

城发投资集团有限公司

(青岛市黄岛区江山南路 458 号城发大厦)

2014年公司债券债权代理报告

(2019年度)

债权代理人:

国家开发银行青岛市分行
(山东省青岛市市南区东海西路15号甲)

2020年6月

声明

国家开发银行青岛市分行（以下简称“国开青岛”）编制本报告的内容及信息均来源于城发投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《城发投资集团有限公司公司债券2019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。国开青岛对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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青岛所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国开青岛不承担任何责任。

目录

第一章 本次公司债券概况	4
一、发行人名称	4
二、核准文件和核准规模	4
三、本期债券的主要条款	4
第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本信息	6
二、发行人 2019 年度经营情况	6
三、发行人 2019 年度财务情况	7
第三章 发行人募集资金使用情况	11
一、本次公司债券募集资金情况	11
二、本次公司债券募集资金实际使用情况	11
第四章 内外部增信机制及偿债保障措施	12
一、增信机制	12
二、偿债保障措施	12
第五章 债权代理人履职情况	13
第六章 债券持有人会议召开情况	14
第七章 本次公司债券利息偿付情况	15
第八章 本次公司债券跟踪评级情况	16
第九章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十章 其他事项	18
一、对外担保情况	18
二、受限资产情况	19
三、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	20
四、涉及的未决诉讼或仲裁事项	20
五、相关当事人	20

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：城发投资集团有限公司

二、核准文件和核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2014】676号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币5亿元。

2014年4月30日，发行人成功发行5亿元公司债券。

三、本期债券的主要条款

发行主体：城发投资集团有限公司。

债券名称：2014年城发投资集团有限公司公司债券（简称“14青岛经开债”）。

发行总额：人民币50,000.00万元。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

债券期限：本期债券为7年固定利率债券。

债券形式：实名制记账式债券，投资者认购的债券在中央国债登记公司托管记载。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期第3-7年末逐年按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

起息日：本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的4月30日为该计息年度的起息日。

付息日：本期债券的付息日为2015年至2021年每年的4月30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）。

兑付日：本期债券的兑付日为2017年至2021年每年的4月30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）。

付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

募集资金专项账户：为确保发行人对募集资金的使用与本次债券募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险，保证债券持有人的合法权利，发行人对本次债券募集资金设立专项账户，并委托国家开发银行青岛市分行对该账户进行监管。

担保情况：无担保。

信用级别及资信评级机构：经鹏元资信评估有限公司评定，发行人主体信用等级为AA+，债项信用等级为AA+。

债权代理人：国家开发银行青岛市分行。

发行方式与发行对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：承销团余额包销。

募集资金用途：本期债券募集资金共5亿元人民币，募投项目为公租房项目，计划工期为2011年-2015年。截至目前，该项目已完工，募集资金已全部使用。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：城发投资集团有限公司

法定代表人：徐德庆

成立日期：2001 年 7 月 18 日

注册资本：307282.85 万元

住所：青岛市黄岛区江山南路458号城发大厦12层

邮政编码：266555

信息披露事务负责人：孙青文

联系电话：0532-86996766

传真：0532-86999101

公司经营范围：负责区内财政性投资的基础设施项目的投融资、建设和经营；负责公用事业企业的资本运作、城市资源的开发与经营、商品贸易和现代服务业等；国土资源整治和开发投资；风险投资；基础设施开发投资；房地产开发经营，房屋租赁；物业管理；股权投资管理；旅游开发；影视文化、对外投资合作；货物进出口、技术进出口及代理服务（法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制经营的，取得许可证后方可经营）；电力设备销售及技术服务；批发及零售：预包装食品、饲料、初级农产品（仅限豆类、谷类、薯类）、铁矿石、燃料油（仅限经营重油、渣油，不含储存）、橡胶、木材、一类医疗用品及机械、纺织品、针织品及原料、煤炭及制品、金属及金属矿、化工产品（不含危险品）、汽车零配件、机械设备及电子产品、生肉、禽蛋、首饰；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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 2019 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至2019年末，公司资产总计2,799,620.62万元，较2018年增长10.31%，归

属于母公司所有者权益866,896.35万元,较2018年增长13.15%。2019年公司实现营业总收入268,869.7万元,归属于母公司所有者的净利润24,955.42万元。

