

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

(2015年度)

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”)2016年4月16日对外披露的《西藏城市发展投资股份有限公司2015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,投资者根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。

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:发行人本次债券的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间的第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。公司发出公告后是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起,1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债券持有人支付的利息金额为投资者截至付息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与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券登记日收市时各自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16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16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16日,前述日期如遇法定节假日或休息日,则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,符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按债券等级机构的相关规定执行。

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 发行人募集资金情况”。



债券受托管理人

中国银河证券股份有限公司
CHINA GALAXY SECURITIES COMPANY LIMITED

(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)

2016年6月13日

第二节 发行人2015年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)
1	上海浦东	金山区国际企业	住宅	29,146.36	3,616.49
2	上海浦东	碧海金沙国际广场	办公	6,213.64	1,750.01
3	上海浦东	碧海金沙	居住	95,009	117,444
4	上海浦东	碧海金沙	商业	16,976.37	628.19
5	上海浦东	碧海金沙	车位	49,308.10	8,706.38
6	上海浦东	碧海金沙	住宅	123,762.39	98,792.28

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产品公允价值
1	上海	北方大厦	租赁	5,107.72	517,347	-	-
2	上海	绿码国际100号	租赁	1,189.06	86,906	否	-
3	上海	碧海金沙	租赁	1,207.4	62,295.20	否	-
4	上海	碧海金沙	租赁	4,971.30	324,786.00	否	-
5	上海	碧海金沙	租赁	1,390.21	105,702.00	否	-
6	上海	碧海金沙	租赁	843.17	20,986	否	-

3、报告期内房地产销售情况

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产品公允价值
1	上海	北方大厦	租赁	5,107.72	517,347	-	-
2	上海	绿码国际100号	租赁	1,189.06	86,906	否	-
3	上海	碧海金沙	租赁	1,207.4	62,295.20	否	-
4	上海	碧海金沙	租赁	4,971.30	324,786.00	否	-
5	上海	碧海金沙	租赁	1,390.21	105,702.00	否	-
6	上海	碧海金沙	租赁	843.17	20,986	否	-

5、报告期末应收账款情况

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产品公允价值
1	上海	北方大厦	租赁	5,107.72	517,347	-	-
2	上海	绿码国际100号	租赁	1,189.06	86,906	否	-
3	上海	碧海金沙	租赁	1,207.4	62,295.20	否	-
4	上海	碧海金沙	租赁	4,971.30	324,786.00	否	-
5	上海	碧海金沙	租赁	1,390.21	105,702.00	否	-
6	上海	碧海金沙	租赁	843.17	20,986	否	-

6、报告期末应收账款情况

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产品公允价值
1	上海	北方大厦	租赁	5,107.72	517,347	-	-
2	上海	绿码国际100号	租赁	1,189.06	86,906	否	-
3	上海	碧海金沙	租赁	1,207.4	62,295.20	否	-
4	上海	碧海金沙	租赁	4,971.30	324,786.00	否	-
5	上海	碧海金沙	租赁	1,390.21	105,702.00	否	-
6	上海	碧海金沙	租赁	843.17	20,986	否	-

7、报告期末应收账款情况

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产品公允价值
1	上海	北方大厦	租赁	5,107.72	517,347	-	-
2	上海	绿码国际100号	租赁	1,189.06	86,906	否	-
3	上海	碧海金沙	租赁	1,207.4	62,295.20	否	-
4	上海	碧海金沙	租赁	4,971.30	324,786.00	否	-
5	上海	碧海金沙	租赁	1,390.21	105,702.00	否	-
6	上海	碧海金沙	租赁	843.17	20,986	否	-

8、报告期末应收账款情况

单位:万元

序号
