2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:浙江国兴投资集团有限公司
牵头主承销商:国信证券股份有限公司
联席主承销商:国开证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人董事会声明
发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。
发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。
本期债券募集资金投资项目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和临安市沙地村地块保障房建设项目的项目法人均为发行人,临安市第五期保障性住房建设项目(二期)的项目法人为发行人全资子公司杭州市临安区经济适用住房开发有限公司。
本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。
二、发行人相关负责人声明
发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。
三、主承销商勤勉尽职声明
主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。
四、投资提示
凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本期债券募集说明书、《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。
五、其他重大事项或风险提示
除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。
六、债券基本要素
(一)债券名称:2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)。
(二)发行总额:8亿元人民币。
(三)债券期限和利率: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。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。
本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。
(四)发行方式: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中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所网下向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
(五)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(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)。
(六)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。
(七)债券担保:本期债券无担保。

释 义

在本期债券募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:
发行人、公司:指浙江国兴投资集团有限公司。
本期债券:指2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)。
本次发行:指本期债券的发行。
国家发改委、国家发展和改革委员会:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
临安区政府、区政府:指临安区人民政府。
主承销商:指国信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司。
牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:指国信证券股份有限公司。
联席主承销商:指国开证券股份有限公司。
中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。
承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额,承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
监管银行:指兴业银行股份有限公司杭州临安支行。
簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
募集说明书、本期债券募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。
《债权代理协议》:指债权代理人与发行人签署的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》:指债权代理人与发行人共同拟定的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。
《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。
《债券条例》:指《企业债券管理条例》。
《7号文》:指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)。
《2881号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。
《1765号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)。
《19号文》:指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。
《3451号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。
《43号文》:指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)。
《1327号文》:指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)。
《3127号文》:指《国家发展改革委关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)。
元:指人民币元。
工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。
法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)。
《公司章程》:指《浙江国兴投资集团有限公司章程》。
注:本期债券募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕74号文件批准公开发行。
本期债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金[2018]616号文件转报国家发展和改革委员会。
本期债券经浙江国兴投资集团有限公司董事会决议通过,申请公开发行。
本期债券经浙江国兴投资集团有限公司股东会决议审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、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)
法定代表人:麻成林 联系人:涂志刚
联系地址:浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1(1幢501)
联系电话:0571-63962181 传真:0571-63962181 邮政编码:311300
二、承销团
(一)牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如 联系人:王熙子、贾喜君、张予初
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮政编码:100033
(二)联席主承销商: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
法定代表人:张宝荣 联系人:王锐、顾金璐
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系电话:010-88300804、010-88300817 传真:010-88300837 邮政编码:100037
(三)分销商
1、中泰证券股份有限公司
住所:济南市市中区经七路86号
法定代表人:李玮 联系人:熊双
联系地址:北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦五层
联系电话:010-59013826 传真:010-59013900 邮政编码:100032
2、海通证券股份有限公司
住所:上海市广东路689号
法定代表人:周杰 联系人:蒲秋如
联系地址:北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层
联系电话:18811210719 传真:010-88027190 邮政编码:100044
三、债券托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
电话:010-88170745、88170731 传真:010-66168715 邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理:聂燕 联系人:袁璐
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话:021-58409894 传真:021-68875802-8248 邮政编码:200120
四、交易所发行场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蒋锋 联系人:黄婉如
联系地址:上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
电话:021-50496191 传真:021-68807177 邮政编码:200120
五、审计机构:华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人:肖厚发 联系人:黄奕、李亚军、叶增水
联系地址:浙江省嘉兴市中环广场西区A座5楼
电话:0573-82692081 传真:0573-82692085 邮政编码:314000
六、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人:朱荣恩 联系人:钟士芹、吴梦琦
联系地址:上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
电话:021-63501349 传真:021-63610539 邮政编码:200001
七、发行人律师:浙江天册律师事务所
住所:浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A-11
负责人:沈海强 联系人:吕崇华、杨婕
联系地址:浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座8楼
电话:0571-87901110 传真:0571-87902008 邮政编码:310007
八、监管银行:兴业银行股份有限公司杭州临安支行
营业场所:杭州市临安区锦城街道万马路299号星悦金座大厦一、二层
负责人:童红波 联系人:马奔
联系地址:杭州市临安区万马路299号
联系电话:0571-63730017 传真:0571-63730039 邮政编码:311300

第三条 发行概要

一、发行人:浙江国兴投资集团有限公司。
二、债券名称:2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)(简称"19国兴债01")。
三、发行总额:8亿元人民币。
四、债券期限和利率: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。
本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。
五、还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。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。
六、发行价格:本期债券面值100元,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。
七、发行方式: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中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所网下向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
八、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(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)。
九、发行期限:本期债券的发行期限为5个工作日,自发行首日起至2019年6月20日。
十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年6月13日。
十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2019年6月14日。
十二、起息日:本期债券自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的6月14日为该计息年度的起息日。
十三、计息期限:本期债券的计息期限为2019年6月14日至2026年6月13日。
十四、付息日:本期债券存续期内每年的6月14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)。
十五、兑付日:本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的6月14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)。
十六、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。
十七、承销方式:承销团余额包销。
十八、承销团成员:牵头主承销商为国信证券股份有限公司,联席主承销商为国开证券股份有限公司,分销商为中泰证券股份有限公司和海通证券股份有限公司。
十九、信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。
二十、债券担保:本期债券无担保。
二十一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。
二十二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。
本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。
二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销网点索取。认购方法如下:
中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。
三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:
认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。
四、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。
五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。
二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记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)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:
一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。
四、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:
(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;
(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;
(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;
(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。
五、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,所有投资者均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付
(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,后五年利息随当年本金的兑付一起支付,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2020年至2026年每年的6月14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)。年度付息款项自付息日起不另计利息。
(二)本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。
(三)根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。
二、本金的兑付
(一)本期债券设置本金提前偿付条款,本金兑付日为2022年至2026年每年的6月14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),分别按照发行总额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),到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。
(二)本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

