

2013 年武汉新港建设投资开发集团  
有限公司公司债券  
上市公告书

证券简称：13 武新港

证券代码：124283

上市时间：2013 年 6 月 21 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：平安证券有限责任公司

## 第一节 绪 言

重要提示：武汉新港建设投资开发集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会或高级管理人员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券无担保，经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA。发行人 2011 年末归属于母公司的所有者权益为 267,788.23 万元，2009-2011 年归属于母公司的净利润分别为 8,212.52 万元、8,251.22 万元、9,029.31 万元，三年平均值为 8497.68 万元，不少于债券一年利息的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：武汉新港建设投资开发集团有限公司

住 所：湖北省武汉市江汉区发展大道 172 号

法定代表人：李建华

注册资本：人民币捌亿陆仟壹佰陆拾叁万肆仟玖佰元整

企业类型：国有独资

### 二、发行人基本情况

#### （一）经营范围

授权范围内的国有资产经营管理、租赁、投资；汽车配件、船舶配件、钢材、矿石、机械、电子产品、通信设备（不含无线发射装置）

及配件、建筑材料、装饰材料、金属材料、百货、针纺织品销售；公路运输、水上运输、煤炭销售（仅限持有许可证的分支机构经营）；武汉新港有关基础设施的建设、投资、经营、管理；接受市政府及相关部门的委托开展土地储备工作。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额为 872,441.55 万元，负债总额为 570,517.41 万元，归属于母公司的所有者权益为 267,788.23 万元，2011 年公司实现营业收入 178,166.03 万元，归属于母公司的净利润为 9,029.31 万元。

## （二）历史沿革

新港投集团是主要从事国有资产运作、产权经营和武汉新港基础设施建设、投融资、经营管理的市属国有独资企业，具体业务以水陆交通及物流业，包括：公路客运、公路物流、水路航运等，以及港口建设投融资及管理业为主营业务，以房地产开发、商贸服务和水下工程等为辅业。

2000 年 6 月 27 日，根据《市委办公厅、市政府办公厅印发〈关于组建武汉交通国有控股（集团）公司的实施方案〉的通知》（武办发〔2000〕32 号）批准组建武汉交通国有控股（集团）公司，政府赋予公司的主要职责是：代表武汉市国资委持有国有资产的产权，并以出资人的身份对国有资产的投资运作和产权营运等重大事项行使决策权。

2000 年 10 月 16 日，武汉交通国有控股（集团）公司取得武汉市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，公司正式成立，注册资本为 4.29 亿元。

2009 年 8 月 17 日，根据《市委办公厅、市政府转发市国资委〈关于组建武汉新港建设投资开发集团有限公司的实施方案〉的通知》

(武办发〔2009〕30号), 武汉交通国有控股(集团)公司更名为武汉新港建设投资开发集团有限公司, 新港投注册资本从 4.29 亿增至 4.50 亿元。政府赋予公司的主要职责是: 负责武汉新港有关基础设施项目的建设、投资、融资、经营和相关债务清偿等; 负责武汉新港有关经营性项目的建设、经营和管理; 接受市政府及相关部门的委托开展土地储备工作。

2011 年 9 月 30 日, 根据《关于武汉新港建设投资开发集团有限公司增加注册资本金的函》(武国资产权〔2011〕73 号), 新港投集团注册资本从 4.50 亿元增至 4.82 亿元。

2011 年 10 月 26 日, 根据《关于武汉新港建设投资开发集团有限公司增加注册资本金的通知》(武国资产权〔2011〕79 号), 新港投集团注册资本从 4.82 亿元增至 8.62 亿元。

### (三) 发行人面临的主要风险

#### 1、经营风险

公司的水陆交通及物流业面临着财务管理风险、项目管理风险、资产管理、安全生产风险等多方面经营风险。除水陆交通及物流业外, 公司还同时从事武汉新港建设投融资及管理, 此业务是武汉市政府赋予的职能, 在国家加快长江黄金水道开发利用的战略部署和加快武汉新港建设的大趋势下, 该业务取得了良好的成绩, 但是受国家政策、市场因素等制约, 也存在一定的行业和经营风险。

