

2019 年浙江国兴投资集团有限公司
公司债券（第一期）
募集说明书



牵头主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



国开证券
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

2019年5月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目和临安市沙地村地块保障房建设项目的法人均为发行人，临安市第五期保障性住房建设项目（二期）的项目法人为发行人全资子公司杭州市临安区经济适用住房开发有限公司。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期

债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书、《2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

（一）债券名称：2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）。

（二）发行总额：8 亿元人民币。

（三）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后 5 年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。

（四）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（五）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证

券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（六）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（七）债券担保：本期债券无担保。

目录

释义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	44
第十条 发行人财务情况	77
第十一条 已发行尚未兑付的债券	120
第十二条 募集资金用途	122
第十三条 偿债保障措施	144
第十四条 风险与对策	154
第十五条 信用评级	163
第十六条 投资者保护条款	166
第十七条 法律意见	178
第十八条 其他应说明的事项	180
第十九条 备查文件	181

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指浙江国兴投资集团有限公司¹。

本期债券：指 2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

临安区政府、区政府：指临安区人民政府。

主承销商：指国信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司。

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：指国信证券股份有限公司。

联席主承销商：指国开证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

¹除特殊说明外，即原临安市城建发展有限公司、原浙江国兴投资有限公司

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行：指兴业银行股份有限公司杭州临安支行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《7号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《1765号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《43号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

《1327号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

《公司章程》：指《浙江国兴投资集团有限公司章程》。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕74 号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金[2018]616 号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券经浙江国兴投资集团有限公司董事会决议通过，申请公开发行。

本期债券经浙江国兴投资集团有限公司股东会决议审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：浙江国兴投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦 1（1 幢 501）

法定代表人：麻成林

联系人：涂志刚

联系地址：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦 1（1 幢 501）

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

邮政编码：311300

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：王熙子、贾喜君、张予初

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005349

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

联系人：王锐、顾金璐

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300804、010-88300817

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（三）分销商

1、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：熊双

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦五层

联系电话：010-59013826

传真：010-59013900

邮政编码：100032

2、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：蒲秋如

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：18811210719

传真：010-88027190

邮政编码：100044

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：黄奕、李亚军、叶增水

联系地址：浙江省嘉兴市中环广场西区 A 座 5 楼

电话：0573-82692081

传真：0573-82692085

邮编：314000

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：钟士芹、吴梦琦

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

负责人：沈海强

联系人：吕崇华、杨婕

联系地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼

电话：0571-87901110

传真：0571-87902008

邮编：310007

八、监管银行：兴业银行股份有限公司杭州临安支行

营业场所：杭州市临安区锦城街道万马路 299 号星悦金座大厦
一、二层

负责人：童红波

联系人：马奔

联系地址：杭州市临安区万马路 299 号

联系电话：0571-63730017

传真：0571-63730039

邮政编码：311300

第三条 发行概要

一、**发行人：**浙江国兴投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“19国兴债01”）。

三、**发行总额：**8亿元人民币。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。

五、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一

个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日起至 2019 年 6 月 20 日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 6 月 13 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 6 月 14 日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 6 月 14 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 6 月 14 日至 2026 年 6 月 13 日。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的 6 月 14 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为国开证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司和海通证券股份有限公司。

十九、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体信用等级为 **AA+**，本期债券信用等级为 **AA+**。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2020年至2026年每年的6月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2022年至2026年每年的6月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：浙江国兴投资集团有限公司

成立日期：2000年11月10日

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦1（1幢501）

法定代表人：麻成林

注册资本：164,385.75万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：经营区国资委授权的国有资产，房地产开发、经营。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

浙江国兴投资集团有限公司原名临安市城建发展有限公司、浙江国兴投资有限公司，成立于2000年11月，是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、景区旅游等领域。

截至2018年12月31日，发行人资产总计为1,960,779.03万元，负债合计为971,572.54万元，所有者权益合计为989,206.49万元；2018年，发行人实现营业收入218,184.51万元，实现净利润32,555.77万元。