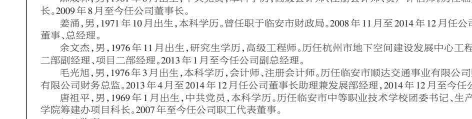
第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
名称:浙江国兴投资集团有限公司
成立日期:2000年11月10日
住所:浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1(1幢501)
法定代表人:麻成林
注册资本:164,385.75万元
公司类型:其他有限责任公司
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)
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,成立于2000年11月,是经临安区政府批准成立,并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司,业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、景区旅游等领域。
截至2018年12月31日,发行人资产总计为1,960,779.03万元,负债合计为971,572.54万元,所有者权益合计为989,206.49万元;2018年,发行人实现营业收入218,184.51万元,实现净利润32,555.77万元。
二、历史沿革
(一)公司设立
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,成立于2000年11月,系经临安市人民政府临政办抄[2000]43号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准成立,经临安市国有资产管理局临国资字[2000]88号文件《关于成立临安市城建发展有限公司有关事宜的通知》批准,由临安市国有资产投资总公司出资成立,注册资本1,800万元人民币。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告(钱会所验字(2000)第329号)核实。
(二)2001年增资
2001年6月21日,经临安市人民政府临政办抄[2001]39号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准,增加注册资本4,560万元,变更后公司注册资本为6,360万元。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告(钱会所验字(2001)第206号)核实。
(三)2007年股权划转
2007年12月14日,经临安市人民政府临政发[2007]267号文件《临安市人民政府关于临安市城建发展公司股权划转等事项的批复》批准,公司股东变更为临安市国有资产监督管理委员会办公室。
(四)2007年增资
2007年12月24日,经临安市人民政府临政发[2007]287号文件《临安市人民政府关于同意对临安市城建发展有限公司进行注资的批复》决定,由临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金27,000万元和土地使用权56,640万元出资增加公司注册资本;同时,以土地使用权4,560万元置换2001年投入的实物资产4,560万元,变更后注册资本为90,000万元。该次出资已经临安锦城会计师事务所有限公司验资报告(锦会所验字(2007)第371号)核实。
(五)2013年增资
2013年12月10日,经临安市人民政府文件《临安市人民政府文件处理单》(收文编号:[2013]1033号)批准,临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金66,000万元增加公司注册资本,变更后公司注册资本为156,000万元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告(钱会所验字(2013)第348号)核实。
(六)2015年股权划拨
临安市国有资产监督管理委员会办公室以临国资办(2015)35号《关于股权无偿划转的批复》同意将临安市国有资产监督管理委员会办公室持有的发行人100%的股权(注册资本15.6亿元)无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。2015年12月,发行人办理了本次股权划转的工商变更。本次变更完成后,发行人的股东变更为临安市国有股权控股有限公司。
(七)2016年注册资本增加
临安市国有资产监督管理委员会办公室以临国资办(2016)64号《关于对临安市城建发展有限公司增资扩股的批复》同意发行人增资扩股,吸收中国农发重点建设基金有限公司、国开发展基金有限公司为新增股东,增资后发行人的注册资本变更为164,385.75万元。本次增资变更完成后,发行人的注册资本变更为164,385.75万元,股权结构变更为下表所示:

序号	股东	出资额(万元)	占比(%)
1	临安市国有股权控股有限公司	156,000.00	94.8987
2	国开发展基金有限公司	4,000.00	2.4333
3	中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	2.6680
合计		164,385.75	100.00

其中,中国农发重点建设基金有限公司增资金额4,385.75万元,占比2.6680%,中国农发重点建设基金有限公司在投资标的建设期满后逐年退出(2022年-2025年),由临安市国有资产监督管理委员会办公室逐年回购。
国开发展基金有限公司增资金额4,000.00万元,占比2.4333%,国开发展基金有限公司在投资标的的建设期满后于2026年3月13日由临安市国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司的股权。
(八)2017年公司更名
经临安市国有资产监督管理委员会办公室批复同意,公司名称由"临安市城建发展有限公司"变更为"浙江国兴投资有限公司"。公司已于2017年5月22日在临安市市场监督管理局完成工商登记变更。
(九)2017年增资
2017年,临安市万兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)以750,075,000.00元货币资金对本公司进行增资,750,075,000.00元已于2017年6月到位。上述股权变更事项尚未办妥工商变更手续。
(十)2018年更名
公司于2018年4月9日召开了股东会,一致通过了《浙江国兴投资有限公司股东会决议——关于同意变更名称、住所更名、修改公司章程的决定》,公司名称由"浙江国兴投资有限公司"变更为"浙江国兴投资集团有限公司"。公司于2018年4月18日在杭州市临安区市场监督管理局完成关于公司名称变更、经营范围变更及章程修正案的工商登记备案。
(十一)2018年股东变更
2018年4月,杭州市临安区国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司持有发行人的股权。本次变更后,杭州市临安区国有资产投资控股有限公司持有发行人股权比例为2.43%。2018年4月18日,发行人办理完成了本次股东变更的工商登记备案。
三、股东情况
截至募集说明书出具日,发行人股东情况如下:

股东名称/姓名	股东出资额(万元)	出资比例
杭州市临安区国有股权控股有限公司	156,000.00	94.90%
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	4,000.00	2.43%
中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	2.67%
合计	164,385.75	100.00%

发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司,杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室持有杭州市临安区国有股权控股有限公司100%股权,发行人的实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室。
四、公司治理和组织结构
(一)公司治理情况
公司组织机构健全、清晰,其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人按照《公司法》、《管理办法》等法律法规及公司章程的规定,建立并逐步完善法人治理结构。公司设立股东会、董事会和监事会。
(二)公司组织结构
公司内设发展部、财务部、人力资源部、工程管理部、资产管理部、党群工作部、办公室、安全办六部一室一办,公司内部组织架构图如下:


