

临安市城建发展有限公司

LIN'AN CITY CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD

(住所: 临安市锦城街道国联大厦 1 (1 棚 501))



临安市城建发展有限公司
LIN'AN CITY CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD



公开发行 2016 年公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

(住所: 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)



国开证券有限责任公司

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

(住所: 北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A 座二区四层)

募集说明书签署日: 2016 年 9 月 6 日

声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书(2015 年修订)》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织本期债券募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本期债券募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，

将承担相应的法律责任。凡欲认购本次债券的投资者,请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件,进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定,本次债券依法发行后,发行人经营与收益的变化由发行人自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时,应特别审慎地考虑本期债券募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本期债券募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、发行人本次债券评级为 AA；本次债券上市前，发行人最近一期期末净资产为 757,144.52 万元（截至 2016 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 58.93%（母公司口径资产负债率为 46.93%）；本次债券上市前，发行人 2013 年、2014 年及 2015 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值为 34,145.18 万元，预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本期公司债券发行及上市流通安排参见发行公告。本次债券拟申报场所为上海证券交易所，仅面向合格投资者公开发行。

二、市场利率受国民经济总体运行情况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、根据评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA，该等评级结果表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本次债券信用等级为 AA，该等评级结果表明债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本次债券信用级别，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本次债券的投资者造成损失。

在本次债券评级的信用等级有效期内，评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营管理或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态

地反映发行人的信用状况。评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及指定媒体予以公告。

四、本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券持有人会议规则》并受之约束。

六、2013-2015 年末、2016 年 6 月末，发行人有息债务分别为 453,493.79 万元、749,308.57 万元、810,658.47 万元和 818,276.92 万元；同期的财务费用分别为 8,807.41 万元、27,692.80 万元、37,879.41 万元和 14,253.23 万元。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力增大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

七、2013-2015 年末、2016 年 6 月末，发行人存货分别为 550,291.82 万元、671,902.23 万元、632,139.98 万元和 618,280.72 万元，占资产总计比例分别为 38.67%、37.02%、34.97% 和 33.54%。发行人 2014 年存货余额较 2013 年增加 22.10%，主要因为土地大幅增加，2014 年公司取得土地使用权 599.6 亩，账面价值合计 113,122.25 万元。发行人 2015 年存货余额较 2013 年减少 39,762.25 万元，减幅 5.92%。由于目前房地产行业处于下行通道，国家近年来出台的房地产调控

政策将使房地产存货面临跌价风险，而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高，面临一定的存货跌价风险。

八、本期债券拟募集资金 16 亿元，本期债券存续期内，如果发行人计划不按照本期债券募集说明书列举情况使用募集资金，变更募集资金用途计划由发行人董事会和股东审议通过后，须按照债券持有人会议规则规定，召开债券持有人会议，持有人会议审议通过后，方可变更募集资金用途，并将按照本期债券募集说明书要求披露公告，报中国证券业协会与上交所备案。持有人会议若不同意变更募集资金用途，发行人将不得变更募集资金用途。

目录

释义	9
第一节发行概况	11
一、本次发行基本情况	11
二、本期债券发行与上市安排	13
三、本期债券发行的有关机构	13
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	16
五、认购人承诺	16
第二节风险因素	错误!未定义书签。
一、本次债券相关的投资风险	错误!未定义书签。
二、发行人的相关风险	错误!未定义书签。
第三节发行人及本次债券的资信情况	18
一、本次债券的信用评级情况	18
二、信用评级报告的主要内容	错误!未定义书签。
三、发行人的资信情况	18
第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施	错误!未定义书签。
一、偿债计划	错误!未定义书签。
二、针对发行人违约的解决措施	错误!未定义书签。
三、限制股息分配措施	错误!未定义书签。
四、专项账户	错误!未定义书签。
五、仲裁或其他争议解决机制	错误!未定义书签。
第五节发行人基本情况	21
一、发行人基本信息	21
二、发行人历史沿革	21
三、重大资产重组情况	23
四、发行人组织架构	23
五、发行人控股股东和实际控制人情况	25

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况	26
七、业务情况	26
八、发行人的法人治理结构及其运行情况	28
九、发行人违法违规情况	28
十、发行人的独立经营情况	28
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	错误!未定义书签。
十二、关联方关系及交易情况	30
十三、发行人内部控制体系	31
十四、信息披露工作安排	31
第六节发行人财务状况	32
一、发行人合并财务报表和母公司财务报表	错误!未定义书签。
二、最近三年及一期合并财务报表范围及变化情况	错误!未定义书签。
三、发行人主要财务指标	错误!未定义书签。
四、发行人财务分析	错误!未定义书签。
五、或有事项	错误!未定义书签。
六、资产受限情况及其他被限制处置事项	错误!未定义书签。
七、发行人持有金融衍生产品、大宗商品期货、理财产品情况	错误!未定义书签。
八、海外投资情况	错误!未定义书签。
九、其他重要事项	错误!未定义书签。
第七节募集资金用途	43
一、本期债券募集资金金额	43
二、本期债券募集资金运用计划	43
三、本期债券募集资金对公司财务状况的影响	错误!未定义书签。
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	错误!未定义书签。
五、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺	错误!未定义书签。
第八节债券持有人会议	43
一、债券持有人会议的权限	错误!未定义书签。

二、债券持有人会议的召集和通知	错误!未定义书签。
三、债券持有人会议议案	错误!未定义书签。
四、债券持有人会议的召开和出席	错误!未定义书签。
五、表决、决议和会议记录	错误!未定义书签。

第九节债券受托管理人43

一、债券受托管理的基本情况	错误!未定义书签。
二、公司与受托管理人的利害关系情况	错误!未定义书签。
三、债券受托管理协议的主要内容	错误!未定义书签。

第十节发行人、中介机构及相关人员声明错误!未定义书签。

主承销商声明	错误!未定义书签。
受托管理人声明	错误!未定义书签。
发行人律师声明	错误!未定义书签。
审计机构声明	错误!未定义书签。
资信评级机构声明	错误!未定义书签。

