

2010年襄樊市建设投资经营有限公司公司债券

发行人

襄阳市建设投资经营有限公司

2011年中期报告

## 重 要 提 示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

## 一、公司基本情况简介

(一) 公司法定中文名称：襄阳市建设投资经营有限公司

公司法定英文名称：.

(二) 公司法定代表人：陈敬东

(三) 联系人：黄开均、胡钧

联系地址：湖北省襄阳市襄城北街1号

电 话：0710-3611009 3611309 3611229

传 真：0710-3531998

电子信箱：

(四) 公司注册地址：湖北省襄阳市襄城北街1号

公司办公地址：湖北省襄阳市襄城北街1号

邮政编码：441021

公司国际互联网网址：

电子信箱：

(五) 信息披露报纸：《中国证券报》及《上海证券报》

(六) 公司首次注册登记日期：2003年9月19日

公司首次注册登记地址：湖北省襄阳市襄城北街1号

(七) 公司企业法人营业执照注册号：420600000132952

(八) 公司税务登记号码：420602764123609

(九) 公司聘请的会计师事务所

名 称：大信会计师事务所有限公司

办公地址：武汉市中山大道1056号金源世界中心AB座

电 话：027-82814094-8018

## 二、已发行债券情况

### 2010年襄樊市建设投资经营有限公司企业债券

1. 债券简称：“10襄投债”
2. 债券代码：122897
3. 债券存续期限：8年期，附加第5年末本公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
4. 债券发行额：人民币拾亿元（人民币1,000,000,000元）
5. 债券年利率和计息方式：固定利率，在本期债券存续期内前5年票面年利率为5.70%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.33%确定，基准利率为发行首日前5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2.37%，基准利率四舍五入保留两位小数），票面利率在债券存续期前5年内固定不变。在本期债券存续期限的第5年末，如本公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前5年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后3年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。
6. 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一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
7. 债券信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，本公司主体长期信用等级为AA级。
8. 债券上市时间：2010年10月22日
9. 债券上市地点：上海证券交易所
10. 债券担保：经襄樊市人大常委会批准，襄樊市政府授权襄樊市财政局与本公司签署《BT协议》；并经襄樊市政府批准授权，襄樊市财政局、本公司和中国工商银行股份有限公司襄樊分行（监管银行、债权代理人）共同签署《应收账款质押合作协议》，以《BT协议》产生的应收账款为本期债券做质押担保；《BT协议》约定本公司以代建权（BT）方式运作襄樊市内环线工程，代建投资总额为512,692万元，产生的应收账款为807,525万元，自2010年起账龄10年；本次债券发行完成后十个工作日内，中国工商银行

股份有限公司襄樊分行将在中国人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统登记、公示。

#### 11. 债券主承销商：华泰联合证券有限责任公司

截至2011年6月30日，本期债券的本金余额为人民币10亿元，债券信用评级为AA+级，与襄阳市建设投资经营有限公司（以下简称“本公司”）2010年年报披露的情况相比，未发生任何变化。本期债券前期利息已如期足额支付。

### 三、公司所在行业简况

“十二五”期间，全国城市市政基础设施投资总额预计在7万亿元左右。2011年是我国“十二五”规划的开局之年，党和中央坚定决心将积极稳妥推进城镇化建设，加大力度保障民生、改善人民生活水平，未来我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施行业有着良好的发展前景。

### 四、公司业务回顾与展望

本公司主营业务涵盖城市基础设施建设、土地整治、水务（自来水供给和污水处理）以及担保等业务。2010年公司合并主营业务收入为12.22亿元，较2009年增长56.71%。

#### （1）城市基础设施建设

本公司作为襄阳市重大城市基础设施建设的主体，承担着大量城市基础设施建设项目。近几年，随着襄阳市经济的发展和城市化水平的提高，本公司加大了城市基础设施建设的力度，2010年本公司拟建工程38项，续建工程18项。截至2010年12月份，完成资金拨付31亿元，主要为工业园区11.7亿元、内环线11.9亿元和城区道路及管网改造4.4亿元。2010年，本公司完成工程收入2,786.61万元。

