

宁乡市城市建设投资集团有限公司

(湖南省长沙市宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号)

2018年公司债券债权代理报告

(2018年度)

债权代理人:

国家开发银行湖南省分行

2019 年6月

目录

第一章 本次公司债券概况	4
一、发行人名称	4
二、核准文件和核准规模	4
三、本期债券的主要条款	4
第二章 发行人 2018 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本信息	6
二、发行人 2018 年度经营情况	6
三、发行人 2018 年度财务情况	7
第三章 发行人募集资金使用情况	11
一、本次公司债券募集资金情况	11
二、本次公司债券募集资金实际使用情况	11
第四章 内外部增信机制及偿债保障措施	12
一、增信机制	12
二、偿债保障措施	12
第五章 债权代理人履职情况	13
第六章 债券持有人会议召开情况	14
第七章 本次公司债券利息偿付情况	15
第八章 本次公司债券跟踪评级情况	16
第九章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十章 其他事项	18
一、对外担保情况	18
二、受限资产情况	18
三、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	18
四、涉及的未决诉讼或仲裁事项	18
五、相关当事人	19

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司。

二、核准文件和核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改财金[2014]2921号”文件批准公开发行不超过13亿元公司债券。2015年1月20日，发行人成功发行13亿元公司债券。

三、本期债券的主要条款

发行主体：宁乡市城市建设投资集团有限公司。

债券名称：2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券。

发行总额：人民币130,000.00万元。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。

起息日：本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的6月2日为该计息年度的起息日。

利息登记日：本次债券存续期间，利息登记日按照上交所和证券登记机构相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日：2016年至2022年每年的1月20日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

兑付日：本期债券本金兑付日为2018年至2022年每年的1月20日（如遇国家

法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

债券利率及其确定方式：本期债券为10年期固定利率债券，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行价格：债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

担保情况：无担保。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

债权代理人：国家开发银行湖南省分行。

发行方式与发行对象：本期债券由主承销商组织承销团，以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者发行。承销团公开发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。上海证券交易所协议发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

承销方式：承销团余额包销。

募集资金用途：本期债券募集资金规模为130,000.00万元，用于宁乡县行政中心周边路网配套项目、宁乡县滨江大道北段建设项目、宁乡县历全线提质改造建设项目、宁乡县沔江大道建设项目和宁乡县爱琴湾片区路网配套项目工程。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2018 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：姚福平

成立日期：2000年08月18日

注册资本：20,000万元人民币

住所：湖南省长沙市宁乡市玉潭镇宁乡大道168号

邮政编码：410600

信息披露事务负责人：周国强

联系电话：0731-87899817

传真：0731-87896713

公司经营范围：对市城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人 2018 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至 2018 年末，公司资产总计 420.88 亿元，较 2017 年下降 1.21%；2018 年末，公司归属于母公司所有者权益合计 181.34 亿元，较 2017 年末增长 1.76%。发行人的总资产与净资产较为平稳。2018 年公司实现营业总收入 539,287.62 万元，归属于母公司所有者的净利润 92,128.83 万元，收入和利润均较去年有大幅增长，经营实力继续增强，抗风险能力稳步提高，为持续还本付息提供了坚实保障。

（二）公司业务情况

1、主营业务模式

发行人作为宁乡市的城市资源综合运营商，在宁乡市区域内土地开发及基础

设施建设领域处于主导地位，同时发行人不断拓宽业务范围，经营范围涵盖了保障性住房开发、景区经营、旅游开发等。

2、主要经营状况

主营业务收入构成及比例

单位：万元

项目名称		本期收入 金额	占营业收入比例%	上期收入 金额	占营业收入比例%	同比变动%
主营业务收入	土地开发	516,433.83	96.36	75,344.12	38.53	585
	代建项目	17,789.03	3.32	114,517.84	58.57	-84
	房屋销售	1,512.66	0.28	4,883.33	2.50	-69
	其他	205.05	0.04	623.65	0.32	-67
其他业务收入	租金收入等	347.05	0.00	166.16	0.08	109
合计		536,287.62	100	195,535.10	100	174