第十一节备查文件45

一、备查文件	45
二、查阅地点	45
三、备查文件查阅时间	45

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司	指	临安市城建发展有限公司。
本次债券	指	“临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券”。
本期债券	指	“临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券（第一期）”。
本次发行	指	本期债券在中国境内公开发行。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《临安市城建发展有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》。
受托管理协议或债券受托管理协议	指	《临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》。
债券持有人会议规则	指	《临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》。
《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》	指	《临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。
主承销商/债券受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司。
联席主承销商	指	国开证券有限责任公司。
募集资金与偿债保障金专项账户监管人	指	中国建设银行股份有限公司临安支行。
中国证监会	指	中国证券业监督管理委员会。
上交所	指	上海证券交易所。
发行人律师	指	浙江天册律师事务所。
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）。
债券持有人	指	持有临安市城建发展有限公司 2016 年公司债券的投资者。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节日和/或休息日）。
工作日、交易日	指	指中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日）。

		日或休息日)。
元	指	人民币元。

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次发行基本情况

(一) 本次债券核准情况

2016年7月14日，公司董事会审议通过了《临安市城建发展有限公司公司董事会决议》，同意公司发行本次公司债券；

2016年8月4日，公司控股股东临安市国有股权控股有限公司通过《临安市城建发展有限公司关于公开发行2016年公司债券的请示》，并出具《关于同意临安市城建发展有限公司公开发行2016年公司债券的批复》(临国控【2016】55号)；

2016年【】月【】日，经中国证监会“证监许可【】号”核准，公司将在境内公开发行不超过16亿元的公司债券，其中首期发行规模为不超过16亿元，自中国证监会核准本期债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本期债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

(二) 本期债券主要条款

- 1、债券名称：临安市城建发展有限公司2016年公司债券。
- 2、发行总额：不超过人民币16亿元，采用分期发行方式，首期发行规模不超过16亿元。
- 3、票面金额及发行价格：本次债券面值为100元，按面值平价发行。
- 4、债券期限：本次债券的期限为不超过7年。
- 5、债券利率或其确定方式：本次公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期内固定不变。
- 6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

9、起息日：【】年【】月【】日。

10、付息日：【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

11、本金兑付日：【】年【】月【】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）。

12、利息兑付方式：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。

13、发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告。

14、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告。

15、担保情况：本次债券为无担保债券。

16、募集资金与偿债保障金专项账户银行：中国建设银行股份有限公司临安支行。

17、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本次债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA。

18、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

19、主承销商：国信证券股份有限公司。

20、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

21、联席主承销商：国开证券有限责任公司。

22、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于补充流动资金。

23、拟上市地：上海证券交易所。

24、质押式回购：发行人主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

25、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。

二、本期债券发行与上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：临安市城建发展有限公司

法定代表人：麻成林

住所：临安市锦城街道国联大厦 1（1 棟 501）

联系人：涂志刚

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

（二）主承销商、债券受托管理人

名称：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：王熙子、贾喜君

联系电话：010-88005009

传真：010-88005099

（三）联席主承销商

名称：国开证券有限责任公司

法定代表人：张宝荣

住所：北京市朝阳区安华里外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A 座二区四层

联系人：王锐、马红坤

联系电话：010-51789161

传真：010-52828455

（四）律师事务所

名称：浙江天册律师事务所

负责人：章靖忠

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

经办律师：吕崇华、杨婕

联系电话：0571-87901110

传真：0571-87902008

（五）会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：黄锦辉

主要经营场所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 2008 室

经办会计师：濮文斌、陈海建

联系电话：0573-82627289

传真：0573-82627279

（六）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

分析师：钱进、刘明球

联系电话：021-63500711

传真：021-63610539

（七）募集资金与偿债保障金专项账户监管人

名称：中国建设银行股份有限公司临安支行

负责人：王云水

营业场所：临安市锦城街道钱王街 855 号

联系人：帅丽敏

联系电话：0571-63726442

传真：0571-63721034

（八）收款银行

户名：国信证券股份有限公司

开户行：中国工商银行深圳市分行深港支行

账号：4000029129200281834

大额支付系统行号：102584002910

（九）拟上市场所

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与发行人聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

(一) 接受本次债券募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

(二) 本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

(三) 本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本次债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估服务有限公司出具的《临安市城市发展有限公司 2016 年公开发行公司债券信用评级报告》(新世纪债评[2016] 010646 号)，公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

二、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2016 年 6 月末，发行人共获得各银行授信共计 49.00 亿元，未使用授信 5.07 亿元。

(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约。

(三) 最近三年发行的债务融资工具以及偿还情况

发行人于 2012 年 3 月 9 日公开发行“12 临安城建债”，发行总额 7.00 亿元，票面利率 8.15%，债券期限为 6 年期，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6 个计息年度分别按照发行总额的 25%、25%、25%、25% 的比例偿还债券本金。计息期限自 2012 年 3 月 9 日起至 2018 年 3 月 9 日止。公司分别于 2013 年 3 月 9 日、2014 年 3 月 9 日、2015 年 3 月 9 日和 2016 年 3 月 9 日支付了本期债券各计息年度利息，并于 2015 年 3 月 9 日、2016 年 3 月 9 日分别偿还了本期债券发行总额的 25%，目前债券余额 3.50 亿元。

发行人于 2014 年 8 月 1 日公开发行“14 临安城建债”，发行总额为人民币 10 亿元，票面年利率为 6.94%，债券期限为 7 年期，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发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。计息期限自 2014 年 8 月 1 日起至 2021

年 8 月 1 日止。公司分别于 2015 年 8 月 1 日、2016 年 8 月 1 日支付了本期债券各计息年度利息。

经深证函[2015]309 号文件批准，发行人于 2015 年 7 月 22 日非公开发行“15 临安 01”，发行总额为人民币 5 亿元，票面年利率为 6.27%，债券期限为 3 年期，在债券存续期的第 2、3 个计息年度末分别按照发行总额 20% 和 80% 的比例偿还债券本金。计息期限自 2015 年 7 月 22 日起至 2018 年 7 月 21 日止。2016 年 7 月 22 日，公司支付了本期债券首个计息年度的利息。

