

债券代码：

2080079.IB

152443.SH

债券简称：

20 孝高创债

2020 年孝感市高创投资有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2020 年度)

发行人：湖北省孝感市高创投资有限公司

住所：湖北省孝感市交通西路



债券债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2021 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《湖北省交通投资集团有限公司公司债券年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	本期债券概况	3
一、	债券名称.....	3
二、	债券简称及代码.....	3
三、	核准文件及核准规模.....	3
四、	本期债券的主要条款.....	3
第二章	债权人履职情况	5
一、	发行人资信情况.....	5
二、	担保物资信情况.....	5
三、	募集资金使用情况.....	5
第三章	发行人 2020 年度经营及财务状况	6
一、	发行人基本情况.....	6
二、	发行人 2020 年度经营情况.....	6
三、	发行人 2020 年度财务情况.....	7
四、	发行人偿债意愿和能力分析.....	8
第四章	发行人募集资金使用情况	11
一、	本期债券募集资金情况.....	11
二、	本期债券募集资金实际使用情况.....	11
三、	专项账户开立及运作情况.....	11
第五章	增信措施的有效性分析	12
第六章	债券持有人会议召开情况	13
第七章	募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	14
第八章	本期债券本息偿付情况	15
第九章	本期债券跟踪评级情况	16
第十章	其他事项	17
一、	发行人的对外担保情况.....	17
二、	发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	17
三、	相关当事人.....	17
四、	其他重大事项.....	17

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2020 年孝感市高创投资有限公司公司债券。

二、债券简称及代码

债券简称	代码
20 孝高创债	152443.SH、2080079.IB

三、核准文件及核准规模

核准文件为发改企业债券【2020】27 号，核准规模为不超过 9.6 亿元。

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：9.6 亿元

2、票面金额：100 元

3、发行价格：债券面值 100 元人民币，平价发行。

4、债券期限：7 年

5、上市场所：银行间交易市场、上海证券交易所。

6、债券形式：本期债券为实名制记账式。投资者认购的本期债券在中央国债登记公司托管记载。在债券存续期内的第 3,4,5,6,7 年末分别按照债券发行规模 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还本金；第 3,4,5,6,7 年利息分别随债券存续期内第 3,4,5,6,7 年末本金的兑付一起支付,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。

7、票面利率：6.28%

8、起息日：2020 年 4 月 9 日。

9、付息日：2021 年至 2027 年每年的 4 月 9 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）

10、兑付日：2023 年至 2027 年每年的 4 月 9 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）

11、计息期间：2020 年 4 月 9 日-2027 年 4 月 8 日

12、还本付息方式：通过本期债券托管机构办理。

13、担保情况：无

14、信用级别：2020 年 6 月 22 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体和本期债券评级均为 AA。

15、募集资金用途：本次债券募集人民币 9.6 亿元，5 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，3 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.6 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。截至报告期末，已使用 9.53 亿元，其中 5.00 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，2.88 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.60 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。还有 480 万用于支付主承销商承销费用。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

2020 年 6 月 22 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体和本期债券评级均为 AA。

二、担保物资信情况

无

三、募集资金使用情况

本次债券募集人民币 9.6 亿元，5 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，3 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.6 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。截至报告期末，已使用 9.53 亿元，其中 5.00 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，2.88 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.60 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。还有 480 万用于支付主承销商承销费用。

第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

企业名称：孝感市高创投资有限公司

住所：湖北省孝感市交通西路

法定代表人：蔡君

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：地方国有企业

经营范围：凭资质证书从事城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运；本区范围内企(事)业、产业及项目参股、投资、咨询服务及凭资质证书从事城市建设综合开发；凭资质证书从事房地产开发和农村基础设施建设；新技术农业产品的开发、研制、经营；电子电器产品的开发、研制、经营；建筑材料(不含钢材、木材)销售；对房地产业、工业、商业、服务业、市政工程、桥梁工程、装饰工程、土石方工程、建筑工程、园林工程的建设投资；物业服务。(不得从事存贷款业务，不得从事证券、期货、理财等金融衍生产品的交易)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动)

二、发行人 2020 年度经营情况

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程代建收入	655.11	0.00	100.00	0.61	1,153.69	0.00	100.00	1.32
项目收购收入	91,359.75	76,504.51	16.26	85.26	70,551.55	59,088.40	16.25	81.00
建造合同收入	5,191.14	5,067.65	2.38	4.84	4,098.34	4,006.05	2.25	4.71

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
物业管理类收入	9,571.07	8,401.87	12.22	8.93	10,965.21	8,993.02	17.99	12.59
房屋租赁收入	377.14	1,482.57	-293.11	0.35	328.67	218.50	33.52	0.38
合计	107,154.21	91,456.60	14.65	-	87,097.46	72,305.97	16.98	-

