

2012 年亳州城市建设投资有限责任公司

公司债券

2018 年年度受托管理人事务报告

受托管理人



东方花旗证券有限公司

二〇一九年六月

声 明

东方花旗证券有限公司（以下简称“东方花旗”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2018 年度审计报告、建安投资控股集团有限公司（以下简称“建安控股”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推存意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东方花旗所作的承诺或声明。

目 录

声 明	II
第一章 本期债券概况	1
第二章 发行人的经营与财务状况	3
第三章 发行人募集资金使用情况	5
第四章 本期债券本年度的本息偿付情况	6
第五章 债券持有人会议召开的情况	7
第六章 与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况	8
第七章 本期债券跟踪评级情况	9
第八章 发行人报告期内发生的重大事项	10
第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况	11
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	12
第十一章 募集说明书约定的其他事项	13

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

建安投资控股集团有限公司。

二、备案文件和备案规模

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2149 号文件批准，发行人获准向社会公开发行面值不超过 15 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）债券名称：2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“本期债券”）。

（二）债券简称及代码：本期债券简称“12 亳州建投债”、“PR 亳州债”；本期债券代码“1280269.IB”、“122563.SH”。

（三）发行规模：人民币 15 亿元。

（四）票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。

（五）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券票面年利率为 7.68%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 3.25%确定，Shibor 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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.43%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。

（六）债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记公司登记托管。

（七）还本付息和方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款

项自其兑付日起不另计利息。

（八）起息日：自 2012 年 9 月 4 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 4 日为该计息年度的起息日。

（九）计息期限：本期债券计息期限自 2012 年 9 月 4 日起至 2019 年 9 月 3 日止。

（十）付息日：2013 年至 2019 年每年的 9 月 4 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（十一）增信方式：发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

（十二）发行时信用级别及信用评级机构：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-级，本期债券的信用级别为 AA 级。

（十三）最新跟踪信用级别及评级机构：根据 2018 年 6 月 27 日鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）出具的《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》，2018 年跟踪评级结果为 AAA，发行主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（十四）债券受托管理人：东方花旗证券有限公司。

（十五）募集资金用途：本期债券募集资金为 15 亿元人民币，其中 0.65 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目、0.85 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目、6 亿元用于亳州市民生小区保障性住房建设项目、7.5 亿元用于亳州市道东保障性住房建设项目。

第二章 发行人的经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人主要从事的业务包括土地开发业务、土地整理业务、代建回购业务、房地产业务、泛金融类业务等。截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 12,184,443.60 万元，负债总额 7,711,384.76 万元，所有者权益 4,473,058.84 万元，资产负债率 63.29%。2018 年实现营业收入 1,191,811.02 万元，净利润 92,252.04 万元，归属于母公司股东的净利润 71,966.46 万元。

二、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减幅度%
流动资产合计	10,086,087.54	9,784,451.07	3.08
非流动资产合计	2,098,356.06	2,203,897.72	-4.79
资产总计	12,184,443.60	11,988,348.79	1.64
流动负债合计	2,371,489.77	2,066,377.08	14.77
非流动负债合计	5,339,894.99	5,425,756.29	-1.58
负债合计	7,711,384.76	7,492,133.38	2.93
股东权益合计	4,473,058.84	4,496,215.41	-0.52

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减幅度%
营业收入	1,191,811.02	1,444,669.94	-17.50
营业成本	1,045,211.16	1,258,711.84	-16.96
营业利润	15,108.39	17,584.96	-14.08
营业外收入	93,882.73	87,949.32	6.75
利润总额	108,164.85	105,199.97	2.82
净利润	92,252.04	93,902.59	-1.76

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减幅度%
经营活动产生的现金流量净额	-397,535.76	62,157.60	-739.56

投资活动产生的现金流量净额	-207,662.46	-469,498.15	-55.77
筹资活动产生的现金流量净额	646,768.57	443,986.59	45.67
现金及现金等价物净增加额	41,570.36	36,646.05	13.44