经深证函[2015]309 号文件批准，发行人于 2015 年 12 月 10 日非公开发行“15 临安 02”，发行总额为人民币 5 亿元，票面年利率为 5.60%，债券期限为 3 年期，在债券存续期的第 2、3 个计息年度末分别按照发行总额 20% 和 80% 的比例偿还债券本金。计息期限自 2015 年 12 月 10 日起至 2018 年 12 月 9 日止。

经深证函[2015]309 号文件批准，发行人于 2016 年 3 月 7 日非公开发行“16 临安 01”，发行总额为人民币 5 亿元，票面年利率为 4.69%，债券期限为 3 年期，在债券存续期的第 2、3 个计息年度末分别按照发行总额 20% 和 80% 的比例偿还债券本金。计息期限自 2016 年 3 月 7 日起至 2019 年 3 月 6 日止。

经中市协注[2015]PPN278 号文件批准，发行人于 2015 年 10 月 30 日发行非公开定向债务融资工具，发行总额 2 亿元，票面年利率 4.80%，期限为 1 年期。计息期限自 2015 年 10 月 30 日起至 2016 年 10 月 29 日止。

经中市协注[2015]PPN278 号文件批准，发行人于 2016 年 5 月 16 日发行非公开定向债务融资工具，发行总额 3 亿元，票面年利率 4.50%，期限为 1 年期。计息期限自 2016 年 5 月 16 日起至 2017 年 5 月 15 日止。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次债券发行后，发行人及子公司累计境内公开发行公司债券余额为 29.50 亿元，占公司 2015 年 12 月 31 日净资产（合并口径）的比例为 39.97%，占公司 2016 年 6 月 30 日净资产（合并口径）的比例为 38.96%，均符合相关法律法规的规定。

（五）公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2016年6月末/2016年1-6月	2015年末/度	2014年末/度	2013年末/度
流动比率(合并报表口径)	3.15	3.24	2.68	2.93
速动比率(合并报表口径)	1.67	1.67	1.34	1.41
资产负债率(%) (合并报表口径)	58.93	59.17	61.97	54.40
贷款偿还率(%) (合并报表口径)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%) (合并报表口径)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标基于公司合并报表口径，计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

(六) 公司其他债务融资的评级情况

2016年6月26日，鹏元资信评估有限公司出具《临安城建发展有限公司2012年公司债券2016年跟踪评级报告》，发行人主体评级AA，债项评级AA，评级展望稳定，与本期债券评级结果无差异。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

(一) 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)

办公地址：临安市锦城街道国联大厦 1 (1 幢 501)

邮政编码：311300

法定代表人：麻成林

注册资本：壹拾伍亿陆仟万元

公司类型：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

设立日期：2000 年 11 月 10 日

统一社会信用代码：9133018572525709XH

联系人：涂志刚

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

二、发行人历史沿革

(一) 公司设立

临安市城建发展有限公司成立于 2000 年 11 月，系经临安市人民政府临政办抄[2000]43 号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准成立，经临安市国有资产管理局临国资字[2000]88 号文件《关于成立临安市城建发展有限公司有关事宜的通知》批准，由临安市国有资产投资总公司出资成立，注册资本 1,800 万元人民币。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告（钱会所验字（2000）第

329 号) 核实。

(二) 2001 年增资

2001 年 6 月 21 日, 经临安市人民政府临政办抄[2001]39 号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准, 同意以临安城市中心广场固定资产增资, 增加注册资本 4,560 万元, 变更后公司注册资本为 6,360 万元。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告(钱会所验字(2001)第 206 号)核实。

(三) 2007 年股权划转

2007 年 12 月 14 日, 经临安市人民政府临政发[2007]267 号文件《临安市人民政府关于临安市城建发展公司股权划转等事项的批复》批准, 公司股东变更为临安市国有资产监督管理委员会办公室。

(四) 2007 年增资

2007 年 12 月 24 日, 经临安市人民政府临政发[2007]287 号文件《临安市人民政府关于同意对临安市城建发展有限公司进行增资的批复》决定, 由临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 27,000 万元和土地使用权 56,640 万元出资增加公司注册资本, 并置换 2001 年投入的实物资产 4,560 万元, 变更后注册资本为 90,000 万元。该次出资已经临安锦城会计师事务所有限公司验资报告(锦会所验字(2007)第 371 号)核实。

(五) 2013 年增资

2013 年 12 月 10 日, 经临安市人民政府文件《临安市人民政府文件处理单》(收文编号: [2013]1033 号)批准, 临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 66,000 万元增加公司注册资本, 变更后公司注册资本为 156,000 万元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告(钱会所验字(2013)第 348 号)核实。

(六) 2015 年增资

2015 年 10 月 15 日中国农发重点建设基金有限公司以 4,385.75 万元对公司进行增资, 此次增资后临安市国有资产监督管理办公室持有本公司 97.27% 股权,

中国农发重点建设基金有限公司持有公司 2.73% 股权。上述事项尚未办理工商变更。

（七）2015 年股东变更

2015 年公司根据《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（简称“公司”）97.27% 股权无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。

临安市国有股权控股有限公司的直接股东即临安市国资委办公室。本次股东变更后，公司的实际控制人不变，仍为临安市国有资产监督管理委员会办公室。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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人实收资本 160,385.75 万元。临安市国有股权控股有限公司持有发行人股权比例为 97.27%。

