

浙江国兴投资集团有限公司

2019 年公开发行公司债券

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

发行人：



浙江国兴投资集团有限公司
ZHEJIANG GUOXING INVESTMENT GROUP CO., LTD.

（住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦 1（1 幢 501））

主承销商：

 **国金证券股份有限公司**
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

签署日期：2019 年 5 月 23 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、发行人主体评级为 AA+，本次债券评级为 AA+；本次债券上市前，本公司 2018 年末的总资产为 1,960,779.03 万元，净资产为 989,206.49 万元，合并报表口径的资产负债率为 49.55%。本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 36,522.66 万元（2016 年度、2017 年度及 2018 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计可完全覆盖本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家实行的经济政策、金融政策以及国际环境变化等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本次债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、本次债券发行完毕后，公司将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本次债券的流动性。

四、依据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2019 年 5 月 23 日出具的《浙江国兴投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，本公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，说明本次债券安全性很高，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

五、在本次债券评定的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持

续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而给本次债券的投资者造成损失。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利和义务的约定。

七、截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人有息债务总余额分别为 791,463.56 万元、1,014,354.31 万元和 703,815.41 万元；同期的财务费用分别为 37,297.05 万元、43,287.40 万元和 36,120.24 万元。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力逐渐增大。如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来支持，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，使得公司存在一定的财务风险。

八、截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货账面价值分别为 647,062.22 万元、738,652.68 万元和 936,031.18 万元，占总资产比例分别为 35.80%、33.60%和 47.74%。报告期内，发行人存货主要为开发成本、开发产品和土地使用权。其中，开发成本主要为在建的商品房、保障房和基础设施代建项目，开发产品主要为已完工的商品房、保障房和基础设施代建项目。报告期内，发行人存货中商品房、保障房及土地使用权占比较大，由于国家近年来出台的房地产调控政策较为频繁，可能使发行人房地产及土地使用权存货面临一定的跌价风险。

九、报告期内，发行人从事房地产开发业务及物资贸易业务。根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。报告期内，发行人房地产业务由缴纳营业税改为缴纳增值税，物资贸易业务缴纳的增值税税率进行了调整。未来，发行人主营业务涉及的税种、税率变化将可能影响发行人的盈利能力，进而对发行人偿债能力造成一定影响。

十、2016年度、2017年度和2018年度，发行人分别实现景区旅游收入7,695.74万元、8,667.27万元和7,315.07万元，占发行人同期营业收入总额的比例分别为3.51%、3.49%和3.35%。报告期内，发行人大明山景区旅游业务为发行人重要业务之一，发行人经营的大明山景区中相关收费项目的收费标准主要由当地物价部门进行指导定价，发行人自主定价的空间较小甚至无自主定价权利。因此，若未来政府知道价格下调将导致发行人景区旅游业务收入减少，对发行人的盈利能力产生不利影响。

十一、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

目 录

声 明	I
重大事项提示	II
第一节 发行概况	1
一、本次债券的核准情况	1
二、本次债券的基本条款	1
三、本次债券发行相关日期及上市安排	3
四、本次债券发行的有关机构	3
五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系	5
六、认购人承诺	5
第二节 发行人及本次债券的资信状况	6
一、本次债券的信用评级情况	6
二、信用评级报告的主要事项	6
三、发行人的资信情况	8
第三节 发行人基本情况	10
一、公司基本情况	10
二、发行人历史沿革	10
三、发行人控股股东和实际控制人情况	13
四、最近三年重大资产重组情况	14
五、发行人的重要权益投资	14
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	19
七、发行人法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况	23
八、发行人主营业务情况	27
九、发行人的独立经营情况	49
十、公司最近三年违规受罚情况	50
十一、关联方关系及交易情况	50
十二、发行人内部管理制度的建立及运行情况	53
十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	53
第四节 财务会计信息	56

一、发行人近三年财务报表.....	56
二、最近三年财务报表范围的变化情况.....	63
三、最近三年的主要财务指标.....	64
四、管理层讨论与分析.....	65
五、有息债务情况.....	93
六、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	95
七、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	95
第五节 募集资金运用	97
一、本次债券的募集资金规模.....	97
二、本次债券募集资金使用计划.....	97
三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	97
四、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	98
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	98
六、发行人关于本次募集资金的承诺.....	99
七、募集资金的监管机制.....	100
八、本次债券发行规模的合理性.....	101
九、前次债券募集资金使用情况.....	101
第六节 备查文件	103

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2018年10月30日，发行人召开董事会会议，审议通过了关于公开发行公司债券的相关议案，并将该等议案提请股东会审议研究。

2018年11月2日，发行人股东会对发行公司债券的议案进行研究并作出了决议，同意发行人公开发行期限不超过5年期、规模不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。

【】年【】月【】日，经中国证监会“【】”核准，公司将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过【】亿元的公司债券，其中首期自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成发行，剩余额度将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本次债券的基本条款

（一）债券名称：浙江国兴投资集团有限公司2019年公开发行公司债券。

（二）发行规模：本次债券发行总额不超过人民币20亿元（含20亿元），采用分期发行方式，其中首期发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

（三）票面金额：本次债券票面金额为100元。

（四）发行价格：按面值平价发行。

（五）债券品种期限：本次债券期限为不超过5年期，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。

（六）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（七）债券利率及其确定方式：本次债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（八）还本付息的期限和方式：本次债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（九）起息日：【】年【】月【】日。

（十）付息日：【】年【】月【】日。

（十一）本金支付日：本次债券的本金支付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十二）利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十三）支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十四）付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十五）担保情况：本次债券无担保。

（十六）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（十七）信用级别及资信评级机构：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+。上海新世纪将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（十八）主承销商、债券受托管理人：国金证券股份有限公司。

（十九）发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二十）网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。主承销商

将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档,按照申购利率从低到高对申购金额进行累计,当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者原则上按照价格优先的原则配售;在价格相同的情况下,按照等比例原则进行配售。

(二十一)发行对象及向公司股东配售的安排:本次债券面向符合《管理办法》及其他相关管理办法规定的合格投资者公开发行,不向公司股东优先配售。

(二十二)承销方式:本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十三)拟上市地:上海证券交易所。

(二十四)募集资金用途:本次债券募集资金拟用于补充流动资金。

(二十五)上市安排:本次发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

(二十六)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。

三、本次债券发行相关日期及上市安排

(一)本次债券发行时间安排

发行公告刊登日:【】年【】月【】日

发行首日:【】年【】月【】日

发行期限:【】年【】月【】日至【】年【】月【】日

(二)本次债券上市交易安排

本次债券发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

四、本次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

法定代表人:麻成林

住所: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

联系人：涂志刚

（二）主承销商、债券受托管理人：国金证券股份有限公司

法定代表人：冉云

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

电话：021-68826021

传真：021-68826800

联系人：李磊、贺源、王琪、李政、杜衍

（三）律师事务所：浙江钱王律师事务所

负责人：张杰

住所：浙江省杭州市临安区锦城镇钱王大街 761 号

电话：0571-63757897

传真：0571-63721992

经办律师：洪黎明、方晓燕

（四）会计师事务所：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢对外经贸大厦 901-22 至 26

电话：0573-82692081

传真：0573-82692085

经办会计师：叶增水、李亚军、黄奕

（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

联系人：钟士芹、吴梦琦

（六）公司债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人及本次债券进行评级。依据上海新世纪 2019 年 5 月 23 日出具的《浙江国兴投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告观点及揭示的主要风险

1、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较好的外部环境。

（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。

2、风险

（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。

(三) 跟踪评级的有关安排

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，在本次公司债存续期（本次公司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发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。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。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

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。

(四) 其他重要事项

截至目前，本公司曾聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本公司主体及债项进行评级。

2018 年 5 月 16 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司发行的 14 临安城建债进行跟踪评级，将本公司主体评级由 AA 上调至 AA+。

截至目前，发行人主体评级结果维持 AA+。本次债券债项评级为 AA+。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行保持长期战略合作关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年末，公司获得各银行综合授信总额 41.65 亿元，授信额度已使用 41.65 亿元，剩余未使用额度 0.00 亿元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用授信	未使用授信
1	中国农业发展银行	89,000.00	89,000.00	0.00
2	浦发银行	50,000.00	50,000.00	0.00
3	杭州银行	52,840.00	52,840.00	0.00
4	工商银行	152,000.00	152,000.00	0.00
5	建设银行	26,220.00	26,220.00	0.00
6	华夏银行	16,400.00	16,400.00	0.00
7	国家开发银行	30,000.00	30,000.00	0.00
合计		416,460.00	416,460.00	0.00

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约现象。

（三）近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人合并范围内尚未完全偿还的债券情况如下表所示：

发行主体	债券简称	发行日期	期限 (年)	余额 (亿元)	票面利率 (%)	类别
浙江国兴	19 国兴投资 MTN001	2019/01/07	3	5	4.01	中期票据
浙江国兴	18 国兴 01	2018/07/30	3+2	10	6.70	非公开公司 债
浙江国兴	14 临安城建债	2014/07/31	7	6	6.94	企业债

发行人已发行的债券或其他债务融资工具均按时还本付息，未发生违约或延迟支付的情形。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额（含公开发行公司债、企业债及中期票据）为 31 亿元，占发行人截至 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表中所有者权益的比例为 31.34%，未超过发行人经审计的最近一年末合并净资产的 40%。

（五）近三年的主要财务指标

发行人近三年主要财务指标情况如下表所示：

指标	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率（倍）	4.67	3.19	4.17
速动比率（倍）	2.01	1.71	2.07
资产负债率（%）	49.55	56.60	55.22
全部债务（万元）	540,183.62	836,692.38	747,488.29
债务资本比率（%）	35.32	46.72	48.01
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
利息保障倍数（倍）	1.28	1.53	1.52
EBITDA（万元）	77,917.03	95,770.55	76,226.51
EBITDA 全部债务比	0.14	0.11	0.10
EBITDA 利息倍数（倍）	1.36	1.60	1.62

上述财务指标计算方法：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=总负债/总资产；
- （4）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- （7）EBITDA（即税息折旧及摊销前利润）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- （8）EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
- （9）EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- （10）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （11）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）。

第三节 发行人基本情况

一、公司基本情况

公司名称：浙江国兴投资集团有限公司

法定代表人：麻成林

成立日期：2000 年 11 月 10 日

注册资本：164,385.75 万元

实缴资本：164,385.75 万元

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦 1(1 幢 501)

邮编：311300

信息披露事务负责人：吴晓华

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

所属行业：S90 综合

公司类型：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）

统一社会信用代码：9133018572525709XH

二、发行人历史沿革

（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、浙江国兴投资有限公司，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，并置换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（后更名为：杭州市临安区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：

股东名称/姓名	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
国开发展基金有限公司	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

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 2.67%，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），由杭州市临安区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 2.43%，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的股权。

（八）2017 年公司更名

经杭州市临安区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）2018 年公司更名

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经营范围变更及章程修正案的工商登记备案。

（十）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%。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构如下表所示：

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
中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	2.67
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	4,000.00	2.43
合计	164,385.75	100.00

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）控股股东

发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司，注册成立于 2015 年 5 月 27 日，注册资本 70,000 万人民币。经营范围包括国有股权投资管理及相关咨询服务。

（二）实际控制人

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，因此，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，近三年内未发生过变动。

（三）控股股东所持股份质押、冻结及重大权属纠纷情况

截至本募集说明书摘要签署日，控股股东杭州市临安区国有股权控股有限公司所持有的发行人股份不存在质押、冻结及重大权属纠纷的情形。

（四）发行人控股股东对外投资情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东杭州市临安区国有股权控股有限公司对外投资情况如下表所示：

序号	公司名称	持股比例（%）	主要经营范围	注册资本（万元）
1	杭州市临安区交通投资发展有限公司	100.00	交通基础设施、市政设施投资、建设和管理	43,300.00

2	临安市基础设施投资发展有限公司	100.00	城乡基础设施投资、开发、经营	10,000.00
3	杭州市临安区新锦投资集团有限公司	100.00	城市基础设施投资、开发与管理	38,000.00
4	杭州市临安区水利水电开发有限公司	100.00	从事水利水电开发项目的投资与管理	10,000.00
5	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	100.00	国有资产投资经营与管理	50,000.00
6	杭州市临安区城市建设投资集团有限公司	91.03	城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理、储备	21,970.00
7	浙江国兴投资集团有限公司	94.90	经营市国资委授权的国有资产	164,385.75
8	浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司	100.00	经济开发区的开发、经营；招商引资；土地整理、开发；物业管理；城市基础设施投资，国有资产投资经营管理	30,000.00
9	杭州市临安区旅游投资发展有限公司	100.00	旅游（文化）资源的开发和项目建设，实业投资，经营管理	10,000.00

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换，未发生重大资产重组情形。

五、发行人的重要权益投资

（一）主要子公司

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。详细情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例(%)	级次
1	杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司	4,000.00	工程建设	100.00	一级
2	杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00	一级
3	杭州大明山风景旅游有限公司	6,023.3605	旅游业	100.00	一级
4	杭州临安宝润财务开发有限公司	10,000.00	融资管理	100.00	一级
5	杭州临安宝润矿业投资有限公司	20,000.00	矿业投资	100.00	一级
6	杭州临安天鉴排水监测有限公司	100.00	废水、污泥监测	100.00	一级
7	杭州临安新都房地产开发有限公司	25,000.00	房地产开发、经营	90.00	一级

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例(%)	级次
8	杭州临安新农村建设有限公司	65,000.00	新农村基础设施建设	100.00	一级
9	杭州临安城镇化投资建设有限公司	83,340.00	城市基础设施投资	60.00	一级
10	杭州临安宝丰贸易有限公司	5,000.00	贸易	100.00	一级
11	杭州临安吴越文化旅游有限公司	1,000.00	文化公园的开发、经营	80.00	一级
12	杭州临安湍口新宋都供水有限公司	1,000.00	小型集中式供水	100.00	一级
13	杭州临安杨岭电站有限公司	200.00	水力发电	100.00	一级
14	临安市国联置业有限公司	7,000.00	房地产开发、经营	63.00	二级
15	杭州临安山水房屋开发有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	100.00	二级
16	杭州临安安润爆破工程有限公司	1,000.00	爆破工程	51.00	二级
17	杭州临安合润建材有限公司	6,000.00	矿产的开采、销售	70.00	二级
18	临安兴投建设有限公司	1,000.00	公共设施管理	100.00	二级

注：上表中的二级子公司从属关系如下：

①临安市国联置业有限公司为发行人下属一级子公司杭州临安新都房地产开发有限公司的控股子公司，该公司已于 2018 年 12 月 20 日注销；

②杭州临安山水房屋开发有限公司为发行人下属一级子公司杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司的全资子公司；

③杭州临安安润爆破工程有限公司、杭州临安合润建材有限公司为发行人下属一级子公司杭州临安宝润矿业投资有限公司的控股子公司；

④杭州临安合润建材有限公司为发行人下属级子公司杭州临安宝润矿业投资有限公司的控股子公司；

⑤临安兴投建设有限公司为发行人下属一级子公司杭州临安城镇化投资建设有限公司的控股子公司，持股比例 51%；同时，发行人直接持有临安兴投建设有限公司 49% 的股份。

发行人主要子公司具体情况如下：

1、杭州临安城镇化投资建设有限公司

杭州临安城镇化投资建设有限公司原名临安市宝润建设开发有限公司，系经临安市人民政府公文处理简复单（府办简复第 2012B881 号）批准，于 2012 年 10 月由发行人和杭州临安众诚房地产开发有限公司共同出资成立，其中发行人持股 90%；杭州临安众诚房地产开发有限公司持股 10%。2013 年 10 月，根据临安市财政局文件《关于同意划转国有股权的批复》（临财资[2013]496 号），杭州临安众诚房地产开发有限公司将持有该公司 10% 的股份转让给发行人。该公司注册资本为 83,340 万元，发行人持股比例为 60%，经营范围为：城市基础设施

投资、建设、开发、经营及管理；房地产投资、开发、经营；园林绿化工程设计、施工。该公司主要负责实施临安市城东区块综合改造提升工程，该工程项目内容包括城市基础设施建设、城市有机更新、城中村改造、保障房建设，以及集休闲、旅游、文创、居住等为一体的大型城市综合体，建成后城东区块将成为临安主城区形象展示窗口和城市有机更新示范区。

2、杭州临安新农村建设有限公司

杭州临安新农村建设有限公司系经《临安市人民政府关于同意设立临安市新农村建设有限公司的批复》（临政发[2011]41号）批准，于2012年6月由发行人出资成立。公司注册资本65,000万元，为发行人全资子公司，经营范围为：新农村基础设施建设、管理；投资管理；土地收储、开发、整理；花卉、水果、蔬菜、鱼类、家禽、畜牧种养殖技术的研究、开发及技术咨询；农业观光；园林绿化设计及工程施工；销售：初级食用农产品（除食品、药品）、花卉。

3、杭州临安新都房地产开发有限公司

杭州临安新都房地产开发有限公司系根据临安市人民政府办公室抄告单（临政办抄（2009）第53号）批准，于2009年6月由临安市国有资产投资控股有限公司和杭州地上房地产集团有限公司共同出资成立，其中杭州市临安区国有资产投资控股有限公司持股90%，杭州地上房地产集团有限公司持股10%。2010年8月，根据临安市人民政府公文处理简复单（府办简复第2010B782号），临安市国有资产投资控股有限公司将其持有公司90%的股权划入发行人。公司注册资本25,000万元，其中发行人持股90%；杭州地上房地产集团有限公司出资持股10%。公司经营范围为房地产开发、经营，停车服务，国内广告设计、制作、代理、发布。自成立以来，该公司已开发建设公园家、青山鹤岭及公园城三个项目。

4、杭州临安宝润矿业投资有限公司

杭州临安宝润矿业投资有限公司系经临安市人民政府公文处理简复单（府办简复第2010B501号）同意，于2010年5月由发行人出资成立。公司注册资本20,000万元，为发行人全资子公司，经营范围为开采：高岭土（地址设在杭州市临安区岛石镇大山川村纤岭山）、水泥用石灰岩、建筑石料用灰岩、（地址设在杭州市临安区青山湖街道朱村村）。矿业投资；销售：黄金制品、白银制品、珠宝玉器、建筑材料（除砂石）、金属材料（除贵金属）、矿产品、鸡血石、昌化

石、冻石、田黄石、玉石工艺品、办公用品。（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）。截至目前，该公司拥有浙江省临安市锦南街道市坞村地热资源勘查、浙江省临安市昌化镇油车里一带地热资源勘查 2 个探矿权，以及浙江省临安市纤岭矿区纤岭矿段高岭土矿采矿权、浙江省临安市青山湖街道朱村矿区水泥用灰岩矿 2 个采矿权。

5、杭州大明山风景旅游有限公司

杭州大明山风景旅游有限公司成立于 2002 年 3 月，系由杭州天松创业投资有限公司和振飞实业有限公司（香港）共同出资成立的合资企业。2007 年 12 月，发行人收购公司 100%的股权。公司目前注册资本为 6,023.3605 万元，为发行人全资子公司，经营范围为大明山景区旅游资源开发，客运：县内班车客运（景区区间旅游），高山滑雪服务。餐饮服务；住宿；食品经营；销售初级食用农产品。该公司主要负责大明山景区的开发和经营。根据浙江省人民政府文件《关于公布第四批省级风景名胜区的通知》（浙政发[1996]247 号），大明山景区被评为浙江省风景名胜区，该景区位于临安西南部，面积约 29 平方公里，坐落于杭州—安徽黄金旅游线之间。此外，大明山风景区还被评为国家级风景名胜区和国家 AAAA 级旅游景区。

