

债券代码：1280383.IB、124032.SH

债券简称：12 宜昌城投债、PR 宜建投

**2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司  
公司债券  
债权代理事务报告  
(2018 年度)**

发行人：宜昌市城市建设投资开发有限公司

住所：宜昌市沿江大道 189 号



债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2019 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发行人对外公布的《宜昌市城市建设投资开发有限公司 2018 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国开证券所做的承诺或声明。

## 目 录

<b>第一章 本期公司债券概况</b> .....	<b>3</b>
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期公司债券的主要条款.....	3
<b>第二章 受托管理/债权人履职情况</b> .....	<b>5</b>
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	5
四、债权人履职情况.....	5
<b>第三章 发行人 2018 年度经营及财务状况</b> .....	<b>7</b>
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2018 年度经营情况.....	7
三、发行人 2018 年度财务情况.....	8
<b>第四章 发行人募集资金使用情况</b> .....	<b>11</b>
一、本期公司债券募集资金情况.....	11
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	11
三、专项账户开立及运作情况.....	11
<b>第五章 债券持有人会议召开情况</b> .....	<b>12</b>
<b>第六章 内外部增信机制及偿债保障措施</b> .....	<b>13</b>
<b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b> .....	<b>14</b>
<b>第八章 本期公司债券本息偿付情况</b> .....	<b>15</b>
<b>第九章 本期公司债券跟踪评级情况</b> .....	<b>16</b>
<b>第十章 其他事项</b> .....	<b>17</b>
一、发行人的对外担保情况 .....	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项 .....	17
三、相关当事人 .....	17
四、受限资产情况 .....	17
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 .....	17
六、其他重大事项 .....	17

## 第一章 本期公司债券概况

### 一、债券名称

2012 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券

### 二、债券简称及代码

债券简称	代码
12 宜昌城投债、PR 宜建投	1280383.IB 、 124032.SH

### 三、核准文件及核准规模

本期债券已经国家发展和改革委员会许可发改财经[2012] 3371 号批准发行，发行规模为债券面值人民币 10 亿元。

2012 年 11 月 8 日，发行人成功发行 10 亿元企业债。

### 四、本期公司债券的主要条款

- 1、发行规模：**人民币 100,000 万元
- 2、票面金额：**本次债券票面金额为 100 元。
- 3、发行价格：**债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
- 4、债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，在本期债券后四个计息年度设计提前偿还条款。自债券存续期第 3 个计息年度起分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
- 5、上市场所：**银行间交易市场、上海证券交易所。
- 6、债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。投资者认购的通过承销团网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载。

**7、票面利率：** 6.85%

**8、起息日：** 本期债券自发行首日（T日）开始计息，债券存续期限内每年的11月8日为该计息年度的起息日。

**9、付息日：** 2013年至2019年每年的11月8日为上1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1个工作日）。

**10、兑付日：** 本期债券本金兑付日为2015年至2019年每年的11月8日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**11、计息期间：** 2012-11-08至2019-11-07

**12、还本付息方式：** 通过本期债券托管机构办理。。

**13、担保情况：** 本期债券无担保。

**14、信用级别：** 经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人长期主体信用级别为AA+。

**15、募集资金用途：** 本次债券募集资金全部用于宜昌市城市棚户区改造项目。

**16、债权代理人：** 国开证券股份有限公司

## 第二章 受托管理/债权人履职情况

### 一、发行人资信情况

公司已委托大公国际资信评级有限公司担任宜昌市城市建设投资开发有限公司债券跟踪评级机构，最新跟踪评级报告出具的时间为2019年6月19日，大公国际资信评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其网站

（<http://www.dagongcredit.com/>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

2019年6月19日，大公国际资信评级有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+；评级展望为“稳定”。2011年以来，公司城投债债项信用评级稳定维持为AA+。

截至目前，公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

### 二、担保物资信情况

本期债券无担保。

### 三、募集资金使用情况

公司于2012年11月8日发行了“12宜昌城投债”10亿元，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目，具体募集资金用途明细如下：

