

# 2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券 2013 年度债权 代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告

2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、武汉光谷联合集团有限公司（简称“发行人”）已与天风证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”）签署本期债券《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2013年武汉光谷联合集团有限公司公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2013年武汉光谷联合集团有限公司公司债券（简称“本期债券”）已于2013年10月23日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债权人代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》的约定履行债权人代理人的职责。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权人代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评估报告等专业数据及事项的引述不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准

确性作出任何明示或默示的保证。

本公司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。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

### 一、发行人的基本情况

名称：武汉光谷联合集团有限公司

法定代表人：黄立平

注册资本：48,000 万元

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关山一路 1 号

公司经营范围：网络技术、电子商务、软件、系统集成、信息加工与服务、通信设备的开发、研制、技术服务；计算机及配件、普通机械、电子机械、汽车配件、仪器仪表、建筑材料、装饰材料、纺织品零售兼批发；线路、管道安装；房地产开发、商品房销售；园区开发和基础设施建设；销售代理、策划代理、广告代理、工程咨询（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）。

股权结构：目前发行人的股东为联合置业（武汉）有限公司，持股比例 100%，最终实际控制人为黄立平。

跟踪评级：根据鹏元资信评估有限公司 2014 年 6 月 25 日出具的《武汉光谷联合集团有限公司 2013 年 6 亿元公司债券 2014 年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA-，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，在发行完毕后一个月内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。本期债券于 2013 年 11 月 15 日在银行间市场上市流通，简称“13 光谷联合债”，证券代码为 1380323；2013 年 11 月 28 日在上交所上市，简称“13 光谷联”，证券代码为 124288。

### （二）付息情况

本期债券的付息日为 2014 年至 2019 年每年的 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人应于 2014 年 10 月 23 日支付第 1 个计息年度的利息 4,410 万元。由于目前未到付息日，故发行人不存在应付未付利息的情况。

### （三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金共 6 亿元，全部用于武汉金融后台服务中心二期项目建设。本期债券募集资金净额 5.88 亿元已全部投入项目中，支付给武汉吉天建设工程有限公司、武汉丽岛科技有限公司及湖北馨源电力工程有限公司，用于推进项目建设及结算前期工程款。

### （四）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券发行文件（2013 年 10 月 21 日）；

2、2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券簿记建档结果公告（2013 年 10 月 22 日）；

3、2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券交易流通信息（2013 年 11 月 14 日）；

4、关于武汉光谷联合集团有限公司控股股东光谷联合控股有限公司于香港联合交易所公开发售股份的公告（2014 年 4 月 1 日）

发行人与本期债券相关的信息在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关文件及时间如下：

1、2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券上市公告书（2013 年 11 月 27 日）

2、关于武汉光谷联合集团有限公司控股股东光谷联合控股有限公司于香港联合交易所公开发售股份的公告（2014 年 4 月 1 日）

### 三、发行人偿债能力

众环海华会计师事务所（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》（众环审（2014）011223 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，应当参照发行人 2013 年经审计的财务报告及附注。

#### 1、发行人偿债能力情况

| 项目          | 2013 年（单位：元）     | 2012 年（单位：元）   |
|-------------|------------------|----------------|
| 短期借款        | 572,000,000.00   | 142,000,000.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 0.00             | 24,000,000.00  |
| 长期借款        | 1,342,736,250.00 | 973,164,738.38 |

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| 流动比率          | 2.54      | 2.28      |
| 速动比率          | 1.23      | 1.21      |
| 资产负债率         | 68.80%    | 62.49%    |
| EBITDA（万元）    | 26,046.26 | 63,413.83 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 2.26      | 4.08      |

注：①流动比率=流动资产÷流动负债

②速动比率=（流动资产－存货）÷流动负债

③资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

④EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+资本化利息支出+折旧+摊销

⑤EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

短期偿债指标方面，发行人 2013 年末流动比率和速动比率分别为 2.54 和 1.23，仍处于较高水平，较 2012 年保持稳定，说明发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

长期偿债指标方面，截至 2013 年末，发行人资产负债率由 62.49% 上升至 68.80%，较 2012 年小幅上涨。主要是由于 2013 年发行人长期借款及新发行债券增加所致，说明发行人的长期负债明显增加，长期偿债压力增加，偿债能力下降。