五、发行人与子公司的投资关系
截至2018年末,发行人纳入公司合并范围的子公司共计18家,其中一级子公司13家,二级子公司5家。
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况
(一)董事
麻成林,男,1961年8月出生,中共党员,本科学历,高级会计师、注册会计师、资产评估师。历任临安市审计局科长,临安市财政局副局长。2009年8月至今任公司董事长。
姜涌,男,1971年10月出生,本科学历。曾任职于临安市财政局。2008年11月至2014年12月任公司副总经理,2014年12月至今任公司董事、总经理。
余文杰,男,1976年11月出生,研究生学历,高级工程师。历任杭州市地下空间建设发展中心工程建设业主代表、质安部副经理、项目二部副经理、项目二部经理。2013年1月至今任公司副总经理。
毛光旭,男,1976年3月出生,本科学历,会计师、注册会计师。历任临安市顺达交通事业有限公司财务经理,临安市国有资产投资控股有限公司财务总监。2013年4月至2014年12月任公司董事长助理兼发展部经理,2014年12月至今任公司职工代表董事、副总经理。
唐祖平,男,1969年1月出生,中共党员,本科学历。历任临安市中等职业技术学校团委书记、生产实习处主任、总务处主任,临安社区学院筹建办项目科长。2007年至今任公司职工代表董事。
(二)监事
黄纲,男,1960年8月出生,中共党员,本科学历,经济师。历任临安市供销总社科员、股长、科长、副主任、党委委员,临安市贸易局副局长、党委副书记、纪委书记。2011年1月至今任公司监事会主席。
叶忠华,男,1963年3月出生,中共党员,本科学历。历任临安市青山镇党委副书记、纪委书记,临安市横畈镇党委副书记、纪委书记,临安市锦城镇党委副书记、镇长、党工委书记、人大工委主任,临安市劳动和社会保障局党委书记、局长,临安市国土资源局党委书记、局长,临安市财政地税局党委书记、局长。现任公司监事。
董晓庆,男,1960年5月出生,大专学历,中共党员。历任临安市太湖源镇政府财政会计、副镇长、党委副书记、镇长,临安市上甘街道办事处党工委书记、人大工委主任,临安市重点工程项目推进工作组组长,临安市安全生产监督管理局党组书记、局长,临安市财政地税局党委书记,临安市财政局副局长。现任公司监事。
周益群,女,1964年9月出生,中共党员,大专学历,会计师。历任临安市藻溪供销社出纳、会计,杭临工业经济技术开发总公司财务部经理,杭州锦都纺织有限公司财务部经理,杭徽高速公路汪昌段工程建设指挥部财务科科长。2006年4月至今先后任临安市国有资产投资控股有限公司会计、财务部经理、人力资源部经理,现任公司职工代表监事。
郑海虹,女,1968年7月出生,大专学历,经济师。曾任职于临安市矿产建材有限公司,杭州天目药业有限公司,浙江天松集团有限公司。2012年1月至今任公司职工代表监事。
(三)高级管理人员
总经理姜涌先生简历请参见董事情况介绍。
副总经理余文杰先生简历请参见董事情况介绍。
副总经理毛光旭先生简历请参见董事情况介绍。
吴晓华,男,1979年8月出生,本科学历。历任临安市粮食收储公司财务科副科长、科长,临安市国有资产投资控股有限公司财务部副经理、经理。2009年2月至2015年7月先后任公司财务部副经理、经理,2015年7月至今任公司总经理助理、财务部经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务、主要产品及用途情况
发行人是临安区政府批准成立,并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司,业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、污水处理、景区旅游等领域。发行人通过市场化运作,努力拓宽投融资渠道,积极参与临安区保障性住房建设,是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区域范围内得到了当地政府的大力支持,具有重要的社会地位。作为临安区保障性住房建设、矿产开发、污水处理、旅游重点的实施主体,发行人的相关业务在区域内具有行业垄断性,有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。
二、所在行业状况及发行人面临的主要竞争状况
(一)矿产业务
1、矿产行业现状及前景
我国是世界上疆域辽阔、成矿地质条件优越、矿种齐全、资源总量丰富的国家,是具有资源特色的矿产资源大国。近几年,我国矿产勘查投资保持较快增长,煤炭、石油、天然气、铁、铜、钨、钼、金等勘查取得重要进展,其中,煤炭、稀土、钼钒、水泥等矿产品产量稳居世界首位。
2、临安区矿产行业现状及前景
临安区境内矿产资源有30余种,分四大类:金属矿有钨、铍、锑、铅、锌、钼、锰、铁、镍、铜、铌(钽)铁、独居石和金矿;非金属矿有膨润土、萤石、重晶石、鸡血石、白云石、石灰石、磷、花岗岩、方解石、高岭土矿等;燃料矿有烟煤、石煤等;天然矿泉水主要分布在湍口镇湍口村(温泉)和青山湖街道研里村。其中昌化鸡血石(玉石)是我国特有的名贵石种,2003年昌化鸡血石被评为"国石",列为全国四大国石之一,具有较高的商业价值。
根据《杭州市临安区矿产资源规划(2016—2020年)》,未来矿山开采规模进一步提高,除边远山区保障性矿山外不新设置小型矿山。2020年全区经营性矿山数量控制在20个以内,固体矿产年均设计开采规模控制在1400万吨左右,其中建筑用石料1300万吨、萤石矿40万吨,钨矿1000吨。
(二)房地产行业
1、房地产行业现状及前景
根据国家统计局发布《2018年全国房地产开发投资和销售情况》,2018年全国房地产开发投资120,264亿元,比上年名义增长9.53%。2018年全国商品房销售额149,973亿元,增长12.17%。2018年房屋新开工面积209,342万平方米,增长17.18%。2018年房地产开发企业土地购置面积29,142万平方米,比上年增长14.25%。
2、临安区房地产行业现状及前景
在商品房建设方面,根据《2018年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》,2018年全区完成房地产开发投资129.50亿元,比上年增长47.60%。房屋施工面积774.87万平方米,比上年增长39.00%,其中本年新开工面积309.04万平方米,比上年增长67.8%;竣工面积138.97万平方米,比上年增长51.2%。全年商品房销售面积141.81万平方米,比上年增长1.8%,商品房销售额200.52亿元,比上年增长23.8%。随着未来临安区交通体系的逐渐完善,临安与杭州市的物流交通成本将逐渐降低,同时,随着临安区城市化率的提高,产业化体系建立和发展,临安区房地产市场还存在很大的发展空间。
在保障性住房建设方面,临安区现已建成临安人家、昌化人家、吴越人家、苕溪人家和农锦人家等保障性住房项目。临安将加强城乡住房保障,加快保障性住房建设,推进公租房、廉租房并轨运行,加大农村困难家庭住房的救助力度。
(三)旅游行业
1、旅游行业现状和前景
根据文化和旅游部测算,2018年,旅游业综合贡献9.94万亿元,对国民经济的综合贡献达11.04%,旅游直接就业2,826万人,旅游直接和间接就业7,991万人,对社会就业综合贡献达10.29%。我国旅游总收入5.97万亿元,同比增长10.5%;国内游市场55.39亿人次,同比增长10.8%;入境旅游人数为1.41亿人次,同比增长1.2%。
2、临安区旅游行业现状和前景
临安区生态环境优异,旅游资源丰富,是首批全国生态建设示范市,拥有"国家级生态市"、"中国优秀旅游城市"、"中国竹子之乡"、"中国山核桃之乡"、"中国书画艺术之乡"、"全国绿化造林先进县"、"杭州后花园"等称号,被誉为"上海—杭州—黄山"国际旅游风景线上的一个"绿色明珠"。境内不仅拥有天目山、清凉峰两个国家级自然保护区和青山湖国家森林公园,还拥有大明山、浙西大峡谷等风景名胜区。临安区现已建成的景点有天目山、青山湖、钱王陵、玲珑山、太湖源、浙西大峡谷、白水涧、天目石谷、瑞晶洞、西径山、大明山、石长城、柳溪江、浙西天池、神龙川、东天目、天潭公园等。
根据《杭州市临安区2018年国民经济和社会发展统计公报》,2018年全年旅游接待总人次1,665.37万,实现旅游综合收入192.62亿元。旅游景点接待游客581.61万人次,比上年增长17.6%,实现门票收入15,674.51万元,比上年下降10.6%。全区乡村旅游接待游客1,314.22万人次,比上年增长42.6%,实现经营总收入13.08亿元,增长55.0%。未来临安区将加速旅游资源整合,优化旅游环境,促进旅游产业转型升级;建设以锦城为中心的城市休闲中心,以东部商务休闲旅游、中部生态文化旅游和西部山地度假旅游等三大特色旅游片区建设为重点,形成"一心三区"旅游空间格局;大力开发以生态、历史、文化、休闲、度假、养生等为主题的特色旅游产品,着力打造长三角独具魅力的山地度假休闲旅游目的地。发行人的旅游产业有着广阔的长期发展空间。
(四)发行人所处行业地位及竞争优势
1、行业地位
发行人是经临安区政府批准成立,并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司,业务范围主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、矿产开发、供水及污水处理、旅游等领域,在临安区均处于行业垄断的地位。发行人坚持走资源垄断的发展路线,未来随着临安区经济的发展,发行人的垄断优势将进一步体现。
2、竞争优势
(1)政府定位清晰
发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求,承担临安区范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务,是临安区人民政府针对临安区的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体。发行人为临安区最主要的基础设施建设公司,临安区基础设施建设、保障房建设等业务均由发行人负责。
(2)强有力的政府支持
临安区政府在资本性注入和财政补贴方面持续给予了发行人较大支持。2016年-2018年,发行人政府补贴收入分别为63,248.66万元、74,612.85万元和54,478.54万元。政府对发行人给予的较大支持,有效增强了发行人的资本实力及盈利能力,为发行人及下属子公司完成基础设施建设、保障房建设及其他业务提供了较好的保障。随着政府支持力度的逐步加强,发行人的政府支持优势将不断强化。
(3)企业资质较好
截至2018年末,发行人合并口径总资产规模196.08亿元,净资产规模98.92亿元;2018年,实现营业收入21.82亿元,实现净利润3.26亿元。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体信用评级AA+。发行人在总资产、净资产、营业收入、净利润、主体评级等指标上均位于临安区第一,发行人综合实力较强,在当地具有明显的竞争优势。
三、主营业务经营情况
2016-2018年度,发行人分别实现营业收入219,115.83万元、248,424.86万元和218,184.51万元,分别实现毛利润13,795.32万元、28,430.43万元和25,274.58万元,明细情况如下:
单位:万元

