

2016 年新沂市城市投资发展有限公司

公司债券

受托管理事务报告

(2016 年度)

发行人

新沂市城市投资发展有限公司

(注册地址：新沂市新安镇钟吾路 51 号)

债券受托管理人

兴业银行股份有限公司徐州分行

(住所：徐州市建国西路 75 号)

2017 年 6 月

重要声明

兴业银行股份有限公司徐州分行（以下简称“兴业银行徐州分行”）编制本报告的内容及信息均来源于新沂市城市投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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兴业银行徐州分行所作的承诺或声明。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，兴业银行徐州分行不承担任何责任。

目 录

第一章 本期债券概要.....	1
第二章 发行人 2016 年度经营和财务情况.....	3
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	9
第四章 债券持有人会议召开情况.....	10
第五章 本期债券本息偿付情况.....	11
第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况	12
第七章 本次公司债券跟踪评级情况.....	13
第八章 公司债券相关事务专人变动情况.....	14
第九章 发行人 2016 年度重大事项情况.....	15

第一章 本期债券概要

一、本期债券核准文件和核准规模

新沂市城市投资发展有限公司经国家发展改革委发改财金[2015]2927号文件批准，公司于2016年1月19日发行“2016年新沂市城市投资发展有限公司公司债券”。

二、本期债券基本情况

债券名称	2016年新沂市城市投资发展有限公司公司债券
债券简称及代码	16 新沂债；1680003.IB；127363.SH
发行总额	人民币 19 亿元
票面金额	本期债券票面金额为 100 元，平价发行。
发行方式	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。
债券期限	7 年期，同时设置本金提前偿还条款
债券利率	本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 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 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
发行首日	本期债券发行期限的第一日，即 2016 年 1 月 19 日。
计息期限	自 2016 年 1 月 19 日起至 2023 年 1 月 18 日止。
还本付息方式	还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
起息日	本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月19日为该计息年度的起息日。
付息日	2017年至2023年每年的1月19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)。
增信机制	本期债券无担保
信用评级及资信评级机构	经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AA。
债券受托管理人	兴业银行股份有限公司徐州分行。
主承销商	东吴证券股份有限公司、国海证券股份有限公司
债券形式	本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。
募集资金用途	本期债券募集资金19亿元，其中6.2亿元用于翠微生活·静园居棚户区改造项目，4.2亿元用于明珠花园棚户区改造项目，4亿元用于星河名苑棚户区改造项目，2.6亿元用于温馨小镇棚户区改造项目，2亿元用于补充项目营运资金。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

- 1、公司名称：新沂市城市投资发展有限公司；
- 2、成立日期：2008 年 10 月 17 日；
- 3、法定代表人：周波；
- 4、注册资本：100,000.00 万元；
- 5、实缴资本：100,000.00 万元；
- 6、注册地址：新沂市新安镇钟吾路 51 号；
- 7、办公地址：新沂市新安镇钟吾路 51 号；
- 8、邮政编码：221400；
- 9、信息披露事务人：王洪仓、黄丽丽；
- 10、联系电话：0516-88979011；
- 11、所属行业：E48，土木工程建筑业。

（二）发行人经营范围

城市基础设施建设、项目投资及并购；建设用地的平整；拆迁安置房建设，廉租房和经济适用房建设；授权范围内国有资产管理；水利工程施工（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 2016 年度经营情况

（一）报告期内公司从事的主要业务

1、工程项目建设

工程项目建设即城市基础设施建设业务，是公司最主要的业务板块，占公司营业收入及营业成本 80%以上，毛利率较为稳定，通常为 15%~20%左右，贡献了 70%~90%左右的毛利润，主要由公司及其子公司沐东新城、市政建设公司负责投资建设及经营管理。公司工程项目建设业务的一般经营模式为：公司与新沂市人民政府签订委托代建协议（代建内容涉及城市景观工程、城市公用设施建设、保障性住房的回购部分等），由公司进行建设项目的策划、组织施工招标、工程现场的施工管理、资金的管理、工程款的支付以及其他工程相关业务的审核。工程所需的建设款由公司融资解决。待项目全部竣工且经验收合格后，政府根据审计后的工程总款项上浮 15~20%向公司支付代建款。账务处理方面，公司项目建设期计入存货（开发成本），确认收入后但没有收到政府的回购款时计入应收账款科目，收到冲减应收账款科目。

