

债券代码：127010.SH，1480539.IB

债券简称：PR海城投，14海宁城投债

# 海宁市城市发展投资集团有限公司 公司债券债权代理事务报告 (2020 年度)

发行人：海宁市城市发展投资集团有限公司  
住所：浙江省嘉兴市海宁市海洲路 89 号



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

2021 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《2014年海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券 2020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

<b>第一章 本期公司债券概况</b> .....	<b>3</b>
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
<b>第二章 债权人履职情况</b> .....	<b>5</b>
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	5
<b>第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况</b> .....	<b>6</b>
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2020 年度经营情况.....	6
三、发行人 2020 年度财务情况.....	8
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
<b>第四章 发行人募集资金使用情况</b> .....	<b>10</b>
一、本期债券募集资金情况.....	10
二、本期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
<b>第五章 增信措施的有效性分析</b> .....	<b>11</b>
<b>第六章 债券持有人会议召开情况</b> .....	<b>11</b>
<b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b> .....	<b>13</b>
<b>第八章 本期公司债券本息偿付情况</b> .....	<b>14</b>
<b>第九章 本期公司债券跟踪评级情况</b> .....	<b>15</b>
<b>第十章 其他事项</b> .....	<b>16</b>
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年海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券

### 二、债券简称及代码

债券简称	代码
PR 海城投，14 海宁城投债	127010.SH，1480539.IB

### 三、核准文件及核准规模

本期债券已经国家发展和改革委员会发改财金[2014]2180号文件批准申请公开发行。2014年10月22日，发行人成功发行13亿元公司债券。

### 四、本期公司债券的主要条款

1、发行规模：人民币13亿元

2、票面金额：债券面值100元人民币

3、发行价格：债券面值100元人民币

4、债券期限：本次债券为7年期固定利率债券

5、上市场所：上海证券交易所、银行间市场

6、债券形式：实名制记账式企业债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载

7、票面利率：5.58%

8、起息日：2014年10月22日

9、付息日：2015年至2021年每年的10月22日为上1个计息年度

的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

**10、兑付日：**本金兑付日为2017年至2021年每年的10月22日（如遇国家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：**每年付息一次

**12、还本付息方式：**每年付息一次，分次还本。在债券存续期内，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后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。

**13、担保情况：**本次债券无担保

**14、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用级别为AA+，本次债券信用级别为AA+

**15、募集资金用途：**本期债券募集资金共13亿元，该期债券募集资金后4亿元用于海宁市群利三期安置房工程（月亮湾），9亿元用于海宁市城南大道南侧安置房一期工程。

**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，债权人国开证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权人职责，维护债券持有人的合法权益。债权代理人在每个会计年度结束之日起六个月内出具上一年度债券债权代理事务年度报告。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 一、发行人资信情况

报告期内，债权人持续关注发行人资信情况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期跟踪发行人重大事项发生情况。2021年6月28日，联合资信评估有限公司发布发行人跟踪评级报告，确定发行人主体信用评级为AA+，维持“14海宁城投债/PR海城投”信用等级为AA+。

### 二、担保物资信情况

不适用。

### 三、募集资金使用情况

债权代理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。

债权代理人与发行人、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。

### 第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况

#### 一、发行人基本情况

1. 公司名称：海宁市城市发展投资集团有限公司
2. 法定代表人：倪生其
3. 设立日期：2008年1月8日
4. 注册资本：200,000万元人民币
5. 实缴资本：200,000万元人民币
6. 住所：海宁市海洲路89号
7. 信息披露事务负责人：苏钧辉
8. 联系电话：0573-87251022
9. 所属行业：土木工程建筑业
10. 公司经营范围：城市基础设施的投资、开发、建设；房屋拆迁；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用、土地收储；城镇有机更新（建设、开发）；商贸服务项目的投资开发（以上涉及资质的凭有效资质证书经营）。