#### 2、管理风险

截至 2011 年 12 月 31 日, 新港投集团旗下共有控股和参股子公司 33 家, 其中全资子公司 7 家, 控股子公司 4 家, 参股企业 20 家和代管集体企业 2 家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生重大损失, 但由于资产规模的继续扩张, 加之不同子公司之间的业务差异,

由管理因素导致公司受到损失的风险将加大。

### 3、投资项目的风险

本次募集资金投资项目为武汉长江航运中心建设项目，存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多方面不可预见因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、建设用地、征地拆迁及移民安置、项目实施计划与施工进度安排、投资估算及资金筹措等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业等诸多方面的协调和配合，如果项目管理人的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

## 第三节 债券发行概况

一、**发行人：**武汉新港建设投资开发集团有限公司。

二、**债券名称：**2013年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券。

三、**发行总额：**8亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.89%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差1.49%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），

在债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调票面年利率0至100个基点（含本数），债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率5.89%加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。投资者有权选择在本期债券存续期的第5年末是否将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**六、发行价格：**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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**七、债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券，在中央国债登记公司登记托管。

**八、发行方式及对象：**本期债券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）公开发售。

本期债券发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**九、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2013年4月18日。

**十、发行期限：**3个工作日，自发行首日起至2013年4月22日。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月18日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自2013年4月18日起至2020年4月17日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限自2013年4月18日起至2018年4月17日止。

**十三、还本付息方式：**每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

**十四、付息日：**本期债券的付息日为2014年至2020年每年的4月

18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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2014年至2018年每年的4月18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）。

**十五、兑付日：**本期债券的兑付日为2020年4月18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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年4月18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、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十七、承销方式：**承销团余额包销。

**十八、承销团成员：**主承销商为平安证券有限责任公司，分销商为信达证券股份有限公司、华融证券股份有限公司。

**十九、债券担保：**本期债券无担保。

**二十、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA，发行人主体信用级别为AA。

**二十一、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十二、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自行承担。

#### **第四节 债券上市托管基本情况**

##### **一、本期债券上市基本情况**

经上海证券交易所同意，2013年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券将于2013年6月21日起在上海证券交易所挂牌交易，上市代码为“124283”，简称为“13武新港”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购

交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

## 二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已完成在中国证券登记结算有限责任公司的登记托管。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

大信会计师事务所有限公司对发行人 2009 - 2011 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字〔2012〕第 4 - 0093 号）。

### 二、发行人财务分析

#### （一）发行人主要资产和收入情况

##### 1、主要资产构成分析

表 11 - 2 公司 2009-2011 年主要资产构成

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
货币资金	136,757.16	68,997.45	29,044.34
固定资产	91,471.29	95,145.95	81,338.56
在建工程	242,874.93	159,703.27	84,209.86
无形资产	127,420.41	125,661.44	12,544.82
合 计	650,336.73	482,822.20	221,950.72

货币资金、固定资产、在建工程及无形资产是发行人资产的主要组成部分。截至 2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2009 年



12月31日，以上四个项目总计占总资产的比例分别为68.60%、78.32%及81.85%，如表11-2所示。

### (1) 货币资金

截至2011年12月31日、2010年12月31日及2009年12月31日，货币资金占当期总资产的比重分别为15.65%、12.02%及11.48%。公司近年来货币资金占总资产的比重呈上升趋势，主要原因是2010-2011年公司加大银行贷款力度，将贷款资金用于多项建设工程项目的启动。整体来看，货币资金在总资产中保持较高的比重，流动性较强。

