

“17 钟城投债”及“19 钟城投债”

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）作为 2017 年钟祥市城市建设投资公司企业债券（以下简称“17 钟城投债”）及 2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券（以下简称“19 钟城投债”，两只债券合并简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等文件的要求，对钟祥市城市建设投资公司（以下简称“发行人”）2021 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

长江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《钟祥市城市建设投资公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为长江证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经长江证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、本期债券基本情况

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2017 年钟祥市城市建设投资公司企业债券 |
| 债券简称 | 17 钟城投债（1780269.IB）、PR 钟祥债（139400.SH） |
| 债券起息日 | 2017 年 9 月 1 日 |
| 债券到期日 | 2024 年 9 月 1 日 |
| 债券利率 | 6.50% |
| 发行规模（亿元） | 8.00 |
| 债券余额（亿元） | 4.80 |
| 债券还本付息方式 | 本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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利息。 |

| | |
|---------------|---|
| 跟踪评级结果（主体及债项） | 2022年5月11日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具《钟祥市城市建设投资公司及相关债券2022年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级AA，本期债券信用等级AAA。 |
| 担保设置 | 重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 |

| | |
|---------------|--|
| 债券名称 | 2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券 |
| 债券简称 | 19钟城投债（1980203.IB）、19钟祥债（152232.SH） |
| 债券起息日 | 2019年7月5日 |
| 债券到期日 | 2026年7月5日 |
| 债券利率 | 7.50% |
| 发行规模（亿元） | 6.00 |
| 债券余额（亿元） | 6.00 |
| 债券还本付息方式 | 本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、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利息。 |
| 跟踪评级结果（主体及债项） | 2022年5月11日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具《钟祥市城市建设投资公司及相关债券2022年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级AA，本期债券信用等级AA+。 |
| 担保设置 | 发行人以其合法拥有的17宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。 |

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，在发行完毕后向有关证券交易场所或有关主管部门申请本期债券上市交易流通。“17钟城投债”于2017年9月8日在银行间市场上市交易，于2017年9月20日在上海证券交易所上市交易。“19钟城投债”于2019年7月15日在银行间市场上市交易，于2019年7月24日在上海证券交易所上市交易。

（二）募集资金使用情况

“17钟城投债”募集资金总额8.00亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，主要用于钟祥市科技企业产业园建设项目和补充发行人的营运资金。

根据发行人年度报告，截至报告期末，募集资金已按募集说明书约定的用途使用完毕。

“19 钟城投债”募集资金总额 6.00 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，主要用于钟祥市寿乡养老中心建设项目、钟祥市新能源与特色材料产业基地厂房建设项目和补充发行人的营运资金。

根据发行人年度报告，截至报告期末，募集资金已按募集说明书约定的用途使用完毕。

（三）本息兑付情况

“17 钟城投债”的付息日期为 2018 年至 2024 年的每年 9 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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利息。

“19 钟城投债”的付息日期为 2020 年至 2026 年的每年 7 月 5 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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利息。

报告期内，本期债券不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）发行人信息披露情况

发行人在报告期内，已按规定完成定期报告、本息兑付相关公告披露工作。报告期内涉及临时公告事项情况如下：

| 序号 | 公告时间 | 公告文件 |
|----|-----------|--|
| 1 | 2021/7/15 | 关于召开 2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券 2021 年第一次债券持有人会议的通知 |
| 2 | 2021/8/2 | 2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券 2021 年第一次债券持有人会议决议公告 |

三、发行人偿债能力分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字[2022]第 2-00418 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元，%

| 项目 | 本期末 | 上年度末 | 变动比例 |
|----------|--------------|--------------|--------|
| 流动资产合计 | 909,022.24 | 863,116.11 | 5.32 |
| 资产总计 | 1,110,899.66 | 1,048,958.03 | 5.91 |
| 流动负债合计 | 62,583.56 | 34,498.74 | 81.41 |
| 负债合计 | 463,875.44 | 416,311.40 | 11.43 |
| 流动比率 | 14.52 | 25.02 | -41.97 |
| 速动比率 | 4.15 | 6.48 | -35.96 |
| 资产负债率（%） | 41.76 | 39.69 | 5.22 |
| 利息保障倍数 | 0.93 | 0.97 | -4.12 |

