

2012 年衡阳市城市建设投资有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2017 年度)

受托管理人



二〇一八年六月

## 重要声明

财富证券有限责任公司（以下简称“财富证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2018年4月对外披露的2017年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财富证券出具的说明文件。

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财富证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经财富证券书面许可，不得用作其他任何用途。

# 目 录

第一章 本期债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2017 年度经营和财务状况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况.....	11
第五章 本期债券增信机制、偿债保障措施执行情况.....	12
第六章 本期债券本息偿付情况.....	13
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	14
第八章 本期公司债券跟踪评级.....	15
第九章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	16
第十章 其他情况.....	1

## 释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《2012 年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
本期债券、本次债券、本次公司债券	指	2012 年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券
发行人、公司、衡阳城投	指	衡阳市城市建设投资有限公司
债券受托管理人、受托管理人、财富证券	指	财富证券有限责任公司
《债券受托管理协议》	指	12 衡阳城投债《受托管理协议》
会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
最近两年	指	2017 年度、2016 年度
报告期		2017 年度
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

# 第一章 本期债券概况

## 一、核准文件和核准规模

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2244号文件核准，衡阳市城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“衡阳城投”）获准发行不超过人民币18亿元公司债券。

## 二、公司债券的主要条款

1、债券名称：2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券。

2、发行规模：本期公司债券的发行规模为18亿元。

3、债券期限：7年期

4、债券利率：7.06%

5、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期连利息随本金一起支付。每年付息时按债券登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

6、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月13日为该计息年度的起息日。

7、付息日：2013年至2019年每年的8月13日为上一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一个工作日。

8、兑付日：2015年至2019年每年的8月13日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

9、担保人及担保方式：发行人以国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。

10、发行时信用级别：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+，发行人主体长期信用级别为AA。

11、跟踪信用评级结果：联合资信评估有限公司于2017年6月30日出具跟踪评级报告，发行人长期信用等级为AA+，公司债券信用等级为AA+。

12、债券受托管理人：财富证券有限责任公司

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，本期债券受托管理人未发生变更，为财富证券有限责任公司。财富证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》、《受托管理协议》、财富证券关于公司债券受托管理相关制度的规定和约定履行了债券受托管理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财富证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2017 年年度报告，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告。

## 第三章 发行人 2017 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：衡阳市城市建设投资有限公司

住所：衡阳市雁峰区蒸湘南路29号

办公地址：湖南省衡阳市蒸湘区雨母山乡湘桂村罗家塘蒸德家园会所

注册资本：30,000.00万元

法定代表人：秦方进

经营范围：运营政府授权的国有资产；实施政府指定由公司作为业主的建设投资项目；经营政府授权的垃圾处理、户外广告、停车位等城市资源；土地收储，土地开发，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：1999年07月13日

公司类型：有限责任公司(国有独资)

注册号：430400000025812

统一社会信用代码：91430400727959976A

联系电话：0734-8862797

传真：0734-8862977

邮编：421001

### 二、发行人 2017 年度经营情况

#### （一）营业收入的构成及比例

2017 年公司实现营业收入259,546.25万元，其中受托代建项目收253,404.59万元，占营业收入比重为97.63%，物业服务收入2,715.60万元，占营业收入比重为1.05%。



项目	2017年度	2016年度	同比变动	变动原因
一、营业总收入	2,595,462,491.27	2,279,002,323.72	13.89%	
主营业务收入	2,579,613,859.30	2,278,800,499.72	13.20%	
其中：受托代建项目	2,534,045,875.63	2,202,162,636.52	15.07%	
房屋销售	2,911,780.00	0	-	
物业服务	34,941,326.93	27,156,042.96	28.67%	
商砼品销售	7,714,876.74	49,481,820.24	-84.41%	混凝土销售量减少所致
其他业务收入	15,848,631.97	201,824.00	7952.70%	系除主营业务外的收入大幅增加所致
二、营业总成本	2,210,310,641.79	2,758,263,607.82	-19.87%	
主营业务成本	2,064,576,937.46	2,043,785,409.55	1.02%	
营业税金及附加	20,517,321.02	6,546,180.90	213.42%	城市维护建设税、教育费附加、印花税、土地使用税等均大幅增加所致
销售费用	331,057.70	610,334.00	-45.76%	本公司子公司科学城公司发生的广告宣传费减少所致
管理费用	125,631,998.46	105,444,358.73	19.15%	
财务费用	-4,234,592.58	601,533,564.43	-100.70%	利息收入大幅增加所致
资产减值损失	3,487,919.73	343,750.21	914.67%	坏账损失大幅增加所致