综合来看，发行人整体负债水平不高，财务结构较稳健，短期、长期债务偿付能力均较强，具有较强的抗风险能力。

## 2、发行人盈利能力情况

| 项目     | 2013 年（单位：元）     | 2012 年（单位：元）     |
|--------|------------------|------------------|
| 营业收入   | 1,253,521,949.23 | 2,305,087,722.34 |
| 营业利润   | 120,883,143.27   | 435,332,161.82   |
| 净利润    | 98,992,239.59    | 344,815,476.00   |
| 综合毛利率  | 36.34%           | 38.88%           |
| 净资产收益率 | 5.51%            | 23.95%           |
| 总资产收益率 | 1.86%            | 8.84%            |

注：①综合毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额。

发行人营业收入依然主要来自于产业园开发与运营、产业园生活配套、产业园配套服务三大板块，收入结构保持稳定。2013 年发行人营业收入及净利润大幅下降，主要因为 2013 年宏观经济增长速度

呈下行趋势，而房地产调控政策延续 2012 年的调控思路，限购、限贷政策继续实施，发行人虽然以产业园的运营与开发为主，但也受到宏观经济政策及信贷政策的影响。同时，发行人处于业务快速扩张期，2013 年在武汉、青岛、黄石及鄂州同时开发了 5 个不同主题的产业园区，新增开工面积达到了 81.07 万平方米，为新增土地、设备及新项目建设投入了大量资金，而相关项目处于建设周期，尚未竣工实现收入，进一步导致发行人营业收入及利润大幅下降。2014 年公司将有多个项目竣工，届时公司将实现大量收入，盈利能力将有所增强。

发行人净资产收益率及总资产收益率都呈现了大幅下降，显示出发行人盈利能力受行业不景气及产业园建设周期的影响大幅减弱。

### 3、发行人现金流情况

| 项目            | 2013 年（单位：元）      | 2012 年（单位：元）     |
|---------------|-------------------|------------------|
| 经营活动现金流入小计    | 1,689,717,904.42  | 2,212,681,617.86 |
| 经营活动现金流出小计    | 3,047,174,182.08  | 2,927,815,043.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,357,456,277.66 | -715,133,425.86  |
| 投资活动现金流入小计    | 184,547,130.67    | 123,352,074.11   |
| 投资活动现金流出小计    | 55,076,179.39     | 86,598,290.97    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 129,470,951.28    | 36,753,783.14    |
| 筹资活动现金流入小计    | 2,385,980,000.00  | 1,221,200,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计    | 963,005,048.67    | 631,009,146.16   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,422,974,951.33  | 590,190,853.84   |
| 现金及现金等价物净增加额  | 1,168,792,622.47  | 973,802,997.52   |

2013 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-13.57 亿元，与 2012 年相比，经营活动获取现金的能力呈现下降趋势，主要是由于 2013 年发行人受行业不景气及产业园建设周期的影响，销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

2013 年，发行人投资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要

是由于是发行人投资子公司获得的投资收益大幅增加所致。

发行人主要通过负债的方式解决项目的资金需求，2013 年发行人通过借款及发行债券收到的现金相较 2012 年大幅增加，使得发行人筹资活动现金流入规模较大，从而使得发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅提升。

现金及现金等价物净增加额 2013 年较 2012 年小幅增加，主要为投资活动及筹资活动获得大量现金所致，表明了企业获取现金的能力较高。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未对付其他债券信息如下：

1、于 2013 年 11 月 15 日发行的 0.7 亿元武汉光谷联合集团有限公司 2013 年第一期短期融资券，简称“13 汉光谷 CP001”，证券代码 041358085；

2、于 2014 年 3 月 21 日发行的一年期 3 亿元武汉光谷联合集团有限公司 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“14 汉光谷 PPN001”，证券代码 031490165。

3、于 2014 年 6 月 13 日发行的两年期 3 亿元武汉光谷联合集团有限公司 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“14 汉光谷 PPN002”，证券代码 031490503。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

( 本页无正文, 为《2013 年武汉光谷联合集团有限公司公司债券 2013 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页 )

天风证券股份有限公司

2014 年 6 月 27 日