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为 14.52 和 4.15，较上年末分别下降 41.97%和 35.96%，主要系本期长期应付款和外部单位借款大幅增加。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率为 41.76%，较上年末增长的幅度为 5.22%。

从利息保障倍数来看，截至报告期末，发行人利息保障倍数为 0.93，较上年末下降 4.12%。

截至报告期末，发行人整体债务结构较为合理。发行人短期偿债能力指标有一定下降，发行人资产负债率较上年有所上升，但均仍处于正常水平。截至报告期末，发行人偿债能力正常。

（二）盈利能力及现金流情况分析

单位：万元，%

| 项目 | 本期 | 上年度 | 变动比例 |
|------|-----------|------------|--------|
| 营业收入 | 30,282.47 | 100,001.53 | -69.72 |

| | | | |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 营业成本 | 25,201.83 | 80,769.50 | -68.80 |
| 净利润 | 14,322.59 | 17,880.65 | -19.90 |
| 归属于母公司所有者净利润 | 14,322.59 | 17,880.65 | -19.90 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 60,964.22 | 16,897.55 | 260.79 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -19,996.02 | 367.58 | -5,539.91 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -14,364.95 | -37,927.62 | 62.13 |

报告期内，发行人实现营业收入 30,282.47 万元，较上年同期下降 69.72%；发行人营业成本 25,201.83 万元，较上年同期下降 68.80%，营业收入及营业成本下降主要系本期未发生土地回购业务；报告期内，发行人实现净利润 14,322.59 万元，较上年同期下降 19.90%；实现归属于母公司所有者净利润 14,322.59 万元，较上年同期下降 19.90%。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为 60,964.22 万元，较上年同期增加 260.79%，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅增长；报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额为-19,996.02 万元，较上年同期下降 5,539.91%，主要为本期购建固定资产、无形资产支出较大；报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-14,364.95 万元，较上年同期增长 62.13%，主要为收到其他与筹资活动有关的现金增幅较大、偿还债务支付的现金减少所致。

报告期内，发行人主营业务收入有一定幅度下降，营业收入主要来源于综合开发项目及其他业务，净利润有所下降。经营活动产生的现金流净额有所增长；投资活动产生的现金流量净额下降，筹资活动产生的现金流量净额有所增长，但均为净流出状态。发行人营业收入为偿债资金主要来源。

四、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的公司信用类债券包括：

单位：亿元

| 债券简称 | 债券类别 | 当前余额 | 发行日期 | 期限 | 票面利率 | 主体/债项评级 |
|------|------|------|------|----|------|---------|
|------|------|------|------|----|------|---------|

| | | | | (年) | (%) | |
|----------|-------|------|-----------|-----|------|--------|
| 22 钟投 01 | 私募债 | 0.75 | 2022/1/26 | 3 | 5.80 | AA/AAA |
| 21 钟投 01 | 私募债 | 4.00 | 2022/1/4 | 3 | 5.80 | AA/AAA |
| 19 钟城投债 | 一般企业债 | 6.00 | 2019/7/5 | 7 | 7.50 | AA/AA+ |
| 17 钟城投债 | 一般企业债 | 4.80 | 2017/9/1 | 7 | 6.50 | AA/AAA |

五、增信机制相关情况

“17 钟城投债”由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保公司”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，增信机制无变动。

截至报告期末，三峡担保公司总资产 110.25 亿元，净资产 66.85 亿元，2021 年营业收入 12.95 亿元，净利润 3.76 亿元。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月 25 日出具的《重庆三峡融资担保集团股份有限公司及其发行的 18 三峡 Y1 与 19 三峡 01 跟踪评级报告》，三峡担保公司主体评级为 AAA，评级展望为稳定。根据该评级结果显示，报告期内三峡担保公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

报告期初，“19 钟城投债”由发行人以自有及其控股子公司钟祥厚德建设工程有限公司拥有的鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007325 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007332 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007335 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007336 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007327 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007326 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002695 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002702 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002701 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002699 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002698 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007331 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0007330 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002703 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002697 号土地使用权提供抵押担保。

