

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 (2018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）。



债券债权代理人：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

2019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《临安市城建发展有限公司公司债券 2018 年年度报告》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 受托管理/债权人履职情况	5
第三章 发行人 2018 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2018 年度经营情况	6
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 内外部增信机制及偿债保障措施	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。

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，债券债权人国开证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。

债权人通过定期或不定期对发行人进行现场尽调、电话沟通、邮件联系等方式，对发行人资信情况进行持续关注。

债权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。

债权人与发行人、其他中介机构保持沟通，根据相关要求，及时对需要披露的信息进行披露，并在公开场所进行公告。

报告期内，信息披露情况如下：

2019-06-11 关于浙江国兴投资有限公司更名为浙江国兴投资集团有限公司及债务承接的公告。

2019-06-10 关于发行人名称变更的公告。

2018-06-29 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。

2018-06-29 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。

2018-07-24 2014年临安市城建发展有限公司公司债券2018年偿还本息公告。

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。

第三章 发行人 2018 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：麻成林。
- 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 2018 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至2018年末，公司总资产1,960,779.03万元，较2017年减少10.80%。2018年公司实现营业收入218,184.51万元，净利润32,555.77万元。

（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2018年实现物资销售收入14.49亿元，占主营业务收入的比重为66.39%；房产销售收入5.61亿元,占主营业务收入的比重为25.71%；景区旅游收入0.73亿元，占主营业务收入的比重为3.35%；农村土地综合治理收入0.77亿元，占主营业务收入的比重为3.53%。

公司最近两年营业收入及成本的构成情况如下：

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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	14.49	14.49	0.00	66.39	16.70	16.70	0.00	67.21
房产销售	5.61	4.30	23.28	25.71	6.10	4.84	20.72	24.57
景区服务	0.73	0.36	50.54	3.35	0.87	0.40	54.15	3.49

农村土地综合治理	0.77	0	100	3.53	0.94	0	100	3.77
其他	0.22	0.14	37.51	1.01	0.24	0.06	73.02	0.97
合计	21.82	19.29	11.58	-	24.84	22.01	11.41	-

三、发行人 2018 年度财务状况

（一）主要资产变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	19.70	37.65	-47.62	注 1
应收账款	0.95	3.21	-70.40	注 2
预付款项	21.74	18.93	14.84	-
其他应收款	27.57	24.96	10.55	-
存货	93.60	73.87	26.71	-
流动资产合计	164.43	158.70	3.61	-
长期股权投资	7.90	7.75	1.94	-
在建工程	0.26	31.28	-99.17	注 3
其他非流动资产	10.90	10.72	1.68	-
非流动资产合计	31.64	61.11	-48.22	
总资产	196.08	219.81	-10.80	-

注 1：2018 年到期债务较多，货币资金减少

注 2：2018 年收回部分应收款，应收账款减少

注 3：公司部分在建工程到期，进行结转

2017年和2018年，公司总资产分别为219.81亿元和196.08亿元，2018年较2017年下降10.80%。2017年和2018年，公司的流动资产分别为158.70亿元和164.43亿元，2018年较2017年上升3.61%。2017年和2018年，公司非流动资产分别为61.11亿元和31.64亿元，2018年较2017年下降48.22%。

（二）主要负债变动情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.00	10.00	-100.00	注 1
其他应付款	15.12	17.506.54	-13.61	-
一年内到期的非流动负债	10.00	18.40	-45.65	注 2
长期借款	30.12	45.35	-33.58	注 3
应付债券	13.90	9.92	40.12	注 4
长期应付款	17.78	19.29	-7.79	-

