

# 临安市城建发展有限公司

（临安市锦城街道国联大厦 1（1 幢501））

## 2015 年公司债券受托管理事务报告

（2015 年度）

债券受托管理人：



国开证券有限责任公司

（北京市西城区阜成门外大街29号）

2016 年6 月

## 声明

国开证券有限责任公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于临安市城建发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《临安市城建发展有限公司公司债券2015年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国开证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国开证券不承担任何责任。

## 目录

第一章	本次公司债券概况 .....	4
第二章	发行人 2015 年度经营及财务状况 .....	6
第三章	发行人募集资金使用情况 .....	11
第四章	债券持有人会议召开情况 .....	12
第五章	本次公司债券利息偿付情况 .....	13
第六章	本次公司债券跟踪评级情况 .....	14
第七章	发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况 .....	15
第八章	其他事项 .....	16

# 第一章 本次公司债券概况

## 一、发行人名称

中文名称：临安市城建发展有限公司

## 二、核准文件和核准规模

本期债券已经国家发改委发改财金[2014]1353号文核准发行，核准规模为债券面值不超过人民币10亿元。

2015年8月5日，发行人成功发行10亿元公司债券。

## 三、本期债券的主要条款

发行主体：临安市城建发展有限公司。

债券名称：2014年临安市城建发展有限公司公司债券。

发行总额：不超过人民币100,000万元。

是否分期：本次债券一次性发行、不分期。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

债券期限：本次债券为7年期固定利率品种。

还本付息方式及支付金额：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

起息日：2014年8月1日，本次债券存续期限内每年的8月1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：本次债券存续期限内每年的8月1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；每次付息款项不另计利息。

兑付日：2017年至2021年每年的8月1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）。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统

计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**债券利率及其确定方式:**票面年利率为Shibor(1Y)基准利率加上基本利差,基本利差区间上限为3.40%。Shibor(1Y)基准利率为发行公告日前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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数(基准利率四舍五入,保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,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。

本期债券发行工作已于2014年8月5日结束,实际发行规模10亿元,最终票面利率为6.94%。

**发行价格:**本次债券按票面金额平价发行。

**募集资金专项账户:**为确保发行人对募集资金的使用与本次债券募集说明书中陈述的用途一致,规避市场风险,保证债券持有人的合法权利,发行人对本次债券募集资金设立专项账户,并委托国家开发银行股份有限公司浙江省分行对该账户进行监管。

**担保情况:**本次债券无担保。

**信用级别及资信评级机构:**上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,公司的主体信用级别为AA,本次债券信用级别为AA。

**债券受托管理人:**国开证券有限责任公司。

**发行方式与发行对象:**本次债券一次性发行、不分期。具体发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

**承销方式:**本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**募集资金用途:**本期债券募集资金10亿元,募集资金全部用于锦桥区块棚户区改造及综合配套工程、临安市城东钱锦花园(安置房)项目和沙地区块棚户区改造有机更新项目三个固定资产投资项目。

**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2015 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本信息

公司名称：临安市城建发展有限公司

住所：临安市锦城街道国联大厦 1（1 幢501）

注册时间：2000年11月10日

注册资金：人民币156000万元

法定代表人：麻成林

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：：经营市国资委授权的国有资产

临安市城建发展有限公司是经临安市政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、矿产开发、供水及污水处理、旅游等领域。

发行人股东情况：报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况：报告期内，公司实际控制人以及董事、监事和高级管理人员均未发生变更。

为优化临安市国有资产布局，做强做大国有企业，根据《临安市政府融资平台整合工作方案》（临政函[2015]58 号），经临安市人民政府批准，同意将临安市国有资产监督管理委员会办公室持有的临安市城建发展有限公司100%股权无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。

公司已根据批复文件于 2015 年12 月24 日完成工商变更登记和国家出资企业产权变动登记等相关手续的办理。

本次控股股东并为引起实际控制人变动，未导致公司主营业务结构发生变化，未对公司主营业务、财务状况、评级状况及偿债能力造成重大影响。

### 二、发行人2015年度经营情况

#### （一）总体经营情况

截至 2015 年末，公司总资产 1,807,445.34 万元，较 2014 年下降 0.40%，总资产规模总体平稳。 2015 年公司实现主营业务收入 334,243.68 万元，净利润 37,572.23 万元。