二、历史沿革

（一）公司设立

浙江国兴投资集团有限公司原名临安市城建发展有限公司，成立于2000年11月，系经临安市人民政府临政办抄[2000]43号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准成立，经临安市国有资产管理局临国资字[2000]88号文件《关于成立临安市城建发展有限公司有关事宜的通知》批准，由临安市国有资产投资总公司出资成立，注册资本1,800万元人民币。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告（钱会所验字（2000）第329号）核实。

（二）2001年增资

2001年6月21日，经临安市人民政府临政办抄[2001]39号文件《临安市人民政府办公室抄告单》批准，增加注册资本4,560万元，变更后公司注册资本为6,360万元。该次出资已经临安钱王会计师事务所验资报告（钱会所验字（2001）第206号）核实。

（三）2007年股权划转

2007年12月14日，经临安市人民政府临政发[2007]267号文件《临安市人民政府关于临安市城建发展公司股权划转等事项的批复》批准，公司股东变更为临安市国有资产监督管理委员会办公室。

（四）2007年增资

2007年12月24日，经临安市人民政府临政发[2007]287号文件《临安市人民政府关于同意对临安市城建发展有限公司进行注资的批复》决定，由临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金27,000万元和土地使用权56,640万元出资增加公司注册资本；同时，以土地使用权4,560万元置换2001年投入的实物资产4,560万元，变

更后注册资本为 90,000 万元。该次出资已经临安锦城会计师事务所有限公司验资报告（锦会所验字（2007）第 371 号）核实。

（五）2013 年增资

2013 年 12 月 10 日，经临安市人民政府文件《临安市人民政府文件处理单》（收文编号：[2013]1033 号）批准，临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 66,000 万元增加公司注册资本，变更后公司注册资本为 156,000 万元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告（钱会所验字（2013）第 348 号）核实。

（六）2015 年股权划拨

临安市国有资产监督管理委员会办公室以临国资办（2015）35 号《关于股权无偿划转的批复》同意将临安市国有资产监督管理委员会办公室持有的发行人 100%的股权（注册资本 15.6 亿元）无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。2015 年 12 月，发行人办理了本次股权划转的工商变更。本次变更完成后，发行人的股东变更为临安市国有股权控股有限公司。

（七）2016 年注册资本增加

临安市国有资产监督管理委员会以临国资办（2016）64 号《关于对临安市城建发展有限公司增资扩股的批复》同意发行人增资扩股，吸收中国农发重点建设基金有限公司、国开发展基金有限公司为新增股东，增资后发行人的注册资本变更为 164,385.75 万元。本次增资变更完成后，发行人的注册资本变更为 164,385.75 万元，股权结构变更为下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	占比（%）
----	----	---------	-------

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

其中，中国农发重点建设基金有限公司增资金额 4,385.75 万元，占比 2.6680%，中国农发重点建设基金有限公司在投资标的建设期满后逐年退出（2022 年-2025 年），由临安市国有资产监督管理委员会办公室逐年回购。

国开发展基金有限公司增资金额 4,000.00 万元，占比 2.4333%，国开发展基金有限公司在投资标的的建设期满后于 2026 年 3 月 13 日由临安市国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司的股权。

（八）2017 年公司更名

经临安市国有资产监督管理委员会办公室批复同意，公司名称由“临安市城建发展有限公司”变更为“浙江国兴投资有限公司”。公司已于 2017 年 5 月 22 日在临安市市场监督管理局完成工商登记变更。

（九）2017 年增资

2017 年，临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）以 750,075,000.00 元货币资金对本公司进行增资，750,075,000.00 元已于 2017 年 6 月到位。上述股权变更事项尚未办妥工商变更手续。

（十）2018 年更名

公司于 2018 年 4 月 9 日召开了股东会，一致通过了《浙江国兴投资有限公司股东会决议——关于同意变更名称、住所更名、修改公司章程的决定》，公司名称由“浙江国兴投资有限公司”变更为“浙江

国兴投资集团有限公司”。公司于2018年4月18日在杭州市临安区市场监督管理局完成关于公司名称变更、经营范围变更及章程修正案的工商登记备案。

（十一）2018年股东变更

2018年4月，杭州市临安区国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司持有发行人的股权。本次变更后，杭州市临安区国有资产投资控股有限公司持有发行人股权比例为2.43%。2018年4月18日，发行人办理完成了本次股东变更的工商登记备案。