注：主要负债变动情况分析如下：

1.短期借款

报告期末，公司短期借款余额 0 亿元，较上年期末的 10 亿元减少 100.00%，主要原因是归还杭州银行新发放流动资金贷款 10 亿元。

2.一年内到期的非流动负债

报告期末，公司一年内到期的非流动负债余额 10 亿元，较上年期末的 18.40 亿元减少 45.65%，主要原因是归还较多的短期欠款和中短期债券。

3.长期债务

报告期末，公司长期债务余额 30.12 亿元，较上年期末的 45.35 亿元减少 33.58%，主要原因是归还部分长期债券。

4.应付债券

报告期末，公司应付债券余额 13.90 亿元，较上年期末的 9.92 亿元增加 40.12%，主要原因是发行 10 亿公司债。

截止2018年12月31日，公司不存在逾期未偿还债项。

（三）主要利润变动情况

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）
1	营业收入	218,184.51	248,505.09	-12.19
2	营业成本	240,601.54	274,674.88	-12.41
3	投资收益	1,587.97	1,085.43	31.64
4	营业利润	35,219.17	49,451.39	-28.78
5	加：营业外收入	2,892.86	95.34	2934.18
6	减：营业外支出	1,839.34	183.71	901.21
7	利润总和	36,272.69	49,363.02	-26.52
8	净利润	32,555.77	45,912.20	-28.98
9	归属母公司股东的净利润	32,933.55	45,237.96	-27.37

报告期内，发行人营业总收入为 218,184.51 万元，较去年同期的 248,505.09 万元下降 12.19%。2017 年及 2018 年，公司营业外收入分别为 95.34 万元和 2892.86 万元，分别占当年利润总额的 0.19%和 7.98%，占当年净利润的 0.21%和 8.89%，因政府补贴政策导致营业外收入大幅度减少。

（四）现金流量表主要变动情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	同比变动比例	
经营活动产生的现金流净额	24,495.51	61,864.25	-60.42	注 1
投资活动产生的现金流净额	-19,074.89	-79,515.09	-75.97	注 2
筹资活动产生的现金流净额	-184,924.02	234,725.80	-178.78	注 3

期末现金及现金等价物余额	196,999.97	376,503.37	-47.68	注 4
--------------	------------	------------	--------	-----

注：变动原因分析如下：

1、经营活动产生的现金流量净额

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量为净流入 24,495.51 万元，较去年同期净流入 61,864.25 万元下降 60.42%，主要是其他与经营活动相关的现金流出现下滑。

2、投资活动产生的现金流量净额

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额为净流出 19,074.89 万元，较去年同期的净流出-79,515.09 万元下降 75.97%，主要是因为国联置业进行清算收回部分投资。

3、筹资活动产生的现金流量净额

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额（流出）为 184,924.02 万元，较去年同期的 234,725.80 万元下降 178.78%，发行人近两年筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要是因为 2018 年宏观融资环境整体偏紧，公司融资活动放缓。

4. 期末现金及现金等价物余额

报告期内，发行人期末现金及现金等价物余额为 196,999.97 万元，较去年同期的 376,503.37 万元下降 47.68%，主要是因为上年末资金结余较多，提前归还部分贷款，2018 年提取贷款减少，因此造成现金减少。

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。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
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

2018 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 内外部增信机制及偿债保障措施

偿债保障措施：

（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，2018年1-12月，公司实现营业收入21.82亿元，净利润3.26亿元；

（3）资产变现为公司债券偿付提供保证，2018年12月末公司流动资产合计为164.43亿元，其中货币现金为19.70亿元；

（4）公司拥有良好的银行信用支持，截至2018年12月末公司的银行授信额度为43.6亿元

（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。债券受托管理人签署了债券受托管理协议。在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，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，2018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和到期的25%本金，未出现延迟支付本期债券到期利息的情况。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

公司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联合评级网站（<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 2019 年 6 月 30 日之前。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期末，公司对外担保金额合计 110,000.00 万元，较去年期末的 74,000.00 万元减少 36,000.00 万元。报告期末公司对外担保金额占净资产的 11.12%。

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

2019年6月4日，公司发行了2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期），金额为8亿元，期限为7年期，利率为5.05%。主承销商为国信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司。证券代码为152214.SH（上海）和1980188.IB（银行间债券）。

（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（2018年度）》之盖章页）