6、杭州市临安区经济适用住房开发有限公司

杭州市临安区经济适用住房开发有限公司成立于 2000 年 12 月，原名临安市经济适用住房开发有限公司，由临安市住房资金管理中心和临安市住房资金管理中心工会委员会共同出资组建。2003 年 9 月，临安市住房资金管理中心和临安市住房资金管理中心工会委员会分别将持有的公司股权转让给临安市国有资产投资控股有限公司。2004 年 3 月，经临安市人民政府文件《临安市人民政府关于划拨国有股权的通知》（临政发[2004]307 号）批准，公司股权划入发行人。该公司注册资本 5,000 万元，为发行人全资子公司，经营范围为经济适用住房的开发、销售。该公司作为具有二级房地产开发资质的国有企业，主要职责是根据住房保障工作的要求，具体落实保障性住房的选址、立项、规划建设、销售和售后服务。该公司先后开发建设了“临安人家”、“吴越人家”、“昌化人家”、“苕溪人家”、“衣锦人家”在内的多个保障性住房小区。

7、杭州临安宝丰贸易有限公司

杭州临安宝丰贸易有限公司成立于 2013 年 4 月，注册资本 5,000 万元，由发行人出资组建，出资比例为 100.00%。经营范围为：销售：黄金制品、白银制品、珠宝玉器、建筑材料、金属材料、电子产品、家具、化工产品（不含化学危险品及易制毒化学品）、五金交电。

8、杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司

杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司是经临安市人民政府《关于同意成立“临安市城市防洪工程建设有限公司”的批复》（临政发[2001]76 号）文件批准，于 2001 年 9 月由临安市水电开发管理中心和临安市水利管理总站共同出资成立。2003 年 8 月，临安市水电开发管理中心和临安市水利管理总站分别将其持有的公司股权转让给临安市国有资产投资控股有限公司。2004 年 3 月，经临安市人民政府文件《临安市人民政府关于划拨国有股权的通知》（临政发[2004]307 号）批准，公司股权划入发行人。该公司注册资本 4,000 万元，为发行人全资子公司，经营范围为投资临安市城市防洪工程建设项目。该公司主要任务是实施锦城镇城市防洪工程的建设，具体包括锦溪综合治理工程、马溪综合治理工程、青山水库回水防洪堤工程和南北排洪渠工程。

（二）其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业等

截至 2018 年末，发行人联营企业共三家，无合营企业，详细信息如下表所示：

序号	企业名称	注册资本（万元）	权益比例（%）
1	杭州临安自来水有限公司	15,000.00	49.00
2	杭州临安排水有限公司	20,408.00	49.00
3	杭州临安国润投资开发建设有限公司	86,600.00	46.19

发行人联营企业具体情况如下：

1、杭州临安自来水有限公司

杭州临安自来水有限公司（以下简称“自来水公司”），成立于 1982 年 9 月，经营范围为自来水的生产、供应（限分支机构经营）；自来水管道的的设计、安装、维修、检漏；管网测绘（凭有效资质证书经营）；自来水管道材料、配件、设备的销售。自来水公司原注册资本为 1,200 万元，由浙江国兴投资集团有限公司 100%出资。2011 年 4 月 18 日，发行人与杭州市水业集团有限公司就自来水

公司合作事项完成增资扩股工作，增资后自来水公司注册资本增加至 15,000 万元，其中杭州市水业集团有限公司出资 7,650 万元，占注册资本的 51%；发行人出资 7,350 万元，占注册资本的 49%。杭州市水业集团有限公司为该公司的实际控制人。

2、杭州临安排水有限公司

杭州临安排水有限公司系根据临安市人民政府办公室抄告单（临政办抄（2000）第 24 号）批准，于 2000 年 10 月由临安市国有资产投资总公司出资成立。2004 年 3 月，根据临安市人民政府文件《临安市人民政府关于划拨国有股权的通知》（临政发[2004]307 号），该公司股权划入发行人。该公司注册资本 20,408.00 万元，经营范围为污水的处理、收集，水质检测，污水设备、排水管道设计、安装和修理，排水工程设计、施工、经营、管理、设备采供、技术服务，排水节水技术咨询，物业管理、绿化养护，路面保洁。该公司是临安市首家城市生活污水处理企业，主要职能是城市污水的接纳与处理，城市污水收集系统支管网的设计、建设与维护。2016 年 8 月，发行人将持有的杭州临安排水有限公司 51%的股权转让，本次股权转让后杭州临安排水有限公司不再纳入发行人合并报表范围。

3、杭州临安国润投资开发建设有限公司

杭州临安国润投资开发建设有限公司成立于 2017 年 4 月 12 日，该公司注册资本 86,600.00 万元，经营范围为实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、土地整理、城市基础设施建设、房地产开发。（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）。发行人出资比例 46.19%；杭州临安区国有资产投资控股有限公司出资比例 53.81%，为该公司实际控制人。

六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事及其他高级管理人员组成情况如下表所示：

序号	姓名	性别	年龄	现任职务
1	麻成林	男	57	董事长、法定代表人

2	姜涌	男	47	董事、总经理
3	余文杰	男	42	董事、副总经理
4	毛光旭	男	43	董事、副总经理
5	唐祖平	男	50	职工代表董事
6	黄纲	男	58	监事会主席
7	叶忠华	男	56	监事
8	董晓庆	男	58	监事
9	周益群	女	54	职工代表监事
10	郑海虹	女	50	职工代表监事
11	吴晓华	男	39	总经理助理、财务部经理

（一）董事、监事及高级管理人员的简历

1、董事会成员

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。现任公司董事长。

姜涌，男，1971年10月出生，本科学历。曾任职于临安市财政局。现任公司董事、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。现任公司副总经理。

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。现任公司董事、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。现任公司职工代表董事。

2、监事会成员

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。现任公司监事会主席。

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。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。现任公司职工代表监事。

3、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、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。现任公司总经理助理、财务部经理。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职及持有发行人股票或债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	职务	兼职单位及职务	兼职单位与发行人关系
麻成林	董事长、法定代表人	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司董事长	股东
		杭州临安城镇化投资建设有限公司董事	子公司

姜涌	董事、 总经理	杭州临安金融控股有限公司董事长兼总经理、法定代表人	无
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司董事兼总经理、法定代表人	股东
		杭州临安合润建材有限公司董事长兼总经理、法定代表人	二级子公司
		杭州大明山风景旅游有限公司董事长	子公司
		杭州临安城镇化投资建设有限公司董事	子公司
		杭州临安区天目教育有限责任公司监事会主席	股东参股
余文杰	董事	杭州临安吴越文化旅游有限公司执行董事兼总经理、法定代表人	子公司
		杭州临安城镇化投资建设有限公司董事长、法定代表人	子公司
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司董事	股东
毛光旭	董事	杭州临安新都房地产开发有限公司董事长兼总经理、法定代表人	子公司
		杭州临安国润投资开发建设有限公司执行董事、法定代表人	联营企业
		临安市地下空间综合开发有限公司监事	同一控制人
		杭州临安自来水有限公司副董事长	联营企业
		杭州大明山风景旅游有限公司监事会主席	子公司
		杭州临安排水有限公司副董事长	联营企业
		杭州市临安区粮食收储有限公司副董事长	同一控制人
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司监事	股东
		杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司董事	子公司
唐祖平	职工代表董事	杭州大明山风景旅游有限公司董事兼总经理、法定代表人	子公司
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司监事	股东
黄纲	监事会主席	杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司监事会主席	子公司
		杭州临安城镇化投资建设有限公司监事会主席	子公司
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司监事	股东
叶忠华	监事	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司监事会主席	股东
董晓庆	监事	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司监事	股东
周益群	职工代表监事	杭州临安宝丰贸易有限公司监事	子公司
		杭州市临安区国有资产投资控股有限公司董事	股东
		杭州临安吴越文化旅游有限公司监事	子公司
		杭州临安城镇化投资建设有限公司监事	子公司
		杭州市临安区经济适用住房开发有限公司监事会主席	子公司
郑海虹	职工代表监事	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司董事	股东
		杭州临安保安服务有限公司董事	联营企业子公司
		杭州临安新农村建设有限公司监事	子公司
吴晓华	总经理助理、	杭州临安新都房地产开发有限公司董事	子公司
		杭州临安城镇化投资建设有限公司监事	子公司

	财 务 部 经 理	杭州临安湍口新宋都供水有限公司监事	子公司
		杭州临安新农村建设有限公司监事会主席	子公司

以上人员均不存在在发行人和兼职单位同时领薪的情况，兼职均符合《公务员法》及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。发行人董事、监事、高级管理人员均不存在兼职公务员的情形，亦不存在持有发行人股票或者债券的情形。

七、发行人法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况

（一）公司治理结构

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。具体情况如下：

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使《公司法》第三十七条规定的第 1 项至 10 项职权，还有职权为：

- “11、对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- 12、对公司向其他企业投资或者为除第 11 项以外的人提供担保作出决议；
- 13、对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计事务所作出决议。”

2、董事会

公司设董事会，其成员为五人，其中非职工代表四人，由股东杭州市临安区国有股权控股有限公司委派，经股东会选举产生；职工代表一人，由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。董事会对股东会负责，依法行使《公司法》第四十六条规定的第 1 至第 10 项职权。

3、监事会

公司设监事会，其成员为五人，其中非职工代表三人，由股东杭州市临安区国有股权控股有限公司委派，经股东会选举产生。职工代表二人，由公司职工大会民主选举产生。监事会对股东会负责，依法行使《公司法》第五十三条规定的职权。

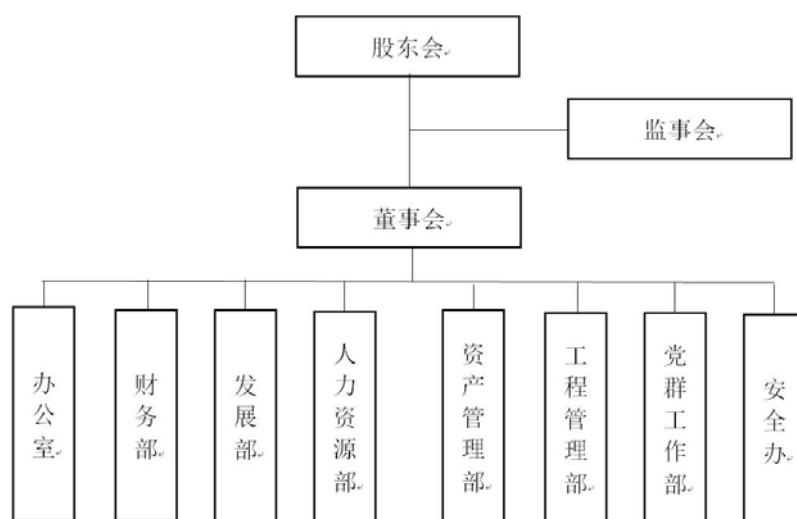
4、高级管理人员

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使《公司法》第四十九条规定的职权。

根据对发行人报告期内股东会、董事会、监事会会议记录及决议，其召开及表决程序、所议事项及决议内容均符合中国法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件和《公司章程》规定，合法、合规、真实、有效，股东或董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

（二）公司组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，设置了发展部、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。公司组织结构图如下：



发行人内部主要的部门职能如下：

1、工程管理部岗位职责

（1）负责公司工程项目的前期工作：

（a）做好项目前期的技术工作，具体为项目建议书、可行性研究报告、初步设计、项目环境影响评价、水土保持方案、地质勘测等委托编制与审核；

（b）做好项目前期的各项报批工作，具体包括资金审查、规划选址、项目建议书、可行性研究报告、环评、水保、用地预审、初步设计方案等报批工作；

（c）组织做好项目方案论证、初设会审工作。

- (2) 组织做好工程项目的施工图设计及审查工作。
- (3) 组织做好工程项目设计、施工、监理、设备材料采购等各项招投标工作。
- (4) 负责做好工程建设各项管理工作：
 - (a) 做好工程施工许可、破道审批等各类施工手续办理；
 - (b) 负责对工程质量、进度、安全、造价进行全面有效管理；
 - (c) 负责处理工程实施过程中存在的各种问题，并做好与工程项目建设有关的各政府职能部门的联系和沟通工作；
 - (d) 负责组织工程的竣工验收、移交及保修工作；
 - (e) 负责做好工程进度款支付、工程变更及竣工结算审核工作。
- (5) 及时做好工程项目的资料收集、整理及归档工作。
- (6) 负责下属子公司重点工程项目的监管，并协助项目前期、工程实施过程中等难点问题的处理。
- (7) 负责公司及下属子公司安全生产管理。
- (8) 完成公司交办的其他临时性工作。

2、人力资源部岗位职责

- (1) 负责编制本部门各岗位人员岗位职责，并检查落实。
- (2) 负责制定公司相关人事管理制度和实施细则，并组织实施，检查执行情况。
- (3) 负责公司人事档案管理，员工招聘、干部选拔、员工教育培训、薪酬、公司福利、绩效考核、劳动关系、建立健全的人力资源政策与程序，规避劳动法律风险。
- (4) 负责对下属紧密型子公司进行内审。

3、发展部岗位职责

- (1) 根据公司的发展需要，制定完善公司发展战略规划。
- (2) 协助下属子公司制定和完善发展战略规划。
- (3) 负责公司发展方向、产业、发展模式的调查研究。
- (4) 负责公司系统重点项目的前期调研、可行性分析、投资立项等。
- (5) 负责公司对外投资项目的可行性研究、具体操作。

(6) 负责公司资产的管理、经营工作。

(7) 负责对下属子公司的生产经营的监管，及时掌握下属公司的生产经营情况。

(8) 负责公司生态市政建设工作，督促和指导下属企业做好相关工作。

(9) 完成领导交办的其他工作。

4、财务部岗位职责

(1) 严格遵守《会计法》和财务会计的相关法律法规及公司的各项规章制度，认真履行工作职责。

(2) 根据《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定，做好公司日常的财务管理和会计核算、分析及考核工作。执行国家财经制度，依法计算缴纳税费。如实反映公司财务状况和经营成果。促使公司各部门有效地使用公司资源，努力降低成本费用，从而提高经济效益。

(3) 积极、合理地筹集资金，有效地调节和使用各项资金，做好到期贷款的周转工作。

(4) 对财政、税务、审计、银行等有关机构或部门了解、检查财务工作时，在坚持内控的前提下，主动配合提供有关资料，如实反映有关情况。

(5) 按要求做好有关资料的整理、立卷、移交归档工作。

(6) 做好财产的登记、核销工作，每年不少于一次对财产进行盘点。

(7) 及时检查、督促各类资金合同、协议的执行情况。

(8) 加强与紧密型企业的联系、沟通，及时了解企业的资金管理运营情况。

(9) 负责公司土地证、房产证、林权证的保管和使用；负责开户许可证、税务登记证、贷款卡的保管和年检工作。

(10) 完成领导交办的其它工作任务。

5、资产管理部岗位职责

(1) 认真贯彻执行国家关于加强国有资产管理的各项政策、法规和制度；制定公司国有资产管理规章制度并组织实施、监督和检查。

(2) 负责公司出租房产的管理工作。

(3) 负责公司本部固定资产的管理工作。

(4) 负责办理资产的调拨、转让、报损、报废、报失处理及回收利用工作。

(5) 负责公司各类证照的年检、变更等工作。

(6) 负责公司交办的其他临时性工作。

6、办公室岗位职责

(1) 服从公司领导的统一指挥，认真执行领导的工作指令。

(2) 协助公司领导对下属基层单位进行监管，做好上情下达、下情上报工作。

(3) 负责办公室日常事务工作的综合管理。

(4) 负责组织落实本科室职工的岗位分工、岗位目标责任考核工作。

(5) 负责公司各类会议会务工作，并贯彻落实好会议精神。

(6) 协助领导做好公司来宾的接待服务工作。

(7) 协助领导和部门对上级主管部门、业务单位的联系和协调工作。

(8) 负责做好公司的信息和宣传报导工作，及时更新公司网站信息，编写公司年度大事记。

(9) 协助工会组织开展职工文体活动。

(10) 负责车辆管理和驾驶员的安全教育工作。

(11) 完成公司领导交办的其他任务。

(三) 发行人职能部门运行情况

最近三年内，公司股东会、董事会、监事会、经理层均按照《公司法》和《公司章程》有序运行，相关人员的任职情况均符合相关法律法规及公司内部制度的要求。

八、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务概况

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、保值增值的国有企业，业务范围主要涉及矿产开发及销售、旅游景区运营、保障房及商品房建设等领域。作为临安区保障性住房建设、矿产开发、景区旅游等方面重要的实施主体，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。

发行人经核准的经营范围为：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）发行人所在行业状况

1、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、粗钢、水泥等矿产品产量稳居世界首位。

矿产资源是人类社会生存和发展的重要物质基础。建国 60 多年来，我国矿产勘查开发取得巨大的成就，探明一大批矿产资源，建成了比较完善的矿产供应体系。矿业作为国民经济的基础产业，提供了我国所需要的大部分能源、工业原材料和农业生产资料，为支持经济高速发展、满足人民物质生活日益增长的需求提供了广泛的资源保障，作出了重要的贡献。

（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、沥青煤和石煤等；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，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”，列为全国四大国宝石之一，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。

2、房地产行业

（1）房地产行业现状及前景

20 世纪 90 年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。2016 年 6 月，国务院发布加快培育和发展住房租赁市场的意见。2016 年 10 月以来，我国房地产行业进入新一轮宏观政策调控周期，多地出台区域性限购、限贷、限价及限售政策。

纵观房地产行业的发展历史，房地产行业周期与国家对房地产行业的产业政策紧密相关，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人家收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入“新常态”带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

（2）临安区房地产行业现状及前景

在商品房建设方面，近年临安区房地产市场受到了调控政策的影响，销售面积及销售额呈现一定的下降趋势。但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、苕溪人家和衣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。

综合来说，我国的城市化进程还在加速发展阶段，城镇人口在不断增加，住房的需求也随之增加。未来在宏观政策的调控和房屋的刚性需求促使下，我国的房地产市场仍将继续平稳发展，同时保障性住房建设也将继续受到政府支持。发行人房地产业务面临较好的发展空间和机遇。

3、旅游行业

（1）旅游行业现状和前景

旅游行业属于消费行业，不但与国民收入水平高度相关，而且还受季节因素和政策因素影响。随着我国居民可支配收入的增长，我国旅游行业的消费正逐步由观光旅游升级到度假游、休闲游。中国幅员辽阔、历史悠久、山川秀美、形成无比丰富的旅游资源，各地特色的风土人情、多姿多彩的城市风光，雄伟壮观的建设工程等，为我国境内旅游业的发展提供了得天独厚的条件和基础。

同时，国家为扩大就业、拉动内需，近年来也出台了多项政策法规，以促进旅游业的发展。自 2009 年至今，《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41 号）、《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》（银发〔2012〕32 号）、《关于鼓励和引导民间资本投资旅游业的实施意见》（旅办发〔2012〕280 号）、《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31 号）、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62 号）相继出台，通过逐步落实带薪休假制度、加快基础设施建设、多方资金支持等方面，全力推动旅游产业发展。其中，《意见》（国发〔2014〕31 号）明确提到，支持符合条件的旅游企业上市、加强债券市场对旅游企业的支持力度、发展旅游项目资产证券化产品、加大对小型微型旅游企业和乡村旅游的信贷支持，以实现金融对旅游业实体经济的支持作用。而从总体来看，中央和地方政府近年来推行的旅游刺激方案存在积极意义，能够平缓因外部不利经济环境而带来的负面影响，最大限度保持中国旅游产业的相对平稳发展。