科目	2018年度			
	营业收入	占比(%)	毛利润	毛利率(%)
物资销售	144,861.06	66.39%	-10.86	-0.01%
房产销售	56,100.52	25.71%	13,058.69	23.28%
景区旅游	7,315.07	3.35%	3,697.28	50.54%
农村土地综合整理	7,702.13	3.53%	7,702.13	100.00%
其他收入	2,205.73	1.01%	827.34	37.51%
合计	218,184.51	100.00%	25,274.58	11.58%

单位:万元

科目	2017年度			
	营业收入	占比(%)	毛利润	毛利率(%)
物资销售	166,960.56	67.21	-86.29	-0.05
房产销售	61,036.02	24.57	12,645.77	20.72
景区旅游	8,667.27	3.49	4,693.68	54.15
农村土地综合整理	9,368.30	3.77	9,368.30	100.00
其他收入	2,392.71	0.96	1,808.97	75.60
合计	248,424.86	100.00	28,430.43	11.44

单位:万元

科目	2016年度			
	营业收入	占比(%)	毛利润	毛利率(%)
物资销售	171,271.53	78.16	-11.32	-0.01
污水处理	1,106.08	0.50	-655.92	-59.30
房产销售	36,283.16	16.56	8,299.48	22.87
景区旅游	7,695.74	3.51	3,997.99	51.95
其他收入	2,759.31	1.26	2,165.09	78.46
合计	219,115.83	100.00	13,795.32	6.30

四、发行人地域经济情况
依托较优越的地理位置与丰富的自然资源,近年来,临安区经济实现平稳较快增长。2016-2018年,临安区分别实现地区生产总值505.17亿元、530.92亿元和539.63亿元,增速分别为8.6%、8.7%和7.2%。其中,2018年,临安区第一产业、第二产业和第三产业分别实现增加值42.91亿元、238.58亿元和258.15亿元,同比分别增长2.4%、4.8%和11.3%,第三产业增速最快,规模最大。2016-2018年,临安区三次产业占比分别为8.4:50.1:41.5、7.6:47.8:44.6和8.0:44.2:47.8。
近三年,临安区财政总收入保持较快增长,2016-2018年全区财政总收入分别为64.79亿元、74.91亿元和88.48亿元,同比分别增长7.5%、15.6%和16.8%。
近三年,临安区一般公共预算收入保持较快增长,2016-2018年全区一般公共预算收入分别为37.34亿元、43.30亿元和53.17亿元,同比分别增长14.7%、16.0%和21.6%。临安区一般公共预算收入主要由税收收入构成,2016-2018年全区税收收入分别为33.40亿元、40.15亿元和46.20亿元,占一般公共预算收入比重分别为89.45%、92.73%和86.89%。临安区一般公共预算收入保持平稳较快增长,其中税收收入占绝对比例且较为稳定。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016-2018年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(会审字[2018]3083号、会审字[2019]3882号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均来自经注册会计师审计的财务报告。
在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书其他部分对发行人的历史财务数据的注释。
一、发行人2016-2018年经审计的主要财务数据
(一)发行人2016-2018年经审计的主要财务数据及指标
单位:万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	1,960,779.03	2,197,559.04	1,807,547.84
负债合计	971,572.54	1,244,073.05	998,096.97
归属于母公司所有者权益合计	891,936.13	873,450.91	739,448.26
所有者权益合计	989,206.49	953,485.99	809,450.87
营业收入	218,184.51	248,424.86	219,115.83
归属于母公司所有者的净利润	32,933.55	45,243.51	31,396.47
资产负债率	49.55%	56.61%	55.22%

(二)发行人2016-2018年经审计的合并资产负债表摘要
单位:万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产合计	1,644,325.12	1,586,659.21	1,282,152.94
非流动资产合计	316,453.91	610,899.82	525,394.90
资产总计	1,960,779.03	2,197,559.04	1,807,547.84
流动负债合计	352,386.19	496,880.49	307,368.06
非流动负债合计	619,186.36	747,192.56	690,728.91
负债合计	971,572.54	1,244,073.05	998,096.97
归属于母公司所有者权益合计	891,936.13	873,450.91	739,448.26
所有者权益合计	989,206.49	953,485.99	809,450.87
负债和所有者权益合计	1,960,779.03	2,197,559.04	1,807,547.84

(三)发行人2016-2018年经审计的合并利润表摘要
单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	218,184.51	248,424.86	219,115.83
营业成本	192,909.93	219,994.43	205,320.51
营业利润	35,219.17	49,457.10	-28,422.13
利润总额	36,272.69	49,368.37	34,923.96
净利润	32,555.77	45,917.75	32,183.02
归属于母公司所有者的净利润	32,933.55	45,243.51	31,396.47

(四)发行人2016-2018年经审计的合并现金流量表摘要
单位:万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	409,761.66	589,398.19	298,363.20
经营活动现金流出小计	385,266.15	527,790.42	325,021.25
经营活动产生的现金流量净额	24,495.51	61,607.77	-26,658.06
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	11,864.33	105.48	905.93
投资活动现金流出小计	30,939.22	79,619.76	53,083.25
投资活动产生的现金流量净额	-19,074.89	-79,514.28	-52,177.32
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	185,900.00	540,898.50	309,157.91
筹资活动现金流出小计	370,824.01	306,172.70	230,046.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,924.01	234,725.80	79,111.83
四、现金及现金等价物净增加额	-179,503.40	216,819.29	276.46
五、现金及现金等价物的期末余额	196,999.97	376,123.99	159,304.70

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况
经国家发展和改革委员会批准,发行人于2014年8月1日发行总额为10亿元的2014年临安市城建发展有限公司公司债券(简称"14临安城建债"),债券期限为7年,票面利率6.94%,附提前偿还条款,自债券存续期第3个计息年度起分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。截至本期债券募集说明书出具日,债券余额为6亿元。根据该期债券募集说明书,"14临安城建债"募集资金10亿元,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。目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。
经上证函[2017]814号文件批准,发行人于2018年8月2日非公开发行总额为10亿元的浙江国兴投资集团有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)(简称"18国兴01"),票面利率6.70%,债券期限为5年,附第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本期债券募集说明书出具日,债券余额为10亿元。根据该期债券募集说明书,募集资金全部用于偿还银行借款,目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。
经中市协注[2018]MTN259号文件批准,发行人于2019年1月9日发行总额为5亿元的浙江国兴投资集团有限公司2019年度第一期中期票据(简称"19国兴投资MTN001"),票面利率4.01%,债券期限为3年。截至本期债券募集说明书出具日,债券余额为5亿元。根据该期债券募集说明书,本期债券募集资金5亿元,其中2.6亿元用于偿还银行借款,2.4亿元用于补充流动资金,目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。
二、其他融资情况
截至本期债券募集说明书出具日,除上述债券融资外,发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种,不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况
本期债券共募集资金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。具体情况如下:
单位:万元

