

债券代码：1480402.IB/124885.SH

债券简称：14临安城建债/14临城建

2014年临安市城建发展有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2020 年度)

发行人：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）。



债券债权人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

2021年6月

声 明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《浙江国兴投资集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国开证券所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本期公司债券概况	3
一、债券名称	3
二、债券简称及代码	3
三、核准文件及核准规模	3
四、本期公司债券的主要条款	3
第二章 债权人履职情况	5
一、发行人资信情况	5
二、担保物资信情况	5
三、募集资金使用情况	5
第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2020 年度经营情况	6
三、发行人 2020 年度财务状况	7
四、发行人偿债意愿和能力分析	9
第四章 发行人募集资金使用情况	10
一、本期公司债券募集资金情况	10
二、本期公司债券募集资金实际使用情况	10
三、专项账户开立及运作情况	10
第五章 债券持有人会议召开情况	11
第六章 增信措施的有效性分析	12
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第八章 本期公司债券本息偿付情况	14
第九章 本期公司债券跟踪评级情况	15
第十章 其他事项	16
一、发行人的对外担保情况	16
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	16
三、相关当事人	16
四、其他重大事项	16

第一章 本期公司债券概况

一、债券名称

2014 年临安市城建发展有限公司公司债券。

二、债券简称及代码

债券简称	代码
14临安城建债， 14临城建	1480402.IB(银行间债券)， 124885.SH(上海证券交易所)

三、核准文件及核准规模

本期债券已经国家发改委发改财金[2014]1353号文核准发行。核准规模为债券面值不超过人民币10亿元。

四、本期公司债券的主要条款

- 1、发行规模：10亿元人民币。
- 2、票面金额：本期债券票面金额为100元。
- 3、发行价格：100 元。
- 4、债券期限：7 年。
- 5、上市场所：银行间市场，上海证券交易所。
- 6、债券形式：本期债券采用固定利率形式。
- 7、票面利率：票面利率为 6.94%。
- 8、起息日：2014 年 8 月 1 日。本期债券存续期限内每年的 8 月 1 日为该计息年度的起息日。
- 9、付息日：本期债券存续期限内每年的8月1日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每次付息款项不另计利息。
- 10、本金兑付日：2017 年至 2021 年每年的 8 月 1 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）。
- 11、计息期间：2014 年至 2021 年每年的 8 月 1 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）。
- 12、还本付息方式：每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，自债

券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按发行总额 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首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

13、担保情况：本期债券无担保。

14、信用级别：上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，公司的主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

15、募集资金用途：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。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 债权人履职情况

公司债券存续期内，债权人国开证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权人职责，维护债券持有人的合法权益。债权代理人在每个会计年度结束之日起六个月内出具上一年度债券债权代理事务年度报告。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

一、发行人资信情况

报告期内，债权人持续关注发行人资信情况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期跟踪发行人重大事项发生情况。2020年6月30日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布发行人跟踪评级报告，确定发行人主体信用评级为AA+，维持“14临安城建债”信用等级为AA+。发行人2021年跟踪评级报告预计于2021年6月30日前披露。

二、担保物资信情况

本期债券无增信措施，无相关担保物。

三、募集资金使用情况

债权代理人与募集资金监管行进行密切联系，对募集资金使用进行有效核查，定期搜集资金监管账户流水、与发行人核实资金使用情况。本期债券募集资金已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，发行人按照债券募集说明书约定使用募集资金，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致。

第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：浙江国兴投资集团有限公司。
- 2、住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1（1幢501）。
- 3、注册时间：2000年11月10日。
- 4、注册资金：人民币164,385.75万元。
- 5、法定代表人：姜涌。
- 6、经济性质：其他有限责任公司。
- 7、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)。

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至2020年末，公司总资产2,879,145.46万元，较2019年上升21.56%。2020年公司实现营业收入259,690.36万元，净利润30,995.88万元。

（二）公司业务情况

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2020年实现物资销售收入11.66 亿元，占主营业务收入的比重为44.89%；房产销售收入11.34亿元,占主营业务收入的比重为43.66%；景区旅游收入0.32亿元，占主营业务收入的比重为1.24%；农村土地综合治理收入0.65亿元，占主营业务收入的比重为2.49%。

公司最近两年营业收入及成本的构成情况如下：

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2020 年				2019 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物资销售	11.66	11.66	0.00	44.89	14.11	14.11	0.00	78.66
房产销售	11.34	5.68	49.91	43.66	0.72	0.35	50.75	4.01
景区服务	0.321	0.322	-0.21	1.24	0.73	0.39	46.35	4.05

业务板块	2020 年				2019 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
农村土地综合整理	0.65	0.00	100.00	2.49	0.48	0.00	100.00	2.65
保安服务	1.29	1.16	10.27	4.96	1.33	1.13	15.08	7.43
其他	0.72	0.48	32.36	2.76	0.57	0.36	36.84	3.20
合计	25.97	19.30	25.66		17.94	16.34	8.87	-

三、发行人 2020 年度财务状况

（一）主要资产变动情况

单位：亿元

资产项目	2020 年	2019 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	50.39	19.84	154.00	注 1
应收账款	2.48	1.90	30.77	注 2
预付款项	3.56	2.86	24.72	-
其他应收款	48.42	30.15	60.63	注 3
存货	108.36	110.84	-2.24	-
其他流动资产	2.02	1.51	33.54	注 4
可供出售金融资产	2.83	1.26	124.87	注 5
长期股权投资	26.79	26.48	1.17	-