2018 年全年，国内旅游人数 55.39 亿人次，比上年同期增长 10.8%；出入境旅游总人数 2.91 亿人次，同比增长 7.8%；全年实现旅游总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.5%。初步测算，全年全国旅游业对 GDP 的综合贡献为 9.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.04%。旅游直接就业 2826 万人，旅游直接和间接就业 7991 万人，占全国就业总人口的 10.29%。中国旅游已成为世界旅游格局中重要的力量。

（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。

2018年，杭州市累计接待中外游客18,403.4万人次，实现旅游总收入3,589.1亿元，分别比上年增长13%和18%。根据《杭州市临安区2018年国民经济和社会发展统计公报》，临安区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。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%。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。

（三）发行人行业地位、竞争优势及发展战略

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、保值增值的国有企业，业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、旅游等领域。发行人通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与临安区城市基础设施建设和保障性住房建设，是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区辖区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、旅游重要的实施主体，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。

2、区域经济环境

临安区是杭州市下辖行政区，位于浙江省西北部。近年来临安区深入实施新型城市化、创新驱动发展、旅游业优先发展三大战略，经济实现稳步发展，2018年实现地区生产总值 539.63 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.2%。其中第一产业增加值 42.91 亿元，第二产业增加值 238.58 亿元，第三产业增加值 258.15 亿元，分别增长 2.4%、4.8%和 11.3%。全区按户籍人口计算人均 GDP 为 100,607 元(按年平均汇率折算为 15,204 美元)，按可比价比上年增长 6.6%。三次产业占比为 8.0:44.2:47.8。

临安区已形成以文化创意、旅游休闲、金融服务、电子商务、信息软件、先进装备制造业、物联网、生物医药、节能环保、新能源十大产业为主的发展格局。

2018 年，全区有规模以上工业企业 610 家。工业产品产销衔接良好，全年规模工业企业产销率为 98.1%。规模工业新产品产值率达到 38.4%，比上年同期提高 2 个百分点。完成规模工业增加值 151.54 亿元，按可比价比上年增长 4.5%。工业中，高新技术产业增加值占规模工业增加值的 66.4%，比上年同期提高 1.7 个百分点。实现规模工业企业利税总额 78.98 亿元，比上年增长 3.9%，其中利润总额 54.17 亿元，增长 10.2%。

2018 年，临安区全年固定资产投资增长 11.2%。从投资结构看，民间投资、生态环境和公共设施投资、高新技术产业投资以及交通投资分别比上年增长 37.7%、10.7%、10.9%以及 10.7%。从重大项目示范引领建设看，全区 97 个重点实施项目共完成投资 159.1 亿元。2018 年全年完成房地产开发投资 129.50 亿元，比上年增长 47.6%。房屋施工面积 774.87 万平方米，增长 39%，其中本年新开工面积 309.04 万平方米，增长 67.8%；竣工面积 138.97 万平方米，增长 51.2%。全年商品房销售面积 141.81 万平方米，增长 1.8%，商品房销售额 200.52 亿元，增长 23.8%。房地产行业整体呈现较快增长。

得益于经济的稳步发展，2018 年临安区一般公共预算收入 53.17 亿元，比上年增长 21.6%（按同口径比）。全年一般公共预算支出 74.22 亿元，比上年增长 14.6%，用于民生支出达 60.30 亿元，增长 16.5%，占一般公共预算支出的 81.3%，占比比上年提高 1.4 个百分点。

3、竞争优势

（1）区位优势

2017年8月11日，浙江省人民政府发布通知，经国务院同意，调整杭州市部分行政区划：撤销县级临安市，设立杭州市临安区，以原临安市的行政区域为临安区的行政区域。

临安区位于浙江省杭州市西部，杭州市辖区。地处浙江省西北部天目山区，东邻余杭区，南连富阳区和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区境东西宽约100千米，南北长约50千米，总面积3,126.8平方千米；辖5个街道13个乡镇298个行政村，区人民政府设在锦城街道。

临安区区位优势明显，距杭州绕城高速仅19公里，距黄山市128公里，处在杭州至黄山的旅游线上，杭徽高速公路贯穿全境，交通便捷。临安至杭州市中心仅需半小时车程。临安区拥有中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家森林城市、国家环保模范城市和国家生态市等多个称号，并连续多年跻身全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）行列。

临安区依托于良好的地理位置与丰富的旅游资源，近年来经济保持较快增长，2018年临安区经济总量保持稳定增长，实现生产总值539.63亿元，按可比价格计算，比上年增长7.2%，增速较上年基本持平。其中第一产业增加值42.91亿元，第二产业增加值238.58亿元，第三产业增加值258.15亿元，分别增长2.4%、4.8%和11.3%。人均情况来看，2018年临安区按户籍人口计算人均GDP为100,607元，比上年增长6.6%，约为全国人均GDP的1.54倍。工业生产方面，2018年，全区有规模以上工业企业610家。工业产品产销衔接良好，全年规模工业企业产销率为98.1%。规模工业新产品产值率达到38.4%，比上年同期提高2个百分点。完成规模工业增加值151.54亿元，按可比价比上年增长4.5%。工业中，高新技术产业增加值占规模工业增加值的66.4%，比上年同期提高1.7个百分点。实现规模工业企业利税总额78.98亿元，比上年增长3.9%，其中利润总额54.17亿元，增长10.2%。

（2）政府支持优势

发行人作为临安区内重要的国有资产运营和管理主体，承担着国有资产保值增值的任务。发行人成立以来一直受到当地政府的重点支持，在企业经营过程中

与政府各职能部门始终保持着良好的关系，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面具有明显优势。

发行人未来主要经营方向就是充分利用政府优势步入资源型产业，实现自然资源和政府资源的有机结合，实现公司的价值最大化。近年来，公司在财税、资源等方面获得了政府的大力支持。

（3）地域行业垄断优势

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、保值增值的国有企业，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。

4、发行人经营方针及战略

未来几年内，发行人将按照“十三五”规划目标，在区政府的领导下，坚持经营城市理念，突出成本和效益思想，不断拓展融资渠道、加强风险控制、注重人才培养及强化信息系统建设，提升运营效率，为推动区域经济的发展作出积极贡献。

（1）经营布局方面

发行人将在临安区委政府的领导下，按照临安区经济发展战略、产业政策的要求，进一步增强投融资能力，提高业务管理水平，提高资金使用效率。发行人将继续坚持高起点、高品位搞好总体规划和城镇布局规划，做到超前规划、合理布局、长远建设。

（2）机构管理方面

发行人将不断强化业务流程管理，持续提高日常经营效率。同时，发行人还将不断完善内控体系建设，持续加强下属平台对总部内控制度的贯彻执行度，提升公司管控水平。此外，发行人仍将继续推进事业部一站式运营体系建设，强化中台的风险控制，改善业务运营体系和流程。

（3）人力资源方面

发行人将加强企业文化建设，陆续通过引进高端人才，不断优化人力资源结构。同时，发行人还将通过制定更加科学的考核办法以充分调动管理层及员工的积极性，进一步提升公司运营效率。

（四）发行人营业收入构成情况

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现营业收入 21.91 亿元、24.85 亿元和 21.82 亿元，实现毛利润 1.38 亿元、2.84 亿元和 2.53 亿元，具体明细如下表所示：

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	67.19	-86.29	-0.05
房产销售	61,036.02	24.56	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	2,472.94	1.00	1,825.44	73.82
合计	248,505.09	100.00	28,446.90	11.45

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

近三年，发行人物资销售业务收入金额分别为 171,271.53 万元、166,960.56 万元和 144,861.06 万元，占营业收入比重分别为 78.16%、67.19%和 66.39%；房产销售业务收入金额分别为 36,283.16 万元、61,036.02 万元和 56,100.52 万元，占营业收入比重分别为 16.56%、24.56%和 25.71%；景区旅游收入金额分别为 7,695.74 万元、8,667.27 万元和 7,315.07 万元，占营业收入比重分别为 3.51%、3.49%和 3.35%；农村土地综合整理业务收入分别为 0.00 万元、9,368.30 万元和 7,702.13 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、3.77%和 3.53%；污水处理业务仅发生在 2016 年，收入金额为 1,106.08 万元，占营业收入比重为 0.50%；其他业务收入金额分别为 2,759.31 万元、2,472.94 万元和 2,205.73 万元，占营业收入比重分别为 1.26%、1.00%和 1.01%。报告期内，发行人各项业务规模及占发行人当期营业收入的比重均较为稳定。

（五）发行人主要运营模式和盈利模式

1、物资销售业务

发行人的物资销售业务由全资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成立于 2013 年 4 月 9 日，经营黄金制品业务、白银制品业务和珠宝玉器业务等。

发行人物资销售业务包括优质高岭土开采销售以及黄金现货交易。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现物资销售收入 171,271.53 万元、166,960.56 万元和 144,861.06 万元。从收入构成看，黄金现货交易业务收入为物资销售业务的主要收入来源，报告期内占物资销售收入的比重保持在 99%以上，其余为高岭土贸易收入。总体上看，公司物资销售业务收入规模较大，但由于该业务毛利率水平不高，整体盈利贡献偏低。

2016 年-2018 年公司物资销售收入构成情况

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	黄金	高岭土	黄金	高岭土	黄金	高岭土
收入	144,842.18	18.88	166,939.49	21.07	171,218.14	53.39
成本	144,843.05	28.87	166,938.32	108.53	171,248.31	34.53
毛利润	-0.87	-9.99	1.17	-87.46	-30.17	18.86
毛利率	0.00	-52.91	0.00	-415.09	-0.02	35.32

（1）黄金现货贸易

公司通过上海黄金交易所（以下简称“上海金交所”）的会员代理，在上海金交所进行黄金现货交易。公司与浦发银行签订委托代理协议，由浦发银行代理进行黄金现货交易。发行人每笔交易需向代理人支付交易金额的万分之九作为手续费。

依照上海金交所的规定，现货交易分为现货实盘交易、现货即期交易与现货延期交收交易。发行人主要进行现货实盘合约交易，实盘合约交易中，买方报价时必须有全额资金，卖方对手方报价时交易账户中必须有相应的实物；报价后，对应的资金或实物即被冻结。报价成交后，买入的黄金实物可用于当日或以后交易日的卖出，也可以申请提货；如果不申请提货，需要向上海金交所缴纳一定的仓储费用，如果当日卖出，卖出实物所得货款的 90% 可用于本交易日内的交易，余款在交易所日终清算时结算。

公司目前主要的交易品种为 Au99.99 现货实盘品种。该品种最近三年的成交价格情况如下表所示：

2016 年-2018 年 Au99.99 现货价格情况

单位：元/克

年度	最高价	最低价	均价
2016 年	300.00	181.20	268.30
2017 年	300.00	258.00	275.59
2018 年	284.90	260.75	271.05

数据来源：上海黄金交易所

由于黄金交易价格波动较大，为了控制交易风险及保障资产安全，公司制定了较为完善的交易内部制度，并在交易操作中严格执行设置止损点及短期离场原则等风险控制机制。公司黄金交易的内控制度具体如下：

①内控岗位设置。一是在黄金交易小组成员中设内控机制。黄金交易小组中，设立一个内控岗位，对小组交易的操作方式、资金流动进行全程审核和控制。二是设外部控制机制。公司财务部对交易小组的交易、资金流动进行实时监控。公司财务人员每周不定时对黄金账户资金情况进行随机抽查，每月底对黄金业务的交易情况及黄金账户的资金情况进行审核。

②重大交易的报批。对一般 10 万元以下小额交易，由操作人员和组织实施人员共同完成；对于 100 万元以上的交易，由小组成员共同协商确定后，由操作

人员和组织实施人员共同完成；对于 1000 万元以上的交易，由小组成员提出意见并在公司领导决策后，由操作人员和组织实施人员共同完成。

③交易内核制度。操盘人员和黄金交易的实施人员对每笔交易进行交叉复核工作。在操盘时进行复核操作，在交易结束后，对网银数据和上报报表进行复核，复核人员承担差错的连带责任。

④发票管理。操盘人员收到上海金交所开具的发票后，需与交易流水进行核对，核对相符后及时交予公司财务部；财务人员所开出的发票审核后及时交由操盘人员通过快递寄送上海金交所。

⑤交易报告制度。黄金交易的具体操作人员，每日上午对前一日的交易情况给黄金交易小组组长进行书面或者电子邮件方式汇报。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现黄金贸易销售收入 171,218.14 万元、166,939.49 万元和 144,842.18 万元，同期销售成本分别 171,248.31 万元、166,938.32 万元和 144,843.05 万元，毛利率分别为-0.02%、0.00%和 0.00%，主要为黄金现货交易毛利润偏低且需要缴纳万分之九的手续费所致。

发行人在推进黄金交易业务的同时，正积极介入珠宝玉石交易市场。目前，发行人以黄金现货交易作为拓展珠宝贸易板块的第一步，通过多年的交易经验积累，为未来珠宝贸易板块的黄金原材料的采购打下业务基础。

(2) 矿产贸易

发行人矿产贸易模式主要为自产自销，目前实现销售收入的产品全部为优质高岭土。2010 年 5 月，发行人投资成立临安宝润矿业有限公司经营矿产资源开发业务，目前主要从事纤岭山矿区高岭土矿探矿、采矿和地热资源勘察项目工作。发行人出售的高岭土为宝润矿业开采所得，发行人主要通过杭州临安宝丰贸易有限公司将其销售至下游市场。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司分别实现高岭土销售收入 53.39 万元、21.07 万元和 18.88 万元，同期销售成本分别为 34.53 万元、108.53 万元和 28.87 万元，毛利率分别为 35.32%、-415.09%和-52.91%，高岭土销售规模整体较小，下游客户多为个人，毛利率波动幅度较大，对发行人营业收入和利润影响有限。

目前发行人与中化地质矿山总局浙江地质勘查院合作，自矿产业务开展以来已取得了多项探矿权成果。截至 2018 年末，公司共拥有采矿权 2 个、面积 2.36 平方公里；探矿权 3 个，面积 17.05 平方公里，具体情况如下表所示：

2018 年末公司采矿权情况

矿名	开采矿种	取得时间	采矿权面积（平方公里）	剩余开采年限	生产规模（万吨/年）
纤岭矿区	高岭土	2013.01	1.48	3	3
青山朱村矿	水泥用石灰岩、建筑用砂、建筑石料用灰岩、建筑用白云岩	2015.10	0.88	19	1000

2018 年末公司探矿权情况

矿名	开采矿种	取得时间	探矿权面积（平方公里）	剩余探矿年限
锦南街道市坞村矿区	地热资源	2016.05	7.41	0.5
昌化镇油车里一带矿区	地热资源	2017.06	7.79	2.5
新桥乡纤岭矿区核桃岭矿段	高岭土	2018.05	1.85	1.5
岛石毛山岗	高岭土	2014.05	6.47	0

注：①发行人持有的岛石毛山岗矿探矿权已到期，目前正在办理转为采矿权的手续，采矿权手续尚未办理完成。

②截至本募集说明书摘要签署日，锦南街道市坞村矿区探矿权已到期（到期日为 2019 年 5 月 19 日）。

依照公司规划，未来玉石产品主要通过自建珠宝交易平台，附带玉石展销会、拍卖会等形式面向全国市场进行销售。未来公司将不断增加矿产资源的战略储备，形成“高岭土矿为龙头、石料矿为支撑、金属矿为补充”的矿产格局，使矿产产业成为公司的主导产业之一。

总体上，公司物资销售业务收入规模较大，但由于该业务毛利率水平不高，整体对公司的净利润贡献偏低。

2、景区旅游业务

发行人自 2007 年 12 月收购大明山景区后，即负责大明山景区旅游资源开发运营。大明山景区处于杭州西湖和安徽黄山两个国家风景名胜区之间的地理位置，是临安区唯一的省级风景名胜区和国家 AAAA 级风景旅游区。

大明山风景名胜区位于临安区西南部，面积约 29 平方公里。风景区以大明山为主体，共有三十二峰、十三涧、八瀑。花岗岩峰林景观突出，有飞来石、金鸡报晓、金蟾望月、虎啸石、独秀峰等，尤以七峰为最。高山平台、原野风光迷

人，海拔 1100 米的高山平台有 3 处。景区内林木覆盖率高，名贵树种较多，有珍贵的黄山松、成片的云锦杜鹃及被列为国家二级保护植物的夏腊梅。另有云海、日出等天象胜景和拜将台、隐将村、慧照寺、现代革命活动遗址等人文景观。大明山风景名胜区内尚有瑞晶洞、昱岭关、湍口温泉等 3 处飞地景点。

发行人景区旅游业务主要是由发行人子公司杭州大明山风景旅游有限公司负责开发运营，持续对景区进行维护管理以及旅游配套设施建造，通过收取景区门票、索道、滑雪等费用获取盈利。

依托滑雪场、高空索道等独特的旅游资源优势，近年来发行人景区旅游业务收入实现稳步增长。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人景区旅游业务收入分别为 7,695.74 万元、8,667.27 万元和 7,315.07 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

收入类别	2018 年度	2017 年度	2016 年度
门票收入	766.35	823.80	886.22
索道收入	2,520.73	2,851.16	2,510.33
滑雪收入	2,118.51	2,541.75	2,100.53
其他收入	1,909.47	2,450.56	2,198.66
合计	7,315.06	8,667.27	7,695.74

发行人在大明山景区已开发旅游资源主要集中在中线，而东线和西线较大的开发空间尚未被利用。随着牵牛岗雷达气象站的建设，东线上山公路已经开通，这为公司开发东线旅游资源提供了便利的交通条件。公司立足于临安区优质的旅游资源，已于 2016 年启动大明山景区申请为 5A 级景区计划，已完成 5A 景区提升方案及景区控制性详细规划编制，目前正在实施景区升级改造。

发行人计划使大明山景区成为“临安旅游业的第一品牌，长三角最好的观光旅游目的地之一”，同时公司将向旅行社、酒店等产业拓展，逐步建立高附加值的旅游产业链，发展前景较大。

3、房地产业务

发行人房地产业务主要包括保障房和商品房开发销售两大类。发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度分别实现房地产销售收入 36,283.16 万元、61,036.02 万元和 56,100.52 万元，占同期营业收入比例分别为 16.56%、24.56%和 25.71%。受原临安市撤市划区、临安地区房地产行情上扬的影响，发行人 2017 年度房地

产销售业务规模有较大幅度上升，2017 年度实现房产销售收入较 2016 年度增长 68.22%。

报告期内，发行人房产销售收入中保障房和商品房的分类明细如下表所示：

单位：万元

收入类别	2018 年度	2017 年度	2016 年度
商品房销售收入	6,801.21	17,878.57	29,790.32
保障房销售收入	49,299.31	43,157.45	6,492.84
房产销售收入合计	56,100.52	61,036.02	36,283.16

（1）商品房业务

①业务模式

报告期内，发行人商品房开发销售业务由下属子公司杭州临安新都房地产开发有限公司和临安市国联置业有限公司运营。杭州临安新都房地产开发有限公司具备房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：临房开（资）152 号），临安市国联置业有限公司已于 2018 年 12 月 20 日进行注销。

发行人的商业房产项目包括普通商品房、办公楼、商业广场等。该类项目土地由发行人通过招拍挂取得，由发行人以自有资金投入开发，建设采取委托开发模式，主要与杭州地上房地产集团有限公司合作，建成后按市场价格销售或者自持，获得销售收入和租金收入。