项目名称	建设单位	建设起止年限	总投资(万元)	拟使用募集资金(万元)	募集资金占总投比例
临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目	浙江国兴投资集团有限公司	2017.12-2020	31,375.30	7,028.07	22.40%
临安区保通驾校西侧地块保障房项目	浙江国兴投资集团有限公司	2017.12-2020	71,650.90	15,820.52	22.08%
临安市沙地村地块保障房建设项目	浙江国兴投资集团有限公司	2017.12-2021	67,543.91	14,913.70	22.08%
临安市第五期保障性住房建设项目(二期)	杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	2018.03-2020	51,221.34	11,309.67	22.08%
补充营运资金	-	-	-	30,928.05	-
合计			223,070.44	80,000.00	35.86%

注:浙江国兴投资集团有限公司,原名浙江国兴投资有限公司;杭州市临安区经济适用住房开发有限公司,原名临安市经济适用住房开发有限公司
发行人承诺:发行人不承担政府融资功能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。
二、募集资金投资项目基本情况
(一)临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目
1、项目法人单位
该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。(原浙江国兴投资有限公司)
2、项目建设内容和规模
本项目建设内容为保障性住房及相关配套,含住宅、配套车位、配套底商及综合配建。
本项目总用地面积23,644.00平方米,总建筑面积72,465.00平方米(其中地上建筑面积52,532.00平方米,地下建筑面积19,933.00平方米)。
本项目含住宅建筑面积50,582.30平方米,可提供保障房共374套(其中90-120㎡户型72套、120-140㎡户型302套);含配套车位总数465个(其中可用于出售的地下车位418个);含配套底商建筑面积412.30平方米,全部为住宅底商;含综合配建1,537.40平方米,主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等(其中综合配建中包含的会所,建成后拟用于居民活动中心等用途,不用于自持出租或出售等商业用途)。
3、项目的必要性、经济效益和社会效益
本项目建设有利于杭州市临安区城中村改造计划的顺利进行,有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。
本项目包含的374套保障房已纳入杭州市2018-2020年安置房项目建设计划,将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨,项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房374套,可安置户数374户,不涉及定向安置或原地安置,将全部用于安置杭州临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后,在满足转让条件后拟进行转让的,由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。
本项目净收益完全可覆盖项目总投资,从经济效益来看,项目具备可行性。
本项目既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社会公共服务,加强社会管理,推进平安社会建设,是扩内需、惠民生,保稳定的重要结合点,具有巨大的社会效益。
4、项目建设进度和资金来源
该项目已于2018年5月开工建设,计划于2020年竣工。截至2018年末,该项目已完成部分桩基础工程,约已完成项目建设进度的10%,已投入资金合计1,648.15万元,投资完成率为5.25%,资本金9,375.30万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金7,028.07万元。
(二)临安区保通驾校西侧地块保障房项目
1、项目法人单位
该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。(原浙江国兴投资有限公司)
2、项目建设内容和规模
本项目建设内容为保障性住房及相关配套,含住宅、配套车位、综合配建及幼儿园。
本项目总用地面积67,431.00平方米,总建筑面积208,149.00平方米(地上建筑面积为156,781.00平方米,地下建筑面积51,368.00平方米)。
本项目含住宅建筑面积143,556.00平方米,可提供保障房共1,194套(其中87㎡户型118套、90㎡户型104套、107㎡户型36套、111㎡户型120套、115㎡户型104套、125㎡户型274套、133㎡户型300套、139㎡户型138套);含配套车位总数1,359个(全部为地下车位可用于出售);含综合配建共10,165.00平方米,主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等(其中综合配建中包含的会所,建成后拟用于居民活动中心等用途,不用于自持出租或出售等商业用途);本项目含建筑面积为3,060.00平方米的幼儿园,建成后将移交政府并作为小区配套公立幼儿园,不用于发行人自主经营或其他商业用途。
3、项目的必要性、经济效益和社会效益
本项目建设有利于杭州市临安区城中村改造计划的顺利进行,有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。
本项目包含的1,194套保障房已纳入杭州市2018-2020年安置房项目建设计划,将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨,项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房1,194套,可安置户数1,194户,不涉及定向安置或原地安置,将全部用于安置杭州临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后,在满足转让条件后拟进行转让的,由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。
本项目净收益完全可覆盖项目总投资,从经济效益来看,项目具备可行性。
本项目既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社会公共服务,加强社会管理,推进平安社会建设,是扩内需、惠民生,保稳定的重要结合点,具有巨大的社会效益。
4、项目建设进度和资金来源
该项目已于2017年12月开工建设,计划于2020年竣工。截至2018年12月末,该项目已完成部分房屋主体楼板建设,约已完成项目建设进度的50%,已投入资金合计17,093.00万元,投资完成率为23.86%,资本金21,650.90万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金15,820.52万元。
(三)临安市沙地村地块保障房建设项目
1、项目法人单位
该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。(原浙江国兴投资有限公司)
2、项目建设内容和规模
本项目建设内容为保障性住房及相关配套,含住宅、配套车位及综合配建。
本项目总用地面积25,410平方米,总用地面积25,410.00平方米,总建筑面积160,266.00平方米(地上建筑面积120,306.00平方米,地下建筑面积39,960.00平方米)。
本项目包含住宅建筑面积110,628.00平方米,可提供保障房共856套(其中126㎡户型92套、129㎡户型704套、137㎡户型60套);含配套车位1,033个(其中可用于出售的地下车位952个);含综合配建9,678.00平方米,主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等。
3、项目的必要性、经济效益和社会效益
本项目建设有利于杭州市临安区城中村改造计划的顺利进行,有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。
本项目包含的856套保障房已纳入杭州市2018-2020年安置房项目建设计划,将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨,项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目建设用地由政府统一划拨,项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房856套,可安置户数856户,不涉及定向安置或原地安置,将全部用于安置杭州临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后,在满足转让条件后拟进行转让的,由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。
本项目净收益完全可覆盖项目总投资,从经济效益来看,项目具备可行性。
本项目既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社会公共服务,加强社会管理,推进平安社会建设,是扩内需、惠民生,保稳定的重要结合点,具有巨大的社会效益。
4、项目建设进度和资金来源
该项目已于2018年6月开工建设,计划于2021年竣工。截至2018年末,该项目已完成部分房屋楼板、地下室顶板、基础底板建设,约已完成项目建设进度的30%,已投入资金合计8,820.50万元,投资完成率为13.06%,资本金20,543.91万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金14,913.70万元。
(四)临安市第五期保障性住房建设项目(二期)
1、项目法人单位
该项目法人单位为杭州市临安区经济适用住房开发有限公司(原名"临安市经济适用住房开发有限公司"),为发行人全资子公司。
2、项目建设内容和规模
本项目建设内容为保障性住房及相关配套,含住宅、配套车位、配套底商及综合配建。
临安市第五期保障性住房建设项目总用地面积66,667.00平方米,总建筑面积231,406.72平方米。本项目为临安市第五期保障性住房建设项目的二期项目,总建筑面积152,744.72平方米(地上建筑面积109,994.72平方米,地下建筑面积42,750.00平方米)。
本项目包含住宅建筑面积103,314.18平方米,可提供保障房共876套(其中72㎡户型46套、88㎡户型50套、99㎡户型68套、105㎡户型132套、109㎡户型178套、125㎡户型150套、130㎡户型84套、133㎡户型168套);含配套车位760个(全部为可用于出售的地下车位);含配套底商建筑面积2,794.00平方米,全部为住宅底商;含综合配建共3,886.54平方米,主要用于小区物业用房、社区服务用房等。
3、项目的必要性、经济效益和社会效益
项目建设有利于杭州市临安区城中村改造计划的顺利进行,有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。
本项目包含的876套保障房已纳入杭州市2018-2020年安置房项目建设计划,将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨,项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房876套,可安置户数876户,不涉及定向安置或原地安置,将全部用于安置杭州临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象,具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后,在满足转让条件后拟进行转让的,由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。
本项目净收益完全可覆盖项目总投资,从经济效益来看,项目具备可行性。
本项目既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社会公共服务,加强社会管理,推进平安社会建设,是扩内需、惠民生,保稳定的重要结合点,具有巨大的社会效益。
4、项目建设进度和资金来源
该项目已于2017年11月开工建设,计划于2020年竣工。截至2018年末,该项目已完成主体平均三层建设,约已完成项目进度的35%,已投入资金合计8,300.00万元,投资完成率为16.20%,资本金10,244.27万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金11,309.67万元。
三、募集资金使用计划及管理制度
发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金(2011)1765号),以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理,以保障投资者的利益:
第一,发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与兴业银行股份有限公司杭州临安支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中,该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。
第二,发行人制定了完善的资金管理制度,并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用,专户管理、专款专用。
第三,加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他等资金额和期限,以达到在金额和期限上的匹配,控制本期债券的偿付风险。
第四,严格控制成本,降本增效。发行人将继续严格财务管理制度,加强对所属成员单位财务的集约管理,改善资产质量,优化负债结构,特别是保证流动资产的及时变现能力。