公司自 2008 年成立之后，按照新沂市城市建设的总体规划，开发建设了新沂市城北新区市政道路项目、城中引河景观带建设工程、沐河西岸景观带迎宾公园项目、百合家园搬迁安置房一期工程等。2013 年，公司相继承建了北京路沐河景观大桥工程、城市综合管廊项目、城区供水管网工程、西立交工程、新郯路改造项目等多个基础设施投资项目；2014 年，公司承建了开发区污水处理厂、铁路西立交、城中供水主管网及城中引河三期等项目；2015 年度以来，承建了较多路网、管网改造的建设及安置房项目建设项目。

2、自来水销售

公司自来水销售收入占比较低，由自来水公司负责运营。2013年度及以前毛利率较高，对公司的盈利形成了有效补充，主要为新沂市提供工业用水和居民用水，抄表入户，由相应的用水单位或居民直接向自来水公司缴纳相应的用水费用。自来水公司自来水销售业务定价主要依据新沂市物价局颁布的相关文件。

2016年，公司实现自来水销售收入2,495.30万元，毛利率1.45%。系自来水公司投入资金进行新沂市城区及乡镇供水管网的改造和建设，增加了业务成本支出，导致毛利率较低。

3、土地开发整理及征地拆迁工程

报告期，发行人无土地整理收入，新增征地拆迁工程收入。公司下属子公司新沂市沐东新城投资开发有限公司与无锡-新沂工业园管理委员会签订《征地拆迁项目投资协议》，负责无锡-新沂工业园区内征地拆迁项目，在完成补偿、拆迁和征收后由无锡-新沂工业园管理委员会进行回购，2016年公司确认收入为1.07亿元。随着新沂市人民政府对辖内土地的进一步优化开发，征地拆迁工程仍将是公司的重要收入来源之一。

（二）报告期内公司主要经营情况

1、营业收入构成

公司营业收入构成情况

单位：万元、%

收入构成	2016年度		2015年度		同比 增减	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
工程项目建设	89,756.82	84.02	81,291.62	87.01	10.41	-
自来水销售	2,495.30	2.34	1,936.09	2.07	28.88	-

土地整理	-	-	7,200.00	7.71	-	报告期无土地整理业务收入
保安业务	1,415.16	1.32	732.02	0.78	93.32	报告期保安业务大幅增加所致
征地拆迁工程	10,724.54	10.04	-	-	-	报告期新增征地拆迁工程业务所致
其他	-	-	2.80	0.00	-	金额较小，无重大影响
其他业务小计	2,441.75	2.29	2,264.46	2.42	7.83	-
营业收入合计	106,833.57	100.00	93,427.00	100.00	14.35	-

2、利润的重大变化来自非主要经营业务情况说明

报告期内，公司利润增加主要来源主营业务收入增加和营业外收入中的政府补助增加所致。报告期公司获得政府补贴 30,633.94 万元，较上年 28,277.20 万元增长 8.33%，主要原因为公司业务量相比上年同期大幅增加，公司获得政府补助相应增长，公司预计未来亦将获得相关政府补助。

3、发行人非经营性往来占款或资金拆借以及违规为控股股东、实际控制人以及其关联方担保的情况说明

（1）非经营性往来占款或资金拆借事项

截至报告期末，公司其他应收款账面总额为 429,688.70 万元，计提坏账准备 2,078.74 万元，账面价值为 427,609.95 万元，占净资产的比例为 36.61%。公司其他应收款中非经营性往来占款或资金拆借情况如下：

公司非经营性往来占款情况

单位：万元、%

项目	金额	占其他应收款账面价值的比例	性质
经营性往来款	115,544.22	27.02	-
非经营性往来占款或资金拆借	312,065.73	72.98	往来款
合计	427,609.95	100.00	-

非经营性往来占款及资金拆借合计占净资产比例

26.72

公司主要非经营性往来占款明细

单位：万元

债务人名称	关联方	金额	形成原因	回款安排
新沂市重点工程建设办公室	否	119,733.20	借款，用于市政建设等公益性项目	预计未来偿还
新沂市财政局	否	75,738.30	往来款	预计未来偿还
合计		195,471.50	-	-
主要非经营性往来占款占非经营性往来占款及资金拆借总额的比例				62.64