三、重大资产重组情况

发行人最近三年内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

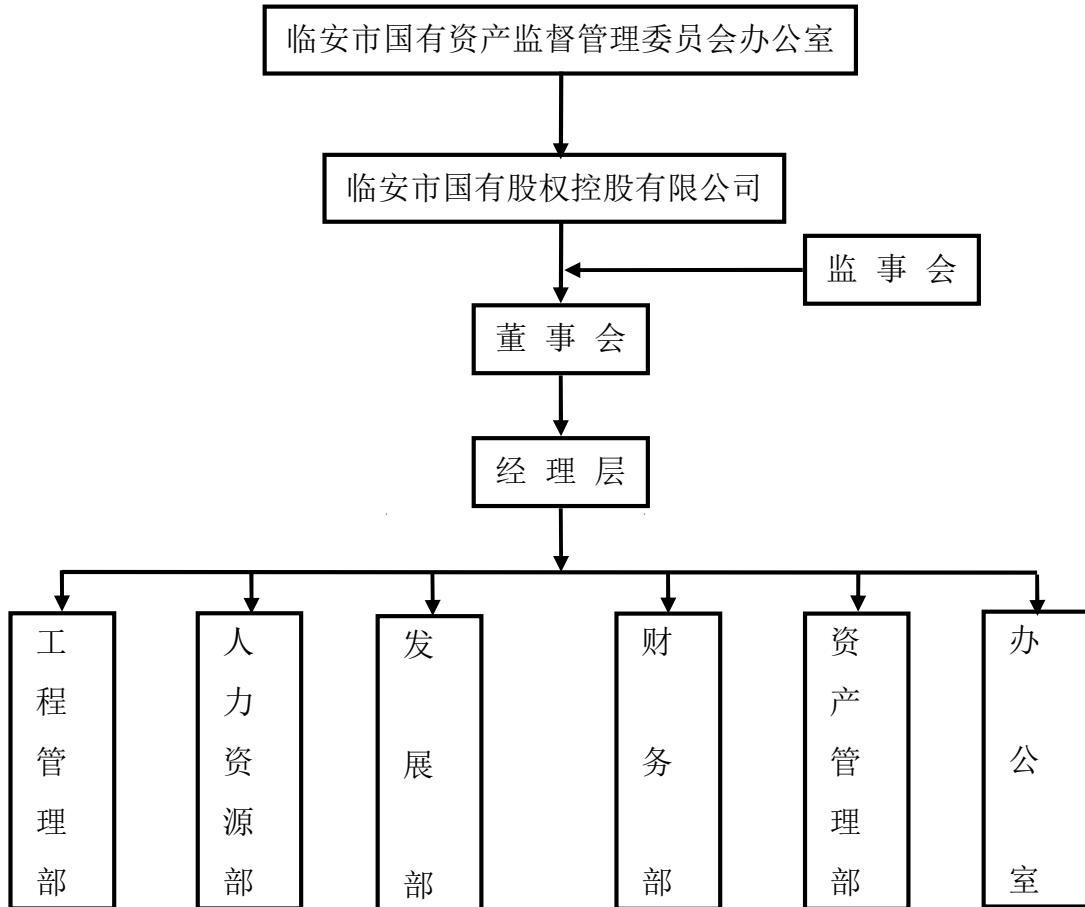
四、发行人组织架构

（一）发行人组织架构

公司设董事会，其成员为五人，其中非职工代表四人，由股东委派产生；职工代表一人，由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，副董事长二人，由公司股东在董事会成员中指定，任期不得超过董事任期，但连派可以连任。

公司设监事会，其成员为三人，其中非职工代表二人，由股东委派；职工代表一人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一名，由股东委派。

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。公司内设发展部、财务部、人力资源部、工程管理部、资产管理部、办公室五部一室，公司内部组织架构图如下：



(二) 发行人主要控股企业情况

截至 2016 年 6 月末，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 15 家，其中一级子公司 12 家，二级子公司 3 家。详细情况如下：

序号	子公司名称	持股比例	
		直接	间接
1	临安市城市防洪工程建设有限公司	100.00%	
2	临安市经济适用住房开发有限公司	100.00%	
3	临安城市污水处理有限公司	100.00%	
4	杭州大明山风景旅游有限公司	100.00%	
5	临安市宝润财务开发有限公司	100.00%	

序号	子公司名称	持股比例	
		直接	间接
6	临安市宝润矿业投资有限公司	100.00%	
7	临安市天鉴排水监测有限公司	100.00%	
8	临安新都房地产开发有限公司	90.00%	
9	临安市新农村建设有限公司	100.00%	
10	临安市城镇化投资建设有限公司	100.00%	
11	临安市宝丰贸易有限公司	100.00%	
12	临安市吴越文化旅游有限公司	80.00%	
13	临安市国联置业有限公司		63.00%
14	临安市山水房屋开发有限公司		100.00%
15	临安市安润爆破工程有限公司		51.00%

五、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股东情况如下：

股东名称/姓名	股东出资额（万元）	出资比例
临安市国有股权控股有限公司	156,000.00	97.27%
中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	2.73%
合计	160,385.75	100.00%

临安市国有股权控股有限公司的全资控股股东临安市国有资产监督管理委员会办公室持有临安市国有股权控股有限公司 97.27%股权，因此，发行人的实际控制人为临安市国有资产监督管理委员会办公室。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东持有的发行人股权不存在质押或其他争议情况。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东临安市国有股权控股有限公司对外投资情况如下表所示：

序号	公司名称	持股比例（%）	主要经营范围	注册资本（万元）
1	临安市交通投资发展有限公司	100	交通基础设施、市政设施投资、建设和管理	43,300.00

2	临安市基础设施投资发展有限公司	100	城乡基础设施投资、开发、经营	10,000.00
3	临安市新锦投资开发有限公司	100	城市基础设施投资、开发与管理	38,000.00
4	临安市水利水电开发有限公司	100	从事水利水电开发项目的投资与管理	10,000.00
5	临安市国有资产投资控股有限公司	100	国有资产投资经营与管理	50,000.00
6	临安市城市建设投资集团有限公司	100	城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理、储备	20,000.00
7	临安市城建发展有限公司	100	经营市国资委授权的国有资产	156,000.00

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

姓名	性别	职务	年龄	兼职情况	是否在公司领薪	是否持有发行人股票及债券
麻成林	男	董事长	55	无	是	否
姜涌	男	董事、总经理	45	无	是	否
余文杰	男	董事、副总经理	40	无	是	否
毛光旭	男	职工代表董事、副总经理	40	无	是	否
唐祖平	男	职工代表董事	47	无	否	否
黄纲	男	监事会主席	56	无	是	否
叶忠华	男	监事	53	临安市城东新城建设指挥部副总指挥	否	否
董晓庆	男	监事	56	无	否	否
周益群	女	职工代表监事	52	无	是	否
郑海虹	女	职工代表监事	48	无	是	否
吴晓华	男	总经理助理、财务部经理	37	无	是	否