#### （二）公司业务情况

目前公司主营业务收入主要来源于物资销售、房产销售、污水处理费收入、景区旅游、发电收入等。发行人2015 年实现物资销售收入171,658.87万元，占主营业务收入的比重为51.09%；房产销售收入150,983.29万元，占主营业务收入的比重为44.94%；污水处理费收入2,340.37 万元，占主营业务收入的比重为0.70%；景区旅游收入8,741.42万元，占主营业务收入的比重为2.60%；发电收入519.73 万元，占主营业务收入的比重为0.15%。

按主要产品分类统计，公司近两年主营业务收入、成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目	收入	收入占比	毛利率	毛利率
物资销售	171,658.87	51.09%	-12.91	-0.01%
污水处理费	2,340.37	0.70%	-869.50	-37.15%
房产销售	150,983.29	44.94%	18,659.21	12.36%
景区旅游	8,741.42	2.60%	4,559.42	52.16%
发电收入	519.73	0.15%	255.97	49.25%
其他收入	1,725.03	0.51%	1,499.13	86.90%
合计	<b>335,968.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,091.33</b>	<b>7.17%</b>

### 三、发行人2015 年度财务情况

#### (一) 主要资产变动情况

单位：万元，%

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	同比变化
流动资产			
货币资金	165,028.24	129,680.83	27.26%
应收账款	2,252.96	1,810.65	24.43%
其他应收款	424,228.83	428,646.25	-1.03%
存货	632,139.98	671,902.23	-5.92%
其他流动资产	943.27	5,620.80	-83.225%

流动资产合计	<b>1,301,553.47</b>	<b>1,346,678.79</b>	<b>-3.35%</b>
非流动资产			
可供出售金融资产	9,876.13	8,416.18	17.35%
长期股权投资	15,810.89	14,267.67	10.82%
固定资产	96,487.65	96,412.44	0.08%
非流动资产合计	<b>505,891.88</b>	<b>468,065.31</b>	<b>8.08%</b>
资产总计	<b>1,807,445.34</b>	<b>1,814,744.10</b>	<b>-0.40%</b>

2014 年和2015 年，公司资产总计分别为1,814,744.10 万元，和1,807,445.34 万元，同比下降0.40%。2014 年和2015 年，公司的流动资产分别为1,346,678.79 万元和1,301,553.47 万元，同比下降3.35%。2015 年，公司的非流动资产合计相比2014年增长8.08%。

## （二）主要负债变动情况

单位：万元，%

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	同比变化
流动负债			
短期借款	3,180.50	65,435.43	-95.14%
应付账款	51,016.98	26,846.73	90.03%
预收款项	25,169.44	104,031.37	-75.81%
应付职工薪酬	451.27	111.21	305.77%
其他应付款	152,239.97	207,605.84	-26.67%
一年内到期的非流动负债	119,750.00	86,679.00	38.15%
其他流动负债	38,413.27	-	-
流动负债合计	<b>401,839.07</b>	<b>502,674.16</b>	<b>-20.06%</b>
非流动负债			
长期借款	368,647.79	429,140.00	-14.10%
应付债券	250,244.61	168,054.15	48.91%
非流动负债合计	<b>667,638.54</b>	<b>621,910.01</b>	<b>7.35%</b>

负债合计	<b>1,069,477.61</b>	<b>1,124,584.16</b>	<b>-4.90%</b>
------	---------------------	---------------------	---------------

2014 年和2015 年，公司的负债总额分别为1,124,584.16 万元和1,069,477.61 万元，同比下降4.90%，长短期负债比例有小幅变化，公司负债状况有所改善。其中，公司流动性负债由2014 年的502,674.16 万元下降至2015 年的401,839.07，降幅为20.06%，主要原因是公司利用募集资金偿还了6.2 亿元的短期借款，公司非流动负债的增长主要是由于本次债券的发行导致应付债券增长48.91%。通过本次公司债券的发行，公司在短期负债和长期负债间得以调整。

### （三）利润情况

单位：万元

项目	2015 年	2014 年度	变动
营业总收入	<b>335,968.72</b>	<b>235,438.20</b>	<b>42.70%</b>
营业总成本	<b>368,926.54</b>	<b>258,672.17</b>	<b>42.62%</b>
投资收益（损失以“-”号填列）	2,122.84	902.43	135.24%
营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>-30,834.98</b>	<b>-22,331.54</b>	<b>-38.08%</b>
加：营业外收入	71,038.25	62,755.33	13.20%
减：营业外支出	653.23	1,204.45	-45.77%
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>39,550.04</b>	<b>39,219.34</b>	<b>0.84%</b>
净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>37,572.23</b>	<b>35,003.28</b>	<b>7.34%</b>
归属于母公司所有者的净利润	36,852.74	34,596.17	6.52%

