

2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券
(品种一及品种二)

债权代理事务报告
(2018 年度)

债权代理人：国开证券股份有限公司

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商洛市城市建设投资开发有限公司(以下简称“发行人”、“公司”)对外公布的《商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见和发行人提供国开证券的文件。

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做出独立判断。

目录

声明	2
目录	3
第一章 本期债券概况	4
第二章 发行人 2018 年度经营及财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用情况	15
第四章 债权代理人履职情况	13
第五章 债券持有人会议召开情况	17
第六章 本期债券本息偿付情况	18
第七章 本期债券跟踪评级情况	19
第八章 发行人负责本期债券相关事项专人的变动情况.....	20
第九章 其他事项	21

第一章 本期债券概况

一、发行人基本情况

公司名称：商洛市城市建设投资开发有限公司

注册地址：商洛市商州区名人街西段天士力大厦一楼

法定代表人：叶春祥

注册资本：人民币258,460.00万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：投资经营性基础设施建设项目、公益性建设项目和产业结构调整建设项目、受政府委托经营国有资产、受政府委托或社会经济组织委托代理投资；开展投资咨询服务、代理经营；土地整理和储备；房地产开发；房屋租赁；建设安装及环境工程。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）（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）

信息披露事务负责人：齐轩

联系地址：商洛市商州区名人街西段天士力大厦一楼

电话：0914-8099190

传真：0914-8099190

邮箱：1045269118@qq.com

二、本期债券基本要素

债券名称：2013年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券

债券简称：品种一：银行间市场简称“13商洛债01”、上交所简称“RP商洛01”；品种二：银行间市场简称“13商洛债02”、上交所简称“RP商洛02”

债券代码：品种一：1380240.IB、124353.SH；

品种二：1380270.IB、124354.SH

发行首日：2013年9月9日

债券发行总额：人民币15亿元。其中品种一发行额为10亿元；品种二发行额为5亿元。

债券期限和利率：本期债券分两个品种。其中，品种一为7年期固定利率债券，发行金额为10亿元，票面年利率为7.05%；品种二为6年期固定利率债券，发行金额为5亿元。票面年利率为6.75%。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

计息期限：

品种一：2013年9月9日起至2020年9月9日止。

品种二：2013年9月9日起至2019年9月9日止。

还本付息方式：本期债券品种一和品种二每年付息一次。其中，品种一在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照品种一发行额20%的比例逐年偿还债券本金，后五年利息随本金的兑付一起支付。品种二在债券存续期内的第3、4、5、6年末分别按照品种二发行额25%的比例逐年偿还债券本金，后四年利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一和品种二每年付息时按债权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所应获利息进行支付。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。

付息日：本期债券品种一的付息日为2014年至2020年每年的9月9日；品种二的付息日为2014年至2019年每年的9月9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）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为2016年至2020年每年的9月9日；品种二的兑付日为2016年至2019年每年的9月9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）。

债券担保：

本期债券品种一、品种二由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供无条件不可撤销的连带责任保证担保；

信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）最近综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA 级，本期债券品种一、品种二的信用等级为 AAA 级。

债权代理人：国开证券股份有限公司

第二章 发行人 2017 年度经营及财务状况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（希会审字[2019]第 2540 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

一、发行人总体经营情况

截至 2018 年末，发行人总资产 1,838,601.72 万元，较 2017 年下降 31.92%。2018 年发行人实现营业总收入 61,557.18 万元，净利润 7,731.72 万元。发行人 2018 年经营活动产生的现金流量净额为 -131,052.52 万元；投资活动产生的现金流量净额为 -379,876.72 万元；筹资活动产生的现金流量净额为 -61,082.25 万元。