三、营业利润	488,776,618.36	-442,259,564.68	210.52%	税金及附加、其他收益大幅增加
四、经营活动产生的现金流量净额	187,009,159.49	256,741,582.34	-27.16%	
五、投资活动产生的现金流量净额	7,375,970,928.09	2,623,301,768.38	-181.17%	投资支付的现金大量增加
六、筹资活动产生的现金流量净额	10,221,320,200.98	4,227,615,042.74	141.78%	对外融资增加

### 三、发行人 2017 年度财务情况

发行人 2017 年度主要会计数据和财务指标如下所示：

#### （一）合并资产负债表主要数据

金额单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动幅度
流动资产	62,757,197,352.26	53,862,272,070.98	16.51%
非流动资产	21,615,268,345.28	13,095,786,043.10	65.06%
资产总计	84,372,465,697.54	66,968,058,114.08	26.01%
流动负债	13,841,408,532.21	12,818,260,978.64	7.98%
非流动负债	30,854,316,233.74	19,008,784,736.48	62.32%
负债总计	44,695,724,765.95	31,827,045,715.12	40.43%
归属于母公司所有者权益合计	34,604,257,404.81	32,981,704,162.29	4.92%
所有者权益总计	39,676,740,931.59	35,131,012,398.96	12.94%

#### （二）合并利润表主要数据

金额单位：人民币元

项 目	2017 年	2016 年	变动幅度
营业收入	2,595,462,491.27	2,279,002,323.72	13.89%
营业利润	488,776,618.36	-442,259,564.68	210.52%
利润总额	485,011,536.30	445,791,696.82	8.80%
净利润	485,812,863.53	436,793,489.03	11.22%
归属于母公司股东的净利润	489,596,102.98	438,559,399.20	11.64%

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币元

项 目	2017 年	2016 年	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	187,009,159.49	256,741,582.34	-27.16%
投资活动产生的现金流量净额	-7,375,970,928.09	-2,623,301,768.38	-181.17%
筹资活动产生的现金流量净额	10,221,320,200.98	4,227,615,042.74	141.78%
期末现金及现金等价物余额	9,490,975,424.83	6,458,616,992.45	46.95%

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2244号文件核准，发行人本期债券发行总额为不超过人民币18亿元，实际募集资金人民币18亿元。本期债券募集资金总额扣除发行费用之后的净募集资金已于2012年8月13日汇入发行人指定的银行账户。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，本次公司债券募集资金 18 亿元，其中 10.8 亿元用于衡阳市保障性住房建设项目，7.2 亿元用于为保障性住房配套的城市道路建设项目。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人严格按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，没有出现变更募集资金使用项目的情况。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致，募集资金专项账户运作正常。

## **第五章 本期债券增信机制、偿债保障措施执行情况**

### **一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况**

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

### **二、本期债券担保人情况**

本期债券采用国有土地使用权抵押担保的方式提供偿债保障。发行人提供的抵押资产为总面积 930,004.65 平方米的三宗国有土地使用权。经湖南至衡房地产评估有限公司评估，并出具了（衡阳市）湖南至衡[2018]土（估）字第 001 号土地估价报告，三宗抵押的国有土地使有权价值为 353,604.77 万元，能够为本期债券的偿付提供有力支持。

### **三、本期债券偿债保障措施执行情况**

2017 年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

## 第六章 本期债券本息偿付情况

本期债券已于 2013 年—2017 年每年的 8 月 13 日完成了第一期至第五期利息款的支付，并于 2015 年—2017 年 8 月 13 日完成第一期至第三期本金兑付，发行人正常履行本息的支付，不存在违约或延迟支付本息的情况。

## 第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

## 第八章 本期公司债券跟踪评级

发行人已委托联合资信评估有限公司担任公司债券跟踪评级机构。联合资信评估有限公司于 2017 年 6 月 30 日出具跟踪评级报告，维持发行人长期信用等级为 AA+，并维持公司债券 AA+ 的信用等级。



## 第九章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为何莹莉。

## 第十章 其他情况

报告期内，发行人重大事项情况如下：

重大事项表

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
13	发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；	是
14	其他对债券持有人权益有重大影响的事项；	否
15	法律、行政法规、规章规定或中国证监会、本所规定的其他事项。	否

发行人已就上述重大事项披露了《衡阳市城市建设投资有限公司董事长变更公告》、《衡阳市城市建设投资有限公司关于年度财务审计机构发生变更的公告》、《衡阳市城市建设投资有限公司累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》、《衡阳市城市建设投资有限公司当年累计新增担保超过上年末净资产的百分之二十的公告》和《衡阳市城市建设投资有限公司关于公司

股权结构、董事和监事变更的公告》，财富证券针对上述重大事项出具了《财富证券有限责任公司关于2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券重大事项受托管理临时事务报告》。

（本页无正文，为《2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》之签署页）

债券受托管理人：财富证券有限责任公司

2018年6月28日

