



西藏城市发展投资股份有限公司
2015 年公司债券
受托管理事务年度报告
(2016 年度)

债券受托管理人



(住所：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层)

年 月 日

重要声明

中国银河证券股份有限公司（以下简称“银河证券”）编制本报告的内容及信息均来源于西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”、“公司”或“发行人”）2017年3月18日对外披露的《西藏城市发展投资股份有限公司2016年年度报告》等公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向银河证券出具的说明文件。银河证券对报告中所包含的内容和信息未进行独立验证，也不就该等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银河证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经银河证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，银河证券不承担任何责任。

目 录

第一节 本次公司债券概要	4
一、核准文件和核准规模	4
二、本次债券基本情况	4
第二节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2016 年度经营状况	7
三、发行人 2016 年度财务状况	9
第三节 发行人募集资金使用情况	12
一、本次公司债券募集资金情况	12
二、本次公司债券募集资金实际使用情况	12
第四节 本次债券担保人情况	13
第五节 债券持有人会议召开情况	14
第六节 本次公司债券付息及赎回情况	15
第七节 本次公司债券跟踪评级情况	16
第八节 其他重要事项	17
一、对外担保情况	17
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项	17
三、相关当事人	17
四、实施重大资产重组情况	17
五、重大事项	18

第一节 本次公司债券概要

一、核准文件和核准规模

西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“西藏城投”）2015年公司债券经中国证监会证监许可【2015】2032号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过9亿元（含9亿元）的公司债券。

二、本次债券基本情况

债券名称：本次公司债券的名称为西藏城市发展投资股份有限公司2015年公司债券。

债券简称及代码：债券简称为“15藏城投”，代码为“122491”。

发行总额：9亿元。

票面金额和发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

债券期限：7年期，附第5年末发行人上调票面利率和投资者回售选择权。

利率上调选择权：发行人为本次债券设置发行人利率上调选择权。发行人将有权决定是否在本次债券存续期的第5年末上调本次债券后2年的票面利率。发行人将于本次债券第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人为本次债券设置回售条款。在发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券第5个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续

持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本次债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

起息日：2015年10月15日

付息日：本次债券5+2年期品种的付息日为2016年至2022年间每年的10月15日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2016年至2020年每年的10月15日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本金兑付日：本次债券5+2年期品种的兑付日为2022年10月15日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年10月15日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

债券利率及确定方式：本次公开发行公司债券为固定利率债券，采取单利按年计息，逾期不另计息。票面利率由公司和主承销商通过市场询价协商确定。

担保人及担保方式：本次债券无担保。

发行时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，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA。

债券受托管理人：中国银河证券股份有限公司

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行借款，优化公司债务结构。具体募集资金用途请参见本受托管理事务报告“第三节 发行人募集资金使用情况”。

第二节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称	西藏城市发展投资股份有限公司
英文名称	Tibet Urban Development and Investment Co.,LTD
成立时间	1996 年 10 月 25 日
上市时间	1996 年 11 月 8 日
上市地点	上海证券交易所
股票简称	西藏城投
股票代码	600773
法定代表人	朱贤麟
董事会秘书	符蓉
联系方式	021-63536929
注册资本	729,213,663 元
实缴资本	729,213,663 元
注册地址	西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼
办公地址	(拉萨总部) 西藏拉萨城关区金珠西路 75 号 (上海) 上海市天目中路 380 号北方大厦 23 楼
邮政编码:	(拉萨) 850000 (上海) 200070
经营范围	一般经营项目: 对矿业、金融、实业的投资; (不具体从事以上经营项目)。建材销售; 建筑工程咨询。(经营项目涉及行政许可的, 凭行政许可证或审批文件经营)
组织机构代码	21966407-1
证监会行业	房地产业 (行业代码: K70)

1	福建省泉州市	69,259.00	-	268,318.50	是	268,318.50	85.01
2	陕西省西咸新区	108,332.00	-	164,389.00	是	164,389.00	58.79
		138,007.20	-	207,011.00		207,011.00	