七、业务情况

（一）发行人主营业务、主要产品及用途情况

发行人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，业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、污水处理、旅游等领域。发行人通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与临安市城市基础设施建设和保障性住房建设，是临安市政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安市辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位。作为临安市保障性住房建设、矿产开发、污水处理、旅游重要的实施主体，发行人的相关业务在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（二）主营业务经营情况

2013-2015年度和2016年1-6月，发行人分别实现营业收入209,084.39万元、235,438.20万元、335,968.72万元和98,547.87万元，分别实现毛利润20,593.49万元、16,987.57万元、24,091.33万元和4,395.88万元，明细情况如下：

单位：万元，%

科目	2016年1-6月				2015年度			
	营业收入	占比%	毛利润	毛利率(%)	营业收入	占比%	毛利润	毛利率(%)
物资销售	73,393.43	74.47	-31.86	-0.04	171,658.87	51.09	-12.91	-0.01
污水处理	1,270.72	1.29	-918.51	-72.28	2,340.37	0.70	-869.50	-37.15
房产销售	18,425.56	18.70	2,126.39	11.54	150,983.29	44.94	18,659.21	12.36
景区旅游	4,821.88	4.89	2,724.20	56.50	8741.42	2.60	4559.43	52.16
发电收入	-	-	-	-	519.73	0.15	255.97	49.25
其他收入	636.27	0.65	495.65	77.90	1,725.03	0.51	1,499.13	86.90
合计	98,547.87	100.00	4,395.88	4.46	335,968.72	100.00	24,091.33	7.17
科目	2014年度				2013年度			
	营业收入	占比%	毛利润	毛利率(%)	营业收入	占比	毛利润	毛利率(%)
物资销售	137,602.16	58.45	226.49	0.16	135,477.10	64.8	455.91	0.34
污水处理	2,628.48	1.12	-837.50	-31.86	2,870.80	1.37	312.30	10.88
房产销售	87,603.02	37.21	14,148.90	16.15	64,163.94	30.69	17,066.20	26.60
景区旅游	6,278.44	2.67	2,592.93	41.30	5,348.53	2.56	2,134.77	39.91
发电收入	288.92	0.12	25.91	8.97	327.91	0.16	110.62	33.73
其他收入	1,037.19	0.44	830.83	80.10	896.10	0.43	513.69	57.33
合计	235,438.20	100	16,987.57	7.22	209,084.39	100	20,593.49	9.85

八、发行人法人治理结构及其运行情况

公司组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人按照《公司法》、《管理办法》等法律法规及公司章程的规定，建立并逐步完善法人治理结构。公司不设股东会，设立董事会和监事会。

九、发行人违法违规情况

发行人近三年不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和公司章程的规定。

十、发行人的独立经营情况

发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面独立情况如下：

（一）业务独立性

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）资产独立性

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（三）人员独立性

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

（四）财务独立性

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

（五）机构独立性

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、财务和机构方面均与控股股东、实际控制人独立，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地市级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的闲置土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司列入核查范围内的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地市级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出牟利的行为，公司及

公司下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经公司自查并浏览中华人民共和国住房和城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地市级住房和城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）结论意见

综上所述，公司认为，公司及公司下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况；截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况；公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

十二、关联方关系及交易情况

（一）存在控制关系的关联方

存在控制关系的关联方包括发行人的控股股东及发行人的子公司。

（二）关联交易情况

1、截至2015年12月31日关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2015年末账面余额	2015年期初余额
应收账款	临安市国有资产投资控股有限公司	959.40	959.40
应收账款	杭州临安自来水有限公司	480.25	563.05
其他应收款	临安市国有资产监督管理委员会办公室	12,000.00	157,303.69

其他应收款	临安市国有资产投资控股有限公司	164,746.55	148.11
其他应付款	临安市国有资产投资控股有限公司	31,376.91	31,376.91
其他应付款	杭州临安自来水有限公司	294.00	3,694.15

2、发行人近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十三、发行人内部控制体系

发行人结合《公司法》等有关规定，建立并完善了一套健全的管理制度。

十四、信息披露工作安排

发行人信息披露工作由公司发展部承担，该部门是负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，发行人将分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，发行人将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

第三节 发行人财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据均来自于公司经审计的 2013 年度、2014 年度、2015 年度合并及母公司财务报表及 2016 年 1-6 月未经审计的合并及母公司财务报表。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对临安市城建发展有限公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度合并及母公司财务报表出具了审计报告文号为利安达审字[2015]第 2166 号和[2016]第 2475 号的标准无保留意见的审计报告。公司提供的 2016 年 1-6 月财务报表未经审计。

发行人在 2014 年 1 月 1 日前执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定，2014 年 1 月 1 日起执行修订后的《企业会计准则》，故发行人对可比期间财务报表相应科目进行了追溯调整，并按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》对可比期间的报表项目及其列报做了调整。本募集说明书摘要中所涉及财务数据均为调整后的数据。

（一）发行人合并财务报表

发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 6 月末	2015 年末	2014 年末	2013 年末
流动资产：				
货币资金	862,130,725.09	1,650,282,423.56	1,296,808,320.06	1,504,796,909.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	500,000,000.00	-
应收账款	26,411,820.93	22,529,574.56	18,106,419.59	26,520,459.04
预付款项	882,245,992.28	769,601,869.27	590,180,251.15	523,327,605.35
应收股利		-	-	63,737,380.67
其他应收款	5,200,240,379.08	4,242,288,253.61	4,286,462,538.20	2,927,016,917.84
存货	6,182,807,219.07	6,321,399,831.77	6,719,022,306.31	5,502,918,161.21
其他流动资产	78,648.43	9,432,703.3	56,208,090.26	62,994,528.94
流动资产合计	13,153,914,784.88	13,015,534,656.07	13,466,787,925.57	10,611,311,962.89

