

2015 年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券
2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

成都市兴城建实业发展有限责任公司

主承销商



二〇一七年六月

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）作为2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券（以下简称“15兴城建债”或“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金[2011]1765号”文的有关规定，对成都市兴城建实业发展有限责任公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本要素

（一）发行人：成都市兴城建实业发展有限责任公司。

（二）债券名称：2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券（简称“15兴城建债”）。

（三）发行总额：人民币6亿元整（RMB600,000,000元）。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差不超过 3.20%，基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面年利率为 6.00%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销

团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

（八）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（九）发行范围及对象：

1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2015年3月20日。

（十一）发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的部分发行期限为5个工作日，自2015年3月20日起，至2015年3月26日止；通过上海证券交易所向境内机构投资者公开发行的部分发行期限为5个工作日，自2015年3月20日起，至2015年3月26日止。

（十二）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月20日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券计息期限为2015年3月20日至2022年3月19日。

(十四) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(十五) 付息日：2016年至2022年每年的3月20日为本期债券上一个计息年度的付息日（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）。

(十六) 兑付日：本期债券的兑付日为2018年至2022每年的3月20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)。

(十七) 本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

(十八) 承销方式：承销团余额包销。

(十九) 承销团成员：本期债券主承销商为国金证券股份有限公司，副主承销商为信达证券股份有限公司，分销商为万联证券有限责任公司和日信证券有限责任公司。

(二十) 债券受托管理人/偿债资金专户监管人：中国民生银行股份有限公司成都分行。

(二十一) 债券担保：本期债券无担保。

(二十二) 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体的长期信用等级为AA级，本期债券信用等级为AA级。

(二十三) 流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十四) 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、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2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券募集说明书的约定，在发行结束后1个月内向有关主管部门申请本期债券上市交易流通。

本期债券已于2015年3月31日在银行间市场上市交易，简称“15兴城建债”，证券代码为1580047。

本期债券已于2015年4月16日在上海证券交易所上市交易，简称“15兴城建”，证券代码为127110。

(二) 募集资金使用情况

本期债券募集资金6亿元人民币，全部用于百仁片区清波二期拆迁安置房项目、苏坡街道万家湾社区6组建设保障性住房（限价商品住房和公共租赁住房）项目、黄田坝城中村改造项目中坝6组安置房工程等固定资产投资项。目前本期债券募集资金均用于指定用途。

(三) 付息情况

2016年至2022年每年的3月20日为本期债券上一个计息年度的付息

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）。

发行人已于2016年3月20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），支付了本期债券2015年3月20日至2016年3月19日期间利息，该次付息，为发行人首次付息。

发行人已于2017年3月20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），支付了本期债券2016年3月20日至2017年3月19日期间利息，该次付息，为发行人第二次付息。

（四）信息披露情况

本期债券相关信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券发行文件（2015年3月12日）；

2、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券簿记建档发行文件（2015年3月17日）；

3、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券簿记建档结果公告（2015年3月20日）；

4、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券交易流通信息（2015年3月30日）；

5、成都市兴城建实业发展有限责任公司2014年年度报告（2015年6月29日）；

6、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2014年发行人履约情况及偿债能力分析报告（2015年6月30日）；

7、联合资信关于推迟出具成都市兴城建实业发展有限责任公司2015年跟踪评级报告的公告（2015年8月31日）；

8、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券跟踪评级报告（2015年9月1日）；

9、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年付息公告（2016年3月14日）；

10、成都市兴城建实业发展有限责任公司关于延期披露2015年年度报告的公告（2016年4月18日）；

11、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2015年年度报告摘要（2016年5月31日）；

12、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2015年年度报告（2016年5月31日）；

13、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2015年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2016年6月29日）；

14、成都市兴城建实业发展有限责任公司2016年跟踪评级报告（2016年6月30日）；

15、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年半年度报告（2016年8月31日）；

16、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2017年付息公告（2017年3月13日）；

17、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年年度报告（2017年4月29日）。

由于本期债券亦在上海证券交易所上市，在上海证券交易所网站披露的相关文件及时间如下：

1、成都市兴城建实业发展有限责任公司关于延期披露 2014 年年度报告的公告（2015 年 4 月 13 日）；

2、2015 年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券上市公告书（2015 年 4 月 15 日）；

3、成都市兴城建实业发展有限责任公司 2014 年年度报告（2015 年 6 月 29 日）；

4、联合资信评估有限公司关于推迟出具成都市兴城建实业发展有限责任公司 2015 年跟踪评级报告的公告（2015 年 6 月 30 日）；

5、成都市兴城建实业发展有限责任公司 2015 年中期报告（2015 年 8 月 21 日）；

6、联合资信关于推迟出具成都市兴城建实业发展有限责任公司 2015 年跟踪评级报告的公告（2015 年 8 月 31 日）；

7、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券跟踪评级报告（2015 年 9 月 1 日）；

8、2015 年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券 2016 年付息公告（2016 年 3 月 14 日）；

