

2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券

2015 年度受托管理事务报告

2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、大冶市城市建设投资开发有限公司（简称“发行人”）已与海通证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”）签署《债券受托管理协议》和《资产抵押协议》；发行人、我公司和湖北银行股份有限公司黄石分行（简称“监管人”）已经签署《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》（简称“《监管协议》”）；上述协议均已生效。

2、根据《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“本期债券”）已于 2013 年 11 月 29 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券受托管理人，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、《债券受托管理协议》及《资产抵押协议》的约定履行债券受托管理人的职责。

为出具本报告，2015 年本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债券受托管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、发行人出具的证明文件进行判断，对本公司履行债券受托管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

企业名称：大冶市城市建设投资开发有限公司

住所：大冶市经济技术开发区青松路

法定代表人：吴著怡

注册资本：贰亿陆仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市建设基础设施、基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；投资咨询服务；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、出租车标、公交线路、停车收费等经营权）的特许经营及市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；房地产开发经营。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

大冶市城市建设投资开发有限公司成立于 2003 年 10 月 29 日，是经大冶市人民政府批准，依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建，并有完善的法人治理结构的国有独资公司。

股权结构：大冶市国有资产经营有限公司持有发行人 100.00% 的股权，是发行人的唯一股东，为公司的实际控制人。

跟踪评级：根据东方金诚国际信用评估有限公司 2016 年 6 月 17 日出具的《大冶市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2016 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 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 12 月 4 日在

银行间市场上市流通，简称“13大冶城投债”，证券代码为1380370；于2014年1月6日在交易所上市流通，简称“13冶城投”，证券代码为124438。

（二）付息情况

本期债券的付息日为2014年至2020年每年的11月27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）。发行人已于2015年11月27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）通过相关机构按时足额支付了第2个计息年度的利息。发行人不存在应付未付利息的情况。

（三）抵押手续办理情况

1、用于本期债券担保的抵押资产

根据募集说明书和《资产抵押协议》，发行人以其合法拥有的2宗国有土地使用权资产为本期债券进行抵押担保，以确保在发行人不能按时偿付本息时，本期债券的全体持有人的债权能够足额实现。根据湖北众联土地估价有限公司出具的《土地估价报告》（鄂众联地估字〔2013〕第06号），该2宗土地使用权的评估价值共22.31亿元，明细如下：

序号	宗地位置	土地使用证编号	用途	面积 (万平方米)	评估价值 (亿元)
1	大冶市熊家州下游片区	大冶国用(2013)第0270410903号	住宅	43.20	11.12
2	大冶市熊家州下游片区	大冶国用(2013)第0270410904号	住宅	44.33	11.19
合计		-	-	87.53	22.31

发行人于2014年8月29日召开了2014年第一次债券持有人会议，并于2014年11月11日在上海证券交易所披露了《2013年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券和2014年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券2014年第一次债券持有人会议决议公告》和《北京大成（武汉）律师事务所关于大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券2014年第一次债券持有人会议的法律意见书》，会议审议并通过了《关于置换“13大冶城投债”和“14大冶城投债”两期公司债券抵押物的议案》，同意本公司对2013年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券和2014年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券两期债券抵押物进行置

换，用于置换的抵押物情况如下表所示：

序号	宗地位置	土地使用证编号	用途	面积 (万平方米)	评估价值 (亿元)
1	大冶市新进路 西侧	大冶国用（2012）第 0050000569 号	商住	6.67	2.52
2	大冶市新进路 西侧	大冶国用（2012）第 0050000570 号	商住	4.33	1.64
3	大冶市跳石路 南侧	大冶国用（2012）第 0050000572 号	商住	6.67	2.52
4	大冶市新进路 东侧	大冶国用（2012）第 0050000573 号	商住	4.67	1.77
5	大冶市新进路 东侧	大冶国用（2012）第 0050000575 号	商住	4.67	1.77
6	大冶市铜都一 路东侧	大冶国用（2012）第 0050000901 号	商住	20.74	8.04
7	大冶市铜都三 路东侧	大冶国用（2012）第 0050000902 号	商住	25.43	9.87
8	大冶市铜都三 路东侧	大冶国用（2012）第 0050000906 号	商住	19.41	7.52
9	大冶市长宁路 西侧	大冶国用（2012）第 0050000907 号	商住	3.82	1.43
10	大冶市大广高 速公路连接线 南侧	大冶国用（2012）第 0050000908 号	商住	8.33	3.16
合计		-	-	104.73	40.25

2、抵押资产登记手续办理情况

根据募集说明书、《资产抵押协议》以及《债券受托管理协议》的相关规定，发行人已于 2014 年 7 月 15 日完成抵押资产登记手续，该 10 宗土地的他项权利人为“海通证券股份有限公司”，抵押期限为 2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日。

具体抵押登记情况见下表：

土地使用证编号	土地他项权利 证书编号	土地他项 权利人	土地抵押面 积（万平方 米）	抵押期限	标的地价 (亿元)
大冶国用（2012）第 0050000569 号	大冶他项 2014 第 0050000569	海通证券 股份有限 公司	6.67	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	2.52
大冶国用（2012）第	大冶他项 2014		4.33	2014 年 7 月	1.64