第十三条 偿债保证措施

在本期债券的存续期,发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金(2011)1765号)履行相关义务,规范运作程序,及时诚信披露信息,合规使用债券资金。
一、自身偿付能力
发行人近年来资产规模快速增长,资产规模较大,负债水平较低,截至2018年12月31日,发行人资产总计1,960,779.03万元,负债合计971,572.54万元,所有者权益合计989,206.49万元,资产负债率为49.55%。发行人财务结构趋于稳健,具有较强的偿债能力。
作为杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体,发行人核心业务涵盖城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等方面。2016-2018年,发行人营业收入分别为219,115.83万元,248,424.86万元和218,184.51万元,近三年平均营业收入为228,575.07万元,经营情况良好。2016-2018年,发行人归属于母公司所有者的净利润分别为31,396.47万元、45,243.51万元和32,933.55万元,近三年平均为36,524.51万元,发行人盈利能力较强,为本期债券的还本付息提供有力的保障。
二、存续债券未来偿付情况
截至本期债券募集说明书出具日,发行人已发行且尚在存续期间的债券情况如下:
单位:亿元

证券名称	起息日	到期日期	当前余额(亿)	证券类别
19国兴投资MTN001	2019-01-09	2022-01-09	5	中期票据
18国兴01	2018-08-02	2023-08-02	10	私募公司债
14临安城建债	2014-08-01	2021-08-01	6	一般企业债

上述债券未来本金偿付情况如下:
单位:亿元

证券名称	当前余额	未来各年待偿还额							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
19国兴投资MTN001	5	-	-	-	5	-	-	-	-
18国兴01	10	-	-	-	-	10	-	-	-
14临安城建债	6	2	2	2	-	-	-	-	-
合计	21	2	2	2	5	10	-	-	-

近年来,发行人经营情况良好、资产规模较大、现金流充沛稳定,发行人债务结构良好,既往债券均及时按期兑付,未来债券偿付压力较小且较为分散。发行人将根据"财务稳健、债务有序"的基本原则一次性或分期发行本期债券,且设置分期偿还本金计划,以充分确保未来偿付压力处于较小可控范围。
三、项目收益测算
本期债券存续期内,临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目预计可实现净收益约31,841.26万元;临安区保通驾校西侧地块保障房项目预计可实现净收益约96,214.66万元;临安市沙地村地块保障房建设项目预计可实现净收益约73,363.15万元;临安市第五期保障性住房建设项目(二期)预计可实现净收益约69,412.26万元。
综上,本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现净收益共计约27.08亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。
本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下:
(一)临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目
单位:万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入				9,560.05	12,746.74	9,560.05			31,866.85
车位销售收入				1,000.00	1,344.00	1,000.00			3,344.00
商业配套收入				309.23	412.30	309.23			1,030.75
总收入				10,869.28	14,503.04	10,869.28			36,241.60
税金及附加				1,184.75	1,580.83	1,184.75			3,950.33
营业成本				150.00	150.00	150.00			450.00
净收益				9,534.53	12,772.21	9,534.53			31,841.26

(二)临安区保通驾校西侧地块保障房项目
单位:万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入				29,285.42	39,047.23	29,285.42			97,618.08
车位销售收入				3,240.00	4,392.00	3,240.00			10,872.00
总收入				32,525.42	43,439.23	32,525.42			108,490.08
税金及附加				3,545.27	4,734.88	3,545.27			11,825.42
营业成本				150.00	150.00	150.00			450.00
净收益				28,830.15	38,554.36	28,830.15			96,214.66

(三)临安市沙地村地块保障房建设项目
单位:万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入				37,613.52	37,613.52				75,227.04
车位销售收入				3,808.00	3,808.00				7,616.00
总收入				41,421.52	41,421.52				82,843.04
税金及附加				4,514.95	4,514.95				9,029.89
营业成本				225.00	225.00				450.00
净收益				36,681.57	36,681.57				73,363.15

(四)临安市第五期保障性住房建设项目
单位:万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
住宅销售收入				20,146.27	26,861.69	20,146.27			67,154.22
车位销售收入				2,622.00	3,496.00	2,622.00			8,740.00
商业配套收入				754.38	1,005.84	754.38			2,514.60
总收入				23,522.65	31,363.53	23,522.65			78,408.82
税金及附加				2,563.97	3,418.62	2,563.97			8,546.56
营业成本				150.00	150.00	150.00			450.00
净收益				20,808.68	27,794.90	20,808.68			69,412.26

四、其他偿债保障措施
(一)本期债券偿债计划概况
本期债券发行总额8亿元,为7年期固定利率债券,附本金提前偿付条款,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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分预测未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户,专门用于到期本息偿付;完善并充实已成立的债券偿付工作小组,专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作;制定财务预警机制,利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度,并保证制度和人员的连贯性和稳定性,从而保证债券本息按时足额兑付。
(二)偿债计划的人员及工作安排
本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组,并指定专门人员具体负责债券相关事务,对当年本息兑付的资金来源提前做好安排,以保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益。
(三)偿债计划的财务安排
针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源,用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。
(四)设立偿债资金专户
为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行开立本期债券偿债资金专项账户,专门用于归集本期债券还本付息资金。
根据发行人与兴业银行股份有限公司杭州临安支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,发行人将在本期债券每年付息日前10个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户,一旦偿债资金划入偿债资金专户,仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金,保证本期债券存续期间还本付息资金。
(五)聘请债权代理人
为维护全体债权人的合法权益,发行人为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。
(六)地方政府的支持
公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体,在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2016-2018年,发行人分别获得补贴收入63,248.66万元、74,612.85万元和54,478.54万元。
(七)优良的可变现资产
发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量,截至2018年12月末,发行人账面资产中包括货币资金196,999.97万元。此外,发行人具有充足的土地资产,截至2018年末,发行人存货中包含土地账面价值合计184,073.45万元。发行人土地资产权属明确,均为出让用地,可有计划地变现用于偿还债务。且随着临安撤市并区,临安区的住宅用地出让价格上涨明显。未来,当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置,以增加和补充偿债资金,保障本期债券本息的及时足额兑付。
(八)优良的资信
发行人具有良好的信用水平,与各大银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。截至2018年末,发行人在金融机构的授信额度总额为41.65亿元。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后,发行人还将积极拓展其他融资渠道,改善财务结构,实现多元化融资,最大限度降低财务风险,为本期债务的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力,通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。
(九)本期债券本金的提前偿付条款设置为债券偿付提供了进一步支持
本期债券的还本付息方式设置了本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。提前偿还本金条款的设置,减轻了发行人到期时一次性还本的债务压力,充分保护了投资者利益。本期债券本息偿付时间明确,有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金,降低债券偿付风险。

