

杭州市临安区新锦产业发展集团 有限公司

(住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 88 号
天目医药港医药产业孵化园 A 座 8-9 层)

公司债券受托管理事务报告 (2024 年度)

债券受托管理人



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

2025 年 6 月

声 明

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见及发行人向财通证券提供的其他材料。

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财通证券所作的承诺或声明。

目 录

声 明	2
第一章 受托管理的债券概要	4
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人 2024 年度经营与财务状况	7
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变化情况	11
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况	12
第七章 债券持有人会议召开的情况	13
第八章 发行人偿债能力和意愿分析	14
第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	16

第一章 受托管理的债券概要

截至 2024 年末，杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司发行的由财通证券担任受托管理人的债券包括：24 新锦债 01/24 新锦 01。

一、注册文件及注册规模

2023 年 1 月 6 日，公司取得国家发改委《关于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债[2023]5 号)，获准面向专业投资者公开发行不超过（含）17.70 亿元的公司债券。

2024 年 6 月 14 日，公司完成了杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）(证券简称“24 新锦债 01/24 新锦 01”，证券代码“2480071.IB/271118.SH”）的发行。

二、公司债券主要条款

（一）24 新锦债 01/24 新锦 01

1、债券名称：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）

2、债券简称：24 新锦债 01/24 新锦 01

3、债券代码：2480071.IB/271118.SH

4、发行规模：人民币 7 亿元

5、债券余额：人民币 7 亿元

6、债券期限：本期债券为 7 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

7、票面利率：2.22%

8、起息日：2024 年 6 月 14 日

9、回售日：2027 年 6 月 14 日

10、到期日：2031 年 6 月 14 日

11、还本付息方式：本期债券每年度付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

12、主承销商和受托管理人：财通证券股份有限公司

13、担保情况：本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

14、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，发行主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定

15、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人进行了如下重大事项公告披露：

2024年4月17日，发行人披露了《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司关于董事长变更的公告》。

因彼时由财通证券担任受托管理人的债券“24新锦债01/24新锦01”尚未发行，故不涉及临时受托管理事务报告。

上述重大事项公告按时披露，符合《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《募集说明书》《受托管理协议》的约定。

第三章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
法定代表人	王小强
注册资本	38,000.00万元
设立日期	2009年10月22日
统一社会信用代码	91330185694589138A
住所	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街88号天目医药港医药产业孵化园A座8-9层
邮政编码	311300
所属行业	商业服务业
信息披露事务负责人及职位	陈鸿 董事
电话	0571-61069005
传真	0571-61069005
电子邮箱	292307025@qq.com
经营范围	城市基础设施投资、开发与管理；土地整理、开发；企业管理咨询；旅游开发；卫生、医疗健康产业投资。（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）

杭州市临安区国有股权控股有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人的控股股东；杭州市临安区国有资产管理服务中心持有杭州市临安区国有股权控股有限公司 100% 股权，杭州市临安区国有资产管理服务中心为发行人的实际控制人。

二、发行人 2024 年度经营情况

2024 年度发行人生产经营情况正常，营业收入主要来源于商品销售、土地开发与房屋销售业务，最近两年公司分业务板块情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地整理	3.12	2.79	10.58	42.11	4.28	3.76	12.15	33.33
房屋销售	1.52	1.23	19.08	20.51	2.56	1.16	54.69	19.94
商品销售	0.69	0.61	11.59	9.31	4.59	4.50	1.96	35.75

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
景区旅游	0.55	0.59	-7.27	7.42	0.52	0.48	7.69	4.05
租赁服务	0.61	0.53	13.11	8.23	0.22	0.23	-4.55	1.71
健康产业	0.47	0.45	4.26	6.34	0.34	0.35	-2.94	2.65
其他服务	0.45	0.13	71.11	6.07	0.32	0.23	28.13	2.49
合计	7.41	6.33	14.57	100.00	12.84	10.71	16.59	100.00

2024 年, 公司房屋销售收入较 2023 年减少 40.63%, 成本较 2023 年增加 6.03%, 毛利率降低 65.11%, 主要系 2023 房产销售项目主要为颐养小镇项目, 项目单价较高, 2024 年房产销售主要为电力基地项目, 项目单价较低所致。

2024 年, 公司商品销售收入较 2023 年减少 84.97%, 成本较 2023 年减少 86.44%, 毛利率增长 491.33%, 主要系发行人缩减低毛利的贸易业务规模所致。

2024 年, 公司景区旅游收入较 2023 年增加 5.77%, 成本较 2023 年增加 22.92%, 毛利率大幅降低 194.54%, 主要系本年景区宣传建设改造支出增加所致。

2024 年, 公司租赁服务收入较 2023 年增加 177.27%, 成本较 2023 年增加 130.43%, 毛利率大幅增长 388.13%, 主要系中昌化骨伤科医院和於潜镇人民医院的租金在 2024 年收取, 毛利率较高, 导致租赁服务毛利率上升所致。

