

---

2012 年临安市城建发展有限公司公司债券  
2013 年发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人  
临安市城建发展有限公司

主承销商



二〇一四年九月

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券（以下简称“12 临安城建债”或“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于临安市城建发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《临安市城建发展有限公司 2011-2013 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信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，国信证券均不承担任何责任。

## 一、发行人基本情况

公司名称：临安市城建发展有限公司

住 所：临安市锦城街道江南市场路 78 号

法定代表人：麻成林

注册资本：壹拾伍亿陆仟万元

经营范围：经营市国资委授权的国有资产

## 二、本期债券基本要素

债券全称	2012 年临安市城建发展有限公司公司债券
债券简称	银行间交易市场：12 临安城建债；上海证券交易所：12 临安债
债券存续期	2012 年 3 月 9 日至 2018 年 3 月 8 日
债券期限和利率	本期债券为 6 年期固定利率债券，在存续期内票面年利率为 8.15%，在本期债券存续期内固定不变。附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6 年末分别按照发行总额 25%、25%、25%、25% 的比例偿还债券本金。
发行规模	人民币 7 亿元
还本付息方式	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 个计息年度末分别按照发行总额 25%、25%、25%、25% 的比例偿还债券本金。最后四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。
担保情况	本期债券无担保
信用级别	经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券发行时信用级别为 AA+ 级，发行人主体长期信用级别为 AA 级。根据 2014 年 6 月鹏元资信评估有限公司公布的跟踪评级报告，2012 年临安市城建发展有限公司公司债券债项信用等级为 AA+ 级，发行人主体信用等级为 AA 级。
债券上市地点及代码	银行间交易市场：1280036；上海证券交易所：122580

### 三、2013 年度发行人履约情况

#### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2012 年 3 月 20 日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“12 临安城建债”，债券代码“1280036”；于 2014 年 7 月 1 日在上海证券交易所上市交易，证券简称“12 临安债”，证券代码“122580”。

#### (二) 募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 7 亿元，其中，1 亿元用于临安市第四期保障性住房项目，6 亿元用于临安市锦城东郊新农村建设综合整治工程一期项目。目前募集资金正按照原计划逐步落实使用。

#### (三) 本息兑付情况

本期债券的付息日为 2013 年至 2018 年每年的 3 月 9 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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2013 年-2014 年度应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

#### (四) 信息披露情况

发行人审计报告、付息兑付公告、跟踪评级报告等相关信息已在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。

#### 1、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）

(1) 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券 2013 年付息公告  
(2013 年 3 月 4 日)

(2) 临安市城建发展有限公司 2012 年度财务报表 (2013 年 5 月 15 日)

(3) 鹏元评级-临安市城建发展有限公司 2013 年跟踪评级 (2013 年 6 月 28 日)

(4) 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券 2014 年付息公告 (2014 年 3 月 3 日)

(5) 临安市城建发展有限公司 2011-2013 年度审计报告 (2014 年 6 月 23 日)

(6) 临安市城建发展有限公司-2014 年跟踪评级 (2014 年 6 月 27 日)

## 2、中国货币网 ([www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn))

(1) 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券 2013 年付息公告 (2013 年 3 月 4 日)

(2) 临安市城建发展有限公司 2012 年度审计报告 (2013 年 5 月 15 日)

(3) 临安市城建发展有限公司 2012 年 7 亿元公司债券 2013 年跟踪信用评级报告 (2013 年 6 月 28 日)

(4) 2012 年临安市城建发展有限公司公司债券 2014 年付息公告 (2014 年 3 月 3 日)

(5) 临安市城建发展有限公司 2011-2013 年度审计报告 (2014 年 6 月 23 日)

(6) 临安市城建发展有限公司-2014 年跟踪评级 (2014 年 6 月 27 日)

## 3、上海证券交易所网站 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

(1) 2012年临安市城建发展有限公司公司债券上市公告书(2014年6月30日)

(2) 临安市城建发展有限公司关于委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告(2014年6月30日)

(3) 临安市城建发展有限公司2012年7亿元公司债券2014年跟踪信用评级报告(2014年7月9日)

(4) 临安市城建发展有限公司公司债券2014年度中期报告(2014年8月29日)

(五) 发行人上调票面利率和投资者回售选择权行权情况  
无

#### 四、2013年度发行人偿债能力

发行人2011-2013年的合并财务报表由利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了保准无保留意见的审计报告(利安达审字【2014】第1070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,应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