序号	项目	投资总额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	占投资总额 的比例	占募集资金 的比例
1	宜昌市城市棚户区改造项目	474,336.00	100,000.00	21.08%	100.00%

公司在国家开发银行湖北省分行开立了募集资金专项账户，该专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

### 四、债权人履职情况

国开证券股份有限公司作为本期债券债权人，持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的落实情况，监督公司募集资金的使用情况，并在债券存续期内持续履行信息披露义务。

根据发行人与国开证券股份有限公司签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，国开证券股份有限公司在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持

有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

国开证券督促发行人严格按照信息披露相关要求，每年在上交所、中国债券信息网、中国货币网等媒体上及时披露年报、半年报、付息公告等相关信息。

## 第三章 发行人 2018 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：宜昌市城市建设投资开发有限公司

注册地址：宜昌市沿江大道189号

法定代表人：胡杰

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002年10月10日

注册资本：186,300万元

经营范围：城市基础设施建设投资与资本运营；土地收储；房地产开发经营。

统一社会信用代码：914205007446320786

发行人是宜昌市城市基础设施建设的投资主体和经营管理主体，承担着筹措城市建设资金，负责城市基础设施建设，土地收储，以及实施经营性项目开发，实现宜昌市城市建设可持续发展的重要职能。发行人业务主要集中在城市基础设施建设、城市公交、城市污水处理、自来水供应、房地产开发、宾馆酒店经营等领域。

### 二、发行人 2018 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

截至2018年末，公司总资产5,452,147.72万元，公司归属于母公司股东净资产为2,229,127.92万元。2018年公司实现营业总收入409,314.76万元，归属于母公司股东的净利润48,921.58万元。

#### （二）公司业务情况

公司主营业务主要为城市基础建设和相关配套建设，其主要包括委托代建收入，城市供水收入，宾馆饭店收入，污水处理收入，房地产收入，物业管理收入，信息管道工程以及其他业务。

按主要业务板块统计，公司2018年度主营业务收入、成本构成情况如下所示：



单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
委托代建业务	256,842.36	246,968.95	3.84	62.75	172,163.87	161,993.09	5.91	38.72
污水处理业务	9,607.60	11,111.83	-15.66	2.35	2,723.73	3,813.03	-39.99	0.61
供水业务	1,795.46	1,559.91	13.12	0.44	1,836.46	1,734.72	5.54	0.41
信息管道业务	1,551.79	1,322.18	14.80	0.38	1,052.25	925.83	12.01	0.24
商品房销售	12,465.85	8,048.41	35.44	3.05	70,224.08	58,597.35	16.56	15.79
安置房销售	102,875.56	85,643.95	16.75	25.13	175,172.91	164,349.14	6.18	39.40
物业管理业务	2,181.21	3,255.50	-49.25	0.53	2,349.21	1,444.03	38.53	0.53
销售商品	160.85	129.01	19.79	0.04	28.52	17.29	39.38	0.01
旅游业务	10,403.04	9,743.24	6.34	2.54	9,776.95	8,581.24	12.23	2.20
客房业务	2,892.08	1,375.76	52.43	0.71	2,755.47	1,331.14	51.69	0.62
餐饮业务	2,213.85	1,945.85	12.11	0.54	1,989.26	1,767.20	11.16	0.45
租赁业务	564.65	-	100.00	0.14	531.74	-	100.00	0.12
工程结算业务	464.12	392.74	15.38	0.11	735.63	735.58	0.01	0.17
其他	125.27	-	100.00	0.03	150.67	53.85	64.26	0.03
其他业务小计	5,171.08	2,486.20	51.92	1.26	3,166.49	2,311.70	26.99	0.71
合计	409,314.76	373,983.51	8.63	100.00	444,657.25	407,655.17	8.32	100.00

