

2012年咸宁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

广发证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为2012年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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》（发改办财金〔2011〕1765号）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，主承销商对咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）发行的本期债券相关事项进行尽职调查。本报告依据主承销商对有关情况的调查、发行人出具的证明文件等进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

一、 发行人基本情况

公司名称：咸宁市城市建设投资开发有限公司。

住所：湖北省咸宁市咸宁大道45号。

法定代表人：吴胜利。

注册资本：123,000万元。

企业类型：有限责任公司（国有独资）。

经营范围：土地储备收购、开发经营；城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营；政府公共资源的特许经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委贷、咨询评估（凭有效资质经营）服务。

二、 本期债券基本情况

1、债券名称：2012年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券。

2、债券代码：1280261（银行间债券市场）；122556（上海证券交易所）。

3、债券存续期间：本期债券的计息期限为自2012年8月31日至2018年8月30日。

4、债券余额：3亿元。（发行金额6亿元）

5、债券期限：6年。

6、票面利率：采用固定利率形式，票面利率7.50%，在本期债券存续期内固定不变，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

7、还本付息方式：每年付息一次，在本期债券存续期的第3、4、5、6个计息年度末分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。

8、债券信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA级，发行人长期主体信用评级为AA-级。2015年调升主体评级为AA级，债券信用评级为AA+。

10、债券上市时间：2012年9月7日（银行间债券市场）；2012年10月24日（上海证券交易所）。

11、债券上市地点：银行间债券市场和上海证券交易所。

12、债券担保：土地使用权抵押担保方式。发行人以拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经湖北春天阳光土地评估咨询有限公司 2016 年最新评估，评估基准日为 2016 年 6 月 3 日。根据《土地估价报告》（（鄂）春地【2016】（估）字第 110 号），公司用于抵押的土地评估总价值为 18.79 亿元，较上次评估增加 94.81 万元。最新评估的抵押资产价值为未偿还本金的 4.18 倍，对债券未偿还本息的覆盖比率最低为 3.63 倍。

13、债券主承销商：广发证券股份有限公司。

三、 发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”）已按照 2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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或交易流通。本期债券于 2012 年 9 月 7 日在银行间市场上市流通，简称“12 咸宁城投债”，证券代码为“1280261”；2012 年 10 月 24 日在上海证券交易所上市，简称“12 咸宁投”（现改名为“PR 咸宁投”），证券代码为“122556”。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金 6 亿元，将全部用于“武汉至咸宁城际铁路咸安段基础设施配套工程建设项目”。具体用途及金额如下表所示：

表：募集资金用途情况

募集资金用途	项目批准文件	项目投资总额 (亿元)	募集资金 投资金额 (亿元)	所用募集资金占募投项目 的比例(%)	该项用途占募 集资金的比例 (%)
一、募投项目					
武汉至咸宁城际铁路咸安段基础设施配套工程建设项目	咸发改财贸[2011]147号 咸环保函[2011]67号 咸国土预[2011]102号 咸规地字第2011050号	10.52	6.00	57.03	100
合计			6.00		100.00

目前，募集资金正已按原计划使用完毕。

(三) 发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网 (www.chinabond.com) 和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露。已披露的相关文件及时间如下：

- 1、2012年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券发行文件 (2012年8月30日)；
- 2、咸宁市城市建设投资开发有限公司2012年度审计报告 (2013年7月18日)；
- 3、2012年咸宁市城市建设投资开发有限公司2013年付息公告 (2013年8月23日)；
- 4、咸宁市城市建设投资开发有限公司2012年公司债券跟踪评级报告 (2013年9月17日)；
- 5、咸宁市城市建设投资开发有限公司2013年度审计报告 (2014年5月20日)；
- 6、咸宁市城市建设投资开发有限公司2012年公司债券跟踪评级报告 (2014年7月18日)；

7、2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司 2014 年付息公告
(2014 年 8 月 26 日);

8、咸宁市城市建设投资开发有限公司 2014 年度审计报告(2015
年 5 月 21 日);

9、咸宁市城市建设投资开发有限公司 2012 年公司债券跟踪评级
报告(2015 年 7 月 17 日);

10、2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司 2015 年付息公告
(2015 年 8 月 20 日);