②业务开展情况（已建、在建及拟建项目情况）

I. 在售项目

2012 年以来，发行人已完工项目包括子公司新都房产旗下的青山鹤岭、新都公园家、新都公园城和国联置业旗下的国联大厦（写字楼）和苕溪时代（商业广场）。其中，青山鹤岭、新都公园家、新都公园城均为住宅项目，全部对外销售；国联大厦和苕溪时代为商业地产项目，国联大厦办公楼由发行人自持五层用于办公，其余部分对外销售；苕溪时代由发行人自持，用于出租。

截至 2018 年末，发行人主要的已完工自营性房地产项目如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目总投资	项目所在地	产品类型	竣工日期	竣工面积
1	新都公园家	新都房产	4.62	玲珑街道	商品房	2013 年	14.05
2	青山鹤岭	新都房产	4.14	青山湖街道	商品房	2013 年	17.55

3	新都公园城	新都房产	10.80	锦城街道	商品房	2014 年	32.13
4	国联大厦	国联置业	1.90	锦城街道	办公楼	2015 年	4.86
5	笕溪时代	国联置业	1.68	锦城街道	商业广场	2015 年	3.34
	合计	-	23.14	-	-	-	71.93

新都公园家项目于 2010 年 3 月 25 日启动，2013 年 2 月 6 日竣工，项目所在地为玲珑街道横潭路和吴越大街西北侧。

青山鹤岭项目位于青山湖街道鹤亭大街，2010 年 8 月 17 日启动，2013 年 1 月 11 日竣工。

新都公园城项目于 2011 年 10 月 25 日启动，2014 年 1 月 25 日竣工，项目所在地为锦城街道新溪村。

截至 2018 年末，发行人商品房项目总体销售明细如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目	可供销售面积	已售面积	未售面积	累计销售金额
1	新都公园家	11.20	11.00	0.20	7.52
2	青山鹤岭	14.16	14.16	0.00	8.02
3	新都公园城	22.34	21.67	0.67	14.57
4	国联大厦	3.37	3.370	0.00	3.72
合计	-	51.07	50.20	0.87	33.83

II.在建项目

截至 2018 年末，公司在建楼盘包括玲珑郡以及新都公园家三期项目，如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目所在地	项目类别	预计竣工日期	总建筑面积	预计可售面积	预计总投资	截至 2018 年末已投资
1	玲珑郡	新都房产	玲珑街道	住宅	2020.12	7.07	5.21	4.03	1.87
2	新都公园家三期	新都房产	玲珑街道	住宅	2020.12	0.84	0.54	0.82	0.08
合计						7.91	5.75	4.85	1.95

玲珑郡项目位于临安城西玲珑山脚，地块北靠钱王大街，西临玲珑山路，距轻轨 5 号线终点站约 1 公里，交通较便利，用地面积合计 27,022.00 平方米，总建筑面积为 70,680.00 平方米，其中可售面积为 52,083.00 平方米。项目于 2017

年6月经杭州市临安区发展和改革局备案同意，已于2018年开工，预计于2020年底竣工。该项目计划总投资4.03亿元，截至2018年末已投资1.87亿元。

新都公园家三期项目位于临安区玲珑街道，南侧临近吴越大街，西侧临近江南商城，东侧北侧临近已建公园家小区，项目于2017年11月经杭州市临安区发展和改革局备案同意，已于2018年9月开工，预计于2020年底竣工。该项目计划总投资0.82亿元，截至2018年末已投资0.08亿元。

III.拟建项目

截至2018年末，发行人拟建项目有长路畈项目，情况如下：

单位：亿元，万平方米

项目名称	产品类型	拟开工时间	规划建筑面积	预计总投资	项目立项	环评批复	建设项目选址意见书
长路畈	商品房	2019年	7.53	8.12	已取得	已取得	尚未取得

长路畈项目位于临安区锦城街道，东至西雅园小区有地红线，南至规划城中街，西至规划城南三路，北至规划道路。项目于2018年6月经杭州市临安区发展和改革局备案同意，预计于2019年动工，拟于2021年底竣工。项目总建筑面积75,305万平方米，其中地上建筑面积52,785万平方米，项目计划总投资81,151万元。

(2) 保障房业务

①业务模式

发行人是临安区开发建设保障性住房的重要主体，公司从事保障性住房的业务流程为拆迁安置、工程建设、工程竣工验收、房屋出售。项目总投资主要包括土地款、拆迁安置费和工程建设费。待工程竣工验收后，一部分房屋无偿安置给拆迁户，另一部分按照市场均价出售给其他居民住户，出售收入主要来自于房屋和车位。发行人保障房业务主要由子公司临安市经济适用住房开发有限公司及临安城镇化建设有限公司运营。

②业务开展情况（已建、在建及拟建项目情况）

I.在售项目

截至2018年末，发行人在售的保障房及经济适用房包括钱锦花园、衣锦人家、锦南人家和锦桥家园。截至2018年末，公司保障房及经济适用房

项目累计完工面积 38.77 万平方米，可售面积 30.95 万平方米，已售面积 27.23 万平方米，累计实现销售收入 12.84 亿元。具体情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

项目名称	开发主体	项目总投资	项目所在地	产品类型	竣工日期	建筑面积
钱锦花园	临安城镇化公司	10.02	锦城街道	保障房	2016 年	13.14
衣锦人家	临安经适房公司	2.80	锦北街道	保障房	2016 年	13.06
锦南人家(第五期保障房一期)	临安经适房公司	2.65	锦南街道	保障房	2017 年	7.87
锦桥家园	临安城镇化公司	5.49	锦城街道	保障房	2018 年	4.70
合计	-	20.96	-	-	-	38.77

截至 2018 年末，发行人保障房项目总体销售明细如下表所示：

单位：亿元，万平方米

项目名称	可售面积	已售面积	未售面积	销售总额
钱锦花园	9.66	8.75	0.91	4.57
衣锦人家	12.08	10.76	1.32	4.26
锦南人家(第五期保障房一期)	6.10	5.08	1.02	2.48
锦桥家园	3.11	2.64	0.47	1.53
合计	30.95	27.23	3.72	12.84

II.在建项目

截至 2018 年末，发行人保障性住房在建项目具体情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目所在地	项目类别	项目建设期	建筑面积	预计总投资	截至 2018 年末已投资
1	临安区质监站南侧地块保障房项目	临安城镇化公司	锦北街道	保障房	2017-2019	1.54	0.73	0.22
2	临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目	临安城镇化公司	锦城街道	保障房	2017-2020	7.25	3.14	0.16
3	临安区保通驾校西侧地块保障房项目	临安城镇化公司	锦北街道	保障房	2017-2020	20.81	7.17	1.71
4	临安市沙地村地块保障房建设项目	临安城镇化公司	锦城街道	保障房	2017-2021	16.03	6.75	0.88
5	临安市第五期保障性住房建设项目(二期)	临安经适房公司	锦南街道	保障房	2018-2020	15.27	5.12	0.83
合计						60.90	22.91	3.80

截至 2018 年末，发行人棚改在建项目具体情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类别	项目建设期	建筑面积	预计总投资	截至 2018 年末已投资
1	锦桥区块棚改项目	锦城街道	安置房+限价房	2014-2019	19.85	9.25	7.54
2	沙地区块棚改项目	锦城街道	安置房	2017-2021	16.03	8.74	4.60
3	青龙村区块棚户区有机更新项目	锦城街道	货币化安置	2016-2019	-	8.10	5.52
合计					35.88	26.09	17.66

截至 2018 年末，发行人在建棚改项目包括锦桥区块棚户区改造及综合配套工程和临安去沙地区块棚户区有机更新项目。其中锦桥区块棚改项目由子公司临安吴越文化公园发展有限公司负责运营，该项目总投资 9.25 亿元，项目规划区占地面积 20.35 万平方米，建设内容为新建安置住宅小区、商业及其他配套。

沙地区块棚改项目由子公司新都房产负责运营，该项目总投资 8.74 亿元，项目建设内容为征地拆迁及住宅、商业和配套设施等（包括新建小区道路、绿化、停车设施等），项目总建筑面积 18.59 万平方米。

青龙村区块棚户区有机更新项目由发行人本部负责，项目位于临安区锦城街道，东至望湖路，南至钱王大街，西至阿里山大酒店，北至规划企业路。该项目总投资 8.10 亿元，项目建设内容包括征地拆迁及配套道路等基础设施建设。

III. 拟建项目

截至 2018 年末，发行人拟建保障房项目共 2 个，如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	产品类型	拟开工时间	规划建筑面积	预计总投资	项目立项	环评批复	建设项目选址意见书
1	余村西侧地块保障房项目	安置房+经适房	2019	4.81	3.50	临发改[2019]007 号	备案号 201833018500000565	选字第 33018520190001 号
2	余村三产地块保障房项目	安置房+经适房	2019	4.51	3.00	尚未取得	尚未取得	尚未取得
-	合计	-	-	9.32	6.50	-	-	-

4、其他业务

(1) 农村土地综合整治

①业务模式

根据《临安市人民政府关于同意设立临安市新农村建设有限公司的批复》（临政发[2011]41号），发行人设立了杭州市临安区新农村建设有限公司，从事农村综合土地整治项目。依照《临安市人民政府办公室关于加强和改进农村土地综合整治工作的实施意见》（临政办[2016]41号），临安区农村土地综合整治工作推进指挥部统筹负责全区农村土地综合整治工作，各镇人民政府（街道办事处）为项目实施主体，新农村公司主要负责增减挂钩¹指标回购、项目申报及管理。

2016-2020年，临安区计划每年完成农村土地综合整治项目建设用地复垦400亩，5年共完成2000亩。

项目开展前期，镇人民政府（街道办事处）编制搬迁复垦方案，临安区政府审批建设用地复垦项目，审批通过后方可开展项目。项目批准后，由镇人民政府（街道办事处）按照批准方案组织实施。镇人民政府（街道办事处）负责同农户签署搬迁协议，新农村公司按照30万元/亩的标准向镇人民政府（街道办事处）支付回购款。之后由镇人民政府（街道办事处）负责全部的农户搬迁、房屋拆除和土地复垦工作。土地复垦完工并通过专家组技术验收合格后，临安区政府按照增减挂钩方案确定挂钩地块。每年末，临安区政府按照当年度已出让的挂钩地块（建新地块）对新农村公司进行结算，并按照45万元/亩的标准支付新农村建设公司。

②业务开展情况

截至2018年末，发行人在建农村土地综合整治项目如下表所示：

单位：亿元

项目名称	回购期	计划总投资	已投资额	合规性文件		
				立项批复	环评	土地证
农村土地整治项目	按项目进度支付回购资金	12.27	8.66	浙土整字[2015]009号	不涉及	不涉及

报告期内，发行人采取净额法确认土地整治项目的收入。发行人2016年度未实现农村土地综合整治业务收入，2017年度和2018年度发行人分别实现农村

¹增减挂钩指依据土地利用总体规划，将若干拟整理复垦为耕地的农村建设用地地块（即拆旧地块）和拟用于城镇建设的地块（即建新地块）等面积平衡的基础上，最终实现建设用地总量不增加，耕地面积不减少、质量不降低，城乡用地布局更合理的目标。

土地综合整理业务收入 9,368.30 万元和 7,702.13 万元，占同期营业收入总额的比例分别为 3.77%和 3.53%。

发行人 2017 年度临安区农村土地综合整治项目回购指标资金结算情况如下表所示：

单位：万元，亩

序号	项目名称	支付土地指标对价	验收面积	财政补助资金	确认收入 ²
1	太阳镇谢家桥村农村土地综合整治项目	1,856.66	62.44	2,809.76	936.59
2	太阳镇横路村农村土地综合整治项目	2,002.39	67.28	3,027.64	1,009.21
3	龙岗镇华光潭村农村土地综合整治项目	1,121.10	37.37	1,681.65	560.55
4	龙岗镇龙井村农村土地综合整治项目	1,807.61	61.53	2,768.85	922.95
5	板桥镇上田村、秋口村农村土地综合整治项目	1,578.51	53.54	2,409.14	803.05
6	清凉峰镇顺溪村农村土地综合整治项目	2,986.77	99.56	4,480.16	1,493.39
7	天目山镇一都村农村土地综合整治项目	2,720.07	90.85	4,088.27	1,362.76
8	潜川镇青山殿村农村土地综合整治项目	2,656.89	88.56	3,985.34	1,328.45
9	於潜镇逸逸村农村土地综合整治项目	1,579.23	52.64	2,368.85	789.62
10	锦南街道横岭村农村土地综合整治项目	1,551.57	52.46	2,360.75	786.92
总计		19,860.80	666.23	29,980.39	9,993.46

发行人 2018 年临安区农村土地综合整治项目回购指标资金结算情况如下表所示：

单位：万元，亩

序号	项目名称	支付土地指标对价	验收面积	财政补助资金	确认收入
1	天目山镇周云村农村土地综合整治项目	3,713.22	123.77	5,569.83	1,856.61
2	玲珑街道锦球村等 3 村农村土地综合整治项目	3,233.251	107.78	4,849.88	1,616.63
3	岛石镇仁里村农村土地综合整治项目	1,128.09	37.60	1,692.14	564.05
4	太阳镇寨村村农村土地综合整治项目	2,822.09	94.07	4,233.13	1,411.04
5	河桥镇蒲村村农村土地综合整治项目	3,907.17	130.24	5,860.76	1,953.59
6	湍口镇慈溪源村农村土地综合整治项目	1,524.69	50.82	2,287.04	762.34
总计		16,328.51	544.28	24,492.76	8,164.26

(2) 水务业务

²由于发行人不承担保险报酬的转移、亦不承担定价风险，该业务收入按净额法核算。本表收入统计数额与审计报告附注中农村土地综合整治收入的差额为税费。下同。

2016 年，发行人污水处理业务主要由子公司杭州临安排水有限公司（原临安城市污水处理有限公司）负责运营。

2016 年 7 月，经股东及临安国资办批复（临国控[2016]50 号文），公司原下属子公司临安城市污水处理有限公司增资扩股，吸收杭州市水务控股集团有限公司（以下简称“杭州水务集团”）为新股东。增资后，杭州水务集团持股 51%，杭州水务集团以现金方式向临安城市污水处理有限公司出资 2.09 亿元，其中 1.04 亿元用于增加注册资本金，增资后，杭州水务集团占股 51%，发行人占股 49%。至此，临安城市污水处理有限公司不再纳入发行人合并范围。

发行人 2016 年度污水处理业务收入 1,106.08 万元，发行人自 2017 年度开始合并报表范围内无污水处理业务收入。

（3）其他

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现其他收入 2,759.31 万元、2,472.94 万元和 2,205.73 万元，主要包括发行人自有的营业房等对外租赁获得的收入。

（六）发行人从事业务的资质或许可情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人合并范围内业务资质情况如下表所示：

公司名称	资质名称	证书编号	颁发单位	到期日
杭州临安城镇化投资建设有限公司	房地产开发企业二级资质证书	浙房开 1723 号	浙江省住房和城乡建设厅	2021.09.28
杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	浙房开 1225 号	浙江省住房和城乡建设厅	2020.01.12
杭州临安新都房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	临房开（资）152 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2020.01.31
杭州大明山风景旅游有限公司	道路运输经营许可证	浙交运管许可杭字 330185010279 号	临安区道路运输管理处	2021.04.17
杭州大明山风景旅游有限公司	高危险性体育项目经营许可证	33018520180005	杭州市临安区体育局	2023.12.26

九、发行人的独立经营情况

发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立情况如下：

（一）业务独立性

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）资产独立性

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（三）人员独立性

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

（四）财务独立性

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

（五）机构独立性

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、财务和机构方面均与控股股东、实际控制人独立，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

十、公司最近三年违规受罚情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和公司章程的规定。

十一、关联方关系及交易情况

（一）发行人关联方及关联关系

1、控股股东

截至本募集说明书摘要签署日，杭州市临安区国有股权控股有限公司持有发行人 94.90% 股权，为发行人的控股股东。

2、发行人的子公司

截至 2018 年末，发行人子公司情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况 /五、发行人的重要权益投资/（一）主要子公司”。

3、合营和联营企业

截至 2018 年末，发行人子公司情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况 /五、发行人的重要权益投资/（二）其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业等”。

4、其他关联方

截至 2018 年末，发行人除上述控股股东、子公司及合营、联营企业外，其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	同一控制方控制
杭州市临安区城市建设投资集团有限公司	同一控制方控制
杭州市临安区新锦投资集团有限公司	同一控制方控制
杭州临安汇金创业投资有限公司	同一控制方控制
杭州临兴交通投资有限公司	同一控制方控制

（二）关联交易情况

1、关联担保情况

截至 2018 年末，发行人作为被担保方的关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方	与本公司关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	股东	15,000.00	2016/12/20	2021/12/20	否
杭州市临安区国有股权控股有限公司	股东	38,000.00	2016/6/30	2036/6/27	否
杭州市临安区国有股权控股有限公司	股东	26,220.23	2016/11/15	2023/11/15	否
杭州市临安区国有股权控股有限公司	股东	57,000.00	2017/3/31	2036/12/30	否
合计	-	136,220.23	-	-	-

截至 2018 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下表所示：

单位：万元

被担保方	与本公司关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州临安排水有限公司	联营企业	50,000.00	2014/12/05	2019/12/04	否

2、关联方应收应付款项

截至 2018 年末，发行人应收应付关联方款项如下所示：

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	144,973.29
其他应收款	杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室	12,148.11
其他应收款	杭州市临安区新锦投资集团有限公司	505.00
合计		157,626.40

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应付款	杭州市临安区国有股权控股有限公司	27,100.05
其他应付款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	3,460.25
其他应付款	杭州临安排水有限公司	21,902.00
其他应付款	杭州临安汇金创业投资有限公司	4,690.00

其他应付款	杭州临安国润投资开发建设有限公司	30,000.00
其他应付款	杭州临兴交通投资有限公司	7,826.09
合计		94,978.39

3、近三年是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形

最近三年内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（三）关联交易制度

为规范关联交易，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关规定结合公司实际情况，制订了关联交易制度。关联交易制度包括了关联交易的原则、决策权限和决策程序，关联交易定价等内容。

其中，关联交易的原则为：1、诚实信用；2、平等、自愿、等价、有偿；3、公正、公平、公开；4、关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；5、公司董事会、股东会对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；6、公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

关联交易的决策程序主要内容为公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。同时根据关联交易的标的金额、关联交易对手方的不同而履行相应的从董事长到董事会、股东会分级审批流程。

关于关联交易定价方面，制度规定公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策，明确了以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。若关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

发行人将进一步加强产业结构的优化,调整各子公司的经营业务,将进一步完善关联交易制度,更有效地规范关联交易。

十二、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求,建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范,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。发行人总理由董事会聘任,严格实施股东会决议并贯彻落实董事会决议。发行人设置了发展部、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,具体执行总经理下达的任务。

为了加强内部管理,发行人建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础,涵盖了企业财务管理制度、对外投资管理制度、融资管理制度、对外担保管理制度、关联交易管理制度、工程建设项目管理制度、安全生产管理制度、重大事项内部报告制度等整个公司经营管理过程,确保各项工作都有章可循,形成了规范的管理体系。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全,能够适应发行人管理的要求和发展的需要。发行人内部控制制度制订以来,各项制度得到了有效的实施。

十三、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

(一) 内部信息披露安排

发行人通过专设部门发展部负责信息披露工作,该部门是负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门,负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件,并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内,发行人将分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

债券存续期间,发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项,或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的,发行人将及时向上海证券交易