二、发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 %

主要会计数据和财务指标	2018年末/度	2017年末/度	同期变化
资产总计	1,838,601.72	2,700,691.11	-31.92
负债合计	1,365,809.98	2,096,062.90	-34.84
净资产	472,791.75	604,628.21	-21.80
营业收入	61,557.18	53,735.69	14.56
净利润	7,731.72	7,418.39	4.22
经营活动产生的现金流量净额	-131,052.52	-134,850.75	2.82
投资活动产生的现金流量净额	-379,876.72	-69,188.38	-449.05
筹资活动产生的现金流量净额	-61,082.25	173,530.44	-135.20

期末现金及现金等价物余额	29,316.30	601,327.78	-95.12
流动比率	2.66	3.33	-20.12
速动比率	1.90	2.54	-25.23
资产负债率	74.29	77.61	-4.29

注：1、流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

2、速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

3、资产负债率 = 负债总额 / 资产总额。

三、发行人主要财务经营情况

(一) 营业收入成本构成情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2018年度				2017年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
施工建设	1.64	1.44	11.81	26.56	1.00	0.91	9.19	28.16
租赁收入	0.68	0.25	64.05	11.07	0.72	0.25	65.74	14.42
旅游门票	0.03	0.02	27.12	0.44	0.14	0.10	29.26	2.5
运输保险	1.76	1.27	27.87	28.67	1.77	1.23	30.43	40.12
房地产销售	1.49	1.58	-6.29	24.18	0.90	0.91	-1.26	6.3
自来水收入	0.38	0.25	34.99	6.15	0.36	0.25	30.00	8.50
物业服务与租赁收入	0.03	0.01	74.96	0.49	-	-	-	-
其他服务费收入	0.15	0.00	100.00	2.44	-	-	-	-
合计	6.16	4.82	21.78	100.00	4.87	3.64	25.37	100.00

(二) 资产负债表主要数据情况

单位：人民币万元

项目	2018年末	2017年末	同期变化 (%)
资产合计	1,838,601.72	2,700,691.11	-31.92
流动资产合计	491,633.10	1,598,598.22	-69.25
负债合计	1,365,809.98	2,096,062.90	-34.84
流动负债总额	185,081.28	479,843.15	-61.43
所有者权益合计	472,791.75	604,628.21	-21.80
资产负债率	74.29%	77.61%	-4.29
流动比率	2.66	3.33	-20.27
速动比率	1.90	2.54	-25.23

（三）利润情况

单位：人民币万元

项目	2018 年末	2017 年末	同期变化 (%)
主营业务收入	61,557.18	53,735.69	14.56
主营业务成本	48,149.02	37,897.96	27.05
营业利润	943.28	-1,061.11	188.90
利润总额	8,381.93	8,158.04	2.74
净利润	7,731.72	7,418.39	4.22

（四）现金流量表情况

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	同期变化 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-131,052.52	-134,850.75	2.82
投资活动产生的现金流量净额	-379,876.72	-69,188.38	-449.05
筹资活动产生的现金流量净额	-61,082.25	173,530.44	-135.20
现金及现金等价物净增加额	-572,011.48	-30,508.69	-1,774.91

（五）偿债能力财务指标分析

1、资产构成情况

截至 2018 年末，发行人资产总额为 183.86 亿元，较 2017 年减少了 31.92%。

从公司的资产构成来看，流动资产中货币资金、存货以及其他应收款变化幅度较大。2018 年末货币资金余额为 2.94 亿元，较 2017 年末减少 95.11%，主要原因系本期支付了棚改资金及归还了部分借款与债券，资产整合导致其合并范围发生变动，清理划出了部分负担较重的子公司，使该数值下降幅度较大。存货余额为 8.1 亿元，较 2017 年末减少了 67.56%，主要原因系本期房地产业务确认收入结转成本以及合并范围发生变动，清理划出了部分负担较重的子公司，使存货大幅减少。因划出部分子公司的原因，其 2018

年其他应收款也相较 2017 年下降 62.22%

非流动资产方面，截至 2018 年末发行人非流动资产合计金额为 134.70 亿元，比 2017 年增加 24.49 亿元。占比最大的长期应收款 2018 年末余额为 1,199,030.56 万元，较 2017 年上升 36.83%，主要原因系本期棚改资金的发放增加以及合并范围变化引起，使长期应收款有所增加。

