

2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券

2017 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《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券受托管理协议》（简称“《债券受托管理协议》”）以及《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券资产抵押协议》（简称“《资产抵押协议》”）；发行人、海通证券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事务。

我公司依据募集说明书、《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》、《监管协议》的约定履行债券受托管理人的职责。

为出具本报告，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。

本报告依据海通证券对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对海通证券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。

海通证券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 2017 年度的受托管理事项报告如下：

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：叁亿壹仟伍佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：城市基础设施建设及投融资、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、城乡供水及污水处理、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）

股权结构：大冶市国有资产经营有限公司持有发行人 84.12% 的股权，国开发展基金有限公司持有发行人 15.87% 的股权。大冶市国有资产经营有限公司是发行人的控股股东，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 2018 年 6 月 12 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 2018 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2018】049 号），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

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）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，本年度不涉及使用情况。

（三）付息兑付情况

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2017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4个计息年度的利息，并偿还了20%的本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

（四）抵/质押资产情况

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	大治市长宁路西侧	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0050000570号	大冶他项2014第0050000570		4.33	2014年7月15日至2021年3月3日	1.64
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 2018 年 5 月 7 日出具的资产评估报告（同致信德评报字（2018）第 E0021 号），评估基准日为 2018

年 4 月 30 日，抵押资产总评估价值为 44.95 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 4.35 倍。

（五）发行人信息披露情况

报告期内，发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。已披露的相关文件及时间如下：

中国债券信息网：

- 1、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告（2017 年 11 月 20 日）；
- 2、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年半年度报告（2017 年 8 月 31 日）；
- 3、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第二次受托管理事务临时报告（2017 年 8 月 30 日）；
- 4、大冶市城市建设投资开发有限公司关于经营范围发生重大变化的公告（2017 年 8 月 22 日）；
- 5、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告（2017 年 6 月 26 日）；
- 6、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2017 年度跟踪评级报告（2017 年 6 月 9 日）；
- 7、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第一次受托管理事务临时报告（2017 年 5 月 22 日）；
- 8、大冶市城市建设投资开发有限公司总经理发生变动的公告（2017 年 4 月 28 日）；
- 9、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017 年 4 月 27 日）。

中国货币网：

- 1、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告（2017 年 11 月 20 日）；
- 2、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年半年度报告（2017 年 8 月 30 日）；
- 3、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第二次受托管理事务临时报告（2017 年 8 月 29 日）；
- 4、大冶市城市建设投资开发有限公司关于经营范围发生重大变化的公告（2017 年 8 月 22 日）；
- 5、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告（2017 年 6 月 25 日）；
- 6、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2017 年度跟踪评级报告（2017 年 6 月 9 日）；
- 7、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第一次受托管理事务临时报告（2017 年 5 月 22 日）；
- 8、大冶市城市建设投资开发有限公司总经理发生变动的公告（2017 年 4 月 27 日）；
- 9、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017 年 4 月 27 日）。

上海证券交易所网站：

- 1、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年分期偿还本金的提示性公告（2017 年 11 月 23 日）；
- 2、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年分期偿还本金公告（2017 年 11 月 20 日）；
- 3、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年付息公告

(2017 年 11 月 20 日);

4、大冶市城市建设投资开发有限公司 2017 年半年度财务报表及附注 (2017 年 8 月 31 日);

5、大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年半年度报告 (2017 年 8 月 31 日);

6、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第二次受托管理事务临时报告 (2017 年 8 月 30 日);

7、大冶市城市建设投资开发有限公司关于经营范围发生重大变化的公告 (2017 年 8 月 22 日);

8、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告 (2017 年 6 月 27 日);

9、大冶市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2017 年度跟踪评级报告 (2017 年 6 月 12 日);

10、2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2017 年度第一次受托管理事务临时报告 (2017 年 5 月 22 日);

11、大冶市城市建设投资开发有限公司 2016 年年度报告 (2017 年 4 月 28 日);

12、大冶市城市建设投资开发有限公司 2016 年年度报告摘要 (2017 年 4 月 28 日);

13、大冶市城市建设投资开发有限公司总经理发生变动的公告 (2017 年 4 月 28 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〔2018〕第 2-01264 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 2017

年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

项目(合并口径)	2017年末	2016年末
流动资产合计(万元)	2,596,933.31	2,467,428.75
资产总计(万元)	3,844,554.03	3,508,175.38
流动负债合计(万元)	368,724.60	371,186.71
负债合计(万元)	1,527,478.45	1,349,435.07
流动比率(倍)	7.04	6.65
速动比率(倍)	2.51	2.22
资产负债率(%)	39.73%	38.47%

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,2016 年至 2017 年,发行人的流动比率分别为 6.65 和 7.04,速动比率分别为 2.22 和 2.51。发行人 2017 年流动比率、速动比率较 2016 年均有所上升,主要是因为发行人应收土地整理收入、应收委托代建收入以及应收湖北大冶汉龙汽车有限公司的往来款增加,但存货基本与上年度持平所致。

从长期偿债能力指标来看,发行人 2016 年至 2017 年资产负债率分别为 38.47% 和 39.73%,2017 年资产负债率较上年有所上升,主要是因为发行人及其子公司本年度增加了向银行及其他单位的借款和融资租赁款。

2、发行人盈利能力及现金流情况

单位:万元

项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	82,746.54	80,378.88
营业成本	51,078.00	48,063.62
利润总额	34,413.17	29,029.50
净利润	34,258.48	28,828.51
归属于母公司所有者的净利润	34,270.85	28,828.18
经营活动产生的现金流量净额	-141,816.53	-282,548.23
投资活动产生的现金流量净额	-179,086.10	-121,818.91
筹资活动产生的现金流量净额	179,622.25	629,440.44
现金及现金等价物净增加额	-141,280.38	225,073.29

发行人近两年的营业收入分别为 80,378.88 万元和 82,746.54 万元。2017 年营业收入较 2016 年增加了 2.95%，这主要是由于发行人土地整理收入增加所致。发行人 2017 年的利润总额和净利润分别较上年增加了 18.55% 和 18.84%，主要是由于发行人 2017 年收到的工程项目补贴款较上年增加，从而使得营业外收入较上年有较大幅度的增加。

2016 年至 2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额均为负，呈净流出状态。2017 年净流出较上年减少了 140,731.70 万元，主要是由于发行人购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。2016 年至 2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，呈净流出状态。2017 年净流出较上年增加了 57,267.19 万元，主要是由于发行人收到其他与投资活动有关的现金减少，以及投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金增加所致。2017 年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少了 71.46%，主要是由于发行人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动相关的现金减少，偿还债务支付的现金增加所致。

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
企业债	2016 年第二期大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券	2016 年 8 月 31 日	7 年	10 亿元	4.05%	2019 年至 2023 年每年的 8 月 31 日
非公开定	大冶市城市建设投资	2018 年 3 月	3 年	5 亿元	7.80%	2021 年 3 月

向债务融资工具	开发有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	13 日				13 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。根据账户及资金监管人湖北银行股份有限公司黄石分行 2018 年 5 月 28 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。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(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2017年度受托管理事务报告》之盖章页)