0050000570 号	第 0050000570			15 日至 2021 年 3 月 3 日	
大冶国用（2012）第 0050000572 号	大冶他项 2014 第 0050000572		6.67	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	2.52
大冶国用（2012）第 0050000573 号	大冶他项 2014 第 0050000573		4.67	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	1.77
大冶国用（2012）第 0050000575 号	大冶他项 2014 第 0050000575		4.67	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	1.77
大冶国用（2012）第 0050000901 号	大冶他项 2014 第 0050000901		20.74	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	8.04
大冶国用（2012）第 0050000902 号	大冶他项 2014 第 0050000902		25.43	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	9.87
大冶国用（2012）第 0050000906 号	大冶他项 2014 第 0050000906		19.41	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	7.52
大冶国用（2012）第 0050000907 号	大冶他项 2014 第 0050000907		3.82	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	1.43
大冶国用（2012）第 0050000908 号	大冶他项 2014 第 0050000908		8.33	2014 年 7 月 15 日至 2021 年 3 月 3 日	3.16
合计			104.73		40.25

3、抵押资产现状

发行人以其合法拥有的 10 宗土地使用权为本期债券的还本付息提供抵押担保，抵押土地使用权类型为出让用地，土地用途为商住用地。同时发行人确保抵押资产的价值与本期债券未偿还本金和债券一年利息之和的比率（“抵押比率”）不得低于 1.8 倍。根据同致信德（北京）资产评估有限公司 2016 年 7 月 15 日出具的《资产评估报告书》（同致信德评报字[2016]第 244 号），抵押资产总评估价值为 42.08 亿元，约为 2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券和 2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券未偿还本金和两期债券一年利息之和的 2.76 倍。

（四）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券共募集资金 10 亿元，全部用于大冶湖环境综合治理项目。募集资金已使用完毕，本期不涉及使用情况。

（五）发行人信息披露情况

截至本报告出具之日，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）披露。已披露的相关文件及时间如下：

- 1、大冶市城市建设投资开发有限公司 2016 年半年度报告（2016 年 8 月 29 日）；
- 2、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券、2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务临时报告（2016 年 7 月 12 日）；
- 3、大冶市城市建设投资开发有限公司关于变更董事长的公告（2016 年 7 月 7 日）；
- 4、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及“13 大冶城投债”2016 年度跟踪评级报告（2016 年 6 月 20 日）；
- 5、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2015 年年度报告（2016 年 4 月 26 日）；
- 6、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2015 年付息公告（2015 年 11 月 20 日）；
- 7、大冶市城市建设投资开发有限公司 2015 年中期报告（2015 年 8 月 19 日）；
- 8、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及“13 大冶城投债”2015 年度跟踪评级报告（2015 年 6 月 26 日）；
- 9、大冶市城市建设投资开发有限公司 2014 年年度报告（2015 年 4 月 28 日）；
- 10、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年付息公告（2014 年 11 月 20 日）；
- 11、大冶市城市建设投资开发有限公司 2014 年中期报告（2014 年 8 月 26

日);

12、大冶市城市建设投资开发有限公司 2013 年年度报告 (2014 年 4 月 28 日);

13、关于 2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券票面利率的说明 (2013 年 12 月 4 日);

14、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券交易流通信息 (2013 年 12 月 3 日);

15、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券簿记建档结果公告 (2013 年 11 月 27 日);

16、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司债券发行文件 (2013 年 11 月 25 日)。

截至本报告出具之日,发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 披露。已披露的相关文件及时间如下:

1、大冶市城市建设投资开发有限公司 2016 年半年度报告 (2016 年 8 月 29 日);

2、大冶市城市建设投资开发有限公司 2016 年半年度报告摘要 (2016 年 8 月 29 日);

3、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券、2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务临时报告 (2016 年 7 月 12 日);

4、大冶市城市建设投资开发有限公司关于变更董事长的公告 (2016 年 7 月 7 日);

5、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及“13 大冶城投债”、“14 大冶城投债”及“16 大冶城投 01”2016 年度跟踪评级报告 (2016 年 6 月 22 日);

6、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2015 年年度报告 (2016 年 4

月 26 日);

7、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2015 年年度报告摘要 (2016 年 4 月 26 日);

8、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2015 年付息公告 (2015 年 11 月 20 日);

9、大冶市城市建设投资开发有限公司 2015 年中期报告 (2015 年 8 月 18 日);

10、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及“13 大冶城投债”2015 年度跟踪评级报告 (2015 年 8 月 6 日);

11、大冶市城市建设投资开发有限公司 2014 年年度报告 (2015 年 4 月 27 日);

12、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年付息公告 (2014 年 11 月 20 日);

13、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券和 2014 年大冶城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年第一次债券持有人会议决议公告 (2014 年 11 月 11 日);

14、北京大成 (武汉) 律师事务所关于大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年第一次债券持有人会议的法律意见书 (2014 年 11 月 11 日);