第十四条 风险与对策

一、风险因素
投资者在评价和购买本期债券之前,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他相关信息。
(一)与本期债券有关的风险
1、利率风险
受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式,期限较长,可能跨越多个经济周期,市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。
2、偿付风险
由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点,如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,就会造成项目成本回收困难,并可能影响到投资者按时获得本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转困难,也可能形成偿付风险。
3、流动性风险
本期债券发行结束后,发行人将申请在证券交易场所上市交易,但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。
(二)与发行人行业相关的风险
1、经济周期风险
发行人所处行业受经济周期影响,有可能对发行人盈利能力产生不利影响。房地产行业、旅游行业与经济周期相关性强,在经济平稳增长时期,固定资产投资增加、居民消费能力增强,推动房地产市场和旅游市场繁荣发展。在经济下滑时期,固定资产投资减少、居民消费能力下降,房地产市场和旅游市场也会受到不利影响。
2、产业政策风险
发行人是以基础设施建设、水务、休闲旅游、房地产开发、矿产开发五大主业为支撑的国有独资企业。现阶段发行人得到了临安区政府的大力支持。但是房地产行业易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。水务行业属公益行业,产品价格受政策影响较大,且存在规模经济效应。矿产开发行业是资源性行业,受国家资源政策和环境保护政策的影响。未来发行人从事业务的相关政策存在不确定性,可能对发行人的盈利能力产生负面影响,从而影响本期债券的偿付。
(三)与发行人相关的风险
1、经营风险
发行人作为临安区国有独资企业,政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。2018年末发行人其他应收款(不含应收股利)为275,459.71万元,其它应收款主要由未结算的往来款和工程建设借款构成。发行人的资金调配受临安区政府统筹资金管理的影响,相关单位对公司资金形成一定占用。
2、项目建设风险
发行人承担了临安区多项重点城建工程,投资规模大,公司未来会面临较大的资本支出压力。本期债券募集资金将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)等固定资产投资项目。上述项目总投资额合计22.31亿元,总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广,受到多方面不可预见因素影响。由于以上因素的影响,有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。
3、财政支持减弱的风险
发行人承担了临安区重大基础设施项目的建设,目前得到了当地政府在财政补贴、资产注入等方面的支持。在地方政府债务负担加重、严控地方债务风险的背景下,未来发行人可能面临一定的财政支付能力减弱风险,从而对发行人盈利能力造成不利影响。
4、合规使用债券资金的风险
本期债券募集资金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)等固定资产投资项目。发行人其它应收账款金额较大,临安区政府及各部门等相关单位对发行人资金形成一定占用,发行人资金使用受临安区政府统筹资金管理的影响,本期债券募集资金存在未能按约定用途使用的风险。
5、黄金价格波动的风险
发行人2016-2018年分别实现物资销售营业收入171,271.53万元、166,960.56万元和144,861.06万元,分别占当年主营业务收入的79.16%、67.86%和66.39%。目前物资销售收入规模较大,但盈利性欠佳。受到供求关系、经济环境、通货膨胀、利率趋势等因素的影响,黄金价格存在波动性。未来黄金价格的大幅波动可能会对发行人经营产生不利影响。
6、经营活动现金净流量波动的风险
2016-2018年,发行人经营性活动现金净流量分别为-26,658.06万元、61,607.77万元和24,495.51万元,经营活动现金净额波动较大。其中经营活动现金流入分别为298,363.20万元、589,398.19万元和409,761.66万元,经营活动现金流出分别为325,021.25万元、527,790.42万元和385,266.15万元,因此,发行人具有经营性现金流波动较大的风险。
7、存货金额较大及存货跌价的风险
2016-2018年末,发行人存货分别为647,062.22万元、738,652.68万元和936,031.18万元,占资产总计比例分别为35.80%、33.61%和47.74%。存货中,土地占比较大。由于目前房地产行业处于下行通道,国家近年来出台的房地产调控政策将使房地产存货面临跌价风险,而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高,面临一定的存货跌价风险。
8、部分土地出让金未缴纳的风险
发行人土地资产主要于存货科目核算,截至2018年末,发行人存货中土地资产共计184,073.45万元,土地性质均为出让,其中有70,951.21万元的土地尚未缴纳土地出让金。未来,随着临安撤市设区后土地行情不断走强,发行人土地开发及出让规模将相应增大,将面临一定的土地出让金补缴支出压力。
9、应收账款和其他应收款规模较大的风险
2016-2018年,发行人应收账款分别为5,151.34万元、32,120.57万元和9,506.87万元,占总资产的比例分别为0.28%、1.46%和0.48%;其他应收款(不含应收股利)分别为392,995.68万元、249,432.71万元和275,459.71万元,占总资产的比重分别为21.74%、11.35%和14.05%。报告期内,发行人应收账款占比较小,但仍具一定风险;发行人其他应收款虽然呈逐年递减趋势,但规模和占比仍较大。发行人应收类款项为临安区政府部门及下属平台企业,回收风险较低,但存在一定的资金占用风险。
10、关联方占款的风险
截至2018年末,发行人其他应收款(不含应收股利)275,459.71万元,其中关联方其他应收款157,626.40万元,占比57.22%。发行人关联方应收款项规模较大,款项回收受关联方经营情况影响,可能影响发行人现金流状况,发行人存在一定关联方占款的风险。
二、相应风险的对策
(一)与本期债券有关风险的对策
1、利率风险的对策
本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外,本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的证券交易场所交易流通,本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。
2、偿付风险的对策
为防范偿付风险,针对本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期限较长的特点,发行人和兴业银行股份有限公司杭州临安支行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,对本期债券本息偿付的划付和日常管理进行法律约束。
目前发行人经营状况良好,现金流量充足,其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理和运营效率,严格控制资本支出,注重资本结构的管理,将财务杠杆控制在合理水平,确保公司的可持续发展,尽可能地降低本期债券的偿付风险。同时,发行人将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理,提高工作效率,加快工程进度,控制运营成本,确保竣工验收,创造效益,为本期债券按时足额兑付提供资金保证。
3、流动性风险的对策
发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,企业债券流通和交易的条件也会随之改善,本期债券在市场上获得的认同度也将提高,未来的流动性风险将会有所降低。
(二)与发行人行业相关风险的对策
1、经济周期风险的对策
发行人经营业务分散,从事房地产、水务、休闲旅游、矿产开发等业务。其中水务行业和矿产开发行业受经济周期影响较弱,为发行人抵抗经济周期风险奠定了基础。而且发行人所在地区经济发展迅速,这也为发行人的发展提供了良好的外部环境,进一步提升了发行人的抵抗经济周期风险的能力。
2、产业政策风险的对策
针对产业政策因素的影响,发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究,关注行业政策的发展动态,把握产业发展机遇,不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化,积极采取相应措施适应新的环境,尽量降低对公司经营带来的不确定性。
(三)与发行人相关风险的对策
1、经营风险的对策
发行人将不断加强管理,提高公司整体运营实力;进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本;进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,提高公司运营效率。
2、项目建设风险的对策
发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,采取切实措施控制资金支付,按计划推进工程施工,使项目能如期按质竣工、及时投入运营,努力实现预期收益,保障本期债券按期偿付。
3、财政支持减弱风险的对策
发行人作为临安区重大基础设施项目的建设主体,临安区政府为发行人发展提供了大力支持,2016-2018年,发行人收到的政府补助分别为63,248.66万元、74,612.85万元和54,478.54万元。临安区地域优势明显,区域经济发展良好,近年来临安区地区生产总值、固定资产投资等各项经济指标增长较快,预计短期内临安区区域经济将继续保持增长,临安区政府也将继续从资金、政策等各方面支持发行人的发展。
4、合规使用债券资金风险的对策
发行人聘请兴业银行股份有限公司杭州临安支行作为本期债券的监管银行,签订《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。本期债券发行后,发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行设立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的存储和使用。
5、黄金价格波动风险的对策
发行人黄金现货交易由发行人子公司杭州临安宝丰贸易有限公司负责运营。杭州临安宝丰贸易有限公司制定了《黄金交易操作管理办法》,设置了止盈和止损点,并设置内控岗位负责审核交易方式和资金流向,制定了重大交易报批、交易内核等内控制度。同时发行人将密切关注国内外经济形势,避免黄金价格大幅波动对发行人经营产生不利影响。
6、经营活动现金净流量波动的风险的对策
2016-2018年度,发行人经营活动产生的现金流入分别为298,363.20万元、589,398.19万元和409,761.66万元,经营活动现金流出分别为325,021.25万元、527,790.42万元和385,266.15万元,经营活动现金流量净额分别为-26,658.06万元、61,607.77万元和24,495.51万元,呈现波动态势。发行人2016年经营性现金净额为负,主要原因为发行人自2012年起承接城市基础建设工程,但其承接工程均未达到竣工验收标准,因此尚未收到代建款,导致当年发行人经营性现金流净额为负。未来年度,随着发行人各类保障房项目的陆续完工、出租和出售,发行人的现金流量情况将得到有效改善。
7、存货金额较大及存货跌价风险的对策
发行人存货主要是在建项目的工程成本、土地成本以及库存商品。随着未来几年,发行人在建的各类安置房陆续完工,并相继出租和出售,未来年份发行人的存货规模将得到较好控制。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务公司(以下简称"上海新世纪")综合评定,主体信用等级为AA+级,本期债券信用等级为AA+级,评级展望为稳定。
上海新世纪肯定了杭州市临安区面临的良好发展机遇、公司作为杭州市临安区级平台的重要地位及公司自有资本实力持续增强等因素对公司信用状况的有力支撑;同时上海新世纪也关注到未来投资支出压力较大、资产流动性较弱以及公司经营活动净现金流持续为负等因素对公司未来经营及整体信用水平的影响。
一、评级观点
(一)优势
1、较好的外部环境。临安区地处杭州市西部,较好的区域位置、便利的交通条件及丰富的自然资源促进了地区经济持续增长,2017年撤市设区后,与杭州市的同城效应将进一步强化,可为国兴集团业务开展提供良好的外部环境。
2、业务地位较重要。国兴集团作为临安区城市基础设施建设的重要主体,在临安区基础设施项目、保障房建设等方面具有较重要的作用。同时公司负责运营大明山景区,具备专营优势。
(二)关注
1、土地市场波动风险。国兴集团基建项目资金平衡主要依赖于土地出让,但计划出让的土地受临安区城市建设规划、土地使用规划及房地产市场行情等因素影响,变现存在不确定性。
2、债务偿付压力。国兴集团已累积较大规模的刚性债务,而基础设施项目回款较慢,面临一定的债务偿付压力。
3、资金占用风险。国兴集团与临安区其他区属单位存在大额资金往来,对公司资金形成占用。若回款不及时,将对资产质量及经营现金流状况产生负面影响。
二、跟踪评级安排
根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,上海新世纪将对其进行跟踪评级。
定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。
在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。
上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。
上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。
如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。
三、发行人金融机构授信情况
截至2018年末,发行人在金融机构的授信额度总额为41.65亿元,授信额度已使用完毕。
四、发行人信用记录
发行人具有良好的信用水平,与工商银行、农业银行、华夏银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。自成立以来,发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款,无任何违约记录。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十六条 投资者保护条款