所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于如下事项：

- ① 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- ② 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- ③ 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- ④ 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- ⑤ 发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的 10%；
- ⑥ 发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- ⑦ 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- ⑧ 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- ⑨ 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- ⑩ 发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；
- ⑪ 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- ⑫ 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。
- ⑬ 法律、行政法规、规章的规定或中国证监会所规定的其他事项。

（二）外部信息披露安排

1、受托管理事务报告

发行人已为债券持有人聘请国金证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，根据《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《债券受托管理协议》，国金证券已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

发行人发生影响偿债能力的重大事项、预计或者已经不能偿还债券本息等对债券持有人权益有重大影响的事件的，受托管理人国金证券股份有限公司将出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的情况、产生的影响、督促发行人采取的措施等。

2、跟踪评级报告

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,在本次公司债券存续期(本次公司债券发行日至到期兑付日止)内,评级机构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发行人年度报告披露后 2 个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构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,评级机构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评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构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。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内,评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人,并同时发送至交易所网站公告,且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范,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) 投资者关系管理相关制度安排

为保证本次债券投资者利益,发行人制定了《浙江国兴投资集团有限公司投资者关系管理制度》。发行人与投资者沟通的方式包括但不限于:定期报告与临时公告、债券持有人会议、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、现场参观、媒体采访和报道、路演及其他等。公司应尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通,并应特别注意使用互联网络提高沟通的效率,降低沟通的成本。

此外,发行人与受托管理人签订了《债券受托管理协议》、并订立《债券持有人会议规则》,约定投资者权利及具体保护措施,该些安排在债券违约前、中、后各环节均对投资者起到了一定的保护作用。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载最近三年的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照《企业会计准则》编制的最近三年的财务报告为基础。

本公司 2016 年度、2017 年度财务报告经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了会审字[2018]3083 号标准无保留意见的审计报告，2018 年度财务报告经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了会审字[2019]3882 号标准无保留意见的审计报告。

如未特别说明，本节信息中引用的财务报表数据均摘自本公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的财务报告。

合格投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的财务报告。

一、发行人近三年财务报表

（一）发行人合并财务报表

本公司最近三年的合并资产负债表、利润表以及现金流量表如下：

合并资产负债表

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：			
货币资金	196,999.97	376,503.37	159,304.70
应收账款	9,506.87	32,120.57	5,151.34
预付款项	217,430.07	189,347.58	76,727.89
其他应收款	275,667.00	249,639.99	393,152.11
存货	936,031.18	738,652.68	647,062.22
一年内到期的非流动资产	9.38	-	-
其他流动资产	8,680.65	774.48	754.68
流动资产合计	1,644,325.12	1,587,038.67	1,282,152.94
非流动资产：			
可供出售金融资产	8,727.28	10,373.34	10,283.29

持有至到期投资	15,000.00	15,000.00	-
长期股权投资	78,987.97	77,476.22	36,703.16
投资性房地产	-	-	-
固定资产	96,458.36	82,070.67	80,901.12
在建工程	2,580.77	312,833.94	290,172.94
无形资产	1,732.33	2,089.80	791.46
商誉	1,616.75	1,616.75	1,477.56
长期待摊费用	1,437.67	1,519.31	661.74
递延所得税资产	871.19	857.09	713.79
其他非流动资产	109,041.59	107,248.82	103,689.83
非流动资产合计	316,453.91	611,085.93	525,394.90
资产总计：	1,960,779.03	2,198,124.60	1,807,547.84
流动负债：			
短期借款	-	100,000.00	3,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	20,114.40	12,718.12	28,015.00
预收款项	75,945.56	20,955.32	5,405.88
应付职工薪酬	395.05	318.44	335.86
应交税费	4,708.73	3,891.56	3,790.85
应付利息	-	-	10,691.75
其他应付款	151,214.92	175,037.40	113,039.72
一年内到期的非流动 负债	100,007.52	183,965.20	113,089.00
其他流动负债	-	-	30,000.00
流动负债合计	352,386.19	496,886.05	307,368.06
非流动负债：			
长期借款	301,166.02	453,504.62	365,783.94
应付债券	139,010.08	99,222.56	265,615.35
长期应付款	177,846.31	192,876.44	57,763.19
递延所得税负债	1,163.95	1,588.94	1,566.42
非流动负债合计	619,186.36	747,192.56	690,728.91
负债合计	971,572.54	1,244,078.61	998,096.97
所有者权益：			
实收资本	194,385.75	194,385.75	164,385.75
资本公积	413,385.61	425,999.31	366,396.58
其他综合收益	1,174.78	2,450.15	2,382.61
盈余公积	19,463.02	17,226.93	13,490.67
未分配利润	263,526.97	233,948.78	192,792.65
归属于母公司所有者权	891,936.13	874,010.92	739,448.26

益合计			
少数股东权益	97,270.36	80,035.07	70,002.61
所有者权益合计	989,206.49	954,046.00	809,450.87
负债和所有者权益总计	1,960,779.03	2,198,124.60	1,807,547.84

合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	218,184.51	248,505.09	219,115.83
其中：营业收入	218,184.51	248,505.09	219,115.83
二、营业总成本	240,601.54	274,674.88	251,657.20
其中：营业成本	192,909.93	220,058.18	205,320.51
税金及附加	1,707.37	3,123.88	2,281.88
销售费用	1,989.41	1,245.50	928.96
管理费用	7,522.27	6,385.18	5,429.47
财务费用	36,120.24	43,287.40	37,297.05
资产减值损失	352.32	574.74	399.34
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	1,587.97	1,085.44	4,119.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,511.75	980.35	584.58
资产处置收益	4,116.38	-	-
其他收益	51,931.85	74,535.74	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	35,219.17	49,451.39	-28,422.13
加：营业外收入	2,892.86	95.34	63,586.84
减：营业外支出	1,839.34	183.71	240.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	36,272.69	49,363.02	34,923.96
减：所得税费用	3,716.92	3,450.82	2,740.94
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	32,555.77	45,912.20	32,183.02
归属于母公司所有者的净利润	32,933.55	45,237.96	31,396.47
少数股东损益	-377.78	674.24	786.55
六、其他综合收益的税后净额	-	67.54	-154.94
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	67.54	-154.94
七、综合收益总额	32,555.77	45,979.74	32,028.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,933.55	45,305.49	31,241.53
归属于少数股东的综合收益总额	-377.78	674.24	786.55

合并现金流量表

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：			
销售商品、提供劳务收到的现金	299,612.60	237,386.46	216,819.47
收到的税费返还	-	-	2,481.07
收到其他与经营活动有关的现金	110,149.06	352,341.47	79,062.65
经营活动现金流入小计	409,761.66	589,727.94	298,363.20
购买商品、接受劳务支付的现金	298,484.92	443,811.44	223,400.25
支付给职工以及为职工支付的现金	4,619.98	4,010.38	3,371.13
支付的各项税费	11,602.23	10,326.10	6,615.29
支付其他与经营活动有关的现金	70,559.02	69,715.77	91,634.59
经营活动现金流出小计	385,266.15	527,863.69	325,021.25
经营活动产生的现金流量净额	24,495.51	61,864.25	-26,658.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,903.67	0.40	1.70
取得投资收益收到的现金	3,794.58	105.08	212.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,166.08	0.39	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	691.37
投资活动现金流入小计	11,864.33	105.87	905.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,881.25	22,138.09	39,694.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,188.91	-
投资支付的现金	10,057.97	56,100.00	615.44
支付其他与投资活动有关的现金	7,000.00	193.96	12,773.52
投资活动现金流出小计	30,939.20	79,620.96	53,083.25
投资活动产生的现金流量净额	-19,074.89	-79,515.09	-52,177.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	235,252.50	39,287.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	35,287.00
取得借款收到的现金	185,900.00	303,800.00	216,500.00

发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,846.00	53,370.91
筹资活动现金流入小计	185,900.00	540,898.50	309,157.91
偿还债务支付的现金	309,357.19	215,443.32	163,618.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,416.05	60,726.98	45,997.46
支付其他与筹资活动有关的现金	1,050.78	30,002.40	20,430.00
筹资活动现金流出小计	370,824.02	306,172.70	230,046.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,924.02	234,725.80	79,111.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-179,503.40	217,074.96	276.46
加：期初现金及现金等价物余额	376,503.37	159,428.41	159,028.24
六、期末现金及现金等价物余额	196,999.97	376,503.37	159,304.70

（二）发行人母公司财务报表

本公司最近三年母公司的资产负债表、利润表以及现金流量表如下：

母公司资产负债表

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：			
货币资金	59,896.81	246,599.38	29,741.86
应收账款	0.00	0.00	0.00
预付款项	64,323.98	34,204.50	10,365.17
其他应收款	525,953.89	513,780.59	417,852.47
存货	365,594.59	426,013.11	425,537.35
其他流动资产	2,770.71	36.80	9.76
流动资产合计	1,018,539.99	1,220,634.38	883,506.63
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,549.66	2,549.66	2,549.66
持有至到期投资	15,000.00	15,000.00	
长期股权投资	465,434.09	410,097.62	233,437.55
固定资产	87,763.81	72,462.59	71,002.13
在建工程	51.25	77,720.27	69,396.44
无形资产	698.44	722.52	746.60
长期待摊费用	873.07	974.62	0.00
递延所得税资产	308.73	306.43	307.75
非流动资产合计	572,679.05	579,833.70	377,440.13
资产总计	1,591,219.04	1,800,468.08	1,260,946.75
流动负债：			

短期借款	0.00	100,000.00	0.00
应付账款	853.78	926.98	916.53
预收款项	184.29	-	133.92
应交税费	160.33	97.7	171.04
其他应付款	221,416.19	263,937.23	55,839.07
一年内到期的非流动负债	68,601.52	128,240.20	53,989.00
其他流动负债	-	-	30,000.00
流动负债合计	291,216.11	493,202.12	141,049.56
非流动负债：			
长期借款	189,097.02	256,765.62	148,719.94
应付债券	139,010.08	99,222.56	265,615.35
长期应付款	155,731.13	166,184.26	32,370.04
非流动负债合计	483,838.23	522,172.44	446,705.33
负债合计	775,054.34	1,015,374.56	587,754.88
所有者权益：			
实收资本	194,385.75	194,385.75	164,385.75
资本公积	437,777.63	428,517.35	383,509.85
盈余公积	19,323.59	17,087.50	13,358.08
未分配利润	164,677.74	145,102.92	111,938.19
所有者权益合计	816,164.70	785,093.52	673,191.87
负债和所有者权益总计	1,591,219.04	1,800,468.08	1,260,946.75

母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	996.19	1,335.72	1,836.52
减：营业成本	528.35	54.83	123.21
税金及附加	181.34	151.41	161.65
管理费用	2,776.25	2,989.61	2,698.54
财务费用	33,522.10	36,258.97	36,212.78
资产减值损失	9.20	-5.28	79.18
加：其他收益	51,929.55	74,535.74	0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	1,512.47	967.56	5,376.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,512.47	967.56	0.00
资产处置收益	2,714.66	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	20,135.61	37,389.47	-32,062.23
加：营业外收入	2,280.00	-	60,656.00

减：营业外支出	57.00	94.00	157.45
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	22,358.61	37,295.47	28,436.33
减：所得税费用	-2.30	1.32	-19.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,360.91	37,294.15	28,456.12
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	22,360.91	37,294.15	28,456.12

母公司现金流量表

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：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,254.84	1,335.72	1,836.52
收到其他与经营活动有关的现金	74,672.75	307,068.42	75,462.97
经营活动现金流入小计	75,927.59	308,404.14	77,299.49
购买商品、接受劳务支付的现金	71,479.23	24,355.05	1,023.74
支付的各项税费	209.30	198.06	372.43
支付其他与经营活动有关的现金	72,915.29	120,614.27	161,764.77
经营活动现金流出小计	144,603.83	145,167.38	163,160.94
经营活动产生的现金流量净额	-68,676.24	163,236.77	-85,861.45
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,389.64	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,389.64	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,487.58	4,511.10	7,299.78
投资支付的现金	10,000.00	58,086.75	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	193.96	-
投资活动现金流出小计	11,487.58	62,791.81	7,299.78
投资活动产生的现金流量净额	-9,097.94	-62,791.81	-7,299.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	75,007.50	4,000.00
取得借款收到的现金	185,900.00	213,400.00	130,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	30,000.00
筹资活动现金流入小计	185,900.00	288,407.50	164,000.00

偿还债务支付的现金	253,632.19	98,343.32	38,624.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,145.42	43,651.62	40,684.16
支付其他与筹资活动有关的现金	50.78	30,000.00	20,430.00
筹资活动现金流出小计	294,828.39	171,994.94	99,739.00
筹资活动产生的现金流量净额	-108,928.39	116,412.56	64,261.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-186,702.57	216,857.52	-28,900.23
加：期初现金及现金等价物余额	246,599.38	29,741.87	58,642.10
六、期末现金及现金等价物余额	59,896.81	246,599.38	29,741.87

二、最近三年财务报表范围的变化情况

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，详情参见“第五节 发行人基本情况/五、发行人的重要权益投资/（一）主要子公司”。

最近三年发行人合并报表范围变化情况如下：

（一）2016 年合并报表范围变化

截至 2016 年末，发行人合并报表范围内子公司较 2015 年末减少了 3 家，如下表所示：

序号	子公司全称	注册资本 (万元)	本期未纳入合并范围原因
1	杭州临安排水有限公司	20,408.00	少数股东增资，丧失控制权
2	杭州临安水涛庄水库电站有限公司	780.00	无偿划转
3	临安杨岭电站有限公司	200.00	无偿划转

2016 年 4 月，根据公司实际控制人杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室出具的临国资办[2016]17 号文件，公司将持有的临安杨岭电站有限公司 100%股权、杭州市临安区水涛庄水库电站有限公司 100%股权分别无偿转让给杭州市临安区水利水电开发有限公司，上述两公司不再纳入公司合并范围。

2016 年 8 月，根据浙江国兴投资集团有限公司与杭州市水务控股集团有限公司签署的合资协议，杭州市水务控股集团有限公司对公司原子公司杭州临安排水有限公司以 20,938.37 万元进行增资。此次增资后，杭州市水务控股集团有限公司对杭州临安排水有限公司持股 51%，公司不再纳入发行人合并范围。

（二）2017 年合并报表范围变化

截至 2017 年末，发行人合并报表范围内子公司较 2016 年末增加了 2 家，如下表所示：

序号	子公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	本期纳入合并范围原因
1	杭州临安湍口新宋都供水有限公司	1,000.00	100.00	购入 100.00% 股权
2	临安兴投建设有限公司	1,000.00	51.00	新设，持有 51.00% 股权，具有控制权

2017 年 2 月，发行人下属子公司杭州临安城镇化投资建设有限公司出资 510 万元成立二级子公司临安兴投建设有限公司，主营业务为建筑工程、市政工程、道路工程、地基与基础工程、园林绿化工程设计、施工。2017 年 3 月，其股权结构变更为：福建兴银股权投资管理有限公司投资 490 万元，占股 49%；杭州临安城镇化投资建设有限公司投资 510 万元，占股 51%。二级子公司自 2017 年 3 月起纳入发行人财务报表合并范围。

2017 年 7 月，发行人出资 1,196.75 万元购买了杭州临安湍口新宋都供水有限公司 100% 股权，主营业务为小型集中式供水，2017 年度纳入发行人财务报表合并范围。

(三) 2018 年合并报表范围变化

截至 2018 年末，发行人合并报表范围内子公司较 2017 年末增加了 1 家，如下表所示：

序号	子公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	本期纳入合并范围原因
1	杭州临安杨岭电站有限公司	200.00	100.00	同一控制下合并

2018 年 9 月，临安市润丰水电有限公司将杭州临安杨岭电站有限公司股权划转至发行人名下，2018 年度纳入发行人合并报表范围。

三、最近三年的主要财务指标

发行人最近三年的主要财务指标如下表所示：

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	4.67	3.19	4.17
速动比率	2.01	1.71	2.07
资产负债率 (%)	49.55	56.60	55.22

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
债务资本比率（%）	35.32	46.72	48.01
利息保障倍数	1.28	1.53	1.52
应收账款周转率（次）	10.48	13.33	59.19
存货周转率（次）	0.23	0.32	0.32
总资产周转率（次）	0.10	0.12	0.12
毛利率（%）	11.58	11.45	6.30
净利润率（%）	14.92	18.48	14.69
净资产收益率（%）	3.35	5.21	4.16
总资产回报率	3.52	4.55	3.95
贷款偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法如下

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产合计
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 9、净利润率=净利润/营业收入
- 10、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 11、总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

四、管理层讨论与分析

（一）资产结构分析

发行人资产结构分析

单位：万元，%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	196,999.97	10.05	376,503.37	17.13	159,304.70	8.81
应收票据及应收账款	9,506.87	0.48	32,120.57	1.46	5,151.34	0.28
预付款项	217,430.07	11.09	189,347.58	8.61	76,727.89	4.24
其他应收款	275,667.00	14.06	249,639.99	11.36	393,152.11	21.75
存货	936,031.18	47.74	738,652.68	33.60	647,062.22	35.80
一年内到期的非流动资产	9.38	0.0005	-	-	-	-
其他流动资产	8,680.65	0.44	774.48	0.04	754.68	0.04
流动资产合计	1,644,325.12	83.86	1,587,038.67	72.20	1,282,152.94	70.93

可供出售金融资产	8,727.28	0.45	10,373.34	0.47	10,283.29	0.57
持有至到期投资	15,000.00	0.77	15,000.00	0.68	-	-
长期股权投资	78,987.97	4.03	77,476.22	3.52	36,703.16	2.03
固定资产	96,458.36	4.92	82,070.67	3.73	80,901.12	4.48
在建工程	2,580.77	0.13	312,833.94	14.23	290,172.94	16.05
无形资产	1,732.33	0.09	2,089.80	0.10	791.46	0.04
商誉	1,616.75	0.08	1,616.75	0.07	1,477.56	0.08
长期待摊费用	1,437.67	0.07	1,519.31	0.07	661.74	0.04
递延所得税资产	871.19	0.04	857.09	0.04	713.79	0.04
其他非流动资产	109,041.59	5.56	107,248.82	4.88	103,689.83	5.74
非流动资产合计	316,453.91	16.14	611,085.93	27.80	525,394.90	29.07
资产总计	1,960,779.03	100.00	2,198,124.60	100.00	1,807,547.84	100.00

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司资产总额分别为 1,807,547.84 万元、2,198,124.60 万元和 1,960,779.03 万元。其中流动资产金额分别为 1,282,152.94 万元、1,587,038.67 万元和 1,644,325.12 万元，占总资产的比例分别为 70.93%、72.20%和 83.86%；非流动资产金额分别为 525,394.90 万元、611,085.93 万元和 316,453.91 万元，占总资产的比例分别为 29.07%、27.80%和 16.14%。在总资产构成中，公司资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、固定资产和在建工程等。

1、流动资产

(1) 货币资金

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人货币资金账面价值分别为 159,304.70 万元、376,503.37 万元和 196,999.97 万元，占同期资产总额的比例分别为 8.81%、17.13%和 10.05%。报告期内发行人货币资金余额较为充足，发行人 2017 年末货币资金余额较 2016 年末增加 217,198.67 万元，增幅 136.34%，主要是因为发行人吸收投资规模以及取得借款规模均有所增大。发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末减少 179,503.40 万元，降幅 47.68%，主要是因为发行人当年项目建设投入资金增加。

发行人各报告期末货币资金组成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
库存现金	8.53	2.73	4.65

银行存款	195,731.24	375,892.12	158,650.03
其他货币资金	1,260.21	608.52	650.01
合计	196,999.97	376,503.37	159,304.70