2024 年, 公司健康产业收入较 2023 年增加 38.24%, 成本较 2023 年增加 28.57%, 毛利率由负转正。

2024 年, 公司其他服务收入较 2023 年增加 40.63%, 成本较 2023 年减少 43.38%, 主要系由于其他业务规模较小, 基数较小, 同比变动较大。

三、发行人 2024 年度财务状况

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告(容诚审字[2025]310Z0159 号), 发行人 2024 年度主要财务数据如下:

单位: 万元、%

主要财务指标	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	3,754,690.77	3,540,814.41
总负债	2,274,439.50	2,058,760.45
所有者权益	1,480,251.27	1,482,053.96
流动比率(倍)	4.03	3.54
速动比率(倍)	0.65	0.48
资产负债率	60.58	58.14
贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

单位：万元

主要财务指标	2024 年度	2023 年度
营业总收入	74,054.80	128,395.44
利润总额	5,559.41	13,020.57
净利润	4,280.67	11,005.41
归属于母公司股东的净利润	3,648.89	10,246.66
经营活动产生现金流量净额	-102,271.50	-477,809.42
投资活动产生现金流量净额	-95,483.10	-64,399.71
筹资活动产生现金流量净额	211,855.07	715,437.29

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与 核查情况

一、受托债券募集资金使用计划

(一) 24 新锦债 01/24 新锦 01

根据 24 新锦债 01/24 新锦 01 募集说明书，本期债券拟募集资金为不超过 7 亿元（含 7 亿元），拟将其中 4.20 亿元用于临政储出[2020]9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），2.80 亿元用于补充营运资金。

二、债券募集资金实际使用情况

(一) 24 新锦债 01/24 新锦 01

截至 2024 年 12 月 31 日，24 新锦债 01/24 新锦 01 已使用募集资金 5.69 亿元，其中 2.91 亿元用于临政储出[2020]9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），2.78 亿元用于补充营运资金，受托债券募集资金的使用与募集说明书承诺的用途一致。

三、募集资金专项账户运作情况

(一) 24 新锦债 01/24 新锦 01

发行人与中信银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、浙江临安农村商业银行股份有限公司签订了募集资金监管协议，并分别开立了募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收及划转。

报告期内，发行人债券募集资金专项账户运作正常。

四、发行人募集资金使用信息披露义务履行的情况

经核查发行人公司债券年度报告，发行人已根据相关法律法规的规定及募集说明书的约定履行募集资金信息披露义务。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性 分析及变化情况

一、内外部增信机制情况

24 新锦债 01/24 新锦 01 由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、偿债保障措施的有效性分析及变化情况

- 1、本期债券偿债计划概况
- 2、偿债计划的人员及工作安排
- 3、设立偿债资金专户
- 4、偿债计划的财务安排
- 5、聘请受托管理人
- 6、债券持有人会议规则
- 7、地方政府的支持
- 8、优良的资信

报告期内，发行人设定的内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化，偿债保障措施切实有效。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

发行人已设立专门的偿付工作小组，设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人并按照要求进行信息披露。

报告期内，发行人设定的偿债保障措施运行情况正常，偿债保障措施切实有效。

二、公司债券本息偿付情况

(一) 24新锦债 01/24新锦01

报告期内暂未届兑付兑息日。

第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，24 新锦债 01/24 新锦 01 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。

第八章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

最近两年，发行人的主要偿债能力指标见下表：

财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率（倍）	4.03	3.54
速动比率（倍）	0.65	0.48
资产负债率（合并）（%）	60.58	58.14
利息保障倍数（倍）	1.39	2.54

1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，公司 2023 年末和 2024 年末的流动比率分别为 3.54 倍和 4.03 倍，速动比率为 0.48 倍和 0.65 倍。最近两年末，公司的短期偿债能力指标相对稳定，并且流动资产能够较好地覆盖流动负债；但由于公司土地开发整理、房屋销售等业务形成的存货规模较大，导致公司的速动比率偏低，资产变现能力偏弱。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看，公司 2023 年末和 2024 年末的资产负债率分别为 58.14% 和 60.58%。随着土地开发整理和房产销售业务的建设资金需求逐步增加，公司有息负债规模也不断增加，因此最近两年末，公司的资产负债率持续上升；但整体来看，仍处于相对合理的水平，表明了公司相对较好的长期偿债能力。

从偿债保障方面来看，公司 2023 年度和 2024 年度的利息保障倍数分别为 2.54 倍和 1.39 倍，随着公司的有息负债规模的不断增加，公司的利息保证倍数有所下降，面临着一定的偿债压力。

综上，发行人偿债能力良好，与偿债能力相关的各项财务指标未发生重大变化，整体偿债风险较低。

二、发行人偿债意愿分析

发行人按时付息，按照募集说明书约定内容履行相关义务，偿债意愿良好。

第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的 其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页)

债券受托管理人：财通证券股份有限公司