#### 二、发行人 2020 年度经营情况

发行人承担了海宁主城区内的所有基础设施开发建设、旧城改造、保障房建设等业务，是海宁市主城区唯一一家从事主城区土地整理的企业。目前主营房地产业务、土地整理业务、燃气业务。

#### 各业务板块收入成本情况

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 (%)
商品房销售	3.57	2.89	19.04	9.22	5.55	3.48	37.30	19.13
安置房销售	3.39	3.26	3.76	8.75	4.46	4.70	-5.38	15.37
商业地产销售	0.24	0.13	45.47	0.61	2.00	1.61	19.50	6.89

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 (%)
土地整理	5.02	5.04	-0.47	12.96	3.81	3.79	0.52	13.13
燃气销售	5.57	5.53	0.69	14.38	6.34	6.30	0.63	21.85
租赁	0.59	0.48	17.75	1.52	0.72	0.12	83.33	2.48
物业管理	0.76	0.45	40.51	1.97	0.61	0.45	26.23	2.10
客房	0.03	0.00	99.31	0.07	0.05	0.00	99.80	0.17
货物销售	19.01	18.66	1.82	49.09	5.04	4.95	1.79	17.37
其他	0.55	0.31	44.28	1.43	0.43	0.14	67.44	1.48
合计	38.72	36.76	5.07	-	29.01	25.56	11.91	-

2020年度，商品房销售板块收入同比下降35.68%，毛利率同比下降48.95%，主要原因系商品房销售面积受国家从严宏观调控以及金融持续收缩等原因所致；

2020年度，安置房销售板块成本同比下降30.64%，毛利率同比下降169.89%，主要原因系近年交付结算量减少及平均销售价格降低所致；

2020年度，公司商业地产销售板块实现收入为0.24亿元，商业地产销售板块收入同比下降88%，成本同比下降91.93%，系商业地产销售面积下降所致。毛利率同比上升133.18%，主要原因系成本较收入下降幅度大；

2020年度，土地整理收入5.02亿元，同比上升31.76%，成本同比上升32.98%，主要系土地整理面积增加所致。毛利率同比下降190.38%，主要原因系土地整理成本增加所致；

2020年度，公司燃气销售板块实现收入5.57亿元，同比减少12.15%；

2020年度，租赁成本同比上升300.00%，毛利率同比下降78.70%，主要原因系租赁业务增加所致，成本上升明显，导致毛利下降；

2020年度，公司物业管理板块实现收入0.76亿元，主要原因系物业管理收入上升较大比例所致；

2020年度，公司客房板块实现成本0.03亿元，客房收入同比下降40%，主要原因系客房业务以及入住率下降所致；

2020年度，公司货物销售收入达到19.01亿元，同比上升277.18%，成

本同比上升 276.97%，主要原因系货物销售板块业务量增加，收入和成本相应增加所致；

其他业务板块成本同比上升 121.43%，毛利率同比下降 34.34%，主要系代建业务、旅游业务成本增加，导致其他业务成本上升毛利率下降。

### 三、发行人 2020 年度财务情况

天健会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司2020年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。非经特别说明，本节中引用的财务会计数据摘自上述财务报告。

#### 1) 主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

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	3,607,382.23	3,261,104.48	10.62	-
2	总负债	1,772,086.13	1,557,659.29	13.77	-
3	净资产	1,835,296.10	1,703,445.20	7.74	-
4	归属母公司股东的净资产	1,822,223.48	1,693,815.62	7.58	-
5	资产负债率 (%)	49.12	47.76	2.85	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	49.85	47.83	4.22	-
7	流动比率	2.92	4.38	-33.33	流动负债增加所致
8	速动比率	0.65	0.90	-27.78	-
9	期末现金及现金等价物余额	150,371.87	167,569.54	-10.26	-