- 1、委托代建业务：2018年委托代建收入较2017年增加8.47亿元，主要系代建业务规模增长所致；
- 2、污水处理业务：污水处理业务收入增长主要系点军第二污水处理厂及花艳污水处理厂由试运营投入正式运营，且餐厨垃圾、固废处理业务收入增长；
- 3、商品房销售：商品房销售业务毛利率上升主要原因系一方面，2018年公司商品房项目销售均价上涨；另一方面，公司当年确认较多车位销售收入，该部分收入毛利率较高；
- 4、安置房销售：2018年安置房销售毛利率升高主要系2017年预转了一部分安置房成本导致毛利率偏低；
- 5、物业管理业务：物业管理业务成本增加主要系2018年水电费增加所致。

### 三、发行人 2018 年度财务情况

## （一）主要资产变动情况

单位：万元 %

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例
货币资金	333,683.74	774,685.11	-56.93
应收票据及应收账款	3,478.44	4,002.78	-13.10
预付款项	184,678.65	181,002.05	2.03
其他应收款	795,949.29	705,581.18	12.81
存货	3,041,340.46	701,793.33	333.37
其他流动资产	134,937.70	101,170.61	33.38
可供出售金融资产	59,847.00	60,347.00	-0.83
长期股权投资	11,100.60	7,220.74	53.73
投资性房地产	20,200.35	14,745.88	36.99
固定资产	144,584.53	29,065.23	397.45
在建工程	484,402.45	2,723,728.27	-82.22
无形资产	229,368.96	232,443.74	-1.32
递延所得税资产	5,379.54	5,780.24	-6.93

- 1、货币资金：主要系公司偿还大量到期债务同时新增借款减少所致。
- 2、存货：主要系2018年公司将代建市政道路工程项目从在建工程转入存货；
- 3、其他流动资产：主要系公司新增3亿元预缴税金；
- 4、长期股权投资：主要系公司追加对武汉双建科技发展有限公司的投资3.798亿元；
- 5、投资性房地产：主要系子公司宜昌城投房地产开发有限公司新增东山花园15号楼、现代城市广场等商业物业；
- 6、固定资产：主要系污水处理厂完工转入；
- 7、在建工程：主要系代建市政道路类项目转入存货所致。

## （二）主要债务变动情况

单位：万元 %

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例
应付票据及应付账款	94,397.15	45,443.41	107.72
预收款项	279,770.99	163,667.37	70.94
其他应付款	666,925.70	392,013.89	70.13
一年内到期的非流动负债	213,770.00	410,586.40	-47.94
长期借款	930,570.67	1,076,835.64	-13.58
应付债券	443,793.04	400,000.00	10.95
长期应付款	581,832.49	1,574,618.46	-63.05

- 1、应付票据及应付账款：主要系子公司宜昌市点军城乡建设开发有限公司增加 5 亿元应付工程款及材料款；
- 2、预收账款：主要系子公司宜昌城投房地产开发有限公司销售房款 13 亿元，因未满足收入确认条件形成；
- 3、一年内到期的非流动负债：发行人 2017 年初会计政策变更，按会计准则要求，对长期借款、应付债券、长期应付款科目中一年内即将到期的有息债务进行了进一步区分。
- 4、一年内到期的非流动负债：主要系报告期内公司偿还大量到期债务所致；
- 5、长期应付款：主要系经宜昌市人民政府批准，公司将 57.29 亿元政府置换债券调整至资本公积。

### （三）利润情况

单位：万元 %

项目	2018年	2017年	变动比例
营业总收入	409,314.76	444,657.25	-7.95
营业总成本	407,835.45	472,606.47	-13.71
营业利润	56,423.22	61,935.76	-8.90
投资收益	5,380.32	1,823.52	195.05
营业外收入	315.44	218.09	44.64
营业外支出	6,645.85	7,218.08	-7.93
利润总额	50,092.80	54,935.77	-8.82
净利润	48,962.86	56,106.94	-12.73

作为宜昌市主要的投融资建设主体，委托代建及安置房销售业务仍是公司收入的主要来源；2018年，发行人代建业务收入继续增长，受安置房及商品房销售收入减少的影响，公司营业收入有所减少；同期，公司综合毛利率小幅增长。