项目	2016年6月末	2015年末	2014年末	2013年末
非流动资产:				
可供出售金融资产	98,761,331.38	98,761,331.38	84,161,772.88	58,771,904.38
长期股权投资	160,300,190.64	158,108,925.73	142,676,645.81	138,404,498.39
固定资产	1,030,308,034.10	964,876,467.41	964,124,375.57	981,907,752.38
在建工程	2,931,578,919.86	2,882,907,074.98	2,571,735,343.36	2,270,845,138.33
无形资产	17,358,365.25	9,721,441.10	32,659,987.72	28,948,574.96
商誉	14,775,627.26	14,775,627.26	14,775,627.26	14,775,627.26
长期待摊费用	20,264,066.87	5,930,579.83	5,606,457.61	650,445.70
递延所得税资产	5,995,506.00	5,995,506.00	6,329,557.72	5,735,289.95
其他非流动资产	1,002,645,887.44	917,841,830.75	858,583,373.35	120,403,528.76
非流动资产合计	5,281,987,928.80	5,058,918,784.44	4,680,653,141.28	3,620,442,760.11
资产总计	18,435,902,713.68	18,074,453,440.51	18,147,441,066.85	14,231,754,723.00
流动负债:				
短期借款	5,000,000.00	31,805,000.00	654,354,261.58	282,000,000.00
应付票据		-	30,000.00	-
应付账款	281,214,961.63	510,169,783.33	268,467,302.00	365,217,040.12
预收款项	225,711,218.67	251,694,440.17	1,040,313,747.98	1,373,225,969.27
应付职工薪酬	793,739.58	4,512,708.80	1,112,139.73	929,293.87
应交税费	5,661,495.90	19,285,029.78	33,061,829.75	30,824,864.51
应付利息	137,885,090.95	96,891,385.11	86,553,833.02	66,705,963.31
其他应付款	1,834,872,611.56	1,522,399,663.38	2,076,058,436.38	1,172,033,382.53
一年内到期的非流动负债	1,027,500,000.00	1,197,500,000.00	866,790,000.00	330,000,000.00
其他流动负债	658,354,200.00	384,132,700.00	-	-
流动负债合计	4,176,993,318.29	4,018,390,710.57	5,026,741,550.44	3,620,936,513.61
非流动负债:				
长期借款	3,360,786,596.65	3,686,477,861.01	4,291,400,000.00	2,803,790,000.00

项目	2016年6月末	2015年末	2014年末	2013年末
应付债券	2,826,905,390.87	2,502,446,121.03	1,680,541,470.24	1,119,147,916.67
长期应付款	304,223,009.10	304,223,009.10	-	-
专项应付款	179,368,520.36	167,057,681.20	233,339,545.40	190,214,017.00
递延所得税负债	16,180,706.75	16,180,706.75	13,819,064.62	7,722,201.94
非流动负债合计	6,687,464,223.73	6,676,385,379.09	6,219,100,080.26	4,120,874,135.61
负债合计	10,864,457,542.02	10,694,776,089.66	11,245,841,630.70	7,741,810,649.22
所有者权益:				
实收资本	1,603,857,500.00	1,603,857,500.00	1,560,000,000.00	1,560,000,000.00
资本公积	3,909,789,039.02	3,918,648,010.18	3,869,900,014.47	3,826,568,019.88
其他综合收益	25,375,514.40	25,375,514.40	18,290,588.03	11,373,941.99
盈余公积	126,701,954.22	106,450,552.35	70,177,207.01	36,352,567.83
未分配利润	1,826,440,918.99	1,646,417,911.62	1,319,663,834.48	996,152,878.74
归属于母公司所有者权益合计	7,492,164,926.63	7,300,749,488.55	6,838,031,643.99	6,430,447,408.44
少数股东权益	79,280,245.03	78,927,862.30	63,567,792.16	59,496,665.34
所有者权益合计	7,571,445,171.66	7,379,677,350.85	6,901,599,436.15	6,489,944,073.78
负债和所有者权益总计	18,435,902,713.68	18,074,453,440.51	18,147,441,066.84	14,231,754,723.00

发行人合并利润表

单位: 元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	985,478,713.84	3,359,687,161.48	2,354,382,020.21	2,090,843,860.50
其中：营业收入	985,478,713.84	3,359,687,161.48	2,354,382,020.21	2,090,843,860.50
二、营业总成本	1,133,529,016.57	3,689,265,351.46	2,586,721,741.57	2,093,457,390.56
其中：营业成本	941,519,943.19	3,118,773,835.38	2,184,506,354.66	1,884,909,004.05
营业税金及附加	15,694,872.08	125,681,008.72	46,620,079.60	49,578,144.01
销售费用	8,410,019.71	12,819,886.68	9,747,650.26	12,619,779.58
管理费用	25,460,729.96	54,588,392.58	61,402,246.86	54,511,921.33
财务费用	142,532,316.12	378,794,052.67	276,928,009.11	88,074,051.72

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
资产减值损失	-88,864.49	-1,391,824.57	7,517,401.08	3,764,489.87
加：投资收益（损失以“-”号填列）	4,194,688.79	21,228,376.35	9,024,314.77	7,513,979.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4,085,568.91	6,326,207.33	5,568,195.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-143,855,613.94	-308,349,813.63	-223,315,406.59	4,900,449.80
加：营业外收入	353,770,944.46	710,382,503.00	627,553,265.17	346,445,750.34
其中：非流动资产处置利得	-	-	84.75	71,692.40
减：营业外支出	2,555,287.43	6,532,329.81	12,044,504.39	8,558,650.65
其中：非流动资产处置损失	-	111,034.56	2,576,675.42	4,581,809.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	207,360,043.09	395,500,359.56	392,193,354.19	342,787,549.49
减：所得税费用	6,733,251.12	19,778,073.34	42,160,574.44	28,110,001.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	200,626,791.97	375,722,286.22	350,032,779.75	314,677,547.92
归属于母公司所有者的净利润	200,274,409.24	368,527,422.48	345,961,652.93	309,866,365.08
少数股东损益	352,382.73	7,194,863.74	4,071,126.82	4,811,182.84
六、其他综合收益的税后净额	-	7,084,926.37	20,385,376.28	-2,094,788.25
(一)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	7,084,926.37	20,385,376.28	-2,094,788.25
七、综合收益总额	200,626,791.97	382,807,212.59	370,418,156.03	312,582,759.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	200,274,409.24	375,612,348.85	366,347,029.21	307,771,576.83
归属于少数股东的综合收益总额	352,382.73	7,194,863.74	4,071,126.82	4,811,182.84