报告期内，根据钟祥市 2021 年招商引资和发展需求，发行人抵押的鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002701 号、鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002703 号 2 宗土地使用权需要置换释放，予以利用。发行人提供鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001260 号、鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001261 号、鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001263 号、鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001264 号土地使用权进行置换。本次提供置换的土地使用权经钟祥中地新业土地房地产咨询评估有限公司（评估基准日：2021 年 4 月 23 日），评估价值合计 38,785.48 万元，具体情况如下：

表：本次置出土地使用权情况

单位：平方米、万元

| 序号 | 土地权证编号 | 权利人 | 土地位置 | 权利性质 | 用途 | 面积 | 评估价值 |
|----|---------------------------|--------------|-------|------|--------|------------|-----------|
| 1 | 鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002701 号 | 钟祥市城市建设投资公司 | 董家巷社区 | 出让 | 住宅兼容商业 | 68,648.00 | 20,786.61 |
| 2 | 鄂（2018）钟祥市不动产权第 0002703 号 | 钟祥厚德建设工程有限公司 | 董家巷社区 | 出让 | 住宅兼容商业 | 68,712.00 | 11,021.40 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 137,360.00 | 31,808.01 |

表：本次置入土地使用权情况

单位：平方米、万元

| 序号 | 土地权证编号 | 权利人 | 土地位置 | 权利性质 | 用途 | 面积 | 评估价值 |
|----|---------------------------|-------------|---------------|------|---------------|-----------|-----------|
| 1 | 鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001260 号 | 钟祥市城市建设投资公司 | 钟祥市南湖新区丹阳大道东侧 | 出让 | 城镇住宅用地、其他商服用地 | 66,493.73 | 11,855.83 |
| 2 | 鄂（2021）钟祥市不动产权第 0001261 号 | 钟祥市城市建设投资公司 | 钟祥市南湖新区丹阳大道东侧 | 出让 | 城镇住宅用地、其他商服用地 | 37,555.49 | 6,696.14 |
| 3 | 鄂（2021）钟 | 钟祥市城市建 | 钟祥市南湖 | 出让 | 其他商 | 39,075.89 | 7,064.92 |

| | | | | | | | |
|----|---------------------------|-------------|---------------|----|--------|-------------------|------------------|
| | 钟祥市不动产权第 0001263 号 | 钟祥市城市建设投资公司 | 钟祥市楚兴路西侧 | | 工业用地 | | |
| 4 | 鄂(2021)钟祥市不动产权第 0001264 号 | 钟祥市城市建设投资公司 | 钟祥市南湖新区祥云大道南侧 | 出让 | 其他商业用地 | 72,835.13 | 13,168.59 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 215,960.24 | 38,785.48 |

根据《2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券募集说明书》及《钟祥市城市建设投资公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司之 2018 年钟祥城市建设投资公司企业债券抵押资产监管协议》，在本次债券存续期间，抵押资产的总价值与本次债券剩余本金及一年利息的比率不得低于 1.6。本次置换后，本次债券抵押土地使用权评估价值合计为 136,965.20 万元，截至 2021 年 7 月 15 日“2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券”剩余本金及一年利息合计为 64,500.00 万元，抵押比率为 2.12，符合上述文件要求。

鉴于上述事项对债券持有人权益有重大影响，发行人将该变更事项提请“2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券”债券持有人审议。根据《2018 年钟祥市城市建设投资公司企业债券持有人会议规则》，发行人于 2021 年 7 月 30 日召开 2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券 2021 年第一次债券持有人会议，会议表决通过《关于豁免本次债券持有人会议召开方式的议案》及《关于置换 2019 年钟祥市城市建设投资公司企业债券抵押资产的议案》。本次置换后，“19 钟城投债”由发行人以其合法拥有的 17 宗国有土地使用权提供抵押担保。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文,为《2017年钟祥市城市建设投资公司企业债券、2019年钟祥市城市建设投资公司企业债券 2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》的签章页)



长江证券股份有限公司

2022年6月28日