主要资产变动的原因

注 1：系新增债券和预收房款、及存货土地储备。

注 2：系对浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司应收账款增加 5,257.58 万元。

。

注 3：系对杭州临安国润投资开发建设有限公司应收款项增加 118,220.04 万元。

注 4：本期增加理财产品 5,000.00 万元。

注 5：本期增加“杭州湖山股权投资有限公司”投资 1.50 亿元。

2020 年和 2019 年，公司总资产分别为 2,879,145.46 万元和 2,368,584.98 万元，较 2019 年上升 21.56%。2020 年和 2019 年，公司的流动资产分别为 2,152,373.57 万元和 1,670,978.90 万元，同比上升 28.81%。2019 年和 2020 年，公司非流动资产分别为 726,771.88 万元和 697,606.08 万元，同比上升 4.18%。

（二）主要负债变动情况

单位：亿元

负债项目	2020 年	2019 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	-	1.00	-100.00	注 1
应付账款	2.82	1.70	65.84	注 2
预收款项	28.61	9.61	197.65	注 3
应付职工薪酬	0.26	0.17	59.20	注 4
应交税费	1.12	0.14	693.70	注 5
其他应付款	11.07	9.78	13.22	-
一年内到期的非流动负债	16.13	8.79	83.39	注 6
长期借款	38.60	42.93	-10.10	-
应付债券	62.77	39.79	57.75	注 7
长期应付款	12.61	17.01	-25.84	-

主要负债变动的原因

注1：系短期借款偿还完毕。

注2：系对浙江中大建设工程有限公司、浙江浦航建设工程有限公司和杭州临安宏成建设工程有限公司应收账款增加所致。

注3：系新增预收房款19亿元所致。

注4：系应付职工薪酬增加0.09亿所致。

注5：系企业所得税同比增加0.85亿元所致。

注6：系一年内到期的长期借款增加所致。

注7：系新增债券融资25亿元所致。

（三）主要利润变动情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	变动比例 (%)
营业收入	259,690.36	179,355.55	44.79
营业成本	193,044.58	163,441.42	18.11
利润总额	41,108.67	34,883.88	17.84
净利润	30,995.88	33,701.28	-8.03
扣除非经常性损益后净利润	23,941.88	33,399.20	-28.32
归属母公司股东的净利润	30,567.05	33,958.46	-9.99

报告期内,发行人营业总收入为 259,690.36 万元,较去年同期的 179,355.55 万元上升 44.79%, 主要系房产销售营收同比大幅上升所致。

（四）现金流量表主要变动情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例 (%)	
经营活动产生的 现金流净额	162,773.89	-153,494.86	-206.05	注 1
投资活动产生的 现金流净额	-76,394.51	-203,598.30	-62.48	注 2
筹资活动产生的 现金流净额	219,143.33	335,701.31	-34.72	注 3

注：变动原因分析如下：

注 1：系房产销售及存货土地收储变动所致。

注 2：系投资支付的现金大幅减少所致。

注 3：系偿还债务支付的现金增加所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人所涉及有息负债均按时还本付息，具有良好偿债意愿。

发行人经营情况、财务情况良好，融资渠道畅通，截至目前并未发生可能影响偿债能力的重大事项，还本付息能力较强。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

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。报告期内，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，本期募集资金已全部使用完毕。具体情况如下：

债券名称	2014 年临安市城建发展有限公司公司债券
募集资金总额	人民币 10.00 亿元
募集资金使用情况	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
募集资金余额	0 亿元
履行的程序	报告期内，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范
募集资金专项账户运作情况	正常
是否与募集说明书承诺一致	是
其他	不适用

三、专项账户开立及运作情况

公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金管理、接受、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常情况。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 增信措施的有效性分析

增信措施的有效性落实如下：

- （1）认真落实债券募集资金的投资运作；
- （2）公司的盈利能力为公司债券按时偿付提供保证，2020 年 1-12 月，公司实现营业收入 25.97 亿元，净利润 3.10 亿元；
- （3）资产变现为公司债券偿付提供保证，2020 年 12 月末公司流动资产合计为 215.24 亿元，其中货币现金为 50.39 亿元；
- （4）公司拥有良好的银行信用支持，截至 2020 年 12 月末公司的银行额度为 77.64 亿元；
- （5）设立专项偿债账户，对偿债资金进行提前安排；
- （6）有效地风控控制机制为本期债券的偿还提供制度保障。

本期债券存续期内建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。债权代理人签署了债权代理协议。在本期债券存续期限内，债权代理人代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、债券持有人会议规则等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

第八章 本期公司债券本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

1、本期债券采用提前还款方式，即在债券存续期的第 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；每年还本时按债权登记日日终在债券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）。本期债券兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 1 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）。

2、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后五年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2015 年至 2021 年每年的 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

经向发行人了解并确认，报告期内，2020 年 8 月 1 日为本期债券付息日，发行人按时支付了本期利息 0.2776 亿元和到期的 20%本金 2 亿元，未出现延迟支付本期债券到期利息的情况。不存在应付未付利息的情况。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任临安市城建发展有限公司公司债券跟踪评级机构，上海新世纪资信评估投资服务有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在上海新世纪评级网站（<http://www.shxsj.com>）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）同时予以公告。预计最新跟踪评级报告出具的时间为 2021 年 6 月 30 日之前。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《浙江国兴投资集团有限公司及其发行的 14 临安城建债、19 国兴 01、19 国兴 02 与 19 国兴 03 跟踪评级报告》（【新世纪跟踪[2020]100603】），发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券评级为 AA+，评级展望为“稳定”。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：3.6 亿元；

公司报告期对外担保的增减变动情况：减少 3.6 亿元；

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 亿元。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

无。

四、其他重大事项

无。

（此页无正文，为《2014 年临安市城建发展有限公司公司债券债权代理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