### (2) 固定资产

截至2011年12月31日、2010年12月31日及2009年12月31日，固定资产占当期总资产的比重分别为10.48%、16.58%及32.14%，主要内容为公司所拥有的运输工具（船舶、车辆）和房屋及建筑物，截至2011年末固定资产明细构成如表11-3所示。

表11-3 截至2011年末发行人固定资产明细构成

单位：万元

项 目	账面价值	比例
房屋及建筑物	38,626.86	42.23%
机器设备	6,091.40	6.66%
运输工具	40,655.98	44.45%
其他	6,097.05	6.67%
合计	91,471.29	100.00%

截至2012年12月31日，发行人期末固定资产中，运输工具（船舶、车辆）和房屋及建筑物的账面价值分别为40,655.98万元和38,626.86万元，合计占比86.68%。

### (3) 在建工程

截至 2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2009 年 12 月 31 日，在建工程占当期总资产的比重分别为 27.84%、27.83% 及 33.28%，是发行人资产中最重要的组成部分，主要内容为武汉新港阳逻港区第三作业区在建项目，截至 2011 年 12 月 31 日在建工程明细构成如表 11-4 所示。

表 11-4: 截至 2011 年 12 月 31 日发行人在建工程明细构成

单位：万元

项 目	账面余额	减值准备	账面净值
长海物流基地	12,889,944.60	-	12,889,944.60
厂内改建危房	1,072,282.34	-	1,072,282.34
集团公司大楼改造	239,767.00	-	239,767.00
武汉新港阳逻港区第三作业区	2,345,452,863.72	-	2,345,452,863.72
蔡甸货运	22,065,372.04	-	22,065,372.04
高桥物流	1,777,293.29	-	1,777,293.29
蔡甸检测线	2,805,812.46	-	2,805,812.46
汉正西物流	4,917,274.93	-	4,917,274.93
捷龙仓库	11,246,838.49	-	11,246,838.49
汉阳汽车展厅	615,560.80	-	615,560.80
汉口北物流工业园	1,333,151.00	-	1,333,151.00
建造江海直达运输船舶项目	6,629,547.02	-	6,629,547.02
武昌付家坡改造	-	-	-
武昌办公楼	-	-	-
宏基站增补改造	-	-	-
汉阳客运站改造	90,000.00	-	90,000.00
新华路搬迁	-	-	-
汉口北客运站	3,360,429.64	-	3,360,429.64
金家墩车站扩建工程	9,432,675.09	-	9,432,675.09

古田车站建设	4,554,432.30	-	4,554,432.30
天门汉羽公司皂市车站建设	36,020.00	-	36,020.00
舵落口江汉桥饭店	230,000.00	-	230,000.00
舵落口港口设施	-	-	-
云鹤轮改造	196,000.00	196,000.00	-
其他	-	-	-
合计	2,428,945,264.72	196,000.00	2,428,749,264.72

#### (4) 无形资产

截至 2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2009 年 12 月 31 日，无形资产占当期总资产的比重分别为 14.61%、21.90% 及 4.96%，主要内容为发行人拥有的土地使用权，截至 2011 年 12 月 31 日无形资产明细构成如表 11-5 所示。

表 11-5 截至 2011 年末公司无形资产明细构成

单位：万元

项 目	账面价值	比例
土地使用权	127,125.84	99.77%
软件	26.09	0.02%
水域使用权	86.43	0.07%
其他	182.07	0.14%
合计	127,420.41	100.00%

## 2、主要收入构成分析

表 11-6 公司 2009-2011 年主要收入构成

单位：万元

项目	2011 年		2010 年		2009 年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
运输收入	136,757.61	76.76%	92,649.98	78.66%	73,918.67	79.38%

