

债券代码：

2080079.IB、152443.SH

债券简称：

20 孝高创债、20 孝高创

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 (2021 年度)

发行人：孝感市高创投资有限公司

住所：湖北省孝感市文昌大道 45 号



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

2022 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《孝感市高创投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》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 2021 年度经营及财务状况	6
一、	发行人基本情况	6
二、	发行人 2021 年度经营情况	6
三、	发行人 2021 年度财务情况	6
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	9
一、	本期债券募集资金情况	9
二、	本期债券募集资金实际使用情况	9
三、	专项账户开立及运作情况	9
第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	10
第六章	债券持有人会议召开情况	11
第七章	募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	12
第八章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	13
第九章	本期债券跟踪评级情况	14
第十章	其他事项	15
一、	发行人的对外担保情况	15
二、	发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	15
三、	相关当事人	15
四、	其他重大事项	15

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2017 年襄阳市住房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、20 孝高创	2080079.IB、152443.SH

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。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 债权人履职情况

一、发行人资信情况

经中证鹏元综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA。

二、担保物资信情况

无。

三、募集资金使用情况

本期债券募集人民币 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 年末，已使用 9.48 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。

截至 2021 年 12 月末，已使用募集资金 9.6 亿元，其中 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。

报告期内，本期债券不存在募集资金用途变更的情形。

第三章 发行人 2021 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：湖北省孝感市文昌大道 45 号

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，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、发行人 2021 年度经营情况

公司各主营业务板块收入成本情况如下：

单位：万元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程建设收入	101,147.42	81,829.12	19.10	87.62	97,206.00	81,572.16	16.08	91.04
物业管理类收入	11,988.94	10,411.93	13.15	10.39	9,571.07	8,401.87	12.22	8.96
利息收入	2,210.30	0	100	1.96	-	-	-	-
其他	87.04	83.46	4.11	0.08				

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
合计	115,433.70	92,324.52	20.02	-	106,777.07	89,974.03	15.74	-

因本报告期内子公司孝感市创融资本有限责任公司的工程垫资产生的利息收入较上年大幅增加，故在本报告期内主营业务收入中单独列出（2020年度利息收入计入其他业务，不在主营业务收入中）。

三、发行人 2021 年度财务情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	834.41	0.05	68,229.42	-98.78
存货	540,643.32	33.20	293,266.98	84.35
投资性房地产	206,610.51	12.69	39,390.65	424.52

发生变动的原因：

应收票据：主要是恒大商业票据逾期转入到其他应收款核算。

存货：主要是子公司创达置业公司本期承做棚改二期项目，购买土地及项目工程款增加约 20 亿元。

投资性房地产：主要是政府本期划入 16.8 亿元资产，未来公司预计用于出租或出售，放入投资性房地产核算。

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	42,622.95	2.62	17,103.04	149.21
一年内到期的非流动负债	82,690.99	5.08	36,031.79	129.49
长期借款	97,600.00	5.99	14,400.00	577.78

发生变动的原因：

应付账款：主要是本期子公司承建棚改二期项目，工程项目投入增加，部分项目验收后暂未付款。

一年内到期的非流动负债：主要是 21 孝感高创 PPN001 债券 8 亿元预计 22 年到期偿还。

长期借款：因建设工程及日常经营需求，公司本期增加通过银行借款等方式融资。

四、发行人偿债意愿和能力分析

大华会计师事务所（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》（大华审字【2022】009710 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 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

偿债能力财务指标分析

项目	2021 年末	2020 年末
流动资产合计（元）	9,056,665,658.71	6,821,999,413.15
资产总计（元）	16,285,319,883.97	11,862,574,692.42
流动负债合计（元）	2,080,752,879.81	1,090,291,622.10
负债总计（元）	8,155,801,731.60	5,598,461,058.29
流动比率（倍）	4.35	6.26
速动比率（倍）	1.75	3.57
资产负债率（%）	50.08	47.19

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计
 2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计
 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，2020 年末至 2021 年末，发行人的流动比率分别为 6.26 和 4.35，速动比率分别为 3.57 和 1.75。2021 年末发行人流动比率与速动比率较 2020 年末有所下降，但仍处于正常范围，发行人短期偿债能力基本稳定。从长期偿债能力指标来看，2020 年末至 2021 年末，发行人的资产负债率分别为 47.19%和 50.08%，发行人资产负债率有上升趋势，但整体处于正常水平。

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基本稳定，偿债意愿为发生重大不利变化。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集人民币 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 9.48 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。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月末，已使用募集资金 9.6 亿元，其中 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。2021 年度，募集资金使用了 0.12 亿元，用于高新区棚改二期工程项目-魏站社区。

三、专项账户开立及运作情况

发行人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 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

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 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

本期债券的本息偿付情况正常。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2022年2月21日，中证鹏元评定发行人主体评级为AA，2021年6月22日，中诚信国际评定本期债券债项评级为AA。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期末对外担保的余额 0.04 亿元，尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过报告期末净资产 10%。

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

无。

（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（2021 年度）》之盖章页）