#### （2）土地整治业务

土地出售收入来源于本公司与襄阳市土地储备供应中心签订的《委托经营合

同》，土地由本公司整治后经验收合格，交由土地行政主管部门按规划统一组织招标、拍卖和挂牌出让，本公司按照土地出让/转让收入的40%提取委托经营费用。目前，委托本公司整治储备的土地规模较大。截至2010年底，襄阳市土地储备供应中心委托本公司实行整治储备的土地共有11,000多亩，预计未来每年新增储备土地2,000亩，未来该项业务具有很大的发展潜力。

2010年，公司代理委托方土地储备供应中心共整治收储存量土地433.64亩，新征土地3,129亩。2010年，公司完成土地出售收入108,423.71万元。

未来五年，襄阳将进入经济社会发展和建设省域副中心城市的关键时期。境外、沿海发达地区产业向中西部地区转移、农村人口加快向城镇转移的趋势、重化工业迅猛发展以及国家“促进中西部崛起”战略，使襄阳迎来大发展机遇的同时，也对公司的城市基础设施建设和土地整治工作提出了更高的要求。本公司计划未来5年创造土地纯收益20亿元，利用金融资金转贷和开发区平台支持、吸引100家企业，重点投资支持1,000个上百万元的城市建设项目，受委托经营的动态土地储备总量达到10,000亩。

## 五、公司财务摘要

### （一） 本公司利润表数据摘要

（金额单位：人民币千元）

	截至2011年6月30日止 6个月	截至2010年6月30日止 6个月
营业收入	1,189,463	457,445
成本费用 <sup>(1)</sup>	711,802	208,380
净利润	517,565	272,350

(1) 成本费用包括营业成本，营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务净收益和资产减值损失。

### （二） 本公司资产负债及相关财务数据

（金额单位：人民币千元）

	2011年6月30日	2010年12月31日
总资产	17,596,402	16,355,254
总负债	8,318,868	7,546,097
净资产	9,227,530	8,762,774
流动比率 <sup>(1)</sup>	2.01	2.18
速动比率 <sup>(2)</sup>	2.74	1.90
资产负债率 <sup>(3)</sup>	47.28%	46.14%

- (1) 流动比率是指流动资产除以流动负债的比率；
- (2) 速动比率是指扣除存货和预付账款的流动资产除以流动负债的比率；
- (3) 资产负债率是指总负债除以总资产的比率；

## 六、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，并且尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

## 七、管理层对本公司财务结果的分析

### （一）营业能力分析

作为襄阳市重要的国有独资公司，襄阳市政府对发行人的发展给予了包括资产注入、股权划拨等多方面的支持。2008至2010年发行人净资产规模由57.66亿元增加至88.09亿元。其中，2010年净资产大幅增加的主要原因是襄阳市政府为进一步增强发行人的经营能力，使其能够更好的发挥城市建设职能，对发行人注入了12宗共计18.73亿元的土地资产。

### （二）盈利能力分析

2008—2010年，发行人主营业务收入持续增长，其中，2010年主营业务收入同比增长56.71%。发行人主营业务收入主要包括土地出售收入、出售水收入等，其中2010年土地出售收入同比增长62.94%，出售水收入同比增长10.17%。发行人在襄阳市土地一级市场的垄断地位决定了公司主营业务收入将继续保持稳定增长。在主营业务收入快速增长的同时，发行人主营业务成本控制较好，主营业务利润快速增加，主营业务利润率稳步提升。

2008—2010年，发行人利润总额、净利润均整体呈现快速增长趋势，净资产收益率大幅度提升，盈利情况良好。

### （三）偿债能力分析

2008—2010年，发行人流动比率和速动比率有所波动，但均保持在较高水平，表明公司短期偿债能力较强；2008—2010年，发行人的利息保障倍数和EBITDA利息倍数有所波动，但均保持在很高的水平，表明公司长期偿债能力很强。

2008—2010年，发行人资产负债率基本均保持在50%以下，处于行业较低水平。整体看来，发行人财务结构比较合理，债务偿还能力较强。

### （四）现金流量分析



整体来看，发行人经营活动持续大量的现金流入可以较好地支持到期债务的偿还和相关经营活动的开展；投资活动与筹资活动有较好的匹配性，且随着投资项目竣工投产，将给发行人未来带来可观的现金流入，增强公司的盈利能力。（五）  
本公司的财务政策