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	390,665.75	293,011.42	33.33	供应链公司收入增加所致
2	营业成本	367,806.48	255,661.38	43.86	供应链公司收入增加所致
3	利润总额	20,220.63	22,890.64	-11.66	-
4	净利润	18,380.40	20,112.81	-8.61	-
5	扣除非经常性损益后净利润	18,500.25	51,377.82	-63.99	财政补贴收入调整为非经常性损益所致
6	归属母公司股东的净利润	18,307.76	20,040.70	-8.65	-
7	息税折旧摊销前利润 (	31,820.40	32,138.59	-0.99	-

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
	EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流净额	2,347.07	7,216.96	-67.48	工程支出增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-152,444.47	-85,135.80	79.06	基础设施投资增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	132,900.53	-30,679.59	-533.19	金融机构融资增加所致
11	应收账款周转率	16.39	29.27	-44.00	供应链公司销售收入增幅高于应收账款增幅所致
12	存货周转率	0.20	0.14	42.86	房产开发投资和土地整理支出增加所致
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	-
14	利息保障倍数	0.32	0.40	-20.00	-
15	现金利息保障倍数	4.59	1.18	288.98	货币资金余额增加所致
16	EBITDA 利息倍数	0.54	0.56	-3.57	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人所涉及有息负债均按时还本付息，具有良好的偿还意愿。

发行人经营稳定、财务状况良好，融资渠道畅通，资产负债率基本保持较为平稳的水平。发行人报告期内 EBITDA 利息保障倍数保持稳定，对长期债务有一定的保障能力，截至目前未发生可能影响偿债能力的重大事项。

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金共 13 亿元，4 亿元用于海宁市群利三期安置房工程（月亮湾），9 亿元用于海宁市城南大道南侧安置房一期工程。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

上述债券的募集资金使用情况与募集说明书披露的用途一致。

以下为募集资金实际使用情况：

单位：亿元，%

项目名称	总投资额	拟使用募集资金额度	已使用额度	占总投资额的比例	占募集资金的比例
群利三期安置房工程（月亮湾）	11.02	4	4	36.30%	30.77%
城南大道南侧安置房一期工程	22.57	9	9	39.88%	69.23%
合计	33.59	13	13	-	-

### 三、专项账户开立及运作情况

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不用作其他用途。为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在账户监管人处设立“偿债账户”。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20% 以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

## 第五章 增信措施的有效性分析

本期债券无增信措施，为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2020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 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

经与发行人确认，2020年发行人偿付本息共计3.18亿元，未出现延迟支付本期公司债券本金及到期利息的情况。

## 第九章 本期公司债券跟踪评级情况

公司已委托联合资信评估有限公司担任海宁市城市投资发展有限公司公司债券跟踪评级机构，最新跟踪评级报告出具的时间为2021年6月18日，联合资信评估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.lianheratings.com.cn>）及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）同时予以公告。

2021年6月28日，联合资信评估有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+，“14海宁城投债/PR海城投”信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至目前公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

## 第十章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 26.40 亿元，较 2019 年 12 月 31 日相比减少 0.25 亿元。

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

单位：亿元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
吴江建设诉请海宁城郊与海宁城投建设工程合同纠纷案	审理中	1.74	否	吴江建设与本公司和子公司海宁城郊的建设工程合同纠纷案中，案件争议金额占公司 2019 年末净资产的比例 0.95%，所占比例较小，该案件不会对公司偿债能力构成重大不利影响	2020 年 8 月 24 日

详见发行人 2020 年 8 月 24 日在上交所披露的《海宁市城市发展投资集团有限公司关于涉及重大诉讼的公告》。

### 三、相关当事人

2020 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。

### 四、其他重大事项

在公司债券存续期内，针对发行人 2020 年 8 月 24 日在上交所披露的《海宁市城市发展投资集团有限公司关于涉及重大诉讼的公告》，我司作为本期债券的债权代理人严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责，编制《国开证券股份有限公司关于 2014 年海宁市城市发展投资集团有限

公司公司债券临时债权代理事务报告》并在上交所披露。

除上述事项外，在公司债券存续期内无其他重大事项。

（以下无正文）

（此页无正文，为《海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