其中：航运收入	89,231.26	50.08%	44,929.22	38.15%	26,003.56	27.92%
客运收入	29,060.00	16.31%	28,154.00	23.90%	23,942.00	25.71%
汽运收入	18,466.35	10.36%	19,566.76	16.61%	23,973.11	25.74%
装卸收入	8,866.47	4.98%	4,276.26	3.63%	3,419.94	3.67%
堆放及储存	5,079.63	2.85%	5,270.89	4.48%	5,310.78	5.70%
管理费收入	5,165.83	2.90%	3,892.01	3.30%	3,092.92	3.32%
其他业务收入	17,505.71	9.83%	5,121.79	4.35%	4,204.03	4.51%
<b>合计</b>	<b>178,166.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>117,784.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>93,120.61</b>	<b>100.00%</b>

运输收入是公司收入的主要组成部分。截至 2011 年度、2010 年度及 2009 年度,公司运输收入占总收入的比例分别为 76.76%、78.66% 及 79.38%, 公司主营业务清晰, 收入来源稳定, 如表 11-6 所示。

## (二) 营运能力分析

表 11-7 公司 2009-2011 年营运能力指标

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
存货周转率	52.02	35.69	38.99
应收账款周转率	8.67	9.51	9.23
流动资产周转率	0.69	1.01	1.51
总资产周转率	0.25	0.28	0.37

注：① 存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

流动资产周转率=营业收入/[（期初流动资产+期末流动资产）/2]

总资产周转率=营业收入/[（期初总资产+期末总资产）/2]

②2009 年期初数以期末值代替

2009-2011 年, 公司的存货周转率分别为 38.99、35.69 和 52.02, 存货周转情况良好且较为稳定; 应收账款周转率分别为 9.23、9.51 和

8.67, 应收账款金额随着营业总收入的增加而提高, 公司应收账款的周转速度保持在较为稳定水平; 流动资产周转率分别为1.51、1.01和0.69; 总资产周转率分别为0.37、0.28和0.25, 近三年公司先后启动了武汉新港阳逻港区三作业区一期工程、杨泗港地区整体搬迁综合开发项目、武汉长江航运中心建设项目、武汉汉口北高新物流示范园项目、武汉市红钢城多用途码头改扩建工程等武汉新港基础设施投资建设任务, 这些项目投资量大, 回收期较长, 同时有相当部分投资项目还处于建设期, 尚未形成稳定收入, 公司流动资产周转率、总资产周转速度相对较慢。2009 - 2011年, 公司平均流动资产周转率和平均总资产周转率分别为1.07、0.30, 随着公司资产规模逐步扩大, 营运能力保持相对稳定

### (三) 盈利能力分析

表 11 - 8 公司 2009 - 2011 年盈利能力指标

单位: 万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
营业收入	178,166.03	117,784.39	93,120.61
利润总额	11,269.42	10,119.83	9,985.93
归属于母公司净利润	9,029.31	8,251.22	8,212.52
净资产收益率	3.76%	5.42%	8.95%
总资产报酬率	2.35%	3.37%	4.79%

注: ①净资产收益率=归属于母公司的净利润/[归属于母公司(期初净资产+期末净资产)/2]

总资产报酬率=(利润总额+财务费用)/[(期初总资产+期末总资产)/2]

②2009 年期初数以期末值代替

近年来, 公司公路客运、公路物流、水路航运等各项业务稳步发展, 经营状况良好。2009 - 2011 年, 公司实现营业收入分别为

93,120.61 万元、117,784.39 万元和 178,166.03 万元，公司的营业收入保持稳定增长势头。

2009 - 2011年，公司利润总额分别为9,985.93万元、10,119.83万元和11,269.42万元，归属于母公司的净利润分别为8,212.52万元、8,251.22万元和9,029.31万元，净资产收益率分别为8.95%、5.42%和3.76%，总资产报酬率分别为4.79%、3.37%和2.35%，具有较强的盈利能力。由于2009年公司被市政府赋予武汉新港建设投融资职能，承担武汉新港规划批准范围内的宗地收购、征地拆迁等土地整理储备的具体事务性工作，各类投资建设项目中土地出让收益成为公司新的经济增长点，公司2011、2010年末总资产以及归属于母公司所有者权益分别较2009年末增长244.74%、191.87%与126.79%、131.89%，导致公司2011、2010年度总资产收益率及净资产收益率较2009年度有所下降。