发行人为了优化资产结构，进一步完善其市场化转型，强化和提升其市场化业务能力，划转出部分负担较重的子公司股权。故使其部分资产科目发生较大变化，但此变化也使其负债有所减少，使发行人资产结构得到进一步优化。此次划转出的子公司，其背负了大量政府类的应收款项和棚改贷款类的转贷资金，划转出后，使发行人在棚改贷款方面的偿付压力得到有效缓解。因此其资产负债结构更趋于合理，偿债能力得到加强。

2、盈利能力情况

2017 和 2018 年，发行人营业总收入分别为 5.37 亿元、6.16 亿元，有小幅提升。2018 年度，发行人实现利润总额 0.84 亿元，较 2017 年上升 2.74%；发行人实现净利润 0.77 亿元，较 2017 年上升 4.22%。

3、现金流量分析

2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-13.11 亿元，较 2017 年上升 2.82%，主要由于发行人 2018 年支付其他与经营活动有关的现金减少。

2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-37.99亿元，较2017年下降449.05%，主要由于本期发行人向相关项目增加划拨了大量棚改资金所致。

2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-6.11亿元，较2017年下降135.20%，主要由于本期发行人有一定额度的保障房贷款资金到期，发行人2018年度归还保障房资金本息额度较大，致使筹资活动产生的现金流流出较大。

4. 营业收入及成本分析

发行人2018年主营业务中施工建设收入和成本相较上一年度有大幅度提升，主要是因为发行人是商洛市城市建设的主要城投公司，当地在2018年相关建设项目投入增加，故其施工建设收入和成本有所增加；同时发行人房地产业务在2018年也有所提升，相关房地产楼盘销售量提升，故房地产销售业务收入和成本有所增加；旅游门票收入和成本方面，发行人2018年度数据产生了一定幅度的减少，主要是因为发行人2018年优化自身资产，划出了一些负担较重的区县旅游公司，故旅游门票业务暂时有所收缩；另外，发行人的物业公司在2017年还未开始正常结算运转，而该物业公司在2018年开始正常运营，故2018年度产生了一定量的新增物业收入；而发行人新增的其他服务费收入为2018年开始收取的棚改资金管理费。

四、发行人资产受限情况

截至2018年12月31日，公司受限资产总11,848.46万元，具体

情况如下:

单位: 万元

受限资产类别	账面价值	受限原因
土地使用权	11,748.33	担保
保证金	100.13	保证
合计	11,848.46	

五、发行人对外担保情况

截至2018年12月31日, 发行人对外担保总额为26.54亿元, 2018年末较2017年末新增担保金额5.76亿元, 2018年末具体担保明细情况如下:

