

2014年临安市城建发展有限公司公司债券
2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

浙江国兴投资集团有限公司

主承销商



国开证券股份有限公司

(北京市西城区阜成门外大街29号)

二〇一八年六月

2014年临安市城建发展有限公司公司债券2017年度发行人履约情况 及偿债能力分析报告

国开证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为2014年临安市城建发展有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）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）的相关要求出具本报告。为出具本报告，自本次债券发行完毕之日起，本公司与浙江国兴投资集团有限公司（简称“发行人”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本次债券存续期间所了解的信息进行披露。

主承销商未对本次债券的投资价值做出任何评价，也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

公司名称：浙江国兴投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1（1幢501）

注册时间：2000年11月10日

注册资金：人民币164,385.75万元

法定代表人：麻成林

经济性质：其他有限责任公司

经营范围：经营区国资委授权的国有资产,房地产开发、经营。(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)。

发行人股东情况:2017年,临安市万兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)以750,075,000.00元对公司进行增资,750,075,000.00元已于2017年6月到位。本次增资后杭州市临安区国有股权控股有限公司持有公司80.25%的股权,中国农发重点建设基金有限公司持有公司2.26%的股权,国开发展基金有限公司持有本公司2.06%的股权,临安市万兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有公司15.43%的股权。

本次变更并未引起实际控制人变动,未导致公司主营业务结构发生变化,未对公司主营业务、财务状况、评级状况及偿债能力造成重大影响。

报告期内,公司董事、监事和高级管理人员变动情况:报告期内,公司实际控制人以及董事、监事和高级管理人员均未发生变更。

二、债券基本要素

(一) 发行人:浙江国兴投资集团有限公司。

(二) 债券名称:2014年临安市城建发展有限公司公司债券(简称“14临安城建债”、“14临城债”)。

(三) 发行总额:人民币10亿元整。

(四) 债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,票面年利率为Shibor(1Y)基准利率加上基本利差,基本利差区间上限为3.40%。Shibor(1Y)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

布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank OfferedRate, 简称Shibor)的算术平均数(基准利率四舍五入,保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人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,在本期债券存续期内固定不变。

(五) 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、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五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。

(六) 起息日期: 2014年8月1日。

(七) 担保方式: 本期债券无担保。

(八) 最新信用级别: 根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《浙江国兴投资有限公司14临安城建债跟踪评级报告》(新世纪跟踪【2018】100070),14临安城建债的跟踪评级结果维持为AA+,公司主体信用等级维持为AA+,评级展望为稳定。

三、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《2014年临安市城建发展有限公司公司债券募集说明书》的约定,在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。本期债券于2014年8月8日在银行间市场上市流通,简称“14临安城建债”,证券代码为“1480402”;2014

年8月28日在上海证券交易所上市，简称“14临城债”，证券代码为“124885”。

（二）付息情况

本次债券的付息日为2015年至2021年每年的8月1日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已分别于2015年8月1日，2016年8月1日，2017年8月1日按时支付当期利息69,400,000元和到期20%本金200,000,000元，不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金10亿元，募集资金全部用于锦桥区块棚户区改造及综合配套工程、临安市城东钱锦花园（安置房）项目和沙地区块棚户区改造有机更新项目三个固定资产投资项目。

截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。

（四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

自公司发行本次债券，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运行正常。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集说明，专门用于存放本次债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。

（五）发行人信息披露情况

2017年8月31日，发行人披露2017年公司债券半年度报告及报告摘要。

2018年2月13日，发行人发布聘请的中介机构发生变更的公告。

2018年4月27日，发行人发布公告，披露2017年年度报告。

2018年5月2日，发行人披露2017年年度报告摘要。

2018年5月4日，发行人披露公司债券2018年临时债券代理事务报告。

2018年5月4日，发行人发布关于公司经营范围变更及修改公司章程的公告。

2018年5月18日，发行人披露跟踪评级报告。

2018年5月31日，发行人发布公告，披露公司债券2018年临时债权代理事务报告。

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。

四、发行人偿债能力

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年的合并财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]第3083号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	变动百分比（%）
总资产	2,197,559.04	1,807,547.84	21.58
EBIDTA	95,996.37	76,226.51	25.94
流动比率（倍）	3.19	4.17	-23.45

速动比率（倍）	1.71	2.07	-17.38
资产负债率（%）	56.61	55.22	2.52
EBITDA利息保障倍数	2.29	2.09	9.48

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货-划分为持有待售的资产-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产；

EBITDA利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债指标来看，发行人2016年和2017年的流动比率分别为4.17和3.19，有小幅下降，速动比率分别为2.07和1.71，有小幅下降，整体来看，发行人短期偿债能力较好。从长期偿债指标来看，发行人2016年和2017年的资产负债率分别为55.22%和56.61%，2017年资产负债率略有上升，发行人2016年和2017年的EBITDA利息保障倍数分别为2.09和2.29，2017年的EBITDA利息保障倍数有所上升，EBITDA对利息的覆盖程度较好，综合来看，发行人长期偿债能力较好。

（二）盈利能力及现金流情况

项目（万元）	2017年12月31日	2016年12月31日	变动百分比（%）
主营业务收入	246,032.15	216,356.52	13.72%
利润总额	49,368.37	34,923.96	41.36%
净利润	45,917.75	32,183.02	42.68%

经营活动产生的现金流量净额	61,607.77	-26,658.06	331.10%
投资活动产生的现金流量净额	-79,514.28	-52,177.32	-52.39%
筹资活动产生的现金流量净额	234,725.80	79,111.83	196.70%
现金及现金等价物净增加额	159,304.70	159,028.24	0.17%

目前公司主营业务收入主要来源于物资销售、房产销售、景区旅游、农村土地综合治理等。发行人2017年实现物资销售收入166,960.56万元，占主营业务收入的比重为67.86%；房产销售收入61,036.02万元，占主营业务收入的比重为24.81%；景区旅游收入8,667.27万元，占主营业务收入的比重为3.52%；农村土地综合治理收入9,368.30万元，占主营业务收入的比重为3.81%。

2017年发行人实现主营业务收入共计246,032.15万元，较2016年增加29,675.63万元，增长率为13.72%。2017年发行人经营活动现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额分别为61,607.77万元和-79,514.28万元。2017年发行人筹资活动产生的现金流量净额234,725.80万元，较上年增幅为196.70%。2017年，公司共获得政府补助77.11万元，同比2016年下降99.88%。公司2017年实现净利润45,917.75万元，同比2016年增加42.68%。2016年及2017年，公司营业外收入分别为63,586.84万元和94.98万元，分别占当年利润总额的182.07%和0.19%，

占当年净利润的197.58%和0.21%，本公司营业外收入对净利润贡献较大，主要政府补助和其他收入增加。

五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	证券名称	债券期限	票面利率 (当期)	起息日期	发行规模 (亿元)	到期 兑付日
企业债	2014 年临安市城建发展有限公司公司债券	7 年	6.94%	2014/08/01	10.00	2021/08/01
公司债	临安市城建发展有限公司 2015年非公开发行公司债券 (第一期)	3年	6.27%	2015/07/22	5.00	2018/07/22
公司债	临安市城建发展有限公司 2015年非公开发行公司债券 (第二期)	3年	5.6%	2015/12/10	5.00	2018/12/10
公司债	临安市城建发展有限公司 2016年非公开发行公司债券 (第一期)	3年	4.69%	2016/03/07	5.00	2019/03/07

截至本报告日，发行人其他债务融资工具均按时付息。

综上所述，发行人负债水平不高、长期偿债能力较好负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能

力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2014年临安市城建发展有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