#### （四）偿债能力分析

表 11 - 10 公司 2009 - 2011 年偿债能力指标

项目	2011 年	2010 年	2009 年
资产负债率	65.39%	62.89%	63.57%
流动比率	0.90	0.64	0.43
速动比率	0.90	0.63	0.41
EBIT (万元)	16,541.08	13,640.07	11,942.01
利息保障系数	3.14	3.87	6.11

注：①资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

EBIT (息税前利润)=利润总额+利息支出(列入财务费用的利息支出)

利息保障系数=EBIT/利息支出(列入财务费用的利息支出)

2009 - 2011年，公司资产负债率分别为63.57%、62.89%和65.39%，近三年公司资产负债率保持在较高水平，主要原因是公司先后启动了多项武汉新港基础设施投资建设任务，投资支出较大导致非流动负债增加较快，但负债水平仍然处于较为安全的区间内。

2009 - 2011年，公司流动比率分别为0.43、0.64和0.90，速动比率分别为0.41、0.63和0.90，近三年公司流动、速动比率偏低，主要原因是大批武汉新港基础设施投资建设项目的启动大幅增加了公司短期借款金额，但随着公司资本运作效率进一步提高，短期债务偿还能力有所提升。

2009 - 2011年，公司 EBIT 分别为 11,942.01 万元、13,640.07 万元和 16,541.08 万元，利息保障系数分别为 6.11、3.87 和 3.14，由于公司承担的建设项目增多，导致公司长、短期银行借款高企，利息支出陡增，近三年利息保障系数逐年降低，但公司的盈利还是能够较好覆盖利息费用支出。

### （五）现金流量分析

表 11 - 11 公司 2009 - 2011 年现金流量情况

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	10,732.36	8,772.50	7,944.34
投资活动产生的现金流量净额	-116,597.10	-125,800.21	-25,014.93
筹资活动产生的现金流量净额	173,624.94	156,981.04	26,272.83
现金及现金等价物净增加额	67,759.71	39,953.11	9,202.24

2009 - 2011 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7,944.34 万元、8,772.50 万元和 10,732.36 万元，公司整体经营状况良好，近三年经营活动产生的现金流量净额稳步提升，可以较好地支持

发行人债务本息的偿还和正常经营活动的开展；发行人投资活动产生的现金流量净额为-25,014.93万元、-125,800.21万元和-116,597.10万元，主要由于公司近三年先后启动了多项武汉新港基础设施投资建设任务，使得公司投资支出较大；发行人筹资活动产生的现金流量净额为26,272.83万元、156,981.04万元和173,624.94万元，表明公司投资建设项目陆续开工带来大量融资需求，发行人具有较强的融资能力，能够保证投资活动和经营活动对现金的需

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控制的因素影响，公司的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

### 二、偿债保障措施

#### （一）募集资金投资项目收益对本期债券偿付起到积极作用

本期债券募集资金主要用于武汉长江航运中心建设项目。该项目建成后，全部用于出售，销售价格参考武汉市类似建筑物商业价格。预测该项目建成后，第一年出售60%，第二、三、四、五年各出售10%，销售费用按销售收入3%，销售税金及附加含营业税、印花税等按销售收入5.6%，交易费按销售收入1.5%，土地增值税（武汉市非住宅土地增值税）按销售收入5%预征，预计2015-2019年的销售净收入313,870.9万元、52,311.2万元、52,311.2万元、52,311.2万元、52,311.2万元。详见表14-1。



