
2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券
2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

主承销商：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。

国开证券股份有限公司作为 2013 年商洛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“发改办财金【2011】1765 号”文的有关规定，对商洛市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2018 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本要素

（一）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

（二）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”

（三）债券代码：

品种一：1380240.IB, 124353.SH

品种二：1380270.IB, 124354.SH

（四）发行人：商洛市城市建设投资开发有限公司

（五）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。

（六）债券期限及利率：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；品种二为 6 年期固定利率债券，发行金额为 5 亿元。

（七）发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（八）债券形式：实名制记账式债券，本期债券在中央国债登记公司登记托管。

（九）发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。发行对象为在境内机构投资者公开发行人，境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）

（十）发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2013 年 9 月 11 日。

（十一）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 9 月 9 日。

（十二）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 9 日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券品种一的计息期限为自 2013 年 9 月 9 日至 2020 年 9 月 9 日止；品种二的计息期限为自 2013 年 9 月 9 日至 2019 年 9 月 9 日止。

（十四）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。

（十五）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）。

（十六）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）。

（十七）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理

（十八）承销方式：承销团余额包销

（十九）承销团成员：主承销商为国开证券股份有限公司，副主承销商为中天证券有限责任公司，分销商为宏源证券股份有限公司、国海证券股份有限公司。

（二十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券品种一的信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AAA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

（二十一）信用安排：本期债券品种一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保证担保。本期债券品种二由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

（二十二）流动性安排：本期债券发行结束后，发行人尽快将向有关证券交易所或有关主管部门提出债券上市或交易流通申请。

（二十三）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 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的约定，在发行完毕后尽快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。品种一于 2013 年 9 月 23 日在银行间市场上市流通，简称“13 商洛债 01”，证券代码 1380240.IB；品种二于 2013 年 9 月 23 日在银行间市场上市流通，简称“13 商洛债 02”，证券代码 1380270.IB；品种一于 2013 年 12 月 11 日在上海证券交易所上市，简称“RP 商洛 01”，证券代码为“124353.SH”；品种二于 2013 年 12 月 11 日在上海证券交易所上市，简称“RP 商洛 02”，证券代码为“124354.SH”。

（二）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。

（三）还本付息情况

本期债券品种一的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 9 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；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）。品种一在债券发行后第三年起，即在品种一存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照发行额度（10 亿元）20%的比例偿还债券本金，品种二在债券发行后的第三年期，即在品种二存续期内的第 3、4、5、6 年末分别按照发行额（5 亿元）25%的比例偿还债券本金。本报告期内，本期债券 2018 年利息及本金已全部支付。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网等媒体披露（中国债券信息网网址为 www.chinabond.com.cn）。在本报告期内，已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于 2018 年 05 月 10 日在中国债券信息网上披露《商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年年度报告》。

2、发行人于 2018 年 05 月 28 日在中国债券信息网上披露《商洛市城市建设投资开发有限公司关于 2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券信用评级发生变化的公告》。

3、发行人于 2018 年 06 月 29 日在中国债券信息网上披露《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)》。

4、发行人于 2018 年 06 月 29 日在中国债券信息网上披露《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（2017 年度）》。

5、发行人于 2018 年 06 月 29 日在中国债券信息网上披露《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司（品种一及品种二）2017 年度履约情况及偿债能力分析报告》。

6、发行人于 2018 年 08 月 31 日在中国债券信息网上披露《商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券 2018 年半年度报告》。

7、发行人于 2018 年 09 月 04 日在中国债券信息网上披露《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券（品种一）2018 年付息及兑付公告》。

8、发行人于 2018 年 09 月 04 日在中国债券信息网上披露《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券（品种二）2018 年付息及兑付公告》。

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。在本报告期内，已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于 2018 年 04 月 27 日在上海证券交易所网站披露了《商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年年度报告》。

2、发行人于 2018 年 05 月 28 日在上海证券交易所网站披露了《国开证券股份有限公司关于 2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理事务临时报告》。

3、发行人于 2018 年 05 月 28 日在上海证券交易所网站披露了《商洛市城市建设投资开发有限公司关于 2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券信用评级发生变化的公告》。

4、发行人于 2018 年 06 月 27 日在上海证券交易所网站披露了《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)》。

5、发行人于 2018 年 06 月 29 日在上海证券交易所网站披露了《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司(品种一及品种二)2017 年度履约情况及偿债能力分析报告》。

6、发行人于 2018 年 06 月 29 日在上海证券交易所网站披露了《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(2017 年度)》。

7、发行人于 2018 年 08 月 31 日在上海证券交易所网站披露了《商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券 2018 年半年度报告》。

8、发行人于 2018 年 09 月 03 日在上海证券交易所网站披露了《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种一)分期偿还本金公告(交易所)》。

9、发行人于 2018 年 09 月 03 日在上海证券交易所网站披露了《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)分期偿还本金公告(交易所)》。

10、发行人于 2018 年 09 月 04 日在上海证券交易所网站披露了《2013 年商洛市城市建设投资开发有限公司公司债券(品种二)2018 年付息公告(交易所)》。

三、发行人偿债能力

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2018 年度的财务报表进行了审计,并出具了希会审字[2019]第 2540 号标准无保留意见的审计报告。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。

以下所引用的财务数据均引自发行人经审计的 2018 年年度财务报表。

(一) 发行人主要财务指标

合并资产负债表主要数据及指标

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

注:1、资产负债率=总负债/总资产*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

合并利润表主要数据

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

合并现金流量表主要数据

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

（二）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，截止 2018 年末，合计 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 119.90 亿元，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，但此变化也使其负责大幅减少，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。。

四、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

五、担保情况

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。

综上所述，发行人偿债资金来源于发行人的经营收入。发行人融资渠道通畅，现金流匹配情况良好。

以上情况，特此公告。

（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 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