2、报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	福建泉州	泉州东海组团项目	住宅	在建	71,930	327,678	435,078	222,503.98	0	29.43	2.96
2	上海	桥东商办楼项目	商办	在建	14,168.26	56,673.03	79,643.45	79,643.45	0	16.8	0.57
3	上海	佘山和园二期项目	住宅	在建	119,762	99,150.48	217,092.61	217,092.61	0	36.59	1.17

3、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	福建泉州	海宸尊域	住宅	126,093.27	13,916.24
2	上海松江	佘山和园	住宅	25,529.69	15,174.55
3	上海静安	和源企业广场	办公	4,497.73	1,643.32
4	上海静安	和源大楼	商住	835.21	835.21
5	上海静安	存量商业	商业	16,252.18	1,981.56
6	上海静安	车位	车位	40,661.72	10,374.44
7	上海静安	和源馨苑	住宅	24,970.11	1,677.31
8	上海嘉定	富友嘉园	住宅	1,880.48	869.41

9	上海静安	彭浦十期 C 块二期	住宅	17,687.96	6,485.63
---	------	------------	----	-----------	----------

4、报告期内房地产出租情况

单位：万元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(元/年)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	北方大厦	租赁	4,660.58	5,706,096	否	-
2	上海	秣陵路100号	租赁	1,893.65	1,030,860	否	-
3	上海	俞泾港路6号5楼	租赁	1,297.4	747,302.40	否	-
4	上海	和源名称	租赁	5,675.63	3,928,728.24	否	-
5	上海	普善路115号	租赁	1,390.21	1,751,664.60	否	-
6	上海	和源企业广场	租赁	843.17	251,940	否	-

三、发行人 2016 年度财务状况

(一) 发行人主营业务收入和成本情况如下：

1、主营业务行业情况

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	272,789.37	241,467.81	11.48	267.93	324.39	-11.78

2、主营业务分产品情况

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比
-----	------	------	-----	------	------	------

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	上年增减 (%)
北方佳苑	21.50	10.00	53.49	-98.88	-96.95	-29.40
富友嘉园	787.94	137.40	82.56	-62.38	-82.47	19.98
和源福邸	268.56	134.64	49.87	-57.89	-92.66	237.67
和源大楼	1,872.00	726.69	61.18	428.38	398.29	2.34
和源企业广 场	7,619.69	4,857.80	36.25	139.68	140.54	-0.23
和源祥邸	903.52	525.00	41.89	266.69	250.00	2.77
和泰花园	0.00	0.00		-100.00	-100.00	
临汾名城	1,503.56	509.55	66.11	14.16	11.44	0.83
和源名城一 期	1,466.80	571.98	61.00	-82.80	-90.91	34.79
和源馨苑	232,131.29	208,653.32	10.11	472.87	484.29	-1.76
和源名城二 期	-862.19	433.84	-150.32	-105.78	-95.12	-190.73
佘山和园	27,076.69	24,907.59	8.01	-	-	-

(二) 根据发行人 2016 年度经审计的财务报表, 主要会计数据如下:

1、发行人盈利能力

2016 年度, 发行人合并利润表主要数据如下:

单位: 万元

项目	2016 年	2015 年	增减	增减幅度 (%)
营业收入	275,086.52	76,152.46	198,934.06	261.23
营业利润	8,792.33	7,157.03	1,635.30	22.85
净利润	6,153.58	5,728.63	424.95	7.42
归属于母公司所 有者的净利润	7,338.20	6,242.85	1,095.35	17.55

2、发行人资产负债表状况

截至 2016 年 2 月 31 日, 发行人资产负债表主要数据如下:

单位：万元

项目	2016年	2015年	增减	增减幅度(%)
资产总计	927,128.48	1,106,477.66	-179,349.18	-16.21
负债合计	654,650.72	848,260.50	-193,609.78	-22.82
归属于与母公司 股东权益合计	255,831.45	248,797.85	7,033.60	2.83
少数股东权益	16,646.32	9,419.30	7,227.02	76.73