①2018年的土地开发整理业务收入较2017年末增加441,089.71万元，增幅为585.43%。主要系受国家宏观调控和房地产市场行情影响，发行人开发整理自有土地收入大幅增加所致。

②2018年度，基础设施代建业务收入大幅下降，主要原因系公司受国家宏观经济政策影响，2018年度基础设施代建完工结算项目大幅下降所致。

③2018年度，公司房屋销售、租金同比减少，主要系公司受整体房地产市场影响所致。

三、发行人 2018 年度财务情况

（一）主要财务指标情况

公司财务数据及指标对比

单位：万元

项目	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	同比变动 比例	原因 分析
1、总资产	4,208,776.93	4,260,121.84	-1.21	—
2、归属母公司股东的净资产	1,813,365.35	1,782,064.97	1.76	—
3、营业收入	536,287.62	195,535.10	174.27	主要系发行人相比去年同期

				土地开发收入大幅增加所致
4、归属母公司股东的净利润	92,429.58	26,611.14	247.33	主要系发行人相比去年同期土地开发业务大幅增加所致
5、息税折旧摊销前利润(EBITDA)	100,036.99	29,944.12	234.08	主要系发行人相比去年同期土地开发业务大幅增加所致
6、经营活动产生的现金流量净额	-61,641.13	-95,105.09	35.19	主要系经营性活动现金流入比去年同期大幅增加所致
7、投资活动产生的现金流量净额	-81,890.22	-278,624.20	70.61	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致
8、筹资活动产生的现金流量净额	-59,362.88	497,648.42	-111.93	主要系偿还债务及支付其他与筹资活动有关的现金增加所致
9、期末现金及现金等价物余额	230,787.55	433,681.78	-46.78	主要系公司借款减少以及应收账款增加所致
10、流动比率	8.04	6.84	17.54%	—
11、速动比率	2.36	2.06	14.56%	—
12、资产负债率	56.88%	57.90%	-1.76%	—
13、EBITDA 利息保障倍数	0.74	0.23	221.74	主要系息税前利润增加所致
14、贷款偿还率	100%	100%	0	—
15、利息偿付率	100%	100%	0	—

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

流动比率=流动资产合计/流动负债合计

速动比率=（流动资产合计—存货）/流动负债合计

资产负债率=负债合计/资产总计

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）主要资产和负债变动情况说明

主要资产和负债变动情况：

公司资产明细表

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	同比变 动比例	原因 分析
流动资产：				
货币资金	230,803.11	516,681.78	-55.33	主要系公司业务持续投入及偿还到期债务所致
应收账款	471,595.24	224,814.32	109.77	主要系应收的土地款增加所致。
预付款项	186,483.59	186,654.43	-0.09	-
其他应收款	235,826.70	255,270.01	-7.62	-
存货	2,714,214.48	2,736,205.60	-0.80	-
其他流动资产	116.21	42.77	171.71	主要是可抵扣增值税增加所致。
流动资产合计	3,839,039.33	3,919,668.91	-2.06	-
非流动资产：				
可供出售的金融资产	49,400.00	59,400.00	-16.84	-
长期应收款	18,429.78	10,473.95	75.96	主要是报告期新增融资租赁借款所致
固定资产	120,943.23	115,804.00	4.44	-
在建工程	142,652.42	138,042.19	3.34	-
无形资产	16,398.14	16,732.80	-2.00	-
非流动资产合计	369,737.60	340,452.94	8.60	-
资产总计	4,208,776.93	4,260,121.84	-1.21	-
流动负债：				
短期借款	800.00	26,890.00	-97.02	主要系偿还了部分银行借款所致
应付账款	16,035.45	35,305.91	-54.58	主要系结算了部分在建项目
预收款项	10,888.28	8,727.63	24.76	-
应付职工薪酬	118.89	174.04	-31.69	主要系发放了部分职工薪酬所致
应交税费	5,183.97	4,403.99	17.72	-
其他应付款	101,532.47	157,761.89	-35.64	主要系代收代付款减少所致
一年内到期的非流动负债	342,957.95	340,075.12	0.85	-
流动负债合计	477,517.00	573,338.58	-11.60	-
非流动负				