表 14-1 武汉长江航运中心建设项目分年度销售收入及成本预测表

单位：万元

经营项目	建设期				销售期				
	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
收入					449,672	74,945	74,945	74,945	74,945
支出					67,900	11,317	11,317	11,317	11,317
销售费用（3%）					13,490	2,248.4	2,248.4	2,248.4	2,248.4
售税金及附加（5.6%）					25,182	4,196.9	4,196.9	4,196.9	4,196.9
交易费（1.5%）					6,745.1	1,124.2	1,124.2	1,124.2	1,124.2
地增值税（5%）					22,484.	3,747.3	3,747.3	3,747.3	3,747.3
净收入					313,870.9	52,311.2	52,311.2	52,311.2	52,311.2

根据武汉长江航运中心项目可行性研究报告，项目所得税后财务内部收益率为 10.1%，静态投资回收期为 6.39 年，动态投资回收期为 7.49 年，经济效益良好。该项目会增加公司的营业收入和现金流入，增强公司的市场竞争力，提高公司的偿债能力，为本期债券按时偿付起到积极作用

## （二）公司良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

公司业务规模不断增长，营业收入及利润持续稳定增长，2009-2011 年营业收入复合增长率为 38.32%，利息保障系数较稳定，公司良好的经营状况是本次债券按期偿付的基础。

## （三）土地出让收入是本期债券的偿付保障

2009 年公司被市政府赋予武汉新港建设投融资职能，承担武汉新港规划批准范围内的宗地收购、征地拆迁等土地整理储备的具体事务性工作，公司先后启动了武汉新港阳逻港区三作业区一期工程、杨泗港地区整体搬迁综合开发项目、武汉长江航运中心建设项目等武汉新港基础设施投资建设任务。依据公司与武汉市土地整理储备中心（以下简称“市土储中心”）的协议和武政办【2010】113 号文，市

土储中心将位于武汉市中心城区的杨泗港地区 1,786,000.00 平方米土地（折合 2,769.00 亩土地）和武汉航运大厦 48,000.00 平方米（折合 72.00 亩土地）土地纳入武汉新港规划范围内，公司受市土储中心委托对其进行一级开发，前期土地开发资金由公司承担，土地开发成本经市财政部门核定后纳入土地储备成本，开发完成后土地出让收入全额上缴市财政部门，公司再向市财政部门申请核拨返还土地储备成本和工作成本，土地开发收益在扣除农业开发资金、廉租住房建设资金、土地出让业务费用等专项资金后返还公司用于武汉新港建设。各类投资建设项目中土地出让收益成为公司新的经济增长点，公司收入增长潜力较大，形成充足的经营现金流支付债券的本息。

#### （四）公司拥有可变现有效资产是本期还本付息的补充保障

1、武汉新港下属全资子公司湖北公路客运集团，拟于 2012 年进行股改上市，新港投现持有其全部股权 15000 万股，按照股改方案，需向其他股东转让 35% 的股权，即 5250 万股，按照每股 6 元的价格转让，可获得股权转让资金 31500 万元；

2、武汉新港现持有光大租赁公司股权 4000 万股，价值约 2 亿元，其属于金融行业的投资行为，与国资委下属企业经发投的投资领域相冲突，武汉经发投也有意向收购该股权，武汉新港可随时变现；

3、武汉新港旗下湖北汽运总公司的汉正西物流市场，按照市、区政府规划，要求 2012 年年内拆迁，现已于区政府签订补偿协议，拆迁补偿金额为 17000 万元；

4、武汉新港旗下武汉水运集团公司武昌船厂，按照市、区政府规划，要求 2012 年年内拆迁，现已于区政府签订补偿协议，拆迁补偿金额为 9600 万元；

5、武汉新港通过招拍挂手续获得武汉航运大厦一期地块，该地

段地处市中心，价值较高。

#### **（五）银行授信额度作为本期债券兑付的补充**

武汉新港具有良好的资信和极强的融资能力，与多家商业银行存在稳固的合作关系。公司已取得的银行授信额度达 22.52 亿元，目前尚有 6 亿元的可用银行授信额度。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