(2) 应收票据及应收账款

报告期内，发行人无应收票据。截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收账款账面价值分别为 5,151.34 万元、32,120.57 万元和 9,506.87 万元，占同期资产总额分别为 0.28%、1.46%和 0.48%，占资产总额的比例较小。发行人 2017 年末应收账款账面价值较 2016 年末增加 26,969.23 万元，增幅为 523.54%。发行人 2018 年末应收账款账面价值较 2017 年末减少 22,613.70 万元，降幅为 70.40%，主要是因为应收临安市城东区块综合改造提升工程征迁现场指挥部的 26,561.07 万元款项当年全部回款。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	金额	占应收账款总余额的比例	坏账准备
杭州临安区农村土地综合整治工作推进指挥部办公室	4,838.63	50.90	-
杭州市临安区锦南街道横岭股份经济合作社	1,100.00	11.57	-
浙江永达交通工程有限公司	219.24	2.31	10.96
合计	6,157.88	64.77	10.96

其中，发行人对杭州临安区农村土地综合整治工作推进指挥部办公室和杭州市临安区锦南街道横岭股份经济合作社的应收账款按信用风险特征组合后该组合的风险较小，因此未计提坏账准备。

(3) 预付款项

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预付款项账面价值分别为 76,727.89 万元、189,347.58 万元和 217,430.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 4.24%、8.61%和 11.09%。报告期内，发行人预付款项规模不断增长，原因是随着业务扩大，发行人工程量逐年递增，累积预付未结算的工程款逐年增加。其中，发行人 2017 年末预付款项较 2016 年末增加 112,619.69 万元，增幅为 146.78%；发行人 2018 年末预付款项较 2017 年末增加 28,082.50 万元，增幅为 14.83%。

截至 2018 年末，发行人预付款项按预付对象归集的期末余额前五名情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	期末余额	比例
临安市城东区块综合改造提升工程指挥部	非关联方	120,563.20	55.45
临安市城东新城锦桥区块拆迁指挥部	非关联方	51,066.26	23.49
杭州市临安区玲珑街道财政所	非关联方	5,107.89	2.35
临安区临余公路临安段改建工程指挥部	非关联方	4,000.00	1.84
杭州市临安区国土资源局	非关联方	3,500.00	1.61
合计		184,237.34	84.74

(4) 其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 393,152.11 万元、249,639.99 万元和 275,667.00 万元，占同期资产总额的比例分别为 21.75%、11.36%和 14.06%。报告期内，发行人其他应收款由应收利息、应收股利和其他应收款构成，构成比例如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收利息	-	-	-
应收股利	207.29	207.29	156.43
其他应收款	275,459.71	249,432.71	392,995.68
合计	275,667.00	249,639.99	393,152.11

报告期内，发行人应收股利全部来自于应收联营企业杭州临安自来水有限公司的股利。

报告期内，发行人其他应收款波动较大，其他应收款主要为发行人与其他公司或单位的往来款。2017 年末，发行人其他应收款较上年末减少 143,562.97 万元，降幅为 36.53%；2018 年末，发行人其他应收款较上年末增加 26,027.00 万元，增幅为 10.43%。截至 2018 年末，发行人其他应收款按欠款方归集的期末余额前五名情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	金额	坏账准备	比例	账龄
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	144,973.29	-	51.57	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
临安市临余公路临安段改建工程指	52,250.52	-	18.59	3 年以上

单位名称	金额	坏账准备	比例	账龄
指挥部				
杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室	12,148.11	-	4.32	3 年以上
杭州市临安区财政局	7,107.80	-	2.53	3 年以上
杭州市临安区板桥镇财政所	6,000.00	-	2.13	1 年以内
合计	222,479.73	-	79.14	

其他应收款经营性与非经营性分类分析如下：

①非经营性与经营性其他应收款分类标准

发行人为临安区城市基础设施建设实施主体之一，同时又是临安区保障房和部分商品房的主要建设主体，在项目建设过程中，产生的与主营业务相关的拆迁款、工程款、房屋维修基金、水费等款项，均系建设主体为发行人或发行人子公司的相关项目所产生，暂于其他应收款核算，于资产达到可使用状态或相关收入确认时点分别确认资产或成本，该类其他应收款为经营性款项。

发行人作为临安区主要国有控股平台之一，除上述项目建设相关的款项外，在历史业务开展过程中产生了部分与发行人及其子公司主营业务或在建项目无关的往来占款和资金拆借的情况，该类款项为非经营性款项。

②非经营性与经营性其他应收款分析

截至 2018 年末，发行人其他应收款按欠款方归集的期末余额前五名占同期其他应收款总余额的比例为 79.14%，发行人其他应收款欠款方集中度较高，该等其他应收款项的经营性分类情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	比例	款项性质	是否经营性	报告期内回款情况
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	关联方	144,973.29	51.57	往来款	否	报告期内尚未回款
临安市临余公路临安段改建工程指挥部	非关联方	52,250.52	18.59	往来款	否	报告期内尚未回款
杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室	关联方	12,148.11	4.32	往来款	否	报告期内尚未回款
杭州市临安区财政局	非关联方	7,107.80	2.53	往来款	否	报告期内尚未回款
杭州市临安区板桥镇财政所	非关联方	6,000.00	2.13	往来款	否	报告期内尚未回款

单位名称	与本公司关系	金额	比例	款项性质	是否经营性	报告期内回款情况
合计	-	222,479.73	79.14	-	-	-

发行人上述其他应收款均为非经营性往来款，其中对杭州市临安区国有资产投资控股有限公司的其他应收款 144,973.29 万元，占其他应收款总余额比例为 51.57%。

③非经营性其他应收款的产生原因及回款安排

上述非经营性其他应收款均因临安区内项目建设借款产生。发行人非经营性其他应收款的欠款方均为地方政府部门或国有企业，发行人其他应收款回款受临安区政府统一协调。报告期内发行人其他应收款回款情况良好，预计不可收回的风险较小，对发行人偿债能力的影响较小。

④发行人作为临安区人民政府重点支持和打造的综合性国有企业，接受区政府部门委托对重大项目进行投融资、建设、经营，在区政府授权范围内对临安区城市基础设施建设、保障房建设、农村土地综合整治等项目进行投资建设，并对公司账面国有资产进行运营并取得相应的收益。为促进区域内产业环境升级、支持区域基础设施环境不断改善、起到区域内龙头企业的带头作用，发行人在本次债券存续期内可能发生一定合理的非经营性往来占款或资金拆借。在非经营性往来占款或资金拆借发生时，发行人将严格履行相应的决策审批程序。

⑤为保证新增往来款不会对发行人的偿债能力造成影响，且为保证本次债券募集资金用途符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于本募集说明书摘要约定的用途，发行人计划采取以下措施：

第一、发行人已经建立了健全的内部控制制度，涵盖财务管理、风险控制、重大事项决策、信息披露管理等与外部往来款发生相关的制度文件，规定外部往来款发生时需履行的各级审批程序，确保未来可能产生的往来款均履行相应的内部授权程序并评估风险；

第二、发行人已出具《关于募集资金使用的承诺》，承诺本次债券的发行不会增加政府性债务，本次债券发行后形成的债务不会纳入到政府性债务。本次债券发行募集的资金将按照本募集说明书摘要的约定依法合规使用，本次债券募集

资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，也不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务，也不用于小贷业务。

第三、发行人将严格按照约定及时、完整地对投资人披露新增非经营性往来占款或资金拆借相关事项，包括但不限于在年度报告、半年度报告中披露新增的非经营往来占款或资金拆借事项。

(5) 存货

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货账面价值分别为 647,062.22 万元、738,652.68 万元和 936,031.18 万元，占同期资产总额的比例分别为 35.80%、33.60%和 47.74%，占发行人资产总额比重较高。发行人 2017 年末存货较 2016 年末增加 91,590.46 万元，增幅为 14.15%；发行人 2018 年末存货较 2017 年末增加 197,378.50 万元，增幅为 26.72%，主要是由于开发成本规模有所上升。

报告期内，发行人存货主要由开发成本、开发产品和土地使用权等构成。各报告期期末，发行人存货明细构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	600,792.78	64.19	242,446.67	32.82	105,085.88	16.24
开发产品	135,266.53	14.45	130,456.52	17.66	179,145.19	27.69
原材料	3,523.44	0.38	3,432.97	0.46	630.93	0.10
林地	12,374.99	1.32	12,374.99	1.68	12,374.99	1.91
土地	184,073.45	19.67	349,450.54	47.31	349,450.54	54.01
消耗性生物资产	-	-	491.00	0.07	374.69	0.06
合计	936,031.18	100.00	738,652.68	100.00	647,062.22	100.00

其中，截至2018年末，发行人存货中土地使用权明细如下表所示：

序号	取得方式	土地证号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/平方米)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	注资	临国用(2007)第30039储号	环东路	出让	住宅	44,162.30	7,255.87	评估价值	0.16	否	否
2	注资	临国用(2007)第30001储号	锦城街道陈家坞村	出让	住宅	4,957.60	498.24	评估价值	0.10	否	否
3	注资	临国用(2007)第30003储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	9,330.10	3,080.80	评估价值	0.33	否	否
4	注资	临国用(2007)第30004储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	9,715.20	3,229.33	评估价值	0.33	否	否
5	注资	临国用(2007)第30005储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	8,474.90	2,888.25	评估价值	0.34	否	否
6	注资	临国用(2007)第30006储号	锦城街道钱王大街	出让	商业、住宅	28,046.80	4,885.75	评估价值	0.17	否	否
7	注资	临国用(2007)第30007储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	3,035.40	967.69	评估价值	0.32	否	否
8	注资	临国用(2007)第30008储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	12,524.80	4,436.28	评估价值	0.35	否	否
9	注资	临国用(2007)第30011储号	昌化镇唐山路	出让	住宅	79,241.80	7,813.24	评估价值	0.10	否	否
10	注资	临国用(2007)第30013储号	锦城街道环城北路	出让	商业、住宅	31,944.16	6,593.27	评估价值	0.21	否	否
11	注资	临国用(2007)第30023储号	锦城街道横潭村	出让	商业、住宅	4,248.50	763.88	评估价值	0.18	否	否
12	注资	临国用(2007)第30025储号	锦城街道横潭村	出让	商业、住宅	3,244.60	565.53	评估价值	0.17	否	否
13	注资	临国用(2007)第30026储号	太阳镇枫树岭村	出让	商业	28,603.20	1,521.69	评估价值	0.05	否	否
14	注资	临国用(2007)第30027储号	锦城街道功臣山	出让	住宅	83,063.60	12,766.88	评估价值	0.15	否	否
15	注资	临国用(2007)第30028储号	杭昱公路北侧锦桥村	出让	住宅	7,378.80	1,007.21	评估价值	0.14	否	否
16	注资	临国用(2007)第30031储号	锦城街道新民街	出让	商业	11,847.40	10,238.52	评估价值	0.86	否	否
17	注资	临国用(2007)第30038储号	青山湖街道张家边	出让	住宅	19,635.90	2,438.78	评估价值	0.12	否	否
18	招拍挂购入	临国用2014第05815号	青山	出让	住宅	68,363.00	16,907.54	成本法	0.25	否	是
19	招拍挂购入	临国用2014第05863号	余村	出让	商业、住宅	13,510.00	4,907.52	成本法	0.36	否	是
20	招拍挂购入	临国用2014第05859号	余村	出让	商业、住宅	40,993.00	14,890.76	成本法	0.36	否	是
21	招拍挂购入	临国用2014第05849号	余村	出让	商业、住宅	68,514.00	24,887.80	成本法	0.36	否	是

22	招拍挂购入	临国用 2014 第 05854 号	青山	出让	住宅	69,587.00	17,210.26	成本法	0.25	否	是
23	招拍挂购入	临国用 2014 第 06023 号	青山	出让	住宅	68,997.00	17,064.34	成本法	0.25	否	是
24	招拍挂购入	临国用 2014 第 05847 号	青山	出让	住宅	69,764.00	17,254.03	成本法	0.25	否	是
合计						789,183.06	184,073.45				

截至2018年末，发行人账列存货的土地使用权中：

权属证书号为临国用（2014）第05815号、第05863号、第05859号、第05849号、第05854号、第06023号和第05847号土地使用权为发行人以出让方式取得。发行人取得上述土地使用权履行了招拍挂的程序，并足额缴纳了土地出让金，符合法律法规的规定。

除上述以招拍挂程序方式取得以外的土地使用权，均为发行人之国有股东以出资的方式投入，属于政府以出资方式投入。发行人取得上述土地使用权履行了评估、国有批复、增资的工商变更登记程序，符合法律法规的规定。

综上，截至2018年末，发行人账列存货的土地使用权均履行了合法程序，发行人取得该等土地使用权符合法律法规的规定。

（6）其他流动资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他流动资产账面价值分别为 754.68 万元、774.48 万元和 8,680.65 万元。报告期内，发行人其他流动资产包括预缴税费和待抵扣增值税。发行人 2018 年末其他流动资产较 2017 年末增加 7,906.20 万元，增幅为 1,020.84%，其他流动资产增幅较大，主要是因为下属子公司国联置业注销清算，导致公司合并范围内预缴税费和待抵扣增值税均有较大幅度增加。

2、非流动资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动资产金额分别为 525,394.90 万元、611,085.93 万元和 316,453.91 万元，占同期资产总额的比例分别为 29.07%、27.80%和 16.14%。报告期内，发行人 2018 年末非流动资产账面价值较 2017 年末下降明显，下降金额为 294,632.02 万元，降幅 48.21%，主要是因为在建工程账面价值减少较多。发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。具体情况如下：

（1）可供出售金融资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 10,283.29 万元、10,373.34 万元和 8,727.28 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.57%、0.47%和 0.45%。截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产由

发行人持有的上海浦东发展银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、华数数字电视股份有限公司的股份价值构成，发行人可供出售金融资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末账面价值	计量方法
浦发银行	5,943.24	按公允价值计量
交通银行	234.38	按公允价值计量
华数数字电视有限公司	2,549.66	按成本价值计量
合计	8,727.28	

（2）持有至到期投资

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人持有至到期投资账面价值分别为 0.00 万元、15,000.00 万元和 15,000.00 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.68%和 0.77%。发行人持有至到期投资全部为对临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资。

（3）长期股权投资

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期股权投资账面价值分别为 36,703.16 万元、77,476.22 万元和 78,987.97 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.03%、3.52%和 4.03%。报告期内各年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位（联营企业）	2018 年末	2017 年末	2016 年末
杭州临安自来水有限公司	17,418.73	16,788.91	16,348.00
杭州临安排水有限公司	21,625.65	20,693.38	20,355.16
杭州临安国润投资开发建设有限公司	39,943.58	39,993.93	-
合计	78,987.97	77,476.22	36,703.16

发行人 2017 年末长期股权投资较 2016 年末增加 40,773.06 万元，增幅 111.09%，主要原因是 2017 年度发行人新增对联营企业杭州临安国润投资开发建设有限公司的投资。2018 年末，发行人联营企业及持股比例与 2017 年末相比无变化。

（4）固定资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人固定资产账面价值分别为 80,901.12 万元、82,070.67 万元和 96,458.36 万元，占同期资产总额的比例分别为

4.48%、3.73%和 4.92%。报告期内，发行人固定资产由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备、电子设备和其他设备构成。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人固定资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一、账面原值合计	129,376.89	112,692.40	107,032.39
其中：房屋及建筑物	104,830.93	103,910.89	98,725.53
机器设备	2,419.70	2,484.03	2,353.40
运输工具	1,199.67	1,327.28	1,304.13
办公设备	488.85	490.61	483.21
电子设备	496.18	477.96	408.39
其他设备	19,941.55	4,001.63	3,757.73
二、累计折旧合计	32,918.52	29,557.26	26,131.27
其中：房屋及建筑物	27,993.74	25,540.21	22,952.06
机器设备	1,181.82	1,092.22	800.49
运输工具	903.70	938.54	827.86
办公设备	426.71	418.14	410.84
电子设备	270.64	240.32	137.61
其他设备	2,141.90	1,327.83	1,002.41
三、账面价值合计	96,458.36	83,135.14	80,901.12
四、固定资产清理	-	-1,064.47	-
五、固定资产账面价值	96,458.36	82,070.67	80,901.12

报告期内，发行人 2017 年末固定资产较 2016 年末增加 1,169.55 万元，增幅为 1.45%；发行人 2018 年末固定资产较 2017 年末增加 14,387.70 万元，增幅为 17.53%，主要是因为发行人本年度存货转入固定资产的资产价值较大，为 16,336.44 万元。

（5）在建工程

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司在建工程账面价值分别为 290,172.94 万元、312,833.94 万元和 2,580.77 万元，占同期资产总额的比例分别为 16.05%、14.23%和 0.13%。2016 年末和 2017 年末，发行人在建工程占发行人总资产比例相对较高且较为稳定；2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末减少 310,253.17 万元，降幅为 99.18%，主要是因为发行人及其下属子公司于 2018 年与临安区住建局签订受托代建模式建设协议，明确了发行人与委托方临安区住建

局就相关代建项目的委托及结算义务，因而发行人将该等项目由在建工程转入存货。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
城市中心区域改造工程	-	13,400.91	13,400.91
南苕溪临天桥以上三座橡皮坝	-	3,468.90	3,441.45
苕溪两岸综合整治项目	-	19,560.31	18,044.58
沙地村有机更新项目	-	19,114.54	16,140.12
公园家小区西北侧道路工程	-	7.50	7.50
田园城	-	2,401.45	2,401.45
石镜街（环西路—横潭路）道路项目	-	356.34	353.37
青山村官塘区块规划调整项目	-	9.07	9.07
青龙村改造	-	671.58	683.58
国联大厦办公楼及装修工程	-	-	7,145.62
吴越文化锦桥项目	-	259.43	3,913.64
主城区及周边镇街供水管网铺设建设项目	-	1.00	1.00
锦桥区块棚户区改造及综合配套工程	-	8,432.60	3,521.33
城市水利综合治理工程	-	203,257.19	202,700.91
大明山景区工程	-	100.07	258.06
矿区工程	-	910.56	1,432.13
吴越文化综合体项目	-	29,317.57	15,363.00
新农村项目	-	771.44	280.24
平洞掘进工程	886.41	886.41	-
生产线	756.86	756.86	-
新中线索道	161.45	20.00	-
其他零星工程	776.06	9,130.24	1,075.01
合计	2,580.77	312,833.94	290,172.94

（6）无形资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人无形资产账面价值分别为 791.46 万元、2,089.80 万元和 1,732.33 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.04%、0.10%和 0.09%。报告期内，发行人无形资产由土地使用权、商标权、采矿权、探矿权和软件使用权构成。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人无形资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一、账面原值合计	2,756.33	2,726.72	1,080.85
其中：土地使用权	1,192.13	1,192.13	1,013.14

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
商标权	27.43	26.39	26.39
采矿权	1,101.16	1,101.01	15.52
探矿权	381.39	381.39	-
软件使用权	54.22	25.80	25.80
二、累计摊销合计	1,024.00	636.92	289.39
其中：土地使用权	360.67	332.68	266.55
商标权	20.10	17.80	15.56
采矿权	231.42	81.77	6.21
探矿权	381.39	190.69	-
软件使用权	30.42	13.98	1.08
三、无形资产账面价值合计	1,732.33	2,089.80	791.46
其中：土地使用权	831.46	859.45	746.60
商标权	7.33	8.59	10.83
采矿权	869.74	1,019.24	9.31
探矿权	-	190.69	-
软件使用权	23.80	11.83	24.73