单位: 亿元

被担保单位名称	发行人与被担保人的关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
洛南县医院	无	0.1138	医疗	良好	保证担保	0.14	2019年5月28日	无影响
山阳县城市建设投资开发有限公司	无	1	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.5	2031年9月1日	无影响
山阳县城市建设投资开发有限公司	无	1	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.1	2025年10月28日	无影响
山阳县城市建设投资开发有限公司	无	1	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.5	2035年10月29日	无影响
商洛市城投保障房投资开发有限公司	子公司(关联方)	2	保障房、移民搬迁	良好	保证担保	3.4	2040年9月27日	无影响
洛南县工业园区创业投资有限责任公司	无	0.2485	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.38	2040年10月28日	无影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
							日	
商洛市商州区城市建设投资开发有限公司	无	1	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.72	2033年11月16日	无影响
商南县城镇建设投资有限公司	无	2	城投基础设施建设	良好	保证担保	0.55	2034年1月13日	无影响
洛南县城市建设投资开发有限责任公司	无	2.64	城投基础设施建设	良好	保证担保	1	2035年1月19日	无影响
洛南县德星农业综合扶贫开发投资有限责任公司	无	0.99	农业、移民搬迁、水利设施建设	良好	保证担保	1	2032年1月19日	无影响
镇安县烟叶产业社会化服务有限公司	无	0.05	烟草业	良好	保证担保	1.6	2035年3月20日	无影响
商洛高新建设开发集团有限公司	无	5	城投基础设施建设	良好	保证担保	1	2022年4月20日	无影响
商洛高新建设开发集团有限公司	无	5	城投基础设施建设	良好	保证担保	1	2022年5月20日	无影响
镇安县国有资产投资有限公司	无	1	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.9	2029年5月17日	无影响
商洛市交通投资建设有限责任公司	无	1.5	交通基础设施建设	良好	保证担保	1.8	2037年9月27日	无影响
商洛市商州区城市建设投资	无	1	城投基础	良好	保证担保	1.8	2037年11	无影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
开发有限公司			建设				月 29 日	
商洛高新建设开发集团有限公司	无	5	城投基础设施建设	良好	保证担保	3	2021 年 11 月 20 日	无影响
商洛高新建设开发集团有限公司	无	5	城投基础设施建设	良好	保证担保	1.15	2020 年 12 月 22 日	无影响
合计	-	-	-	-	-	26.54	-	-

第三章 发行人募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券发行募集资金 15 亿元，扣除发行费用后的 0.2 亿元用于商丹循环工业经济园区公租房项目、1.4 亿元用于市江南惠民二期保障性住房项目、0.2 亿元用于市锌业小区廉租住房项目、0.2 亿元用于市江滨小区保障性住房项目、4.5 亿元用于市明珠花园保障性住房项目、0.2 亿元用于市造纸厂棚户区改造配建廉租房项目、0.1 亿元用于市育才巷廉租住房项目、0.2 亿元用于市运输公司廉租住房项目、5.9 亿元用于市西街棚户区改造项目、1.98 亿元用于市莲湖东侧棚户区改造项目共十个募投项目，与募集说明书披露的用途一致。发行人在 2013 年 12 月 31 日前募集资金已经使用完毕。

第四章 债权代理人履职情况

作为本期债券的债权代理人，国开证券股份有限公司对发行人履行《2013年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督、持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司本次募集资金的接受、存储、划转与本息偿付进行监督。

国开证券股份有限公司已按照本期债券债权代理协议的要求履行了债权代理人职责。

第五章 债券持有人会议召开情况

2018 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 本期债券本息偿付情况

本期债券品种一的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 9 月 9 日；品种二的付息日为 2014 年至 2019 年每年的 9 月 9 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）。本报告期内，发行人已于 2018 年 9 月 9 日按时足额偿付债券利息。

本期债券品种一和品种二的首次兑付日均为 2016 年 9 月 9 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）。本报告期内，发行人已于 2018 年 9 月 9 日按时足额兑付债券本金。

第七章 本期债券跟踪评级情况

2018年6月26日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2013年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告(两期一起)》，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望维持为稳定；本期债券品种一、品种二债项信用等级均为AAA。

第八章 发行人负责本期债券相关事项专人的变动情况

发行人负责处理本期债券相关事项的专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、发行人已发行尚未兑付债券的情况

目前，发行人已发行尚未兑付债券的情况如下：

单位：亿元

债券名称	起息日	期限	票面利率	余额
13 商洛债 01	2013 年 09 月 09 日	7 年	7.05%	4.00
13 商洛债 02	2013 年 09 月 09 日	6 年	6.75%	1.25
17 商洛城投 PPN001	2017 年 12 月 28 日	5 年	7.60%	5.00
合计				10.25

二、报告期内涉及的未决诉讼或仲裁事项

2018 年，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

2018 年，本期债券的债权代理人、审计机构、评级机构均未发生变动。

四、债券偿还保障分析

本期债券品种一、品种二由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供无条件不可撤销的连带责任担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，并于 2018 年 5 月 28 日上调三峡担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券（品种一及品种二）债权代理事务报告（2018 年度）》之盖章页）