三、股东情况

截至募集说明书出具日，发行人股东情况如下：

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

发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司，杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室持有杭州市临安区国有股权控股有限公司100%股权，发行人的实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室。

发行人控股股东杭州市临安区国有股权控股有限公司的基本情况如下：

公司名称	杭州市临安区国有股权控股有限公司
公司类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	万凌峰
成立日期	2015年05月27日
注册资本	70,000.00万人民币
住所	浙江省杭州市临安区锦城街道临天路1950号

经营范围	国有股权投资管理及相关咨询服务。
------	------------------

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人按照《公司法》、《管理办法》等法律法规及公司章程的规定，建立并逐步完善法人治理结构。公司设立股东会、董事会和监事会。具体情况如下：

1、股东会

公司股东会以召开股东会会议的方式议事，法人股东由法定代表人参加，自然人股东由本人参加，因事不能参加可以书面委托他人参加。

股东会会议分为定期会议和临时会议两种：

（1）定期会议

定期会议一年召开一次，时间为每年三月召开。

（2）临时会议

代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

股东会的表决程序：

（1）会议通知

召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东。

（2）会议主持

股东会会议由董事会召集，董事长主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持，监事会不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以召集和主持。股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，依照《公司法》规定行使职权。

（3）会议表决

股东会会议由股东按出资比例行使表决权，股东会每项决议需代表多少表决权的股东通过规定如下：

1) 股东会对公司增加或减少注册资本、分立、合并、重组、解散、清算、破产或变更公司形式作出决议，必须经全体股东表决通过。

2) 公司可以修改公司章程，修改公司章程的决议必须经全体股东表决通过。

3) 公司从事下述对外举债、对外担保及资产转让事项需经全体股东表决通过：单个会计年度内，公司对外举债单独或合计超过公司最近一期经审计净资产 40%以上的负债；在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 75%的；公司转让资产事项单独或合计超过公司最近一期经审计净资产 10%。

4) 设立新的子公司，需经代表三分之二及以上表决权的股东通过；

5) 其他可能对中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司的权利产生不利影响的重大事项，需经代表三分之二及以上表决权的股东通过。

6) 股东会的其他决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

(4) 会议记录

召开股东会会议，应详细做好会议记录，出席会议的股东必须在会议记录上签名。

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，经董事会选举产生，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。

董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会的议事方式：

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议，但无表决资格。

董事会会议分为定期会议和临时会议两种：

（1）定期会议

定期会议一年召开一次，时间为每年三月召开。

（2）临时会议

三分之一以上的董事可以提议召开临时会议。

董事会的表决程序：

（1）会议通知

召开董事会会议，应当于会议召开十日以前通知全体董事。

（2）会议主持

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

（3）会议表决

董事按一人一票行使表决权，董事会每项决议均需经三分之二以上（含三分之二）的董事通过。

（4）会议记录

召开董事会会议，应详细做好会议记录，出席会议的董事必须在会议记录上签字。

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，由股东委派，经股东会选举产生；职工代表二人，由公司职工代表大会民主选举产生。

监事会设主席一名，由监事会议选举产生。

监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

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。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

监事会的议事方式：

监事会以召开监事会会议的方式议事，监事因事不能参加，可以书面委托他人参加。

监事会会议分为定期会议和临时会议两种：

（1）定期会议

定期会议一年召开一次，时间为每年三月召开。

（2）临时会议

监事可以提议召开临时会议。

监事会的表决程序：

（1）会议通知

召开监事会会议，应当于召开 10 日以前通知全体监事。

（2）会议主持

监事会会议由监事会主席召集和主持，监事会主席不履行或者不能履行职务时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。