综上所述，发行人目前资产负债水平相对较低，运营状况较好，盈利能力较强，经营活动现金流量充足，投资活动与筹资活动具有较好的匹配性，偿债能力较强。

## 八、公司债券所募集资金使用情况

公司债券所募集资金全部用于襄阳市内环线工程项目。

## 九、公司涉及的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

## 十、财务报告

本公司未经审计的2011年中期财务报表及注释摘要，请见本中报附件。

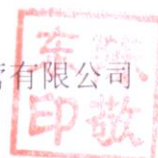
## 十一、备查文件

本公司同时提供以下备查文件：

- （一） 2011年中期财务报表原件；
- （二） 报告期内在监管机构指定报纸上公开披露过的所有涉及本公司已发行债券的本公司文件的正本及公告的原稿。



襄阳市建设投资经营有限公司



2011年8月15日

# 资产负债表

编制单位：襄樊市建设投资经营有限公司

2011年6月30日

单位：人民币元

项 目	注释号	合并数		母公司数	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：					
货币资金		613,412,357.22	1,126,447,608.53	458,154,673.17	822,106,293.68
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息			300,000.00		
应收帐款		679,716,476.42	607,079,657.93	677,088,217.33	597,017,924.16
其他应收款		435,039,087.45	311,083,658.84	327,643,961.28	416,063,658.72
预付帐款		10,286,078.03	62,547,787.13	5,475,412.52	5,475,412.52
应收补贴款					
存货		255,169,963.29	247,035,560.26	254,003,504.06	242,913,767.00
存出保证金		23,300,000.00			
一年内到期的非流动资产		15,623.50			
其他流动资产		1,247,549.10	17,307,489.25		
流动资产合计		2,018,187,135.01	2,371,801,761.94	1,722,365,768.36	2,083,577,056.08
长期投资：					
长期股权投资		615,553,990.67	618,297,010.53	2,325,028,445.75	2,379,277,663.87
长期债权投资		1,051,253,767.04	295,383,050.48	1,051,253,767.04	968,098,320.37
长期投资合计		1,666,807,757.71	913,680,061.01	3,376,282,212.79	3,347,375,984.24
固定资产：					
固定资产原值		3,732,775,784.76	2,281,146,287.90	3,106,176,084.43	1,672,270,279.13
减：累计折旧		268,743,324.41	261,338,790.90	137,073.58	137,073.58
固定资产净值		3,464,032,460.35	2,019,807,497.00	3,106,039,010.85	1,672,133,205.55
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		3,464,032,460.35	2,019,807,497.00	3,106,039,010.85	1,672,133,205.55
工程物资		66,727.15	238,082.71		
在建工程		6,194,444,457.84	6,785,385,527.51	4,502,208,037.07	4,983,937,112.28
固定资产清理					
固定资产合计		9,658,543,645.34	8,805,431,107.22	7,608,247,047.92	6,656,070,317.83
无形资产及其他资产：					
无形资产		4,250,642,379.11	4,263,617,297.43	3,496,749,290.10	3,496,749,290.10
长期待摊费用		2,064,495.19	567,300.02		
其他长期资产		157,350.00	157,350.00		
无形资产及其他资产合计		4,252,864,224.30	4,264,341,947.45	3,496,749,290.10	3,496,749,290.10
递延税项：					
递延税款借项					
资产总计		17,596,402,762.36	16,355,254,877.62	16,203,644,319.17	15,583,772,648.25