##### (一) 资产负债结构以及偿债指标分析

单位:万元

项目	2013年末	2012年末
资产总额	1,413,387.65	1,131,910.94
其中:流动资产	1,054,831.74	803,060.57
非流动资产	358,555.91	328,850.37
负债总额	768,194.60	590,088.21

其中：流动负债	349,546.37	335,234.69
非流动负债	418,648.23	254,853.52
所有者权益	645,193.05	541,822.73
其中：归属于母公司的所有者权益	639,735.10	534,045.31
流动比率（倍）	3.02	2.40
速动比率（倍）	1.44	1.00
资产负债率	54.35%	52.13%

备注：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

随着保障房和商品房建设以及城市基础设施建设的推进，2013年末公司总资产规模相较于2012年末增长24.87%，主要是其他应收款和存货增加较多。公司资产以流动资产为主，当年末占总资产的比重提升至74.63%。综合来看，公司资产规模保持增长，但应收政府款项和土地资产占比较大，应收政府款项何时收回主要取决于当地的财政情况，而土地资产的受限程度较高，资产流动性一般。

2013年末，公司负债规模较2012年末增长30.18%，主要集中于应付账款、预收账款、其他应付款、以及由银行借款和应付债券构成的有息债务。应付账款主要为应付工程建设款，随着公司投资规模的扩大而有所上升；预收账款主要为房产项目的预收款项，规模变动不大。由于公司房产项目以及基础设施项目资金需求较大，公司关联方的资金支持力度加大，其他应付款维持较大规模。截至2013年末，公司资产负债率为54.35%，较2013年上升了2.22个百分点，负债经营程度仍处于可控水平，但有息债务规模增长较快，在负债总额中的占比上升了8个百分点，为59.99%，刚性债务压力较大；从短期偿债能力来看，流动比率和速动比率分别为3.02和1.44，指标表现仍较好，且货币资金充裕，公司流动资产对即期债务的覆盖程度较高。

## (二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2013年度	2012年度
主营业务收入	208,188.29	34,017.56
主营业务成本	188,108.49	24,764.20
利润总额	33,709.21	11,759.28
净利润	31,418.31	11,566.10
其中：归属于母公司所有者的净利润	30,937.98	11,218.34
经营活动产生的现金流量净额	-84,533.52	-21,090.06
投资活动产生的现金流量净额	-24,512.74	-31,944.40
筹资活动产生的现金流量净额	193,969.65	70,512.72
现金及现金等价物余额	150,479.69	65,556.29

2013年公司收入规模大幅增长，主要系黄金交易业务形成的物资销售收入大幅增长，同时部分保障房和安置房部竣工交房结转收入，公司房产项目预售情况良好，未来随着在建项目的逐步推进，收入规模较有保障。由于房地产业务获利空间较大，2013年主营业务利润大幅上升。期间费用方面，有息债务规模的快速增加使得公司利息负担不断加重。作为临安市的投融资及建设主体，公司获得了大量的补贴收入，2012-2013年分别为9,914.71万元和34,494.58万元，分别占同期利润总额的84.31%和102.33%，对公司整体利润水平贡献较大。整体来看，公司主营业务盈利能力较弱，无法抵补较大规模的期间费用，利润水平对补贴收入依赖较大。

随着公司在建房产项目的推进，公司工程支出规模较大，同时2013年公司其他应收款规模大幅增加，因此经营活动现金净流出规模较大，现金流状况不佳。因本期债券募投项目和其他基建项目的持续推进，近两年公司投资需求较多，投资活动一直表现为净流出状态，且流出规模

较大。公司整体资金面偏紧，对银行借款等外部融资有一定依赖，近两年筹资活动现金流入规模较大。目前临安市仍需进行大量的基础设施建设，公司作为临安市的投融资及建设主体，未来仍需投入相当规模的建设资金。

### （三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

序号	债券简称	起息日	发行规模 (亿元)	发行期限	票面利率
1	12临安城建债	2012年3月9日	7	7年	8.15%
2	14临安城建债	2014年8月1日	10	7年	6.94%

### 五、担保人相关情况

无

### 六、抵/质押资产情况

无

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《2012年临安市城建发展有限公司公司债券2013年发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页



2014年9月30日