债：				
长期借款	1,336,496.00	1,291,207.00	3.51	-
应付债券	442,332.21	437,432.15	1.12	-
长期应付款	137,621.90	164,661.80	-16.42	-
非流动负债合计	1,916,450.11	1,893,300.95	1.22	-
负债合计	2,393,967.12	2,466,639.54	-2.95	-

(三) 投资情况

报告期内，发行人无进行对外投资超过上年度审计净资产20%的项目。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2014]2921号文批准发行，发行人于2015年1月20日成功发行13亿元公司债券，票面利率6.7%。公司设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金：

公司已在国家开发银行股份有限公司湖南省分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户用于接收和存放本期债券募集资金。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

截至2018年12月31日，债券实际到位资金已经全部使用完毕。募集资金使用与募集说明书约定一致，募集资金使用具体情况如下：

单位：万元

债券名称	2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券
募集资金总额	13亿元
募集资金使用情况	截至2018年12月31日，债券实际到位资金已经全部使用完毕。
履行的程序	本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范。
是否与募集说明书承诺一致	是

募集资金使用用途和计划与募集说明书一致。

第四章 内外部增信机制及偿债保障措施

一、增信机制

本期债券未进行担保。

二、偿债保障措施

- 1、良好的资产状况和经营状况是偿还本期债券本息的坚实基础。
- 2、募投项目良好的经济效益，为本期债券提供了有力保障。
- 3、较强的资产变现能力是本期债券本息按时偿付的可靠保证。
- 4、优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑。
- 5、偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度。
- 6、提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

第五章 债权代理人履职情况

作为本期债券的债权代理人，国家开发银行湖南省分行对公司履行《2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》及《宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督、持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司本次募集资金的接受、存储、划转与本息偿付进行监督。

国家开发银行湖南省分行已按照本期债券《债权代理协议》的要求履行了债权代理人职责。

第六章 债券持有人会议召开情况

2018年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本次公司债券利息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

1、本期债券分次还本。本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。

2、本期债券每年付息一次。本期债券存续期后5年的当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。2016年至2022年每年的1月20日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

经向发行人了解并确认，2018年发行人未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

根据有关要求，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。宁乡市城市建设投资集团有限公司，如发生重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，东方金诚将在网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送宁乡市城市建设投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

2018年6月26日，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《东方金诚债跟踪评字[2018]242号》信用评级公告，上调发行人主体信用等级至AA+，上调“15宁乡城建债”信用等级至AA+。预计最新跟踪评级报告将在2019年6月30日之前在中债登或上海证券交易所网站予以公告。

第九章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

发行人负责处理“15宁乡城建债”相关事务的专人未发生变动。

第十章 其他事项

一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司对外担保金额累计为 45.28 亿元；公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计为 6.42 亿元，占公司净资产的比为 1.53%，未超过报告期末净资产 30%。

二、受限资产情况

截至 2018 年底，公司受限资产总额为 335,635.97 万元，占总资产的比重为 7.97%，占净资产的比重为 18.51%。具体如下：

单位：万元

项 目	年末账面价值	占资产总额比重	受限原因
存货-土地使用权	335,620.41	7.97%	抵押
货币资金-其他货币资金	15.56	0.00%	购房放贷保证金
合计	335,635.97	7.97%	

三、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至本报告出具日，发行人不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

四、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2018 年，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

五、相关当事人

2018年，本期公司债券的债权代理人 and 资信评级机构均未发生变动。



(本页无正文，为国家开发银行湖南省分行关于《宁乡市城市建设投资集团有限公司2018年公司债券债权代理报告》之盖章页)

债券债权代理人：国家开发银行湖南省分行



2019 年 6 月 28 日