(二) 公司业务情况

1、主营业务模式

公司主营业务板块主要由贸易业务、代建业务、金融服务业务、房地产业务、其他业务五大板块组成。

2、主要经营状况

主营业务收入成本构成情况

单位: 万元, %

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 (%)
开发业务	32,648.13	18,435.28	43.53	12.14	12,028.87	15,340.55	-27.53	3.95
代建业务	555.55	902.91	-62.53	0.21	2,540.58	1,818.95	28.40	0.83
金融业业务	11,508.35	4,146.60	63.97	4.28	14,984.03	4,872.65	67.48	4.92
旅游业业务	211.90	310.11	-46.35	0.08	89.01	151.62	-70.35	0.03
物业、租赁等业务	5,710.84	4,076.05	28.63	2.12	4,966.29	4,256.23	14.30	1.63
贸易业务	218,119.49	214,582.16	1.62	81.12	269,109.47	258,774.97	3.84	88.29
影视业务	109.02	63.39	41.85	0.04	195.43	113.64	41.85	0.06
制造业业务	-	-	-	-	781.26	1,012.07	-29.54	0.26
服务业业务	6.42	-	100.00	0.00	98.78	-	100.00	0.03
合计	268,869.70	242,516.50	9.80	-	304,793.71	286,340.68	6.05	-

三、发行人 2019 年度财务情况

(一) 主要财务指标情况

公司财务数据及指标对比

单位: 万元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	2,799,620.62	2,538,027.30	10.31	-
2	总负债	1,902,549.14	1,742,792.13	9.17	-
3	净资产	897,071.47	795,235.17	12.81	-
4	归属母公司股东的净资产	866,896.35	766,153.56	13.15	-
5	资产负债率 (%)	67.96	68.67	-1.03	-

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	68.47	69.26	-1.13	-
7	流动比率	2.32	2.30	0.94	-
8	速动比率	1.06	1.22	-12.90	-
9	期末现金及现金等价物余额	177,502.44	213,312.23	-16.79	-
序号	项目	本期	上年同期	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	268,869.70	304,793.71	-11.79	-
2	营业成本	242,516.50	286,340.68	-15.30	-
3	利润总额	42,729.23	26,083.96	63.81	注1
4	净利润	24,785.45	19,166.89	29.31	-
5	扣除非经常性损益后净利润	-82,415.80	7,280.76	-1,231.97	注2
6	归属母公司股东的净利润	24,955.42	17,787.58	40.30	注3
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	61,483.97	45,024.38	36.56	注4
8	经营活动产生的现金流净额	411.14	-117,659.43	100.35	注5
9	投资活动产生的现金流净额	-18,641.67	-178,868.26	89.58	注6
10	筹资活动产生的现金流净额	-17,667.2	424,463.77	-104.16	注7
11	应收账款周转率	11.07	5.58	98.27	注8
12	存货周转率	0.28	0.42	-33.50	注9
13	EBITDA全部债务比	0.04	0.03	33.33	注10
14	利息保障倍数	0.68	0.62	9.68	-
15	现金利息保障倍数	1.30	-6.45	-120.16	注11
16	EBITDA利息倍数	0.70	0.66	6.06	-
17	贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	-

注1：本期和上年同期，公司的利润总额分别为42,729.23万元、26,083.96万元，同比上升63.81%，主要原因是青岛农商行上市形成大额公允价值变动损益。

注2：本期和上年同期，公司的扣除非经常性损益后净利润分别为-82,415.80万元、7,280.76万元，同比下降-1,231.97%，主要原因为2019年度青岛农商行上市形成大额公允价值变动损益。

注3：本期和上年同期，公司的归属母公司股东的净利润分别为24,955.42万元、17,787.58万元，同比上升40.30%，主要原因为青岛农商行上市形成大额公允价值变动损益导致利润总额大幅增加。

注 4：本期和上年同期，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 61,483.97 万元、45,024.38 万元，同比上升 36.56%，主要原因为青岛农商行上市形成大额公允价值变动损益导致利润总额大幅增加。

注 5：本期和上年同期，经营活动产生的现金流净额分别为 411.14 万元、-117,659.43 万元，同比增加 100.35%，主要原因是本年度购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降。

注 6：本期和上年同期，投资活动产生的现金流净额分别为-18,641.67 万元、-178,868.26 万元，同比增加 89.58%，主要原因为投资支付的现金大幅减少。

注 7：本期上年同期，筹资活动产生的现金流量净额分别为-17,667.20 万元、424,463.77 万元，同比减少-104.16%，主要原因为取得借款收到的资金减少，偿还债务支付的现金增加。

注 8：本年末和上年末，应收账款周转率分别为 11.07 和 5.58，同比增加 98.27%，主要原因是应收账款呈逐年下降趋势。

注 9：本年末和上年末，存货周转率分别为 0.28 和 0.42，同比减少 33.50%，主要原因是存货规模增加。

注 10：本期和上年同期，EBITDA 全部债务比分别为 0.04 和 0.03，同比增加 33.33%，主要原因为 EBITDA 大幅增加所致。

注 11：本期和上年同期，现金利息保障倍数分别为 1.30 和-6.45，同比增加 120.16%，主要原因是经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。

