、募集资金使用情况

公司于2012年11月8日发行了“12宜昌城投债”10亿元，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目，具体募集资金用途明细如下：

序号	项目	投资总额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	占投资总额 的比例	占募集资金 的比例
1	宜昌市城市棚户区改造项目	474,336.00	100,000.00	21.08%	100.00%

公司在国家开发银行股份有限公司湖北省分行开立了募集资金专项账户，该专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

## 第三章 发行人 2017 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：宜昌市城市建设投资开发有限公司

注册地址：宜昌市沿江大道189号

法定代表人：胡杰

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002年10月10日

注册资本：186,300万元

经营范围：城市基础设施投资建设及资本运营；土地收储；房地产开发经营。

统一社会信用代码：914205007446320786

发行人是宜昌市城市基础设施建设的投资主体和经营管理主体，承担着筹措城市建设资金，负责城市基础设施建设，土地收储，以及实施经营性项目开发，实现宜昌市城市建设可持续发展的重要职能。发行人业务主要集中在城市基础设施建设、城市公交、城市污水处理、自来水供应、房地产开发、宾馆酒店经营等领域。

### 二、发行人 2017 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

截至2017年末，公司总资产5,546,775.88万元，公司归属于母公司股东净资产为1,468,909.93万元。2017年公司实现营业总收入444,657.25万元，归属于母公司股东的净利润56,085.22万元。

#### （二）公司业务情况

公司主营业务主要为城市基础建设和相关配套建设，其主要包括委托代建收入，城市供水收入，宾馆饭店收入，污水处理收入，房地产收入，物业管理收入，信息管道工程以及其他业务。

按主要业务板块统计，公司2017年度主营业务收入、成本构成情况如下所示：

单位：万元

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
委托代建	172,163.87	161,993.09	38.72	168,876.50	157,611.86	70.16
污水处理	2,723.73	3,813.03	0.61	2,188.11	2,535.47	0.91
供水业务	1,836.46	1,734.72	0.41	1,492.83	1,461.79	0.62
信息管道	1,052.25	925.83	0.24	1,521.33	1,261.14	0.63
商品房销售	70,224.08	58,597.35	15.79	7,253.00	4,711.65	3.01
安置房销售	175,172.91	164,349.14	39.4	32,559.46	27,942.96	13.53
物业管理	2,349.21	1,444.03	0.53	1,287.48	1,299.91	0.53
销售商品	28.52	17.29	0.01	0	0	0
旅游业务	9,776.95	8,581.24	2.2	0	0	0
宾馆饭店	5,276.47	3,098.34	1.19	20,854.69	12,339.94	8.66
工程结算业务	735.63	735.58	0.17	0	0	0
租赁业务	306.81	323.04	0.07	1,341.41	194.79	0.56
安装业务	2,702.88	1,872.08	0.61	2,657.34	2,422.99	1.1
电费业务	23.05	18.71	0.01	0	0	0
其他	284.43	151.72	0.06	671.1	387.57	0.28
合计	444,657.25	407,655.17	100	240,703.26	212,170.07	100

### 三、发行人 2017 年度财务情况

#### （一）主要资产变动情况



单位：万元 %

项目	2017		2016		变化
	余额	占比	余额	占比	
货币资金	774,685.11	13.97	456,650.55	9.33	69.65
其他应收账款	705,581.18	12.72	602,375.55	12.31	17.13
预付账款	181,002.05	3.26	166,238.32	3.40	8.88
存货	701,793.33	12.65	848,883.41	17.34	-17.33
可供出售金融资产	60,347.00	1.09	57,798.90	1.18	4.41
其他流动资产	101,170.61	1.82	72,246.92	1.48	40.03
在建工程	2,723,728.27	49.10	2,391,471.14	48.86	13.89
无形资产	232,443.74	4.19	247,094.78	5.05	-5.93

1、货币资金：主要系为确保项目建设资金需求，发行人加大了融资提款和经营性收入回款力度。。

2、其他流动资产：主要系公司2017年度预缴了部分土地增值税、企业所得税，同时，待抵扣增值税有所增加。

## （二）主要债务变动情况

单位：万元 %

项目	2017年		2016年		变动比率
	余额	占比	余额	占比	
预收款项	163,667.37	2.95	410,700.58	8.39	-60.15
其他应付款	368,066.47	6.64	1,297,390.35	26.51	-71.63
一年内到期的非流动负债	410,586.40	7.4	0.00	-	-
长期借款	1,076,835.64	19.41	1,417,519.23	28.96	-24.03
应付债券	400,000.00	7.21	153,044.48	3.13	161.36
长期应付款	1,129,321.26	20.36	74.71	0.00	1,511,506.56
专项应付款	445,297.19	8.03	388.19	0.01	114,611.14