报告期内，发行人 2017 年末无形资产较 2016 年末增加 1,298.34 万元，增幅为 164.04%，主要是因为发行人 2017 年度增加较多采矿权和探矿权；发行人 2018 年末固定资产较 2017 年末减少 357.47 万元，降幅为 17.11%，主要是因为发行人探矿权已于 2018 年度到期。

（7）商誉

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人商誉账面价值分别为 1,477.56 万元、1,616.75 万元和 1,616.75 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.08%、0.07% 和 0.08%。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人商誉明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018年末	2017年末	2016年末
杭州大明山风景旅游有限公司	1,477.56	1,477.56	1,477.56
杭州临安湍口新宋都供水有限公司	139.18	139.18	-
合计	1,616.75	1,616.75	1,477.56

2017 年末，发行人商誉较 2016 年末增加 139.19 万元，增幅为 9.42%，因为发行人新增持有被投资单位杭州临安湍口新宋都供水有限公司的商誉。2018 年末发行人商誉较 2017 年末未发生变化。截至 2018 年末，发行人账面商誉均未发生减值。

（8）长期待摊费用

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期待摊费用账面价值分别为 661.74 万元、1,519.31 万元和 1,437.67 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.04%、0.07%和 0.07%。报告期内，发行人长期待摊费用主要由待摊装修费、车位费等构成。2017 年末，发行人长期待摊费用较 2016 年末增加 857.57 万元，增幅为 129.59%，主要是因为发行人新增较多长期待摊装修费、车位费及地质公园装饰工程费用；2018 年末发行人长期待摊费用较 2017 年末减少 81.64 万元，变动较小。

（9）其他非流动资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 103,689.83 万元、107,248.82 万元和 109,041.59 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.74%、4.88%和 5.56%。发行人其他非流动资产主要为探矿权前期费用，尚未达到使用状态，如青山朱村矿已取得采矿权证，但尚未开采；新桥纤岭矿虽然已取得采矿权证，但由于矿种特性，储量及开采进度尚未明确，计入其他非流动资产科目核算。

发行人的其他非流动资产入账依据为取得采矿权证的成本加前期投入成本。截至 2018 年年末，发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元			
项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
太阳马家畈矿区	-	156.64	114.19
新桥纤岭矿	2,181.02	1,668.29	2,393.99
温泉项目	947.79	924.01	658.77
龙岗多金属矿	-	169.43	151.05
昌化银子湾矿	-	48.99	1.79
湍口里柴家矿	-	65.99	46.25
核桃岭矿	802.21	780.91	715.01
毛山岗矿	11,042.99	10,685.72	10,262.01
青山朱村矿	93,560.43	92,516.36	89,259.32
萤石资源	-	63.86	63.86
矿产资源	23.58	23.58	23.58
新宋都温泉项目	483.58	145.03	-
合计	109,041.59	107,248.82	103,689.83

探矿权是指在依法取得的勘探许可证规定的范围内勘查矿产资源的权利，发行人下属子公司杭州临安宝润矿业投资有限公司由原浙江省国土资源厅（机构改

革后为“浙江省自然资源厅”）批准，享有在上述矿区进行勘查工作的权利，探矿权的取得无须资金成本，但在勘查工作中产生勘查成本。

采矿权是指具有相应资质条件的法人、公民或其他组织在法律允许的范围内，对国家所有的矿产资源享有的占有、开采和收益的一种特别法上的物权，宝润矿业由浙江省国土资源厅批准，通过招拍挂程序取得采矿权，支付采矿权证费用，计入权证成本。

（二）负债结构分析

发行人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	100,000.00	8.04	3,000.00	0.30
应付票据及应付账款	20,114.40	2.07	12,718.12	1.02	28,015.00	2.81
预收款项	75,945.56	7.82	20,955.32	1.68	5,405.88	0.54
应付职工薪酬	395.05	0.04	318.44	0.03	335.86	0.03
应交税费	4,708.73	0.48	3,891.56	0.31	3,790.85	0.38
其他应付款	151,214.92	15.56	175,037.40	14.07	123,731.48	12.40
一年内到期的非流动负债	100,007.52	10.29	183,965.20	14.79	113,089.00	11.33
其他流动负债	-	-	-	-	30,000.00	3.01
流动负债合计	352,386.19	36.27	496,886.05	39.94	307,368.06	30.80
长期借款	301,166.02	31.00	453,504.62	36.45	365,783.94	36.65
应付债券	139,010.08	14.31	99,222.56	7.98	265,615.35	26.61
长期应付款	177,846.31	18.30	192,876.44	15.50	57,763.19	5.79
递延所得税负债	1,163.95	0.12	1,588.94	0.13	1,566.42	0.16
非流动负债合计	619,186.36	63.73	747,192.56	60.06	690,728.91	69.20
负债合计	971,572.54	100.00	1,244,078.61	100.00	998,096.97	100.00

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人负债总额分别为 998,096.97 万元、1,244,078.61 万元和 971,572.54 万元。其中，非流动负债合计金额分别为 690,728.91 万元、747,192.56 万元和 619,186.36 万元，占同期负债总额的比例分别为 69.20%、60.06%和 63.73%。在总负债构成中，公司负债主要包括预收款项、其他应付款、一年内到期的流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等。

1、流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动负债合计分别为 307,368.06 万元、496,886.05 万元和 352,386.19 万元，占同期负债总额的比例分

别为 30.80%、39.94%和 36.27%。发行人的流动负债主要由预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。

(1) 短期借款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款账面价值分别为 3,000.00 万元、100,000.00 万元和 0.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.30%、8.04%和 0.00%。报告期内，发行人通过短期银行借款进行资金筹措的规模相对较小，各期末短期借款余额占同期负债总额的比重相对较低。报告期内，发行人短期借款全部为保证借款。

(2) 应付票据及应付账款

报告期内，发行人无应付票据。截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付账款账面价值分别为 28,015.00 万元、12,718.12 万元和 20,114.40 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.81%、1.02%和 2.07%。报告期内，2017 年末，发行人应付账款较 2016 年末减少 15,296.88 万元，降幅为 54.60%；2018 年末发行人应付账款较 2017 年末增加 7,396.28 万元，增幅为 58.16%。报告期内，发行人应付账款主要为应付土地款及工程款。

截至 2018 年末，发行人大额应付账款明细如下表所示：

单位：万元

项目	金额	账龄
杭州市国土资源局临安分局	3,583.45	2-3 年、3 年以上
浙江浦航建设工程有限公司	211.52	1 年以内、2-3 年、3 年以上
浙江龙亿建设有限公司	120.05	3 年以上
西子优耐德电梯有限公司	23.96	1-2 年
浙江中鹰建筑有限公司	54.05	3 年以上
合计	3,993.02	

(3) 预收款项

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预收款项账面价值分别为 5,405.88 万元、20,955.32 万元和 75,945.56 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.54%、1.68%和 7.82%。报告期内，发行人预收款项金额逐年递增，主要原因为发行人报告期内保障房预售规模逐年增加，因而相应预收款金额逐年增大。2017 年末，发行人预收款项较 2016 年末增加 15,549.44 万元，增幅为 287.64%。2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 54,990.24 万元，增幅为 262.42%。

报告期内各年末，发行人预收款项账龄情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
1 年以内	75,469.15	20,058.31	4,850.76
1-2 年	10.00	879.33	53.35
2-3 年	449.28	0.55	285.15
3 年以上	17.13	17.13	216.61
合计	75,945.56	20,955.32	5,405.88

报告期内，发行人预收款项账龄主要集中在一年以内。

（4）应付职工薪酬

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付职工薪酬账面价值分别为 335.86 万元、318.44 万元和 395.05 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.03%、0.03%和 0.04%。报告期内，发行人应付职工薪酬占负债总额的比重较小，且各期末规模较为稳定，发行人应付职工薪酬主要为短期薪酬和离职后福利（设定提存计划）。

（5）应交税费

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应交税费余额分别为 3,790.85 万元、3,891.56 万元和 4,708.73 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.38%、0.31%和 0.48%。报告期内，发行人应交税费占负债总额的比例较小，发行人应交税费主要包括应交企业所得税、增值税和土地增值税等。

（6）其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应付款余额分别为 123,731.48 万元、175,037.40 万元和 151,214.92 万元，占同期负债总额的比例分别为 12.40%、14.07%和 15.56%。报告期内，发行人其他应付款项目包含其他应付款、应付利息和应付股利，明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应付款	144,678.37	165,366.27	113,039.72
应付利息	6,536.55	9,671.13	10,691.75
应付股利	-	-	-
其他应付款项目合计	151,214.92	175,037.40	123,731.47

注：根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如

下规定编制财务报表：资产负债表中将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目。因此为了便于数据比较，本募集说明书摘要中将 2016 年数据进行了同步调整。

报告期内，发行人不存在应付股利；发行人应付利息主要包括短期借款、长期借款及债券的应付利息；发行人其他应付款主要为应付往来款项，对手方主要为当地国有企业或单位。截至 2018 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	与本公司关系
杭州临安国润投资开发建设有限公司	30,000.00	20.74	往来款	关联方
杭州市临安区国有股权控股有限公司	27,100.05	18.73	往来款	关联方
杭州临安排水有限公司	21,902.00	15.14	往来款	关联方
临安土地储备中心	12,228.24	8.45	往来款	非关联方
杭州临兴交通投资有限公司	11,688.00	8.08	往来款	关联方
合计	102,918.29	71.14	-	-

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 113,089.00 万元、183,965.20 万元和 100,007.52 万元，占同期负债总额的比例分别为 11.33%、14.79%和 10.29%。发行人一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款和应付债券，明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
1 年内到期的长期借款	40,031.41	56,725.00	95,589.00
1 年内到期的应付债券	59,976.11	127,240.20	17,500.00
合计	100,007.52	183,965.20	113,089.00

报告期内，2017 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末增加 70,876.20 万元，增幅为 62.67%；2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 83,957.68 万元，降幅为 45.64%，该项目的增减变动主要是由于发行人长期借款以及应付债券项目的重分类。报告期内，发行人 2017 年度短期偿债压力相对较高。

（8）其他流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他流动负债余额分别为 30,000.00 万元、0 万元和 0 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.01%、0.00%

和 0.00%。2016 年末发行人其他流动负债为 30,000.00 万元，全部为一年期 PPN（非公开定向债务融资工具），该项融资已于 2017 年度到期偿付。

2、非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动负债余额分别为 690,728.91 万元、747,192.56 万元和 619,186.36 万元，占同期负债总额比例分别为 69.20%、60.06%和 63.73%。报告期内，非流动负债为发行人负债的主要构成部分。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期借款余额分别为 365,783.94 万元、453,504.62 万元和 301,166.02 万元，占同期负债总额的比例分别为 36.65%、36.45%和 31.00%。报告期内，发行人长期借款规模较大，是公司主要的融资方式。截至报告期内各年末，发行人长期借款信用结构如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
抵押借款	-	1,134.39	63,508.94
保证借款	166,441.02	132,120.23	158,500.00
质押、保证借款	134,725.00	146,575.00	35,000.00
地方政府债券置换	-	173,675.00	108,775.00
合计	301,166.02	453,504.62	365,783.94

报告期内，发行人长期借款主要方式是保证借款及质押借款。

（2）应付债券

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付债券余额分别为 265,615.35 万元、99,222.56 万元和 139,010.08 万元，占同期负债总额的比例分别为 26.61%、7.98%和 14.31%。报告期内各年末，发行人应付债券明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
12 临安城建债	-	-	17,196.14
14 临安城建债	39,560.08	59,389.78	99,219.49
15 临安 01	-	-	49,795.00
15 临安 02	-	-	49,715.28
16 临安 01	-	39,832.78	49,689.44
18 临安 01	99,450.00	-	-

合计	139,010.08	99,222.56	265,615.35
----	------------	-----------	------------

报告期内，2017 年末发行人应付债券较 2016 年末减少 166,392.79 万元，降幅为 62.64%，主要原因为部分即将到期的债券重分类至“一年内到期的非流动负债”；2018 年末发行人应付债券较 2017 年末增加 39,787.52 万元，增幅为 40.10%，主要原因为发行人于 2018 年 8 月 2 日非公开发行交易所公司债券“18 临安 01”，发行总额为 10 亿元。

（3）长期应付款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期应付款项目余额分别为 57,763.19 万元、192,876.44 万元和 177,846.31 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.79%、15.50%和 18.30%。报告期内，发行人长期应付款项目包含长期应付款和专项应付款，明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
长期应付款	163,631.79	177,661.93	43,975.27
专项应付款	14,214.52	15,214.52	13,787.92
长期应付款项目合计	177,846.31	192,876.44	57,763.19

注：根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：资产负债表中将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。因此为了便于数据比较，本募集说明书摘要中将 2016 年数据进行了同步调整。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人长期应付款余额分别为 43,975.27 万元、177,661.93 万元和 163,631.79 万元。2017 年末发行人长期应付款较 2016 年末增加 133,686.66 万元，增幅为 304.00%，变动较大，主要是因为 2017 年度新增福建兴银股权投资管理有限公司长期应付款 130,000.00 万元；2018 年末发行人长期应付款较 2017 年末减少 14,030.14 万元，降幅为 7.90%。

报告期内各年末，发行人长期应付款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
中国农发重点建设基金有限公司	30,268.13	30,318.91	30,370.30
国开发展基金有限公司	-	402.35	449.78
福建兴银股权投资管理有限公司	120,000.00	130,000.00	-
陆家嘴国际信托有限公司	13,363.67	16,940.67	13,155.19
合计	163,631.79	177,661.93	43,975.27

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人专项应付款余额分别为 13,787.92 万元、15,214.52 万元和 14,214.52 万元。报告期内发行人专项应付款余额较为稳定，全部为政府专项资金拨款。

（三）现金流量分析

发行人近三年现金流量表

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	589,727.94	298,363.20
经营活动现金流出小计	385,266.15	527,863.69	325,021.25
经营活动产生的现金流量净额	24,495.51	61,864.25	-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	905.94
投资活动现金流出小计	30,939.22	79,620.96	53,083.25
投资活动产生的现金流量净额	-19,074.89	-79,515.09	-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	370,824.02	306,172.70	230,046.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,924.02	234,725.80	79,111.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-179,503.40	217,074.96	276.46
加：期初现金及现金等价物余额	376,503.37	159,428.41	159,028.24
六、期末现金及现金等价物余额	196,999.97	376,503.37	159,304.70

1、经营活动现金流

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 -26,658.06 万元、61,864.25 万元和 24,495.51 万元。2016 年度，发行人经营活动现金流量金额为负数，主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金高于当年销售商品、提供劳务收到的现金，且支付的其他与经营活动有关的往来款项较多。自 2017 年度开始，发行人经营活动现金流量净额转负为正，主要是因为发行人加强了往来款的回收，进而使得收到其他与经营活动有关的现金规模有所增加。

2、投资活动现金流

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人投资活动现金流量净额分别为 -52,177.32 万元、-79,515.09 万元和 -19,074.89 万元。报告期内各年度，发行人投资活动现金流量净额均为负数，主要是因为发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大，此外，发行人 2018 年度投资支付的现金规模亦较大，为 56,100.00 万元。

3、筹资活动现金流

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为 79,111.83 万元、234,725.80 万元和 -184,924.02 万元。2017 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2016 年度增加 155,613.97 万元，增幅为 196.70%。主要是因为随着发行人项目建设经营及投资需求逐步增加，融资规模也有所增加；此外，发行人 2017 年度吸收投资收到的现金为 235,252.50 万元，较 2016 年度增加较多。2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2017 年度减少 419,649.82 万元，降幅为 178.78%，且 2018 年度筹资活动现金流量净额由正转负，主要是因为发行人较多债务在 2018 年度集中到期偿付，且发行人该年度通过融资获得的现金和吸收投资收到的现金均有所减少。

（四）偿债能力分析

发行人最近三年主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	4.67	3.19	4.17
速动比率（倍）	2.01	1.71	2.07
资产负债率（%）	49.55	56.60	55.22
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息保障倍数（倍）	1.28	1.53	1.52
EBITDA 利息倍数（倍）	1.36	1.60	1.62
EBITDA（万元）	77,917.03	95,770.55	76,226.51

1、流动比率和速动比率

从短期偿债能力指标来看，2016 年、2017 年和 2018 年发行人流动比率分别为 4.17 倍、3.19 倍和 4.67 倍，速动比率分别为 2.07 倍、1.71 倍和 2.01 倍。发行人流动资产对流动负债的覆盖情况较好，且上述指标在报告期内保持相对稳定。整体来看，发行人的短期偿债能力相对较好。

2、资产负债率

从长期偿债能力指标来看，2016 年末、2017 年末和 2018 年末发行人资产负债率分别为 55.22%、56.60%和 49.55%。从总体来看，报告期内，发行人资产负债率相对稳定，且资产负债率仍处于合理水平，发行人长期偿债能力相对较好。为了积极发挥财务杠杆的作用，公司可以加大通过银行或其他金融机构筹措资金的力度，提高公司负债经营的效率。

3、EBITDA 及 EBITDA 利息倍数

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.62 倍、1.60 倍和 1.36 倍。报告期各年度，发行人 EBITDA 利息倍数均大于 1，息税前利润对利息的保障情况较好。

总体来看，发行人流动比率、速动比率较高，资产负债率和利息保障倍数水平合理，负债规模可控，融资渠道通畅，长短期偿债能力均较好，能较好地保证公司债务的按时还本付息。

（五）盈利能力分析

报告期内，公司的经营情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	218,184.51	248,505.09	219,115.83
二、营业总成本	240,601.54	274,674.88	251,657.20
三、营业利润	35,219.17	49,451.39	-28,422.13
加：营业外收入	2,892.86	95.34	63,586.84
减：营业外支出	1,839.34	183.71	240.75
四、利润总额	36,272.69	49,363.02	34,923.96
减：所得税费用	3,716.92	3,450.82	2,740.94
五、净利润	32,555.77	45,912.20	32,183.02
净资产收益率	3.35	5.21	4.16
总资产回报率	3.52	4.55	3.95

1、营业收入分析

报告期内，发行人主营业务收入主要来源于物资销售、房产销售、景区旅游、农村土地综合整理等业务版块。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业收入分别为 219,115.83 万元、248,505.09 万元和 218,184.51 万元，其中，来自物

资销售及房产销售的收入占比相对较大。报告期内，发行人营业收入及占比明细如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物资销售	144,861.06	66.39	166,960.56	67.19	171,271.53	78.16
房产销售	56,100.52	25.71	61,036.02	24.56	36,283.16	16.56
景区服务	7,315.07	3.35	8,667.27	3.49	7,695.74	3.51
农村土地综合整理	7,702.13	3.53	9,368.30	3.77	-	-
污水处理	-	-	-	-	1,106.08	0.50
其他业务	2,205.73	1.01	2,472.94	1.00	2,759.31	1.26
合计	218,184.51	100.00	248,505.09	100.00	219,115.83	100.00

2、营业成本分析

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业成本分别为 205,320.51 万元、220,058.18 万元和 192,909.93 万元，营业成本与营业收入大致同比变动。发行人近三年营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物资销售	144,871.93	75.10	167,046.85	75.91	171,282.84	83.42
房产销售	43,041.82	22.31	48,390.24	21.99	27,983.68	13.63
景区服务	3,617.79	1.88	3,973.60	1.81	3,697.75	1.80
农村土地综合整理	-	-	-	-	-	-
污水处理	-	-	-	-	1,762.00	0.86
其他业务	1,378.39	0.71	647.49	0.29	594.23	0.29
合计	192,909.93	100.00	220,058.18	100.00	205,320.51	100.00