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2149 号文件批准，于 2012 年 9 月 4 日公开发行人民币 15 亿元的公司债券，扣除承销费用后的全部募集资金已于 2012 年 9 月 7 日划入发行人指定的银行账户。

二、本期私募债券募集资金实际使用情况

根据“2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券”募集说明书，本期债券发行所募集资金 15 亿元中，0.65 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 C 区配建廉租房项目、0.85 亿元用于亳州市南部新区拆迁安置 E 区配建廉租房项目、6 亿元用于亳州市民生小区保障性住房建设项目、7.5 亿元用于亳州市道东保障性住房建设项目。

截至本受托管理报告出具日，募集资金已经使用完毕，发行人严格按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，未出现变更募集资金用途的情况。

第四章 本期债券本年度的本息偿付情况

一、本期债券的本息偿付情况

12 亳州建投债（证券代码：1280269 银行间市场；122563 上海证券交易所）于 2012 年 9 月 4 日开始计息。2013 年 9 月 4 日、2014 年 9 月 4 日、2015 年 9 月 4 日、2016 年 9 月 4 日、2017 年 9 月 4 日和 2018 年 9 月 4 日，发行人按期足额支付了 2012 年 9 月 4 日至 2013 年 9 月 3 日、2013 年 9 月 4 日至 2014 年 9 月 3 日、2014 年 9 月 4 日至 2015 年 9 月 3 日、2015 年 9 月 4 日至 2016 年 9 月 3 日、2016 年 9 月 4 日至 2017 年 9 月 3 日、2017 年 9 月 4 日至 2018 年 9 月 3 日期间的利息，并划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

12 亳州建投债（证券代码：1280269 银行间市场；122563 上海证券交易所）于 2015 年 9 月 4 日、2016 年 9 月 4 日、2017 年 9 月 4 日和 2018 年 9 月 4 日分别进行 20%本金的偿还，发行人已将 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度应付 20%本金及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

第五章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第六章 与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况

本期债券以发行人拥有的十二宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。2014 年 5 月，发行人以名下拥有的 16 宗国有土地使用权（总评估价值 175077 万元）置换本期债券原用于抵押的 6 宗国有土地使用权（评估价值 174313 万元）；2015 年 11 月，发行人解除 5 宗国有土地使用权的抵押（评估价值 58936.36 万元）。

2016 年 7 月，因经营发展需要，发行人在按期足额还本付息并保证剩余抵押资产的评估价值不低于本期债券未偿还本息额的 1.5 倍的前提下，根据《土地抵押合同》、《受托管理协议》及募集说明书等文件的约定，相应履行程序后，解除亳国用（2014）第 035 号等 6 宗国有土地使用权的抵押（评估价值 71881.14 万元）。

2016 年 11 月，因经营发展需要，发行人在按期足额还本付息并保证剩余抵押资产的评估价值不低于本期债券未偿还本息额的 1.5 倍的前提下，根据《土地抵押合同》、《受托管理协议》及募集说明书等文件的约定，相应履行程序后，解除亳国用（2014）第 039 号等 5 宗国有土地使用权的抵押（评估价值 44259.62 万元）。

除上述情形外，截至本报告出具日，本期债券的抵押物未发生其他重大变化。截至本报告出具日，本期债券剩余抵押物的价值不低于本期债券未偿还本息的 1.5 倍。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，鹏元资信评估有限公司将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由鹏元资信评估有限公司认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

根据 2018 年 6 月 27 日鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）出具的《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》，2018 年跟踪评级结果为 AAA，发行主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，鹏元资信评估有限公司未出具 2019 年度的跟踪评级报告。鹏元资信评估有限公司出具跟踪评级报告后，将通过上海证券交易所业务专区向上海证券交易所报备。

第八章 发行人报告期内发生的重大事项

报告期内，发行人未发生重大事项。

第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内，发行人未发生控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更的情形。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至本报告出具日，无对债券持有人权益有重大影响的其他事项情况的存在。

第十一章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他重大事项情况的存在。

（本页无正文，为《2012 年亳州城市建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度受托管理人事务报告》之盖章页）



东方花旗证券有限公司

2019年6月25日