3、发行人现金流量状况

2016度，发行人现金流量表主要数据如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	增减	增减幅度(%)
经营活动产生的 现金流量净额	-7,918.69	119,754.00	-127,672.69	-106.61
投资活动产生的 现金流量净额	-90,979.35	-16,011.70	-74,967.65	468.21
筹资活动产生的 现金流量净额	-39,304.19	-114,732.03	75,427.84	-65.74
现金及现金等价 物净增加额	-138,202.23	-10,989.73	-127,212.50	1157.56

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人经中国证监会证监许可【2015】2032号文批准，于2015年10月面向合格投资者公开发行了人民币90,000万元的公司债券，本次公司债券募集资金总额扣除承销费用和发行登记费用后的净募集款项共计89,280万元，该款项已于2015年10月20日汇入发行人指定的银行账户。

根据本次债券募集说明书的相关内容，募集资金扣除发行费用后，公司拟安排募集资金89,280万元偿还银行借款，优化公司债务结构。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人2015年度报告以及相关说明，本次债券募集资金全部严格按照募集说明书中的约定使用募集资金。本次债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还全资孙公司上海国投置业有限公司银行贷款，调整债务结构。

本次公司债券的募集资金已经全部使用完毕。

第四节 本次债券担保人情况

本次债券为无担保债券。

第五节 债券持有人会议召开情况

2016 年度内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六节 本次公司债券付息及赎回情况

公司已于2016年10月完成2015年10月15日至2016年10月14日期间的本次债券利息支付工作。

报告期内，本次债券无赎回情况发生。

第七节 本次公司债券跟踪评级情况

本次公司债券的信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司(简称“新世纪评估”)于2017年5月16日发布了《西藏城市发展投资股份有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》,该报告主要内容如下:

- 一、本次债券跟踪信用等级: AA
- 二、发行人主体信用等级: AA
- 三、评级展望: 稳定。

第八节 其他重要事项

一、对外担保情况

截至 2016 年末，发行人对外担保合计余额 17.63 亿元。其中报告期末对子公司担保余额 12.13 亿元，对外担保余额（不包括对子公司的担保）5.5 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

（一）谢玉林-上海北方城市发展投资股份有限公司诉讼案

子公司北方城投与谢玉林就永盛苑楼盘的房屋买卖纠纷案，北方城投被判返还购房款 1,789.70 万元，赔偿其不能履行合同损失及办理权证、装修等直接损失合计 7,965.57 万元并支付利息，赔偿款已经由闸北区国资委偿付完毕。但事后谢玉林又就房屋使用收益（租金）损失问题诉公司赔偿 3,397.50 万元，目前此案仍在审理过程中。由于永盛苑楼盘为北方城投在借壳西藏雅砻上市资产重组前开发建设的项目，闸北区国资委承诺如因永盛苑房屋质量问题导致北方城投发生赔偿义务，由静安区国资委承担。

三、相关当事人

截至 2016 年 12 月 31 日，本次债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、实施重大资产重组情况

2016 年 12 月 27 日，公司董事会和临时股东大会审议通过了公司重大资产重组的相关方案。公司拟发行股份及支付现金的方式购买藏投酒店 100%股权、泉州置业 14.99%股权及陕西国锂 41.21%股权，其中股份支付对价 11.68 亿元，现金支付对价 0.31 亿元。同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，总额不超过 11.65 亿元。

2017 年 4 月 26 日，本次重大资产重组事项经中国证监会审核，已获得有条件通过，公司尚未收到中国证监会的正式核准文件。

五、重大事项

截至 2016 年 12 月 31 日公司账面借款余额和对外担保（不包括对子公司的担保）分别为 48.97 亿元和 5.5 亿元，报告期内分别减少 4,000.5 万元和 6,000 万元。

(本页无正文,为《西藏城市发展投资股份有限公司2015年公司债券受托管理事务2016年度报告》之盖章页)