3、营业毛利及毛利率分析

发行人最近三年的营业毛利及毛利率情况如下表所示：

单位：万元，%

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物资销售	-10.86	-0.01	-86.29	-0.05	-11.32	-0.01
房产销售	13,058.69	23.28	12,645.77	20.72	8,299.48	22.87
景区服务	3,697.28	50.54	4,693.68	54.15	3,997.99	51.95
农村土地综合整理	7,702.13	100.00	9,368.30	100.00	-	-
污水处理费	-	-	-	-	-655.92	-59.30
其他业务	827.34	37.51	1,825.44	73.82	2,165.09	78.46

合计	25,274.58	11.58	28,446.91	11.45	13,795.32	6.30
----	-----------	-------	-----------	-------	-----------	------

近三年，发行人营业综合毛利率分别为 6.30%、11.45%和 11.58%。发行人 2017 年度营业毛利率较 2016 年度增加较多，主要是因为发行人 2017 年度增加农村土地综合整理业务，且该业务毛利率较高，为 100.00%，此外，受临安撤市划区利好因素的影响，发行人 2017 年度房产销售收入较 2016 年度增加 24,752.86 万元，增幅为 68.22%，该业务毛利率较高使得该年度总体毛利率有所提高。发行人 2018 年度营业毛利率较 2017 年度相比基本持平。

近三年，发行人物资销售板块毛利率分别为-0.01%、-0.05%和-0.01%，发行人该板块营业毛利及营业毛利率均维持在较低水平；发行人房产销售板块毛利率分别为 22.87%、20.72%和 23.38%，报告期内较为稳定；发行人景区服务板块毛利率分别为 51.95%、54.15%和 50.54%，发行人该板块业务毛利率水平相对较高；其他业务毛利率分别为 78.46%、73.82%和 37.51%。2016 年度，发行人污水处理业务毛利率为-59.30%，发行人该板块盈利能力相对较弱，由于 2017 年度开始发行人原经营污水业务的子公司不再纳入合并范围，因此发行人 2017 年度和 2018 年度无污水处理业务收入。2017 年度和 2018 年度，发行人农村土地综合整理业务毛利率均为 100.00%，发行人该业务板块毛利率较高的原因是发行人采用净额法确认收入。

4、期间费用分析

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人期间费用总额分别为 43,655.48 万元、50,918.08 万元和 45,631.92 万元，占同期营业总成本比例分别为 17.35%、18.54%和 18.97%，其中，财务费用为发行人期间费用的主要构成。近三年，发行人期间费用情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,989.41	4.36	1,245.50	2.45	928.96	2.13
管理费用	7,522.27	16.48	6,385.18	12.54	5,429.47	12.44
财务费用	36,120.24	79.16	43,287.40	85.01	37,297.05	85.43
费用总额	45,631.92	100.00	50,918.08	100.00	43,655.48	100.00
占营业总成本比例	18.97		18.54		17.35	

(1) 销售费用

近三年,发行人销售费用分别为 928.96 万元、1,245.50 万元和 1,989.41 万元,占同期期间费用总额的比例分别为 2.13%、2.45%和 4.36%。报告期内,发行人销售费用金额较小,且占期间费用比重较低,主要为售楼费等。

(2) 管理费用

近三年,发行人管理费用分别为 5,429.47 万元、6,385.18 万元和 7,522.27 万元,占同期期间费用总额的比例分别为 12.44%、12.54%和 16.48%。报告期内,发行人管理费用规模合理,且占发行人各年度期间费用比例适中。

(3) 财务费用

近三年,发行人财务费用分别为 37,297.05 万元、43,287.40 万元和 36,120.24 万元,占同期期间费用总额的比例分别为 85.43%、85.01%和 79.16%。报告期内各年度,发行人财务费用均保持在较高规模,主要是因为报告期内发行人有息负债规模较大。

5、营业外收入及其他收益

发行人营业外收入及其他收益主要为政府补助。发行人作为杭州市临安区城市重大基础设施项目建设及运营的主体,是临安区基础设施建设和公共事业领域最主要的投资、建设与经营主体,在临安区城市建设和社会经济发展中具有重要地位。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度,发行人营业外收入分别为 63,586.84 万元、95.34 万元和 2,892.86 万元,明细如下表所示:

单位:万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	2,546.69	77.11	63,248.66
其他	346.16	18.23	338.18
合计	2,892.86	95.34	63,586.84

注:发行人 2016 年度政府补助为该年度全部政府补助,发行人 2017 年度和 2018 年度政府补助为与企业日常活动无关的政府补助。

2017 年度和 2018 年度,发行人其他收益分别为 74,535.74 万元和 51,931.85 万元,全部为与收益相关的政府补助。

综上,2016 年度、2017 年度和 2018 年度,发行人政府补助合计金额分别为 63,248.66 万元、74,612.85 万元和 54,478.54 万元。

报告期内各年度，发行人获得的政府补助规模较为稳定，为发行人稳定的现金流入来源之一。考虑到临安撤市划区后，为完善城市功能，提升城市品位和人居环境质量，加快推进现代化生态城市建设，与杭州市区接轨，未来五年内将产生大量的城市基础建设项目需求，预期在未来期间内，发行人将持续获得当地财政的大力支持，获得较为持续的政府补助。

6、净利润及净资产收益率分析

发行人最近三年净利润及净资产收益率如下表所示：

单位：万元，%

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	32,555.77	45,912.20	32,183.02
总资产报酬率	3.52	4.55	3.95
净资产收益率	3.35	5.21	4.16

注：净资产收益率=净利润 / [（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额） / 2]；

总资产报酬率=（利润总额+利息支出） / [（资产总额年初数+资产总额年末数） / 2]

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人收益情况较好，净利润分别为 32,183.02 万元、45,912.20 万元和 32,555.77 万元；总资产报酬率分别为 3.95%、4.55%和 3.52%；净资产收益率分别为 4.16%、5.21%和 3.35%。总体来讲，发行人近三年盈利能力保持稳定且总资产报酬率和净资产收益率水平合理，能较好的保证发行人债务的还本付息。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	10.48	13.33	59.19
存货周转率	0.23	0.32	0.32
总资产周转率	0.10	0.12	0.12

1、应收账款周转率

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人的应收账款周转率分别为 59.19 次/年、13.33 次/年和 10.48 次/年。报告期内，发行人应收账款周转率不断下降，主要是因为随着业务的不断开展，营业收入规模的不断提高，发行人应收账款规模也随之提高。但报告期内，发行人应收账款周转率依然保持相对较高水平，发行人应收账款周转水平较好。

2、存货周转率

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人存货周转率分别为 0.32 次、0.32 次和 0.23 次，发行人存货周转率较为稳定。总体来看，发行人存货周转率相对较低，主要是由于发行人建设项目及土地整治项目周期较长、结算或回款进度相对较慢，因而报告期内存货余额各年度均保持较高水平。

3、总资产周转率

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人总资产周转率分别为 0.12 次、0.12 次和 0.10 次。发行人各年度总资产周转率保持稳定且处于较低水平，主要是由发行人从事的基础设施建设及运营等业务性质决定，发行人总资产周转率在行业内处于合理水平。

公司近年来资产水平逐年上升，主营业务收入稳健，利润水平存在一定的合理波动，项目回款质量水平较好，存货规模有所上升，具备稳定经营和持续融资的能力。未来，随着公司加大项目开发力度、加速周转率、提高管理效率以及行业地位的进一步增强，公司的营运能力将进一步提升。

五、有息债务情况

（一）有息债务总余额

截至 2018 年末，发行人有息债务余额合计 703,815.41 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元，%		
项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	40,031.41	5.69
一年内到期的应付债券	59,976.11	8.52
长期借款	301,166.02	42.79
应付债券	139,010.08	19.75
长期应付款	163,631.79	23.25
合计	703,815.41	100.00

注：“长期应付款”指长期应付款中的有息负债，下同。

截至 2018 年末，发行人有息债务主要包括银行借款、债券融资、信托融资等，发行人融资渠道较为多样。

（二）有息债务期限结构

截至 2018 年末，发行人有息债务期限结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	一年以内	一年以上
一年内到期的长期借款	40,031.41	-
一年内到期的应付债券	59,976.11	-
长期借款	-	301,166.02
应付债券	-	139,010.08
长期应付款	-	163,631.79
合计	100,007.52	603,807.89
占债务总余额的比例	14.21	85.79

从期限结构上看，公司一年以内到期的债务合计金额为 100,007.52 万元，占当期全部有息债务比例为 14.21%；一年以上到期的债务合计金额为 603,807.89 万元，占当期全部有息债务比例为 85.79%。长期债务是公司有息债务的主要组成部分。但随着发行人各项主营业务的逐步开展，债务到期时间的拉近，发行人短期偿债压力将会进一步加大。为匹配项目的资金占用期限，发行人对长期资金的需求将进一步加大。公司拟通过发行公司债券调整公司的债务期限结构，进一步提高中长期债务的比例，以满足长期资金需求。

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2018 年末，有息债务信用融资与担保融资的构成具体如下：

单位：万元，%

项目	信用借款	抵押借款	保证借款	质押、保证借款	总计
一年内到期的长期借款	-	529.09	32,652.32	6,850.00	40,031.41
一年内到期的应付债券	59,976.11	-	-	-	59,976.11
长期借款	-	-	166,441.02	134,725.00	301,166.02
应付债券	139,010.08	-	-	-	139,010.08
长期应付款	163,631.79	-	-	-	163,631.79
合计	362,617.98	529.09	199,093.34	141,575.00	703,815.41
占债务总余额的比例	51.52	0.08	28.29	20.12	100.00

从信用融资与担保融资的结构上看，截至 2018 年末，公司有息债务由信用借款、保证借款、抵押借款、质押借款及其组合构成，其中信用借款和保证借款为发行人目前债务融资的主要方式。

六、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

截至 2018 年末，发行人对外担保余额为 11.00 亿元，其中对杭州市临安区安置房建设管理中心担保余额为 6.00 亿元，对参股公司杭州临安排水有限公司担保余额为 5.00 亿元，明细如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	到期日
浙江国兴投资集团有限公司	杭州市临安区安置房建设管理中心	60,000.00	2020.12.04
	杭州临安排水有限公司	50,000.00	2019.12.04
合计	-	110,000.00	-

杭州市临安区安置房建设管理中心为杭州市临安区政府下属机构，主要负责临安区安置房的建设及相关管理工作，违约风险相对较低。

杭州临安排水有限公司为临安区首家城市生活污水处理企业，主要职能是城市污水的接纳与处理，城市污水收集系统支管网的设计、建设与维护，公用事业业务现金流较为稳定。

综上，发行人对外担保事项发生代偿的风险相对较低。

（二）未决诉讼（仲裁）情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无重大未决诉讼、仲裁事件。

（三）承诺事项

截至本募集说明书摘要签署日，公司无需要披露的重大承诺事项。

（四）其他事项

截至本募集说明书摘要签署日，公司无需要披露的其他事项。

七、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

（一）资产受限情况

截至 2018 年末，发行人受限资产账面价值为 5,905.13 万元，占发行人 2018 年末净资产的比例为 0.60%，如下表所示：

单位：万元，%

类别	账面价值	占净资产比例	受限原因
----	------	--------	------

固定资产	5,905.13	0.60%	借款抵押
合计	5,905.13	0.60%	-

（二）其他限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至募集说明书摘要签署日，除上述已披露的资产受限情况外，公司无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

第五节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人董事会审议通过，并经发行人股东会批准，发行人拟发行总额不超过人民币 20 亿元的公司债券，采取分期发行的方式。

二、本次债券募集资金使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于补充流动资金的具体金额。

本次债券拟募集资金不超过 20 亿元全部补充公司经营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，根据《浙江国兴投资集团有限公司公开发行公司债券募集资金管理制度》，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 85%以下的，应履行的内部程序为：经办人员→财务部负责人→董事长，并及时进行临时信息披露；调整金额高于募集资金总额 85%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行的内部程序为：经办人员→财务部负责人→董事长，并经债券持有人会议审议通过，同时及时进行信息披露。

四、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在本次债券发行前设置募集资金专项账户，以及债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金专项账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金，并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券募集资金将全部用于补充公司流动资金，对于保障发行人应对业务规模扩张带来的流动性需求有着重要意义。

假设发行人相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 12 月 31 日，不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金的 20 亿元全部用于补充流动资金。基于上述假设，募集资金运用对财务状况及经营成果的影响如下表所示：

项目	发行前	发行后	变动情况
流动资产（万元）	1,644,325.12	1,844,325.12	200,000.00
非流动资产（万元）	316,453.91	316,453.91	-
资产总计（万元）	1,960,779.03	2,160,779.03	200,000.00
流动负债（万元）	352,386.19	352,386.19	-
非流动负债（万元）	619,186.36	819,186.36	200,000.00
负债总计（万元）	971,572.54	1,171,572.54	200,000.00
资产负债率（%）	49.55	54.22	4.67
流动比率（倍）	4.67	5.23	0.56
速动比率（倍）	2.01	2.58	0.57

（一）有利于优化公司债务结构

本次债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，发行人的资产负债率水平将较 2018 年 12 月 31 日的 49.55% 增加至 54.22%，非流动负债占总负债的比例也将较 2018 年 12 月 31 日的 63.73% 增加至 69.92%。资产负债率的适当提高有利于发行人合理利用财务杠杆，提高股东权益报酬率，长期债权融资比例的适当提高，也将使得发行人债务结构得到优化。

（二）有利于提升公司短期偿债能力

本次债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，发行人的合并报表口径流动比率将自 2018 年 12 月 31 日的 4.67 增加至 5.23，速动比率也将自 2018 年

12月31日的2.01增加至2.58,流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定程度改善与提升,发行人短期偿债能力得以进一步增强。

(三) 有利于拓宽公司融资渠道

近年来,公司资金需求随业务规模的扩大而不断增长,自有资金已难以满足当前经营发展的需要。通过发行公司债券,可以拓宽公司融资渠道,为公司发展战略提供中长期流动资金支持,促进主营业务持续增长。

(四) 有利于锁定公司财务成本,降低财务费用

本次发行固定利率的公司债券,有利于发行人锁定公司的财务成本,避免由于贷款利率上升带来的财务风险。与银行贷款等间接融资方式相比,公司债券作为一种资本市场直接融资品种,具有一定的成本优势。参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券,预计本次债券发行时,利率水平较有优势。综合考虑,本次债券的发行有利于节约公司的财务成本,提高公司整体盈利水平。

综上所述,本次募集资金用于补充流动性资金,可以拓宽融资渠道,满足公司业务快速发展带来的流动资本需求;锁定公司财务成本,降低公司财务费用,促进公司盈利水平提升;将进一步优化公司的财务结构,增强公司短期偿债能力,并降低公司长期资金融资成本,从而为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持,既满足了公司的流动资金需求,又保证公司正常的生产及运营的需要,符合公司和股东的利益。

六、发行人关于本次募集资金的承诺

(一) 关于本次募集资金不涉及新增地方政府债务的承诺

发行人自成立以来均按照市场化的经营模式开展业务,拥有健全的法人治理结构和公司组织架构,能够通过主营业务获取稳定的经营收入,公司债务均依靠自身收益偿还,未来投融资根据自身经营情况运作。本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务,债券本息偿付由公司自身经营所得支付,不纳入地方政府财政预算。

(二) 关于本次募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益项目的承诺

根据本次债券发行的董事会决议和股东决议，本次募集资金扣除发行费用后用于补充流动资金，为公司业务进一步发展提供资金支持。发行人承诺本次募集资金使用将严格按照募集说明书的约定使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于公益性项目建设。

七、募集资金的监管机制

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金。为保障本次募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（一）设置募集资金账户及偿债资金专户。发行人将在本次债券发行前设置募集资金账户，以及本次债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

（二）引入第三方机构监管。发行人将与监管银行、受托管理人签订《募集资金账户及资金三方监管协议》、《偿债资金账户及资金三方监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用及本息偿付情况。

（三）制定债券受托管理人制度。本次债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本次债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本次募集资金的使用情况进行监督，维护债券持有人利益。

（四）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、证券交易所、证券业协会等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本次募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

（五）制定募集资金使用计划。本次债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对募集资金使用情况将进行严格审查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、核查等方面的有效运作，并确保本次募集资金按照募集说明书约定用途使用。

（六）出具募集资金使用承诺书。经发行人内部程序审议通过，发行人出具《浙江国兴投资集团有限公司关于 2019 年公开发行公司债券的承诺》，承诺本

次募集资金严格按照募集说明书约定的用途使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于公益性项目建设。

八、本次债券发行规模的合理性

（一）本次债券募集资金总规模的合理性

截至 2018 年末，发行人资产总计 1,960,779.03 万元，负债总计 971,572.54 万元，净资产为 989,206.49 万元；2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人的营业收入分别为 219,115.83 万元、248,505.09 万元和 218,184.51 万元，净利润分别为 32,183.02 万元 45,912.20 万元和 32,555.77 万元。本次申请面向合格投资者公开发行总规模不超过 20 亿元的公司债券，发行人拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于补充公司流动资金。本次债券成功发行后，发行人累计公司债券余额不超过 31 亿元（含公开发行公司债、企业债及中期票据，不含债券期限为一年以下的超短期融资券），占发行人 2018 年末合并报表所有者权益比例不超过 31.34%，风险总体可控。

（二）本次债券拟募集不超过 20 亿元资金用于补充流动资金的合理性

截至 2018 年末，发行人流动负债金额为 352,386.19 万元；2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司经营活动现金流出分别为 325,021.25 万元、527,863.69 万元和 385,266.15 万元。综合以上数据可以看出，发行人对经营性现金需求量很大，发行人拟将扣除发行费用后的剩余募集资金部分主要用于公司所从事的基础设施代建、农村土地综合整治、保障房建设、景区旅游、物资贸易等业务所需要的经营性流动资金需求，本次债券的发行有利于满足发行人短期经营性资金的需求，有利于公司战略目标的稳步实施。

九、前次债券募集资金使用情况

发行人于 2018 年 8 月 2 日面向合格投资者非公开发行 10 亿元公司债券（以下简称“18 国兴 01”）并在上海证券交易所挂牌，期限为 5 年，利率 6.70%。

发行人与该次债券受托管理人国信证券股份有限公司、监管银行（杭州银行股份有限公司临安支行、宁波银行股份有限公司杭州临安支行和华夏银行股份有

限公司杭州解放支行)均共同签订募集资金专项账户监管协议,规定国信证券股份有限公司和监管银行共同监督募集资金的使用情况,设立了募集资金账户,确保募集资金专款专用。

根据“18 国兴 01”债募集说明书约定,本次非公开发行公司债券募集资金 10 亿元,募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。截至目前,募集资金实际使用情况与该次债券募集说明书约定用途一致。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人2016年度、2017年度、2018年度的财务报表及审计报告；
- (二) 主承销商国金证券出具的核查意见；
- (三) 浙江钱王律师事务所对本次债券出具的法律意见书；
- (四) 上海新世纪对本次债券出具的信用评级报告；
- (五) 《债券持有人会议规则》；
- (六) 《债券受托管理协议》；
- (七) 中国证监会核准本次债券发行的文件。

二、备查文件查阅时间和地点

(一) 查阅时间

本次债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

(二) 查阅地点

发行人：浙江国兴投资集团有限公司

办公地址：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1(1幢501)

联系人：施娴勤

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

主承销商：国金证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23层

联系人：李磊、王琪、李政、杜衍

电话：021-68826021

传真：021-68826800

（本页无正文，为《浙江国兴投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》之签章页）



浙江国兴投资集团有限公司
（公章）

2019 年 5 月 23 日