15、大冶市城市建设投资开发有限公司 2014 年中期报告 (2014 年 8 月 26 日);

16、海通证券股份有限公司关于召开 2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券和 2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年第一次债券持有人会议的通知 (2014 年 8 月 8 日);

17、大冶市城市建设投资开发有限公司 2013 年年度报告 (2014 年 4 月 28 日);

18、关于 2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券上市交易的公

告（2014 年 1 月 3 日）；

三、发行人偿债能力

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〔2016〕第 2-00378 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 2015 年度完整的经审计的财务报告及其附注，以及发行人 2015 年度报告。

1、偿债能力财务指标分析

项目（合并口径）	2015年度/末	2014年度/末
资产总计（万元）	2,715,238.07	2,358,054.78
流动资产合计（万元）	1,865,108.34	1,728,552.10
负债合计（万元）	749,632.97	581,097.97
流动负债合计（万元）	268,554.65	244,569.64
所有者权益合计（万元）	1,965,605.11	1,776,956.81
流动比率	6.94	7.07
速动比率	1.03	0.59
资产负债率（%）	27.61%	24.64%

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=（负债合计 / 资产总计）×100%

从短期偿债能力指标来看，2014 年至 2015 年，发行人的流动比率分别为 7.07 和 6.94，速动比率分别为 0.59 和 1.03。发行人 2015 年流动比率较 2014 年有所下降，但速动比率较 2014 年有所上升，主要原因一方面是由于 2015 年公司新增了应付中铁七局集团第四工程公司、大冶市昌兴建筑工程有限公司及武汉市长丰市政水利工程有限公司的工程款，使得该年应付账款增加；另一方面是由于部分长期借款和长期应付款临近到期使得一年内到期的非流动负债增加，从而导致当期流动负债增加；而发行人货币资金的增幅为 133.77%，但存货基本与 2014 年持平，因而导致流动比率下降和速动比率上升。

从长期偿债能力指标来看,发行人 2014 年至 2015 年资产负债率分别为 24.64% 和 27.61%, 2015 年资产负债率较上年有所上升,主要是由于发行人为了保障各项工程建设的顺利开展,新增了向金融机构和其他企业的借款,致使 2015 年负债的增长速度快于的资产增长速度,最终使得发行人资产负债率有所上升。

2、发行人盈利能力及现金流情况

单位: 万元

项 目	2015 年度	2014 年度
营业收入	75,285.21	66,384.42
营业成本	39,383.04	33,955.94
营业利润	27,761.95	23,984.42
利润总额	43,195.72	36,082.20
净利润	43,016.02	36,018.28
经营活动产生的现金流量净额	-72,979.05	-24,148.02
投资活动产生的现金流量净额	-65,779.71	5,910.34
筹资活动产生的现金流量净额	217,853.05	59,886.64
现金及现金等价物净增加额	79,094.30	41,648.95

发行人近两年的营业收入分别为 66,384.42 万元和 75,285.21 万元。2015 年营业收入较 2014 年增加了 13.41%,这主要是由于土地开发整理的收入增加 2,802.00 万元、代建项目管理收入增加 4,583.53 万元所致。发行人 2015 年的利润总额和净利润分别较上年增加了 19.71%和 19.43%,主要是由于土地开发整理收入、代建项目管理收入及政府补助等营业外收入增加所致。

2014 年至 2015 年,发行人的经营活动现金流量净额均为负,2015 年经营活动产生的现金流量净额比 2014 年减少了 202.22%,主要是由于发行人为公司业务发展需要,支付大量款项给大冶大中城镇化建设投资开发有限公司、大冶市财政局、大冶市土地收购储备中心等单位所致。2015 年,发行人投资活动产生的现金流量净额较 2014 年由正转负,主要是由于公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年增加所致。2015 年,发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年增加了 263.78%,主要系公司为大冶市城市建设的主导企业,融资渠道通畅。2015 年公司为满足公司发展及项目建设需求借入了大量款项,

导致公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
企业债	2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券	2013 年 11 月 27 日	7 年	10 亿元	7.95%	2016 年至 2020 年每年的 11 月 27 日
企业债	2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券	2014 年 3 月 3 日	7 年	6 亿元	7.30%	2017 年至 2021 年每年的 3 月 3 日
企业债	2016 年第一期大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券	2016 年 3 月 28 日	7 年	12 亿元	4.50%	2019 年至 2023 年每年的 3 月 28 日

除此之外，截至本报告出具之日，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

五、账户及资金监管情况

依据《账户及资金监管协议》的规定，发行人和海通证券共同委托账户及资金监管人对“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管，以确保上述账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。湖北银行股份有限公司黄石分行已严格按照协议赋予的权利及义务，对发行人的募集资金使用专户、偿债资金账户进行监管。根据账户及资金监管人湖北银行股份有限公司黄石分行 2016 年 6 月 21 日出具的《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管情况的说明》，目前上述账户运转正常，尚未发现异常情况。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2013年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券2015年度受托管理事务报告》之盖章页）