一、债权代理协议
发行人已与国信证券股份有限公司(以下简称"债权代理人")签订了《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》(以下简称"债权代理协议")。投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。
二、募集资金账户及偿债资金专户监管协议
发行人已与兴业银行股份有限公司杭州临安支行(以下简称"监管银行")签订了《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金账户及偿债资金专户监管协议》(以下简称"监管协议")。投资者在作出相关决策时,请查阅《监管协议》全文。
三、持有人会议规则
发行人已与国信证券股份有限公司签订了《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》(以下简称"债券持有人会议规则")。投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江天册律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为:
一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权,该等批准和授权合法、有效;
二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人,不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形,具备本次发行的主体资格;
三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件;
四、发行人依法设立,其设立合法有效;发行人的股东(实际控制人)具有担任出资人(实际控制人)的资格;
五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立,具有面向市场自主经营的能力,发行人具有完整的独立性;
六、发行人的业务合法合规;经具有资信评级资质的机构评级,主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+;
七、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露;发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形;
八、发行人的主要财产真实有效,不存在纠纷或潜在风险;
九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险;
十、发行人的重大资产变化合法合规;
十一、发行人的税务合法合规,近三年未受到税务部门处罚;
十二、发行人的环境保护合法合规,近三年未受到环境保护部门处罚;
十三、发行人募集资金的运用合法合规;
十四、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项;
十五、发行人《募集说明书》对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,不存在因上述原因可能引起的法律风险;
十六、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效;
十七、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格,合法合规。
综上所述,发行人律师认为,本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。
浙江天册律师事务所及经办律师保证由浙江天册律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江天册律师事务所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。
二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(二)《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》;
(三)华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2015-2017年审计报告、2018年审计报告;
(四)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(五)浙江天册律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(六)《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》;
(七)《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
(八)《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》;
(九)募集资金投资项目核准文件。
二、查阅地址
(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:
1、发行人:浙江国兴投资集团有限公司
联系人:涂志刚
联系地址:浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1(1幢501)
联系电话:0571-63962181 传真:0571-63962181 邮政编码:311300
2、牵头主承销商:国信证券股份有限公司
联系人:王熙子、贾喜君、张予初
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话:010-88005029 传真:010-88005099 邮政编码:100033
3、联席主承销商:国开证券股份有限公司
联系人:王锐、顾金璐
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系电话:010-88300804、010-88300817 传真:010-88300837 邮政编码:100037
(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
1、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn
2、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn
(三)如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	纪远亮	010-88005083
国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号1-9层	刘洋、谭剑	010-88300247
中泰证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦五层	熊双	010-59013826
海通证券股份有限公司	资本市场部	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层	蒲秋如	18811210719