

2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券

2020 年度债权代理报告

2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司（简称“发行人”）已与中信银行股份有限公司湘潭分行（简称“我行”）签署本期债券《2014 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》（简称“《债权代理协议》”）；发行人、我行已经签署《2014 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》（简称“《募集资金监管协议》”）、《2014 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券偿债资金监管协议》（简称“《偿债资金监管协议》”）；上述协议均已生效。

2、据《2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券（简称“本期债券”）已于 2015 年 1 月 13 日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托我行作为债券债权人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我行依据募集说明书、《债权代理协议》、《募集资金监管协议》和《偿债资金监管协议》的约定履行债权代理人的职责。

为出具本报告，我行与湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司（简称“发行人”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

我行未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将 2020 年度的债权代理事项报告如下：

一、发行人基本情况

名称：湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司

注册资本：35,383.00 万人民币

法定代表人：彭曦

注册地址：湘潭市雨湖区万楼街道富强村护潭西路万楼公租房 2 栋 2 楼

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：项目投资及管理；万楼新城区的建设投资、项目策划；受市人民政府委托进行土地开发经营；停车场收费。（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）

股权结构：发行人现为湘潭地产集团经营有限公司的全资子公司。湘潭地产集团经营有限公司是根据潭办发〔2012〕17 号、潭政办发〔2012〕42 号文件，由湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会出资于 2012 年 5 月 30 日成立的国有独资有限责任公司，为湘潭市三大投融资平台之一。因此发行人的实际控制人为湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

跟踪评级：根据联合资信评估有限公司联合〔2020〕1821 号跟踪评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券于 2015 年 1 月 23 日在银行间市场上市流通，简称“15 潭万楼债”，债券代码为 1580002；于 2015 年 3 月 6 日在上海交易所上市流通，简称“15 潭万楼”（已更名为“PR 潭万楼”），债券代码为 127007。

（二）付息及兑付情况

本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券存续期内每年的 1 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或公休日，则顺延至其后的第一个工作日）。

本期债券设置本金提前偿还条款，本金兑付日为 2018 年至 2022 年每年的 1

月 14 日，即在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年内每年的 1 月 14 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），分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。当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，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

截至本报告出具日，本期债券已经于 2021 年 1 月 14 日按时完成存续期第六个年度的付息及按时足额完成了本金兑付事项，发行人不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 20 亿元，4 亿元用于湘潭市万楼片区城中村改造安置区建设项目，8 亿元用于湘潭市万楼片区城中村改造配套基础设施建设项目，8 亿元用于长株潭城际铁路湘潭段站场配套工程项目的建设。截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金已经使用完毕。

（四）债券持有人会议召开的情况

2020 年度内未召开债券持有人会议。

（五）发行人 2020 年度信息披露情况

发行人审计报告、跟踪评级报告、付息兑付公告等相关信息已在中国债券信息网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2020 年度信息披露情况如下：

1. 2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券 2020 年付息公告（上交所）（2020-01-07）；
2. 2015 年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金公告（2020-01-07）；
3. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司董事、监事和高级管理人员发生变动的公告（2020-04-30）；
4. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告（2020-04-30）；
5. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要（2020-04-30）；
6. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司 2019 年财务报表及附注（2020-04-30）；

7. 关于湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司董事、监事和高级管理人员发生变动的公告（2020-05-19）；
8. 2015年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2020-06-09）；
9. 2015年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券2019年度债权代理报告（2020-06-09）；
10. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司2020年跟踪评级报告（2020-06-28）；
11. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券2020年半年度报告（2020-08-31）；
12. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券2020年半年度报告摘要（2020-08-31）；
13. 湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司2020年半年财务报表及附注（2020-08-31）。