1、预收款项：主要系公司安置房项目大量完工交房，预收房屋销售款转确认收入。

2、其他应付款：2017年度年报审计将原计入其他应付款科目的非银行金融机构有息债务调整到长期应付款科目，导致其他应付款科目余额大幅降低。

3、一年内到期的非流动负债：发行人2017年初会计政策变更，按会计准则要求，对长期借款、应付债券、长期应付款科目中一年内即将到期的有息债务进行了进一步区分。

4、应付债券：公司2017年度发行公司债25亿元，非公开定向债务融资工具10亿元，导致应付债券科目余额大幅增加。

5、长期应付款：2017年度年报审计将原计入其他应付款科目的非银行金融机构有息债务调整到长期应付款科目，导致长期应付款科目余额大幅降低。

6、专项应付款：公司收到的财政部门拨付的项目建设资金、补助等相关款项计入专项应付款所致。

### （三）利润情况

单位：万元 %

项目	2017年	2016年	变动
营业总收入	444,657.25	240,703.26	84.73
营业总成本	472,606.47	265,969.38	77.69
营业利润	61,935.76	-25,162.39	346.14
投资收益	1,823.52	103.73	1657.95
营业外收入	218.09	77,412.03	-99.72
营业外支出	7,218.08	2,168.54	232.85
利润总额	54,935.77	50,081.09	9.69
净利润	56,106.94	51,246.37	9.48

主营业务：主营业务收入较2016年增加主要系公司安置房项目大量完工交房、确认收入增加所致。

主营成本：主营业务成本较2016年增加主要系公司安置房项目大量完工交房、确认成本所致。

### （四）现金流表主要变动

单位：万元

项目	2017年	2016年	变动
经营活动产生的现金流量净额	33,388.84	37,996.67	-12.13
投资活动产生的现金流量净额	-509,175.48	-626,491.33	-18.73
筹资活动产生的现金流量净额	793,821.20	575,649.31	37.90

其中筹资活动产生的现金流量净额变动主要系为确保项目建设资金需求，公司加大了融资提款力度。

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期公司债券募集资金情况

公司于2012年11月8日发行了“12宜昌城投债”10亿元，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目，具体募集资金用途明细如下：

序号	项目	投资总额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	占投资总额 的比例	占募集资金 的比例
1	宜昌市城市棚户区改造项目	474,336.00	100,000.00	21.08%	100.00%

### 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

“12宜昌城投债”募集资金共支出10亿元，占募集资金总额的100%，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目的建设，宜昌市城市棚户区改造项目共涉及6个区域，分别是红光港机厂、137（中南橡胶厂）、树脂厂、土街头、403厂东区宿舍和西坝，计划安置总户数16,375户。目前树脂厂和西坝拆迁完成，已建成安置房，可安置户数9949套。红光港机厂、137（中南橡胶厂）、土街头、403厂东区宿舍目前正在拆迁建设中。

### 三、专项账户开立及运作情况

公司在国家开发银行股份有限公司湖北省分行开立了募集资金专项账户，该专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

截至本报告出具日，公司债券募集资金已全部使用完毕。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2017年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第六章 内外部增信机制及偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

## 第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

本期债券募集说明书中无约定其他义务。

## 第八章 本期公司债券本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

1、发行人在2015年至2019年每年的11月8日分别偿还本期债券本金的20%（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）。

2、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期限内每年的11月8日为上一个计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；每次付息款项不另计利息。

发行人已在2017年11月8日偿还利息4,110.00万元，偿还本金20,000.00万元。2018年尚未到付息期，需在2018年11月8日偿还利息2,740.00万元，偿还本金20,000.00万元。

## 第九章 本期公司债券跟踪评级情况

公司已委托大公国际资信评级有限公司担任宜昌市城市建设投资开发有限公司债券跟踪评级机构，最新跟踪评级报告出具的时间为2018年6月26日，大公国际资信评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其网站

（<http://www.dagongcredit.com/>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

截至目前，公司存续的公开发行业务融资产品在证监会认可的评级机构方面均仅由大公国际资信评级有限公司进行过评级。

2018年6月26日，大公国际资信评级有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+；评级展望为“稳定”。2016年以来，公司城投债债项信用评级稳定维持为AA+。

截至目前，公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。



## 第十章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至2017年12月31日，公司为宜昌城市建设投资控股集团有限公司在平安银行宜昌分行5亿元贷款提供了保证担保，担保期限为2017年6月28日—2020年7月5日。

截止2017年12月31日，担保余额为48,980万元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过2017年末净资产30%。

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2017年，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

### 三、相关当事人

2017年，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、受限资产情况

截至2017年12月31日，公司所有权或使用权受限制的资产情况如下：

单位：万元

受限资产类别	账面价值	评估价值	资产受限原因
货币资金	20,000.00	-	定期存款
无形资产	35,925.20	-	贷款抵押
合计	<b>55,925.20</b>	-	-

### 五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至2017年12月31日的已发行且在存续期内的其他债券信息如下：

债务工具简称	起息日	到期日	期限	票面利率	偿还情况
11 宜昌城投债	2011-11-17	2019-11-17	8	8.13%	按期还本付息
17 宜昌城投债	2017-08-14	2027-08-14	10	5.77%	按期还本付息

### 六、其他重大事项

无

(本页无正文，为《2012年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

国开证券股份有限公司  
2018年6月28日