发行人合并现金流量表

单位: 元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	928,946,597.13	2,528,538,626.73	2,058,379,640.65	2,081,124,379.58
收到的税费返还		-	15,575.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	373,579,443.28	976,363,356.08	1,944,740,481.15	1,198,985,623.38
经营活动现金流入小计	1,302,526,040.41	3,504,901,982.81	4,003,135,696.80	3,280,110,002.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,125,255,332.34	2,420,243,112.81	4,160,490,723.83	2,522,147,788.96
支付给职工以及为职工支付的现金	18,263,151.52	34,670,499.32	31,926,672.98	24,289,979.58
支付的各项税费	30,116,925.89	168,367,477.11	87,837,171.52	91,824,660.32
支付其他与经营活动有关的现金	602,380,699.14	731,088,507.75	1,734,997,998.42	1,487,182,735.05
经营活动现金流出小计	1,776,016,108.89	3,354,369,596.99	6,015,252,566.75	4,125,445,163.91
经营活动产生的现金流量净额	-473,490,068.48	150,532,385.82	-2,012,116,869.95	-845,335,160.95
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	505,509,705.00	2,880,802.21	-
取得投资收益收到的现金	2,003,423.88	3,686,221.73	66,435,488.12	1,945,784.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	22,590.00	61,827.30	127,846.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	32,810,465.20	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	13,440,000.00	38,704,081.40	272,907,587.65
投资活动现金流入小计	2,003,423.88	555,468,981.93	108,082,199.03	274,981,219.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,266,676.32	288,983,553.60	303,861,808.61	482,080,712.99

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
金				
投资支付的现金	-	10,662,695.00	503,883,220.00	38,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,913,723.68	118,195,050.00	9,928,800.00	27,870.00
投资活动现金流出小计	239,180,400.00	417,841,298.60	817,673,828.61	520,108,582.99
投资活动产生的现金流量净额	-237,176,976.12	137,627,683.33	-709,591,629.58	-245,127,363.79
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	44,837,500.00	-	660,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	980,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,355,110,000.00	2,914,640,000.00	5,445,504,261.58	2,661,790,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	12,422,286.16	584,132,700.00	4,500,000.00	60,500,000.00
筹资活动现金流入小计	1,367,532,286.16	3,543,610,200.00	5,450,004,261.58	3,382,290,000.00
偿还债务支付的现金	1,278,384,764.36	2,801,206,400.57	2,478,750,000.00	1,117,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	162,332,175.67	562,867,925.08	431,501,685.29	314,883,511.55
其中：子公司支付给少数股东股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,300,000.00	74,221,840.00	126,032,666.53	10,710,000.00
筹资活动现金流出小计	1,445,016,940.03	3,438,296,165.65	3,036,284,351.82	1,442,593,511.55
筹资活动产生的现金流量净额	-77,484,653.87	105,314,034.35	2,413,719,909.76	1,939,696,488.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-788,151,698.47	393,474,103.50	-307,988,589.78	849,233,963.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,590,282,423.56	1,196,808,320.06	1,504,796,909.84	655,562,946.13

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
六、期末现金及现金等价物余额	802,130,725.09	1,590,282,423.56	1,196,808,320.06	1,504,796,909.84

(二) 发行人母公司财务报表

发行人母公司资产负债表

单位: 元

项目	2016年6月末	2015年末	2014年末	2013年末
流动资产:				
货币资金	152,165,754.30	586,420,964.79	581,156,246.43	319,234,318.67
预付款项	64,663,677.09	64,547,913.09	110,503,709.89	71,832,213.09
应收利息			-	-
应收股利			-	63,737,380.67
其他应收款	4,181,066,469.92	3,947,102,538.55	3,340,873,548.54	2,674,872,075.35
存货	3,990,488,792.84	3,990,488,792.84	3,990,488,792.84	2,859,266,357.49
流动资产合计	8,388,384,694.15	8,588,560,209.27	8,023,022,297.70	5,988,942,345.27
非流动资产:				
可供出售金融资产	25,496,564.63	25,496,564.63	25,496,564.63	25,496,564.63
长期股权投资	2,243,920,933.12	2,252,956,768.40	1,952,674,493.26	1,948,402,345.84
固定资产	724,201,547.14	733,223,545.76	716,761,910.95	734,819,083.08
在建工程	530,823,874.18	503,098,378.53	397,383,175.60	247,135,123.03
无形资产	7,586,352.00	7,706,745.00	7,947,531.00	8,188,317.00
长期待摊费用	-	-	-	250,000.00
递延所得税资产	2,879,569.13	2,879,569.13	3,988,904.92	3,235,856.59
非流动资产合计	3,534,908,840.20	3,525,361,571.45	3,104,252,580.36	2,967,527,290.17
资产总计	11,923,293,534.35	12,113,921,780.72	11,127,274,878.06	8,956,469,635.44
流动负债:				
短期借款		-	500,000,000.00	140,000,000.00
应付账款	160,000.00	160,000.00	33,641,110.35	160,000.00
预收款项	1,524,309.67	3,970,712.67	3,808,863.78	2,590,445.67
应交税费	847,995.70	2,304,625.68	2,273,568.67	2,008,988.64
应付利息	130,895,808.58	89,372,058.57	78,969,253.61	64,641,173.06

项目	2016年6月末	2015年末	2014年末	2013年末
其他应付款	600,159,966.00	1,596,463,853.35	1,362,807,966.08	818,220,797.99
一年内到期的非流动负债	360,000,000.00	360,000,000.00	628,790,000.00	302,000,000.00
其他流动负债	500,000,000.00	200,000,000.00	-	-
流动负债合计	1,593,588,079.95	2,252,271,250.27	2,610,290,762.49	1,329,621,405.36
非流动负债:				
长期借款	855,646,596.65	903,337,861.01	1,088,400,000.00	1,098,790,000.00
应付债券	2,826,905,390.87	2,502,446,121.03	1,680,541,470.24	1,119,147,916.67
长期应付款	265,092,574.32	265,092,574.32	-	-
专项应付款	54,630,000.00	54,630,000.00	54,630,000.00	54,630,000.00
非流动负债合计	4,002,274,561.84	3,725,506,556.36	2,823,571,470.24	2,272,567,916.67
负债合计	5,595,862,641.79	5,977,777,806.63	5,433,862,232.73	3,602,189,322.03
所有者权益:				
实收资本	1,603,857,500.00	1,603,857,500.00	1,560,000,000.00	1,560,000,000.00
资本公积	3,535,399,339.49	3,546,626,439.68	3,504,986,064.31	3,504,100,124.22
盈余公积	126,701,954.22	106,450,552.35	70,177,207.01	36,352,567.83
未分配利润	1,061,472,098.85	879,209,482.06	558,249,374.01	253,827,621.36
所有者权益合计	6,327,430,892.56	6,136,143,974.09	5,693,412,645.33	5,354,280,313.41
负债和所有者权益总计	11,923,293,534.35	12,113,921,780.72	11,127,274,878.06	8,956,469,635.44