三、发行人偿债能力

（一）主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2020年/末	2019年/末	同比增减（%）
总资产	2,518,311.86	2,509,990.73	0.33
总负债	1,321,418.38	1,338,469.29	-1.27
净资产	1,196,893.47	1,171,521.45	2.17
归属母公司股东的净资产	946,897.31	931,696.06	1.63
资产负债率（%）	52.47	53.33	-1.61
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	52.47	53.33	-1.61
流动比率	2.24	2.48	-9.68
速动比率	0.72	0.69	4.35
期末现金及现金等价物余额	3,181.95	1,117.57	184.72

（二）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2020年/末	2019年/末	同比增减（%）
--------	---------	---------	---------

营业收入	143,458.90	143,913.39	-0.32
营业成本	114,619.27	121,304.57	-5.51
利润总额	25,372.03	19,903.29	27.48
净利润	25,372.03	19,903.29	27.48
扣除非经常性损益后净利润	25,484.82	17,970.43	41.82
归属母公司股东的净利润	15,201.25	17,974.38	-15.43
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	26,842.24	22,363.12	20.03
经营活动产生的现金流净额	99,934.50	204,652.41	-51.17
投资活动产生的现金流净额	-8,000.38	-54,864.62	85.42
筹资活动产生的现金流净额	-89,869.74	-196,038.30	54.16
应收账款周转率	0.27	0.29	-6.90
存货周转率	0.07	0.07	0.00
EBITDA 全部债务比	0.06	0.05	20.00
利息保障倍数	0.80	0.50	60.00
现金利息保障倍数	3.11	4.97	-37.42
EBITDA 利息倍数	0.83	0.54	53.70
贷款偿还率（%）	100	100	0.00
利息偿付率（%）	100	100	0.00

注：①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

③EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

④贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑤利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑥表格中数据为四舍五入的数据，为和年报保持一致性，变动比例采用原始数据计算。

从短期偿债指标来看，发行人 2019 年和 2020 年的流动比率分别为 2.48 和 2.24，速动比率为 0.69 和 0.72。流动比率较同期有所下降，降幅为 9.68%，主要系 2020 年一年内到期的非流动负债较 2019 年增加导致流动负债增幅较大；速动比率较同期有所上升，涨幅为 4.35%，主要系 2020 年银行活期存款较 2019 年增加。

从长期偿债指标来看，2019 年末至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 53.33% 和 52.47%，总体资产负债率水平适度，偿债能力较强。

同时，期末现金及现金等价物余额较 2019 年增加 184.72% 主要系 2019 年期

初现金基数较大且 2019 年减少较多，本期期初、期末变化不大所致。扣除非经常性损益后净利润较 2019 年增加 41.82%主要系 2020 年营业外支出较 2019 年大幅增加所致。经营活动产生的现金流净额较 2019 年减少 51.17%主要系 2020 年支付的经营性往来款项较 2019 年增加所致。投资活动产生的现金流净额较 2019 年增加 85.42%的主要系 2020 年投资较 2019 年减少所致。筹资活动产生的现金流净额较 2019 年增加 54.16%主要系 2020 年借款较 2019 年增加所致。利息保障倍数较 2019 年增加 60%主要系 2020 年较 2019 年资本化利息费用减少、净利润增加所致。现金利息保障倍数较 2019 年减少 37.42%主要系 2020 年经营活动现金净流量较 2019 年减少所致。EBITDA 利息倍数较 2019 年增加 53.7%主要系 2020 年较 2019 年资本化利息费用减少、净利润增加所致。

总体而言，发行人财务状况稳健，长期及短期偿债能力强。随着公司未来主营业务收入的增加，盈利能力对债务和利息的覆盖能力将逐渐提高。

四、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：亿元

债券简称	债券种类	发行日期	余额
17 万楼新城 PPN001	定向工具	2017-06-13	10
PR 潭万楼	一般企业债	2015-01-13	4

五、担保人相关情况

本期债券无担保。

（本页无正文）

（本页无正文，为《2015年湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司公司债券2020年度债权代理报告》之签署页）

中信银行股份有限公司湘潭分行