### （四）现金流表主要变动

单位：万元，%

项目	2018年	2017年	变动
经营活动产生的现金流量净额	77,767.49	33,388.84	132.91
投资活动产生的现金流量净额	-266,144.12	-509,175.48	-47.73
筹资活动产生的现金流量净额	-252,624.73	793,821.20	-131.82

- 1、经营活动产生的现金流净额增加主要系宜昌城投房地产开发有限公司 2018 年收到 10.95 亿元商品房销售款导致；

- 2、投资活动产生的现金流净额增加主要系 2018 年项目投资减少，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金减少约 30 亿元；
- 3、筹资活动产生的现金流净额减少主要系 2018 年公司借款及债券发行减少所致。

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期公司债券募集资金情况

公司于2012年11月8日发行了“12宜昌城投债”10亿元，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目，具体募集资金用途明细如下：

序号	项目	投资总额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	占投资总额 的比例	占募集资金 的比例
1	宜昌市城市棚户区改造项目	474,336.00	100,000.00	21.08%	100.00%

### 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

“12宜昌城投债”募集资金共支出 10 亿元，占募集资金总额的 100%，全部用于宜昌市城市棚户区改造项目的建设，宜昌市城市棚户区改造项目共涉及 6 个区域，分别是红光港机厂、137（中南橡胶厂）、树脂厂、土街头、403 厂东区宿舍和西坝，计划安置总户数 16,375 户。目前树脂厂和西坝拆迁完成，已建成安置房，可安置户数 9949 套。红光港机厂、137（中南橡胶厂）、土街头、403 厂东区宿舍目前正在拆迁建设中。

截至本报告出具日，公司债券募集资金已全部使用完毕。

### 三、专项账户开立及运作情况

公司在国家开发银行湖北省分行开立了募集资金专项账户，该专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

## 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 内外部增信机制及偿债保障措施

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

## 第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

本期债券募集说明书中无约定其他义务。

## 第八章 本期公司债券本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

1、发行人在2015年至2019年每年的11月8日分别偿还本期债券本金的20%（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期限内每年的11月8日为上一个计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；每次付息款项不另计利息。

发行人已在2018年11月8日偿还利息2,740.00万元，偿还本金20,000.00万元，2018年本期债券本息已偿付。



## 第九章 本期公司债券跟踪评级情况

公司已委托大公国际资信评级有限公司担任宜昌市城市建设投资开发有限公司债券跟踪评级机构，最新跟踪评级报告出具的时间为2019年6月19日，大公国际资信评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其网站（<http://www.dagongcredit.com/>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

截至目前，公司存续的公开发行债务融资产品在证监会认可的评级机构方面均仅由大公国际资信评级有限公司进行过评级。

2019年6月19日，大公国际资信评级有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+；评级展望为“稳定”。2012年以来，本期债券债项信用评级稳定维持为AA+。

截至目前，公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

## 第十章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至2018年12月31日,公司为宜昌城市建设投资控股集团有限公司在平安银行宜昌分行贷款提供了保证担保,担保期限为2017年6月28日—2020年7月5日。

截至2018年12月31日,担保余额为6.82亿元,尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过2018年末净资产30%。

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2018年,发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

### 三、相关当事人

2018年,本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、受限资产情况

截至2018年12月31日,公司所有权或使用权受限制的资产情况如下:

单位:亿元

受限资产类别	账面价值	评估价值	资产受限原因
货币资金	2.00	-	定期存款
无形资产	6.62	-	贷款抵押
合计	8.62	-	-

### 五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至2018年12月31日的已发行且在存续期内的其他债券信息如下:

债务工具简称	起息日	到期日	期限	票面利率	偿还情况
11 宜昌城投债	2011-11-17	2019-11-17	8	8.13%	按期还本付息
17 宜昌城投债	2017-08-14	2027-08-14	10	5.77%	按期还本付息

### 六、其他重大事项

无

（此页无正文，为《2012年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券债券债权代理事务报告（2018年度）》之盖章页）