由于本年度代建的工程项目减少，工程代建收入减少；由于疫情原因，房租租赁业务成本增加，物业管理类收入下降，房屋租赁和物业管理业务毛利率降低。

三、发行人 2020 年度财务情况

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,186,257.47	1,014,903.85	16.88	-
2	总负债	559,846.11	405,503.47	38.04	主要系本年度应付债券和其他非流动负债增加所致；
3	净资产	626,411.36	609,400.38	2.81	-
4	归属母公司股东的净资产	624,147.99	606,350.29	2.82	-
5	资产负债率（%）	47.19	39.95	18.12	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	47.21	40.37	16.94	-
7	流动比率	6.26	5.06	23.72	-
8	速动比率	3.57	2.04	75.00	主要系本年度流动资产增加的；同时，存货有所减少所致；
9	期末现金及现金等价物余额	103,624.33	60,753.47	70.57	主要系本年度筹资活动产生的净现金流量增加所致。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	107,208.81	87,616.45	22.36	-
2	营业成本	91,486.71	72,406.48	26.35	-
3	利润总额	16,585.52	12,635.74	31.26	主要系本年度补贴收入增加所致；
4	净利润	16,198.50	12,376.06	30.89	同上；
5	扣除非经常性损益后净利润	15,799.86	12,344.31	27.99	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
6	归属母公司股东的净利润	15,957.00	12,194.78	30.85	同上;
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	19,193.34	17,450.49	9.99	-
8	经营活动产生的现金流净额	108,118.19	105,688.95	-202.30	主要系本年度销售商品、提供劳务收到的现金减少, 同时支付其他与经营活动有关的现金增加所致;
9	投资活动产生的现金流净额	49,106.24	-22,301.91	320.19	主要系本年度处置子公司及其他营业单位收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金增加所致;
10	筹资活动产生的现金流净额	101,882.81	-30,415.29	434.97	主要系本年度发行债券增加所致;
11	应收账款周转率	3.69	2.34	57.69	主要系本年度营业收入增长幅度大于应收账款所致;
12	存货周转率	0.30	0.39	-23.08	-
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00	
14	利息保障倍数	0.68	0.53	28.30	
15	现金利息保障倍数	-5.62	4.46	-226.01	主要系经营活动产生的现金流净额大幅减少所致。
16	EBITDA 利息倍数	0.80	0.74	8.11	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-

四、发行人偿债意愿和能力分析

立信会计师事务所（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》（信会师报字〔2021〕第 ZE21196 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 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	本期末	上年度末
流动资产合计	682,199.94	532,913.40

资产总计	1,186,257.47	1,014,903.85
流动负债合计	109,029.16	105,317.43
负债合计	559,846.11	405,503.47
流动比率	6.26	5.06
速动比率	3.57	2.04
资产负债率（%）	47.19	39.95
利息保障倍数	0.68	0.53

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为 6.26 和 3.57，较上年末分别增加了 23.72%和 75.00%。速动比率的大幅增加主要系本年度流动资产增加；同时，存货有所减少所致。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率 47.19%，较上年末的增长幅度为 18.12%。

从利息保障倍数来看，截至报告期末，发行人利息保障倍数为 0.68，较上年末增长 28.30%。

截至报告期末，发行人整体债务结构较为合理，发行人短期偿债能力较强、长期偿债能力较强，相关指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

（二）盈利能力及现金流情况分析

单位：万元

项目	本期末	上年度末
营业收入	107,208.81	87,616.45
营业成本	91,486.71	72,406.48
净利润	16,198.50	12,376.06
归属于母公司所有者净利润	15,957.00	12,194.78
经营活动产生的现金流量净额	-108,118.19	105,688.95
投资活动产生的现金流量净额	49,106.24	-22,301.91
筹资活动产生的现金流量净额	101,882.81	-30,415.29

报告期末，发行人实现营业收入 107,208.81 万元，较上年同期增加

22.36%；发行人营业成本 91,486.71 万元，较上年同期增加 26.35%；报告期末，发行实现净利润 16,198.50 万元，较上年同期增加 30.89%，主要系本年度补贴收入增加所致；实现归属于母公司所有者净利润 15,957.00 万元，较上年同期增长 30.85%，主要系本年度补贴收入增加所致。

报告期末，发行人经营活动产生的现金流量净额为-108,118.19 万元，较上年同期下降 202.30%，主要系本年度销售商品、提供劳务收到的现金减少，同时支付其他与经营活动有关的现金增加所致；报告期末，发行人投资活动产生的现金流量净额为 49,106.24 万元，较上年同期增加 320.19%，主要系本年度处置子公司及其他营业单位收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金增加所致；报告期末，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 101,882.81 万元，上年同期增加 434.97%，主要系本年度发行债券增加所致。

报告期内，发行人主营业务稳定，营业收入主要来源于项目收购收入，净利润有所增加，盈利能力有所增强，现金流未出现较大不利变动，股东支持为偿债资金主要来源。发行人偿债意愿较强。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

本次债券募集人民币 9.6 亿元，5 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，3 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.6 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。截至 2020 年 12 月末，已使用 9.53 亿元，其中 5.00 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，2.88 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.60 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。还有 480 万用于支付主承销商承销费用。

二、本期债券募集资金实际使用情况

本次债券募集人民币 9.6 亿元，5 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，3 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.6 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。截至 2020 年 12 月末，已使用 9.53 亿元，其中 5.00 亿用于高新区棚改二期工程项目-春尚高层，2.88 亿用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区，1.60 亿用于高新区棚改二期工程项目-吴龙湾社区。还有 480 万用于支付主承销商承销费用。

三、专项账户开立及运作情况

公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收，存储及划转活动，募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

第五章 增信措施的有效性分析

本期债券无增信措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

无。

第八章 本期债券本息偿付情况

报告期内，本期债券不涉及本息偿付。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2020 年 6 月 22 日，中诚信国际维持孝感市高创投资有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“20 孝高创债/20 孝高创”的债项信用等级为 AA。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

无。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

无。

四、其他重大事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=孝感市高创投资	2020 年 7 月 28 日	-	新增借款属于公司经营和业务所需的正常融资行为，不会对公司经营活动和偿债能力产生不利影响。

（此页无正文，为《2020 年孝感市高创投资有限公司公司债券债权代理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