9、成都市兴城建实业发展有限责任公司关于延期披露 2015 年年度报告的公告（2016 年 4 月 18 日）；

10、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券 2015 年年度报告（2016 年 5 月 31 日）；

11、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2015年年度报告摘要（2016年5月31日）；

12、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2015年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2016年6月28日）；

13、成都市兴城建实业发展有限责任公司跟踪评级报告（2016年6月30日）

14、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年半年度报告（2016年8月31日）；

15、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年半年度报告摘要（2016年8月31日）；

16、2015年成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2017年付息公告（2017年3月13日）；

17、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年年度报告（2017年4月28日）；

18、成都市兴城建实业发展有限责任公司公司债券2016年年度报告摘要（2017年4月28日）。

三、发行人偿债能力分析

发行人2016年度财务报告由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告【亚会B审字[2017]0995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2016年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 资产负债结构及偿债指标分析

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末
资产总额	1,653,206.45	1,398,304.65
其中：流动资产	1,423,476.28	1,172,264.57
负债总额	1,125,349.72	906,968.29
其中：流动负债	887,002.65	483,098.29
所有者权益	527,856.73	491,336.36
其中：归属于母公司所有者权益	527,856.73	491,336.36
流动比率 ¹	1.60	2.43
速动比率 ²	0.78	1.48
资产负债率 ³	68.07%	64.86%

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。

截至2016年末，发行人资产总额为1,653,206.45万元，较2015年末增长254,901.80万元，增幅18.23%。截至2016年末，发行人流动资产占资产总额的比例为86.10%，资产流动性较好。随着发行人经营规模的不断扩大，其负债规模也随之有所增加。截至2016年末，发行人负债总额为1,125,349.72万元，较2015年末增长218,381.43万元，增幅24.08%。截至2016年末，发行人所有者权益为527,856.73万元，其中，归属于母公司所有者权益合计为527,856.73万元，较2015年末增加36,520.37万元，增幅7.43%。截至2016年末，发行人流动比率和速动比率分别为1.60和0.78，较去年同期大幅降低，但仍处于同行业水平，体现了发行人短期偿债能力正常。同时，截至2016年末发行人资产负债率为68.07%，较2015年末有所上升。发行人总体负债率处于可控水平，具备长期偿债能力。

综上，从以上各项指标分析可以看出，发行人资产规模较大，业务发展良好，财务结构稳健，具有较强的抵抗风险能力，资产负债结构合理，发行人具有较好的偿债能力。

(二) 盈利能力及现金流分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	79,192.99	61,485.87
净利润	22,889.04	23,501.98
其中：归属于母公司所有者的净利润	22,889.04	23,501.98
经营活动产生的现金流量净额	-304,288.00	-112,588.01
投资活动产生的现金流量净额	301,657.53	-76,362.24
筹资活动产生的现金流量净额	-112,557.24	320,044.30
现金及现金等价物净增加额	-115,187.71	131,094.06

2016年度，发行人的营业收入为79,192.99万元，较2015年度增长17,707.12万元，增幅28.80%，其主要构成为房产收入、工程代建收入、租金收入、物管费收入、管理费收入、停车费收入、担保费收入和其他等。2016年度，发行人实现净利润22,889.04万元，其中归属于母公司所有者净利润为22,889.04万元。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额较2015年度减少191,699.99万元，下降幅度为170.27%，主要是由于收到其他与经营活动有关的现金减少13,023.18万元、购买商品、接受劳务支付的现金增加149,901.96万元所致。近年来，由于发行人的经营规模扩大，建设项目增多，使得开发成本增加较多，相应支出的现金较多，但此部分占用现金较多的新增建设项目由于尚未完工交付，尚未形成现金流入，导致经营性活动产生的现金流量净额为负，随着发行人在建项目的逐步完工，发行人经营性活动产生的现金流净额将持续得到改善。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额较2015年度增加378,019.77万元，增长幅度为495.03%，主要是由于发行人收到其他与投资活动有关的现金增加536,107.01万元所致，主要为发行人因承建较多工程项目，向成都市住房保障中心、成都市青羊区建设局等单位拆入较

多的资金所致。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2015年度减少432,601.54万元，下降幅度为135.17%，主要是由于发行人收到其他与筹资活动有关的现金减少216,952.60万元、偿还债务支付的现金增加135,250.00万元所致。即本年度发行人新增融资总体规模减少，但需偿付的存量借款本息较大所致。

综上所述，发行人营业收入较上年有所增加，盈利能力保持较好水平，偿债能力良好。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告日，除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

综上所述，发行人资产规模较大，主营业务突出，资产负债结构合理，总体财务状况稳健，具备较为可靠的偿债保障能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（此页无正文，为《2015 年成都市兴城建实业发展有限责任公司
公司债券 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）



国金证券股份有限公司

2017 年 6 月 30 日