

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  
(2018年度)

受托管理人

财富证券有限责任公司  
Fortune Securities Co.,Ltd.

二〇一九年六月

## 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2019年4月对外披露的衡阳市城市建设投资有限公司2018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，投资者应对相关事项作出独立判断，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 本次债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2018 年度经营与财务状况.....	7
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	10
第五章 增信措施的有效性分析.....	12
第六章 本次债券本息偿付情况.....	13
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	14
第八章 本次公司债券跟踪评级.....	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.....	17

## 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）
报告期及最近两年	指	2018 年度、2018 年度/末、2017 年度/末
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 本次债券概况

## 一、核准文件和核准规模

经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2244号文件核准，发行人发行总额为不超过18亿元的公司债券，2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券发行18亿元。

## 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：发行人以评估价值为306,591.53万元的3宗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 2018 年 6 月 25 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。

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 2018 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

## 第三章 发行人 2018 年度经营与财务状况

### 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

注册资本：30000万元人民币

法定代表人：秦方进

经营范围：运营政府授权的国有资产;实施政府指定由本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

统一社会信用代码：91430400727959976A

### 二、发行人 2018 年度经营和情况

发行人 2018 年度财务报告由华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(会审字[2019]0128号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均出自该审计报告。

报告期内,发行人及其子公司主要从事基础设施代建及土地整理开发业务。

2018年,发行人实现营业收入2,427,029,470.83元,其中受托代建项目收入1,972,905,608.38元,占营业收入比重为81.29%;土地整理开发收入328,583,642.15元,占营业收入比重为13.54%。

(一) 主营业务收入变动情况

金额单位：人民币元



项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度 (%)	变动比例超过 30% 的变动原因
受托代建项目	1,972,905,608.38	2,534,045,875.63	-22.14	
土地整理开发收入	328,583,642.15	255,315,278.54	28.70	
房屋销售		2,911,780.00	-100.00	报告期内公司未产生房屋销售收入
物业服务	56,755,872.57	34,941,326.93	62.43	报告期内公司物业服务能力提升, 收入增加
商砼品销售	35,052,363.39	7,714,876.74	354.35	报告期内公司商砼品销量提升, 收入大幅增加
其他	33,731,984.34	15,848,631.97	112.84	报告期内公司新增机场服务收入
合计	2,427,029,470.83	2,850,777,769.81	-14.86	

(二) 成本、费用变动情况

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度 (%)	变动比例超过 30% 的变动原因
受托代建项目	1,405,436,528.65	2,018,271,049.63	-30.36	报告期内公司代建项目投入较大, 销售收入增加
土地整理开发	273,819,701.79	212,762,732.12	28.70	
房屋销售	-	1,254,895.16	-100.00	报告期内

				公司未产生房屋销售收入
物业服务	28,293,164.59	26,858,351.96	5.34	
商砼品销售	33,131,739.50	6,834,427.81	384.78	报告期内公司商砼品销量提升,收入大幅增加
其他	31,950,990.67	11,358,212.90	181.30	报告期内公司新增机场服务收入
合计	1,772,632,125.20	2,277,339,669.58	-22.16	

### 三、发行人 2018 年度财务情况

发行人2018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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	69,620,531,120.61	66,021,552,046.82	5.45
非流动资产	13,022,771,847.50	18,138,150,918.60	-28.20
资产总计	82,643,302,968.11	84,159,702,965.42	-1.80
流动负债	11,023,432,585.39	12,241,408,532.21	-9.95
非流动负债	28,104,553,040.86	29,041,142,968.19	-3.23
负债总计	39,127,985,626.25	41,282,551,500.40	-5.22
归属于母公司所有者权益合计	38,357,788,190.77	37,334,945,321.93	2.74
少数股东权益	5,157,529,151.09	5,542,206,143.09	-6.94
所有者权益总计	43,515,317,341.86	42,877,151,465.02	1.49

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	变动幅度 (%)
营业收入	2,427,029,470.83	2,850,777,769.81	-14.86
营业利润	472,466,093.60	531,329,164.78	-11.08
利润总额	549,251,629.48	597,634,082.72	-8.10
净利润	457,977,778.56	598,435,409.95	-23.47
归属于母公司股东的净利润	442,654,770.56	589,945,647.79	-24.97

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	21,690,276.49	187,009,159.49	-88.40
投资活动产生的现金流量净额	-1,817,041,740.30	-7,375,970,928.09	75.37
筹资活动产生的现金流量净额	-2,297,736,541.22	10,221,320,200.98	-122.48
期末现金及现金等价物余额	5,397,887,419.80	9,490,975,424.83	-43.13

#### 四、发行人偿债能力分析

截至 2018 年末，发行人总资产 826.43 亿元，净资产 435.15 亿元，2018 年发行人营业收入 24.27 亿元，净利润 4.60 亿元。截至 2018 年末，发行人授信总额为 270.57 亿元，未使用的授信额度为 27.38 亿元。发行人经营情况无不良变化，偿债资金有一定保障，偿债意愿及偿债能力无重大不利变化。

## 第四章 债券募集资金使用的核查情况

### 一、本次债券募集资金情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2244号文件核准，发行人发行总额为不超过18亿元的公司债券。2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券发行规模为18亿元，本期债券发行规模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、本次债券募集资金实际使用核查情况

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。

财富证券通过现场走访等方法，对发行人 2018 年度募集资金使用情况进行核查。发行人已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。报告期内，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

### 三、专项账户运作情况

公司在华融湘江银行股份有限公司衡阳分行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，报告期内，发行人专项账户运作正常。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 分析

#### 一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

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、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券的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。

2018 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 本次债券本息偿付情况

本次债券的付息日为 2013 年-2019 年每年的 8 月 13 日，发行人于 2013 年—2018 年每年的 8 月 13 日完成了第一期至第六期利息款的支付，并于 2015 年—2018 年 8 月 13 日完成第一期至第四期本金兑付，发行人正常履行本息的支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

## 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 本次公司债券跟踪评级

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 2018 年 6 月 25 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欧剑菲, 2018年度发生了变动, 由何莹莉变更为欧剑菲。

## 第十章 其他情况

### 一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

### 二、其他重大事项

报告期内发行人未发生重大事项。

### 三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(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（2018 年度）之盖章页》)

债券受托管理人：财富证券有限责任公司

2019年6月25日