2015 年度，公司实现营业收入235,438.20 万元，同比2014 年增长42.70%。同时，2015 年公司实现投资收益2,122.84 万元，同比2014 年增长135.24%。2015 年，公司共获得政府补助70,788.24 万元，同比2014 年增长13.08%。营业收入的稳步增长和政府支持，使公司2015 年实现净利润37,572.23 万元，同比2014 年增长7.34%。

### （四）现金流量表主要变动

单位：万元

项目（万元）	2015年12月31日	2014年12月31日	变动百分比（%）
经营活动产生的现金流量净额	15, 053.23	-201, 211.68	-59.22
投资活动产生的现金流量净额	13, 762.76	-70, 959.76	-17.77
筹资活动产生的现金流量净额	10, 531.40	241, 371.99	-95.6
现金及现金等价	159, 028.24	119, 680.83	32.87

物净增加额			
-------	--	--	--

2015 年发行人经营活动现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额分别为15,053.23万元和13,762.76万元。2015 年发行人筹资活动产生的现金流量净额10,531.40万元,较上年降幅为95.6%。2015 年,公司共获得政府补助70,788.24 万元,同比2014 年增长13.08%。营业收入的稳步增长和政府支持,使公司2015 年实现净利润37,572.23 万元,同比2014 年增长7.34%。近年来,公司各项业务保持较快发展态势,整体经营情况良好,预计2016年收入、利润水平与2015 年持平。

### 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实际使用情况

本期债券募集资金 10 亿元，募集资金全部用于锦桥区块棚户区改造及综合配套工程、临安市城东钱锦花园（安置房）项目和沙地区块棚户区改造有机更新项目三个固定资产投资项目。

截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。

## 第四章 债券持有人会议召开情况

2015 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第五章 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、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为【2014-2021】年【8】月【1】日（遇非交易日顺延，顺延期间不另计息）。

2、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期限内每年的8月1日为上一个计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；每次付息款项不另计利息。

经向发行人了解并确认，2015年发行人未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

## 第六章 本次公司债券跟踪评级情况

公司已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任临安市城建发展有限公司公司债券跟踪评级机构，预计最新跟踪评级报告出具的时间为 2016 年 6 月底，上海新世纪资信评估投资服务有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在联合评级网站（<http://www.shxsj.com>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2014 年临安市城建发展有限公司公司债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪【2015】100374），14 临安城建债的跟踪评级结果维持为 AA，公司主体信用等级维持为 AA，评级展望为稳定。

## 第七章 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“14临安城建债”相关事务的专人未发生变动。

## 第八章 其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2015 年末，公司的对外担保余额为 74,000.00 万元，明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额(万元)	到期日
临安市城建发展有限公司	临安市安置房建设管理中心	60,000.00	2020.12.05
临安市城建发展有限公司	杭州临安自来水有限公司	14,000.00	2017.07.08

注：以上担保均为低风险业务。

上述担保对象均为公司上游企业，公司将应付上述公司的货款改为对其开票提供质押担保，提高了资金使用效率，提高了双方企业的流动性。

### 二、受限资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司所有权或使用权受限制的资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	6,000.00	黄金租赁业务质押
存货	221,461.36	借款抵押
固定资产	15,457.81	借款抵押
合计	<b>242,919.17</b>	

### 三、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司公开发行尚未兑付的其他债券信息如下：

单位：亿元

债券品种	证券名称	债券期限	票面利率(当期)	起息日期	发行规模(亿元)	到期兑付日
企业债	2014 年临安市城建发展有限公司公司债券	7 年	6.94%	2014/08/01	10.00	2021/08/01
公司债	临安市城建发展有限公司 2015 年	3 年	6.27%	2015/07/22	5.00	2018/07/22

	非公开发行公司债券(第一期)					
公司债	临安市城建发展有限公司2015年非公开发行公司债券(第二期)	3年	5.6%	2015/12/10	5.00	2018/12/10
公司债	临安市城建发展有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	3年	4.69%	2016/03/07	5.00	2019/03/07

#### 四、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2015 年，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

#### 五、相关当事人

2015 年，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

(本页无正文,为国开证券有限责任公司关于《2014年临安城建发展有限公司公司债券受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人: 国开证券有限责任公司



2016 年 6 月 30 日