

债券简称：

债券代码：

PR 冶城投（上交所）

124438（上交所）

13 大冶城投债（银行间）

1380370（银行间）

PR 冶城投（上交所）

124559（上交所）

14 大冶城投债（银行间）

1480095（银行间）

**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**

2019 年度第三次受托管理事务临时报告

债券受托管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇一九年七月

重要声明

本报告依据《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》、《2014 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》、《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》（以下简称“《债券受托管理协议》”）、《2013 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》、《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》”）等相关规定、公开信息披露文件以及大冶市振恒城市发展投资有限公司（以下简称“大冶振恒”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债券受托管理人海通证券股份有限公司（以下简称“债券受托管理人”或“海通证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，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海通证券所作的承诺或声明。

一、事项基本情况

(一) 用于 13 大冶城投债和 14 大冶城投债担保的抵押资产

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	大冶国用（2012）第	商住	4.67	1.77

	东侧	0050000573 号			
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

（二）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	1.77

				年 3 月 3 日	
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

（三）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 13 大冶城投债和 14 大冶城投债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 2019 年 6 月 21 日出具的资产评估报告（同致信德评报字（2019）第 020047 号），评估基准日为 2019 年 6 月 11 日，抵押资产总评估价值为 47.12 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 6.84 倍。

海通证券后续将密切关注发行人对两期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

二、债券受托管理人的联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人的指定联系人。

联系人：张琳、郑云桥

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027168

邮政编码：100029

（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、2014 年大冶市城市建设投资开发有限公司公司债券 2019 年度第三次受托管理事务临时报告》之盖章页）

债券受托管理人：海通证券股份有限公司

2019年7月4日