公司法定代表人：

东陈  
印敬

主管会计工作的负责人：

均武  
印开

会计主管人员：

萍刘  
印淑



# 资产负债表（续）

编制单位：襄樊市建设投资经营有限公司

2011年6月30日

单位：人民币元

项 目	注释	合并数		母公司数	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：					
短期借款		248,850,000.00	413,410,000.00	50,000,000.00	195,000,000.00
应付票据		2,000,000.00			
应付帐款		28,414,444.02	44,634,134.12	7,492,245.40	7,492,245.40
预收帐款		43,824,359.46	101,978,375.93	43,123,009.46	78,330,009.46
应付工资		452,988.19	681,423.97		
应付福利费		-78,840.66	791,636.79		
应付利息		393,088.64	3,856,648.58		
应交税金		-1,008,416.64	477,544.82	4,074.12	4,074.12
其他应交款		-1,610,718.40	36,615.04		
其他应付款		648,308,375.33	207,384,606.49	501,980,000.00	104,190,000.00
预提费用		23,675,082.18	7,468,130.07	23,675,082.18	7,468,130.07
一年内到期的长期负债			289,000,000.00		289,000,000.00
其他流动负债					
责任准备金		14,752,862.50	17,828,917.00		
流动负债合计		1,005,473,224.62	1,087,548,032.81	626,274,411.16	681,484,459.05
长期负债：					
长期借款		6,320,409,769.00	5,409,689,042.00	5,359,940,000.00	5,114,940,000.00
应付债券		989,899,166.67	1,024,574,166.67	989,899,166.67	1,024,574,166.67
长期应付款					
专项应付款		3,086,500.00	24,286,500.00		
长期负债合计		7,313,395,435.67	6,458,549,708.67	6,349,839,166.67	6,139,514,166.67
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		8,318,868,660.29	7,546,097,741.48	6,976,113,577.83	6,820,998,625.72
少数股东权益		50,003,360.73	46,383,113.61		
所有者（股东）权益：					
实收资本（股本）		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积		5,522,522,193.74	5,535,257,404.58	5,522,522,193.74	5,535,257,404.58
盈余公积		178,967,579.15	178,967,579.15	178,967,579.15	178,967,579.15
一般风险准备					
未分配利润		2,226,040,968.45	1,744,876,118.79	2,226,040,968.45	1,744,876,118.79
其中：现金股利					
担保扶持基金			3,672,920.01		3,672,920.01
所有者（股东）权益合计		9,227,530,741.34	8,762,774,022.53	9,227,530,741.34	8,762,774,022.53
负债和所有者（股东）权益总计		17,596,402,762.36	16,355,254,877.62	16,203,644,319.17	15,583,772,648.25

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计主管人员：

# 利润及利润分配表

编制单位：襄樊市建设投资经营有限公司

2011年1-6月

单位：人民币元

项 目	合并数		母公司数	
	本期累计数	上期累计数	本期累计数	上期累计数
一、主营业务收入	1,189,463,634.01	1,221,781,976.16	1,130,156,192.00	1,084,237,056.00
减：主营业务成本	711,802,538.60	730,704,271.16	678,093,715.20	650,542,233.60
主营业务税金及附加	525,826.87	2,631,148.43		
二、主营业务利润	477,135,268.54	488,446,556.57	452,062,476.80	433,694,822.40
加：其他业务利润	-2,025,713.58	10,114,121.67		
减：营业费用	8,041,557.69	22,149,530.42		
管理费用	18,886,489.22	45,004,977.61	4,232,460.70	4,167,747.23
财务费用	1,416,038.68	-6,307,255.52	-1,628,720.83	-8,636,375.78
三、营业利润	446,765,469.37	437,713,425.73	449,458,736.93	438,163,450.95
加：投资收益	1,618,828.31	478,535.74	-1,440,090.62	-466,768.38
补贴收入	69,693,200.00	431,800,000.00	69,547,200.00	431,800,000.00
营业外收入	0.65	686,357.41		50,000.00
减：营业外支出	222,000.00	916,424.33		
四、利润总额	517,855,498.33	869,761,894.55	517,565,846.31	869,546,682.57
减：所得税	263,868.97	34,782.77		
减：少数股东收益	25,783.05	180,429.21		
加：未确认的投资损失				
五、净利润	517,565,846.31	869,546,682.57	517,565,846.31	869,546,682.57
加：年初未分配利润	1,744,876,118.79	962,284,104.48	1,744,876,118.79	962,284,104.48
以前年度损益调整	-36,400,996.65		-36,400,996.65	
六、可供分配的利润	2,226,040,968.45	1,831,830,787.05	2,226,040,968.45	1,831,830,787.05
减：提取法定盈余公积		86,954,668.26		86,954,668.26
一般风险准备计提				
七、可供股东分配的利润	2,226,040,968.45	1,744,876,118.79	2,226,040,968.45	1,744,876,118.79
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作股本普通股股利				
八、未分配利润	2,226,040,968.45	1,744,876,118.79	2,226,040,968.45	1,744,876,118.79