（二）主要资产和负债变动情况说明

单位：万元

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	221,230.84	252,247.15	-12.30	-
其他应收款	454,690.78	452,805.46	0.42	-
存货	930,815.78	804,141.60	15.75	-
发放贷款和垫款	94,341.07	100,431.34	-6.06	-
长期应收款	33,003.18	65,574.76	-49.67	注 1
长期股权投资	109,543.08	58,527.66	87.16	注 2
其他权益工具投资	406,009.36	-	-	注 3
其他非流动金融资产	215,238.97	-	-	注 4
投资性房地产	167,806.00	101,912.00	64.66	注 5

注 1：本期末和上年末，公司的长期应收款分别为 33,003.18 万元、65,574.76

万元，同比减少 49.67%，主要原因是应收融资租赁款大幅下降所致。

注 2：本期末和上年末，公司的长期股权投资分别为 109,543.08 万元、58,527.66 万元，同比增加 87.16%，主要原因为对青岛开发区投资建设集团有限公司纳入长期股权投资核算。

注 3：其他权益工具投资为 2019 年使用新金融工具计量准则后的新科目。

注 4：其他非流动金融资产为 2019 年使用新金融工具计量准则后的新科目。

注 5：本期末和上年末，公司的投资性房地产分别为 167,806.00 万元、101,912.00 万元，同比增加 64.66%，主要原因是本年度其他科目转入所致。

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	139,807.27	197,400.94	-29.18	-
预收款项	93,006.85	120,363.10	-22.73	-
其他应付款	116,174.78	117,853.74	-1.42	-
一年内到期的非流动负债	266,887.74	149,684.01	78.30	注 1
其他流动负债	17,523.60	105,076.85	-83.32	注 2
长期借款	145,032.26	178,482.87	-18.74	-
应付债券	915,991.76	756,183.89	21.13	-

注 1：本期末和上年末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 266,887.74 万元、149,684.01 万元，同比增长 78.30%，主要原因是一年内到期的长期借款和债券大幅增加所致。

注 2：本期末和上年末，公司的其他流动负债分别为 17,523.60 万元、105,076.85 万元，同比减少 83.32%，主要原因是短期融资券大幅减少所致。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2014】676号文件批准公开发行，发行人于2014年4月30日成功发行5亿元公司债券，票面利率6.87%。公司设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金。

公司已在国家开发银行青岛市分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户用于接收和存放本期债券募集资金。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

14青经开募集资金5亿元全部用于青岛西海岸出口加工区公共租赁住房项目的建设，资金的接收、存储、划转均在专项账户内进行。公司使用募集资金时，资金支出严格遵守公司付款审批流程，履行审批手续。所有募集资金的支出，均先由资金使用部门提出资金使用计划，财务部门完成审核后，按审批权限报相关领导审批。

截至本报告出具日，14青经开已使用5亿元，与募集说明书披露的用途一致。公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及信息披露不存在违规情形。

第四章 内外部增信机制及偿债保障措施

一、增信机制

本期债券采取无担保形式，发行人以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，同时，以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

二、偿债保障措施

- 1、公司稳定的盈利是本期债券本息按期偿付的基础。
- 2、募投项目回购协议的签订是本期债券本息按期偿付的重要保障。
- 3、发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券按期偿付提供有力的保障。
- 4、开发区政府的大力支持是本期债券按期偿付的坚实保障。
- 5、债权人（签订债权代理协议）的设立明确了本期债券按期偿付的监督主体。
- 6、债券持有人会议规则的制定是本期债券按期偿付的制度保障。
- 7、发行人将在综合融资协调人协助下管理整体债务风险。

第五章 债权代理人履职情况

作为本期债券的债权代理人国家开发银行青岛市分行公司履行《2014年城发投资集团有限公司公司债券募集说明书》及《城发投资集团有限公司2014年公司债券债权代理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督、持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况，对公司本次募集资金的接受、存储、划转与本息偿付进行监督。

国家开发银行青岛市分行已按照本期债券《债权代理协议》的要求履行了债权代理人职责。

第六章 债券持有人会议召开情况

2019年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本次公司债券利息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

本期债券每年付息一次，在债券存续期第3-7年末逐年按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

经向发行人了解并确认，2019年发行人未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

公司委托鹏元资信评估有限公司担任 14 青经开跟踪评级机构，2019 年 6 月 27 日，鹏元资信评估有限公司出具最新的跟踪评级报告，14 青经开信用等级维持 AA+，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。