发行人母公司利润表

单位: 元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	4,041,992.28	11,111,870.38	8,376,771.49	5,135,973.83
减: 营业成本	102,035.20	1,448,259.28	1,538,812.59	2,286,848.07
营业税金及附加	602,168.48	1,222,218.55	1,258,898.17	769,397.09
销售费用	-	-	-	-
管理费用	10,827,481.66	22,033,310.11	26,825,370.26	21,982,143.92
财务费用	140,725,537.83	364,603,427.73	271,124,463.30	77,404,439.59
资产减值损失		-4,437,343.14	3,012,193.33	-235,000.00
加: 投资收益(损)	2,191,264.91	41,350,388.23	34,326,207.33	5,568,195.11

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
失以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4,085,568.91	6,326,207.33	5,568,195.11
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-146,023,965.98	-332,407,613.92	-261,056,758.83	-91,503,659.73
加：营业外收入	350,000,000.00	697,470,000.00	600,000,000.00	236,660,000.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	1,462,015.36	1,219,596.90	1,449,897.67	1,435,135.97
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	202,514,018.66	363,842,789.18	337,493,343.50	143,721,204.30
减：所得税费用	-	1,109,335.79	-753,048.33	-58,750.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	202,514,018.66	362,733,453.39	338,246,391.83	143,779,954.30
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	202,514,018.66	362,733,453.39	338,246,391.83	143,779,954.30

发行人母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,595,589.28	11,273,719.27	9,595,189.60	3,723,990.00
收到其他与经营活动有关的现金	-	1,163,125,883.57	1,699,754,812.85	1,179,809,246.86
经营活动现金流入小计	1,595,589.28	1,174,399,602.84	1,709,350,002.45	1,183,533,236.86
购买商品、接受劳务支付的现金	102,035.20	34,929,369.63	1,137,951,634.39	2,286,848.07
支付给职工以及为职工支付的现金	400.00	-	-	-
支付的各项税费	2,087,084.18	1,206,465.04	955,357.11	530,679.01

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
支付其他与经营活动有关的现金	833,502,002.40	833,485,050.65	1,198,946,512.68	990,081,244.12
经营活动现金流出小计	835,691,521.78	869,620,885.32	2,337,853,504.18	992,898,771.20
经营活动产生的现金流量净额	-834,095,932.50	304,778,717.52	-628,503,501.73	190,634,465.66
二、投资活动产生的现金流量:				
取得投资收益收到的现金	-	-	91,737,380.67	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	47,264,819.32	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	28,130,000.00
投资活动现金流入小计	-	47,264,819.32	91,737,380.67	28,130,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,725,495.65	59,759,406.13	150,248,052.57	103,345,078.55
投资支付的现金		33,980,430.00	-	718,000,000.00
投资活动现金流出小计	27,725,495.65	93,739,836.13	150,248,052.57	821,345,078.55
投资活动产生的现金流量净额	-27,725,495.65	-46,475,016.81	-58,510,671.90	-793,215,078.55
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	43,857,500.00	-	660,000,000.00
取得借款收到的现金	1,335,110,000.00	2,150,000,000.00	3,436,150,000.00	909,790,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	60,500,000.00
筹资活动现金流入小计	1,335,110,000.00	2,193,857,500.00	3,436,150,000.00	1,630,290,000.00
偿还债务支付的现金	757,801,264.36	2,078,852,138.99	2,189,750,000.00	750,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,442,517.98	353,822,503.36	275,423,232.08	248,235,434.63

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
支付其他与筹资活动有关的现金	4,300,000.00	14,221,840.00	22,040,666.53	1,250,000.00
筹资活动现金流出小计	907,543,782.34	2,446,896,482.35	2,487,213,898.61	999,485,434.63
筹资活动产生的现金流量净额	427,566,217.66	-253,038,982.35	948,936,101.39	630,804,565.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-434,255,210.49	5,264,718.36	261,921,927.76	28,223,952.48
加：期初现金及现金等价物余额	586,420,964.79	581,156,246.43	319,234,318.67	291,010,366.19
六、期末现金及现金等价物余额	152,165,754.30	586,420,964.79	581,156,246.43	319,234,318.67

第四节 募集资金用途

一、本期债券募集资金金额

经发行人 2016 年 7 月 14 日董事会决议通过，并经股东 2016 年 8 月 4 日出具的《关于同意临安市城建发展有限公司公开发行 2016 年公司债券的批复》(临国控【2016】55 号) 批准，公司本次拟申请发行规模不超 16 亿元的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

公司本次公开发行公司债券募集资金 16 亿元，募集资金全部用于补充流动资金。该资金使用计划将满足公司业务快速发展对流动资金的需求，进一步提高公司持续盈利能力。

第五节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，本公司根据《证券法》、《管理办法》及相关法律的有关规定，制定了债券持有人会议规则。本节仅列示了本期债券债券持有人会议规则的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅债券持有人会议规则全文。债券持有人会议规则的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受债券持有人会议规则并受之约束。

第六节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人与国信证券股份有限公司于 2016 年 7 月签署了《临安市城建发展有限公司公开发行 2016 年公司债券之受托管理协议》，国信证券股份有限公司受聘担任本期债券的受托管理人。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券

受托管理人签署的债券受托管理协议。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告、最近一期的财务报告（未经审计）；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。
投资者若对募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。