补充资料：

项 目	本期累计数	上期累计数
1、出售、处置部门或投资单位所得收益		
2、自然灾害发生得损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总		
4、会计政策变更增加（或减少）利润总		
5、债务重组损失		
6、其他		

公司法定代表人：

陈东印

主管会计工作的负责人：

黄均开印

会计主管人员：

刘萍印



# 现金流量表

编制单位：襄樊市建设投资经营有限公司

2011年1-6月

单位：人民币元

项目	行次	合并数	母公司数
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,058,672,799.05	936,066,354.59
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	4	710,221,768.27	879,599,371.24
现金流入小计	5	1,768,894,567.32	1,815,665,725.83
购买商品、接受劳务支付的现金	6	736,156,631.73	689,183,452.26
支付给职工以及为职工支付的现金	7	39,142,963.38	
支付的各项税费	8	15,023,975.56	
支付的其他与经营活动有关的现金	9		
现金流出小计	10	790,323,570.67	689,183,452.26
经营活动产生的现金流量净额	11	978,570,996.65	1,126,482,273.57
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资所收到的现金	13		
取得投资收益所收到的现金	14	1,618,828.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		
收到的其他与投资活动有关的现金	16		
现金流入小计	17	1,618,828.31	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	860,517,071.63	952,176,730.09
投资所支付的现金	19	753,127,696.70	28,906,228.55
支付的其他与投资活动有关的现金	20		1,440,090.62
现金流出小计	21	1,613,644,768.33	982,523,049.26
投资活动产生的现金流量净额	22	-1,612,025,940.02	-982,523,049.26
三、筹资活动产生的现金流量	23		
吸收投资所收到的现金	24		
借款所收到的现金	25	643,660,727.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	26		
现金流入小计	27	643,660,727.00	
偿还债务所支付的现金	28	189,000,000.00	189,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29	334,241,034.94	318,910,844.82
支付的其他与筹资活动有关的现金	30		
现金流出小计	31	523,241,034.94	507,910,844.82
筹资活动产生的现金流量净额	32	120,419,692.06	-507,910,844.82
四、汇率变动对现金的影响	33		
五、合并范围变化对现金的影响	34		
六、现金及现金等价物净增加额	35	513,035,251.31	-363,951,620.51

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计主管人员：

印敬

均黄印开

印淑

# 现金流量表 (续)

	行次	合并数	母公司数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	36		
净利润	37	517,565,846.31	517,565,846.31
加：少数股东损益	38	25,783.05	
计提的资产减值准备	39		
固定资产折旧	40	7,404,533.51	
无形资产摊销	41	12,974,918.32	
长期待摊费用摊销	42		
待摊费用减少（减：增加）	43	14,562,744.98	
预提费用增加（减：减少）	44	16,206,952.11	16,206,952.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	45		
固定资产报废损失	46		
财务费用	47	1,416,038.68	-1,628,720.83
投资损失（减：收益）	48	-1,618,828.31	1,440,090.62
递延税款贷项（减：借项）	49		
存货的减少（减：增加）	50	-8,134,403.03	-11,089,737.06
经营性应收项目的减少（减：增加）	51	-151,286,221.35	8,349,404.27
经营性应付项目的增加（减：减少）	52	159,420,624.38	378,789,952.11
其他	53	410,033,008.00	216,848,486.04
经营活动产生的现金流量净额	54	978,570,996.65	1,126,482,273.57
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	55		
债务转为资本	56		
一年内到期的可转换公司债券	57		
融资租入固定资产	58		
3、现金及现金等价物净增加情况：	59		
现金的期末余额	60	613,412,357.22	458,154,673.17
减：现金的期初余额	61	1,126,447,608.53	822,106,293.68
加：现金等价物的期末余额	62		
减：现金等价物的期初余额	63		
现金及现金等价物净增加额	64	-513,035,251.31	-363,951,620.51

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