三、发行人 2016 年度财务情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	同比变动 (%)
总资产	3,187,209.54	1,854,488.85	71.86
总负债	2,019,128.66	915,309.52	120.60
所有者权益	1,168,080.89	939,179.33	24.37
归属于母公司股东的所有者权益	1,160,080.89	939,179.33	23.52
营业总收入	106,833.57	93,427.00	14.35
净利润	36,981.23	33,677.40	9.81
归属于母公司股东的净利润	36,981.23	33,677.40	9.81
经营活动产生的现金流量净额	-229,071.55	26,914.22	-951.12
投资活动产生现金流量净额	-340,207.46	-109,515.31	210.65
筹资活动产生现金流量净额	919,964.70	106,167.00	766.53
现金及现金等价物净增加额	350,691.83	23,565.91	1388.13
流动比率 (×1)	6.05	4.77	26.83
速动比率 (×1)	3.41	1.99	71.36
EBITDA (万元)	48,233.19	38,387.44	25.65
EBITDA 全部债务比 (×1)	0.03	0.05	-40.00
EBITDA 利息保障倍数 (×1)	1.23	4.22	-70.85
资产负债率 (%)	63.35	49.36	28.34
贷款偿还率 (%)	100	100	-
利息偿付率 (%)	100	100	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

新沂市城市投资发展有限公司公司债券受托管理事务报告（2016年度）

新沂市城市投资发展有限公司

新沂市城市投资发展有限公司受托管理事务报告

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	11.01	11.01	10.00	10.00

新沂市城市投资发展有限公司

新沂市城市投资发展有限公司受托管理事务报告，以下简称《受托管理事务报告》。

新沂市城市投资发展有限公司受托管理事务报告

项目	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	11.01	11.01	10.00	10.00

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况

报告期 16 新沂债募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	募集资金总额	报告期使用金额	报告期末累计使用金额	报告期末尚未使用总额 (扣除承销费)
16 新沂债	19.00	16.34	16.34	2.66

二、募集资金专项账户运作情况

截至本报告出具之日，公司募集资金的使用在专项账户中进行，运作规范，与募集说明书的约定一致。

履行的程序	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
依照公司内部控制程序的相关规定	运作规范	是

第四章 债券持有人会议召开情况

2016 年度内，发行人未召开债券持有人会议。

第五章 本期债券本息偿付情况

根据《募集说明书》约定，本期债券的付息日为2017年至2023年每年的1月19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)。本期债券的兑付日为自第3年末即2019年至2023年每年1月19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)。

截至本报告出具日，本期债券于2017年1月19日完成第一次付息。截至本报告出具日，本期债券尚未进入本金兑付阶段。

第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本期债券无担保，偿债保障措施无重大变化。

第七章 本次公司债券跟踪评级情况

公司已委托联合资信评估有限公司担任本期债券的跟踪评级机构，2016年6月20日，联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持发行人主体长期信用等级AA，评级展望为稳定，确定维持本次公司债券信用等级AA。联合资信评估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资信评估有限公司网站和交易所网站予以公告。

第八章 公司债券相关事务专人变动情况

报告期，发行人董事、监事、高级管理人员及相关事务专人变更

情况如下：

董事、监事、高级管理人员变更情况

姓名	原职务	新职务	变化情况	相关事务专人变动情况
朱胜金	-	-	副总经理	不在担任信息披露事务负责人
王洪仓	-	副总经理	新任	信息披露事务负责人
杨菊	财务总监	-	离任	不在担任信息披露事务负责人
黄丽丽	-	财务总监	新任	信息披露事务负责人

第九章 发行人 2016 年度重大事项情况

报告期内，公司重大事项情况如下表。

序号	重大事项	是否发生	进展及影响
1	公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	-
2	债券信用评级发生变化；	否	-
3	公司主要资产被查封、扣押、冻结；	否	-
4	公司发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	-
5	公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是	对公司债券偿债不构成影响
6	公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	-
7	公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	-
8	公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	-
9	公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	-
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	-
11	公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	-
12	公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	-
13	公司拟变更募集说明书的约定；	否	-
14	公司不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否	-
15	公司管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否	-
16	公司提出债务重组方案的；	否	-
17	本期债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否	-
18	发生可续期企业债约定的强制兑付事件的；	否	-

报告期内，发行人通过发行公司债券融资 41.13 亿元，通过银行借款融资 77.13 亿元，合计 118.26 亿元，占上年末净资产 125.92%。

上述融资系公司正常业务融资所致，不会对公司债券偿债能力构成影响。

（本页无正文，为《2016年新沂市城市投资发展有限公司公司债券受托管理事务报告（2016年度）》之盖章页）

兴业银行股份有限公司徐州分行

2017年6月29日