11、咸宁市城市建设投资开发有限公司 2015 年度审计报告(2016
年 6 月 30 日);

12、2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司 2016 年付息公告
(2016 年 8 月 23 日);

13、咸宁市城市建设投资开发有限公司 2016 年度审计报告(2017
年 4 月 28 日);

14、咸宁市城市建设投资开发有限公司主体与相关债项 2017 年
度跟踪评级报告(2017 年 6 月 28 日);

15、2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司 2017 年付息公告
(2017 年 8 月 22 日);

16、咸宁市城市建设投资发展有限公司当年累计新增借款超过上
年末净资产百分之二十的公告(2017 年 8 月 24 日);

17、咸宁市城市建设投资开发有限公司 2017 年半年度报告(2017
年 9 月 7 日);

18、咸宁市城市建设投资开发有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告（2017年12月14日）；

19、咸宁市城市建设投资开发有限公司2017年度审计报告（2018年4月27日）；

20、咸宁市城市建设投资开发有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告（2018年6月27日）；

发行人2017年度无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的资产负债表其他期后重大事项。如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）发行人最新债券发行情况

除本期债券外，2017年度发行人1期公司债券，详情如下：

名称	发行规模	发行日期	期限	票面利率
2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券	13.5亿元	2017年7月27日	10年	5.99%

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（[2018]京会兴审字第57000001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

项目	2017年末	2016年末
资产总计（万元）	2,388,426.46	1,946,246.83

负债合计（万元）	1,361,548.98	1,057,501.06
所有者权益合计（万元）	1,026,877.48	888,745.77
资产负债率	57.01%	54.34%
流动比率	4.19	2.52
速动比率	1.99	1.21

- 1、 资产负债率=负债合计/资产合计
- 2、 流动比率=流动资产合计/流动负债合计
- 3、 速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计

截止2017年12月31日，发行人资产总额为2,388,426.46万元，所有者权益总额为1,026,877.48万元，分别较2016年末增长了22.72%和15.54%，总资产保持了稳健增长，所有者权益主要系资本公积和未分配利润大幅增加所致。

1、短期偿债能力分析

截止2017年12月31日，发行人的流动比率和速动比率分别为4.19和1.99，较2016年有所提高，主要系流动资产大幅增加所致。总体来说，发行人正常持续运营，具有良好的短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

2017年末发行人的资产负债率为57.01%，较2016年末略有上升，整体来看，发行人偿债能力正常。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2017年	2016年
营业收入	89,143.22	111,858.44
营业利润	-3,665.56	12,545.82
利润总额	11,372.50	12,290.30
净利润	11,339.75	11,893.78
经营活动产生的现金流量净额	-279,943.59	-54,557.39

投资活动产生的现金流量净额	-12,541.84	-11,297.36
筹资活动产生的现金流量净额	416,376.29	248,873.19
现金及现金等价物净增加额	123,890.86	183,018.44

2017 年度，发行人实现营业收入和净利润为 89,143.22 万元和 11,339.75 万元，比上年度分别减少 20.31%和 4.66%。公司盈利下降主要系土地整理收入减少所致。

2017 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-279,943.59 万元，投资活动产生的现金流量净额为-12,541.84 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 416,376.29 万元。其中，经营活动产生的现金流量净额较 2016 年大幅减少 413.12%，主要是“支付的其他与经营活动有关的现金”增加 13.11 亿元，系公司垫付的拆迁补偿款、棚改资金和项目配套资本金所致。投资活动产生的现金流量净额较上年小幅下降，主要系购买付咸宁市咸安区马桥镇人民政府咸宁市城郊农村路网建设项目征地款及付咸宁市咸安区温泉街道办事处咸宁市城郊农村路网建设项目等资产所致。筹资活动产生的现金流量净额同比上年增加 67.30%，主要系公司发行“17 咸宁债”所致。

(三)发行人及其子公司已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的公司债券余额为 15 亿元，详情如下：

名称	发行规模	发行日期	期限	票面利率
2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券	6	2012 年 8 月 31 日	6	7.50%

2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券	13.5 亿元	2017年7月27日	10年	5.99%
--------------------------	---------	------------	-----	-------

注：“12咸宁城投债”截至目前剩余本金1.5亿元。

除此以外发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的公司债券、中期票据以及短期融资券。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2012年咸宁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)