#### **（六）其他配套偿债保障措施**

1、发行人将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守相关投资决策管理规定和审批程序。

2、发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿付创造条件。

3、发行人若出现未能按期偿付债券本息的情况，将采取暂缓重大对外投资、变现优良资产等措施，以保障债券持有人的利益。

4、发行人将定期组织内部审计人员对债券募集资金使用情况进行核查，以切实保证募集资金的安全高效使用。

#### **（七）制定债券持有人会议规则进一步保障债券持有人的合法权益**

发行人已与平安银行股份有限公司武汉分行签订了《债权代理人协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》。其中明确了债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项。该协议的签订以及会议规则的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够

保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，鹏元将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，鹏元将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供评级所需相关资料。

鹏元将及时在鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送公司及相关监管部门。

## 第八节 发行人近两年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近两年发行人不存在违法违规情况。

## 第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金8亿元，拟全部用于武汉长江航运中心建设项目投资资金。

## 第十节 其他重要事项

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 第十一节 有关当事人

### 一、发行人：武汉新港建设投资开发集团有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区发展大道 172 号

法定代表人：李建华

联系人：胡湘建

联系地址：湖北省武汉市江汉区发展大道 172 号

联系电话：027 - 85310845

传真：027 - 85607802

邮政编码：430023

### 二、承销团

#### （一）主承销商

##### 1、平安证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

法定代表人：杨宇翔

联系人：吴晓帆、王校师、周顺强、李昕、黄美其

联系地址：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

联系电话：0755-22624193、010-66299528、0755-22625403

传真：0755-82401562

邮政编码：518048

#### （二）分销商

##### 1、信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：高冠江

联系人：周涛、王艳

联系地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层

联系电话： 010-63081063、010-63081129

传真： 010-63081061

邮政编码： 100031

## **2、华融证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：丁之锁

联系人：陈枚颖

联系地址：北京市西城区金融大街 8 号

联系电话：010-58568004

传真：010-58568140

邮政编码： 100033

## **三、托管机构：**

### **1、中央国债登记结算有限责任公司**

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：张志杰、李皓

联系电话：010-88170733、88170745

传 真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

### **2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

总经理：高斌

联系电话：021 - 68870172

传真：021 - 68870064

邮政编码：200120

#### 四、审计机构：大信会计师事务所有限公司

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1504号

法定代表人：吴卫星

联系人：李炜、雷超

联系地址：深圳市福田区八卦一路50号鹏基商务时空大厦17楼

联系电话：0755-22211606

传真：0755-23996562

邮政编码：518029

#### 五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：刘思源

联系人：刘书芸、祝超

联系地址：上海市浦东新区杨高南路428号由由世纪广场3号楼

3C

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670-8015

邮政编码：200127

#### 六、发行人律师：北京中伦（武汉）律师事务所

住所：武汉市建设大道568号新世界国贸大厦I座17楼

负责人：张粒

联系人：陈雄峰

联系地址：武汉市建设大道568号新世界国贸大厦I座17楼

联系电话：13971228007

传真：027-85557588

邮政编码：430022

#### 七、债权代理人 and 资金监管人：平安银行股份有限公司武汉分行

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 54 号宏城金都大厦 1-3 层

负责人：万安培

联系人：白毅斌

联系地址：武汉市武昌区中北路 54 号平安银行股份有限公司武汉分行

联系电话：13871256262

传真：027-86658316

邮编：430074

## 第十二节 备查文件目录

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）发行人 2009 - 2011 年经审计的财务报告；
- （三）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （四）北京中伦（武汉）律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- （五）《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》；
- （六）《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。
- （七）《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券之债权代理协议》
- （八）《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
- （九）《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》



(此页无正文，专用于《2013年武汉新港建设投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

武汉新港建设投资开发有限公司



2013年6月20日

(此页无正文，专用于《2013 年武汉新港建设投资开发集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



平安证券股份有限公司

2015 年 6 月 20 日