浙江国兴投资集团有限公司企业债券

2024 年度债权代理报告及履约情况偿债能力

分析报告

发行人

浙江国兴投资集团有限公司

主承销商/债权代理人

国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）、2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第二期）和2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第三期）、2022年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（以下简称“19国兴债01”、“19国兴债02”、“19国兴债03”和“22国兴债”）的主承销商及债权代理人，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于浙江国兴投资集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《浙江国兴投资集团有限公司2024年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对19国兴债01、19国兴债02、19国兴债03和22国兴债的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

一、债券基本要素

债券全称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）
债券简称	银行间债券市场：19 国兴债 01； 上海证券交易所：19 国兴 01。
发行人名称	浙江国兴投资集团有限公司
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付条款，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。
发行规模	8 亿元人民币。
债券存量	1.6 亿元人民币。
担保情况	本期债券无担保。
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2024 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

债券全称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第二期）
债券简称	银行间债券市场：19 国兴债 02； 上海证券交易所：19 国兴 02。
发行人名称	浙江国兴投资集团有限公司（原名：临安市城建发展有限公司、浙江国兴投资有限公司）
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付条款，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。
发行规模	8 亿元人民币。
债券存量	3.2 亿元人民币。
担保情况	本期债券无担保。

最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2024 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

债券全称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第三期）
债券简称	银行间债券市场：19 国兴债 03； 上海证券交易所：19 国兴 03。
发行人名称	浙江国兴投资集团有限公司（原名：临安市城建发展有限公司、浙江国兴投资有限公司）
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付条款，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。
发行规模	7 亿元人民币。
债券存量	2.8 亿元人民币。
担保情况	本期债券无担保。
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2024 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

债券全称	2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：22 国兴债； 上海证券交易所：22 国兴 01。
发行人名称	浙江国兴投资集团有限公司（原名：临安市城建发展有限公司、浙江国兴投资有限公司）
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付条款，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。
发行规模	13.5 亿元人民币。

债券存量	10.8 亿元人民币。
担保情况	本期债券无担保。
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2024 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

二、2024 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据“19 国兴债 01”募集说明书，“19 国兴债 01”共募集资金 8 亿元人民币，其中约 4.91 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等募投项目，其余用于补充公司营运资金。

根据“19 国兴债 02”募集说明书，“19 国兴债 02”共募集资金 8 亿元人民币，其中约 4.91 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等募投项目，其余用于补充公司营运资金。

根据“19 国兴债 03”募集说明书，“19 国兴债 03”共募集资金 7 亿元人民币，其中约 4.29 亿元（占比约 61.28%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等募投项目，其余用于补充公司营运资金。

根据“22 国兴债”募集说明书，“22 国兴债”共募集资金 13.5 亿元人民币，其中约 6.2 亿元（占比约 45.92%）拟用于余村三产地块保障

房项目、余村西侧地块保障房项目、临安大明山游客服务中心项目、临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目等募投项目，3.24 亿元（占比约 24.00%）用于偿还发行人于 2021 年到期的企业债券本息，其余用于补充公司营运资金。

截至 2024 年 12 月 31 日，19 国兴债 01、19 国兴债 02、19 国兴债 03 和 22 国兴债募集资金均已使用完毕。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 19 国兴债 01、19 国兴债 02 和 19 国兴债 03 上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 22 国兴债上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告。

三、2024 年度发行人偿债能力

发行人 2024 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（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（容诚审字[2025]310Z0158 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 2024 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项　　目	2024年末	2023年末
资产总计	3,523,531.81	3,172,187.17
其中：流动资产	2,242,231.40	2,051,278.07
其中：存货	1,369,353.81	1,203,037.70
非流动资产	1,281,300.42	1,120,909.11
负债合计	2,350,931.20	2,110,951.36
其中：流动负债	627,292.09	453,627.39
非流动负债	1,723,639.11	1,657,323.97
股东权益合计	1,172,600.61	1,061,235.82
流动比率（倍）	3.57	4.52
速动比率（倍）	1.39	1.87
资产负债率	66.72%	66.55%

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

2024 年末，发行人资产总计 3,523,531.81 万元，较 2023 年末增加 351,344.64 万元。2024 年末，发行人非流动资产 1,281,300.42 万元，占资产的 36.36%，较 2023 年末增加 160,391.31 万元，发行人流动资产 2,242,231.40 万元，占资产的 63.64%，较 2023 年末增加 190,953.33 万元。

2024 年末，发行人负债合计 2,350,931.20 万元，较 2023 年末增加 239,979.84 万元。发行人负债以非流动负债为主，2024 年末，发行人非流动负债 1,723,639.11 万元，占负债的 73.32%，较 2023 年末增加 66,315.14 万元。2024 年末，发行人流动负债 627,292.09 万元，占负债的 26.68%，较 2023 年末增加 173,664.70 万元。

2024 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.57 倍、1.39 倍，与 2023 年末相比发行人短期偿债能力略有下降；2024 年末，发行人资产负债率 66.72%，较 2023 年末基本持平。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项　　目	2024年度	2023年度
营业收入	53,713.62	122,711.66
营业成本	40,527.58	97,558.01
利润总额	15,761.88	21,312.57
净利润	11,160.04	17,568.98
其中：归属于母公司所有者的净利润	12,239.85	19,420.43
经营活动产生的现金流量净额	-426,430.94	-222,037.44
投资活动产生的现金流量净额	-71,437.22	-86,652.41
筹资活动产生的现金流量净额	325,936.12	317,189.54

发行人营业收入主要由物资销售、房屋销售、景区服务以及安保服务收入组成。2024 年，发行人实现营业收入 53,713.62 万元，归属于母公司所有者的净利润 12,239.85 万元，较 2023 年大幅下降，主要系发行人商品房项目均已竣工销售，无在售商品房项目使得房屋销售业务收入与利润大幅下降所致。

2024 年，经营活动产生的现金流量净额为-426,430.94 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2023 年下降较多，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江国兴投资集团有限公司企业债券 2024 年度债权代理报告及履约情况偿债能力分析报告》之签章页）

国信证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日