第九章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

发行人负责处理“14青经开债”相关事务的专人未发生变动。

第十章 其他事项

一、对外担保情况

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：384424.33 万元。

表-公司对外担保明细表

单位：万元

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
青岛开发区投资建设集团有限公司	关联方	200,000.00	城市基础设施及配套项目开发投资、土地整治及相关配套设施开发投资、股权投资管理、房屋租赁;建筑工程代建;房地产开发经营;市场营销策划;物业管理等	良好	保证	34,962.00	2021年2月25日	无重大不利影响
中德联合集团有限公司	非关联方	110,008.00	房地产开发与经营;市政公用设施建设与管理;道路工程施工;园林绿化工程施工;水电暖管道(不含压力管道)安装;物业管理;货物进出口等	良好	保证	46,500.00	2021年12月27日	无重大不利影响
青岛西海岸交通投资建设有限公司	关联方	150,000.00	城市基础设施开发投资;房地产开发经营,房屋租赁,工程土地平整,房地产营销策划及咨询服务,普通货运,酒店经营,汽车租赁,物业管理,电子商务等	良好	保证	29,945.00	2021年1月11日	无重大不利影响
						9,800.00	2020年10月27日	无重大不利影响
						67,900.00	2021年1月31日	无重大不利影响
						30,000.00	2023年2月27日	无重大不利影响
城发集团(青岛)文化科技发展有限公司	关联方	2,000.00	电子科技产品技术开发、技术服务;文化艺术交流活动组织策划;展览展示服务;会议服务;设计、制作、代理、发布国内广告业务;餐饮管理;住宿服务;工艺品设计、制作、销售;场地租赁;批发零售等	良好	保证	25,500.00	2025年6月20日	无重大不利影响
青岛中泽实业集团有限公司	非关联方	1,180.50	零售;自有房屋对外租赁;机械设备租赁;设计、代理、发布国内广告业务;住宿、餐饮服务;仓储服务等	良好	保证	597.33	2028年7月4日	无重大不利影响
城发集团(青岛)开发投资	关联方	186,140.00	房地产开发经营;房屋租赁;土地整治及相关配套设施的	良好	质押	139,220.00	2020年7月22日	无重大不利影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
股份有限公司			开发投资;建筑工程代建;城市基础设施开发投资;房地产营销策划及咨询服务等					
合计	—	—	—	—	—	384424.33	—	—

二、受限资产情况

1、各类资产受限情况

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	4.37	-	票据保证金及存单质押	-
存出保证金	0.11	-	保证金	-
交易性金融资产	0.30	-	票据保证金质押	-
存货	53.48	-	借款抵押	-
固定资产	0.65	-	借款抵押	-
投资性房地产	4.41	-	借款抵押	-
长期应收款	0.40	-	借款质押	-
长期股权投资	2.72	-	注 1	-
合计	66.44	-	-	-

2、发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
青岛中金海岸实业有限公司	6.40	0.00	100.00	100.00%	因股权转让纠纷涉诉被冻结
合计	6.40	-	-	-	-

三、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

证券名称	发行日期	发行期限(年)	发行规模(亿)	票面利率(当期)(%)
20 城发 03	2020-4-28	5	8	3.93
20 城发 02	2020-3-13	5	5	4.2
20 城发 01	2020-1-09	5	7	4.95
19 城发 05	2019-10-21	5	10	5.47
19 城发 03	2019-05-06	3	10	5.76
19 城发 02	2019-01-15	5	5	5.9
19 城发 01	2019-01-15	3	5	5.5
18 城发投资 PPN003	2018-10-29	3	6	6
18 城发 01	2018-12-12	3	10	6.28
18 城发投资 MTN002	2018-04-27	3	1	6.58
18 城发投资 PPN002	2018-09-25	3	6	6.19
18 城发投资 PPN001	2018-08-17	3	8	6.39
18 城发投资 MTN001	2018-4-10	3+N	6	6.68
18 城发投资 MTN001	2018-04-03	3	6	6.68
17 城发 02	2017-07-10	5	13	5.6
17 城发 01	2017-04-11	5	7	5.3

除上述债券外，发行人已无公开发行尚未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

四、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019年，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

五、相关当事人

2019年，本期公司债券的债权代理人和资信评级机构均未发生变动。

(本页无正文，为《2014年城发投资集团有限公司公司债券债权代理报告
(2019年度)》之盖章页)

债券债权代理人：国家开发银行青岛市分行



2020年6月29日