（3）会议表决

监事按一人一票行使表决权，监事会每项决议均需半数以上的监事通过。

（4）会议记录

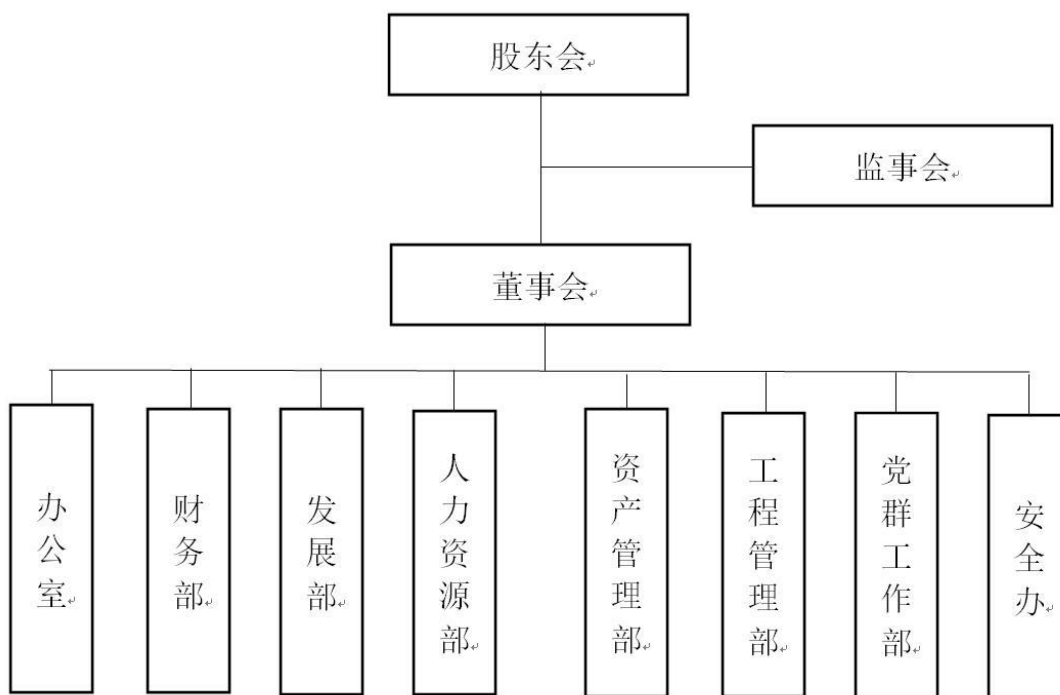
召开监事会会议，应详细做好会议记录，出席会议的监事必须在会议记录上签字。

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。

（二）公司组织结构

公司内设发展部、财务部、人力资源部、工程管理部、资产管理部、党群工作部、办公室、安全办六部一室一办，公司内部组织架构图如下：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2018 年末，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 18 家，其中一级子公司 13 家，二级子公司 5 家。详细情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	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

序号	企业名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	级次
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
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	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
14	临安市山水房屋开发有限公司	1,000.00	房地产开 发、经营	100.00	二级
15	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
16	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
17	临安兴投建设有限公司	1,000.00	公共设施 管理	100.00	二级
18	杭州临安杨岭电站有限公司	200.00	水力发电	100.00	一级

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；

②临安市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；

截至 2018 年末，发行人无合营企业，联营企业共三家，详细信息如下：

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	49.00%
2	杭州临安排水有限公司	20,408	49.00%
3	杭州临安国润投资开发建设有限公司	86,600	46.19%

六、主要子公司情况

（一）主要控股子公司情况

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，为发行人持股比例 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。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总计 454,717.70 万元，所有者权益合计 225,152.93 万元；2018 年，该公司实现营业收入 1,774.53 万元，净利润 1,124.48 万元。

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；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。

2018 年末，该公司资产总计 132,284.17 万元，所有者权益合计 69,648.41 万元；2018 年，该公司实现营业收入 7,711.72 万元，净利润 3,066.80 万元。

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。（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）。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，项目累计用地面积约为22.80万平方米，总建筑面积约为62.68万平方米，总投资约19.52亿元。

2018年末，该公司资产总计128,815.55万元，所有者权益合计48,630.45万元；2018年，该公司实现营业收入3,252.03万元，净利润3,246.37万元。

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6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)。该公司已取得临安区湍口镇里柴家矿区锡多金属矿、临安区龙岗镇百丈坞矿区多金属矿、临安区新桥乡纤岭矿区核桃岭矿段高岭土矿、临安区昌化镇银子湾矿区银多金属矿、临安区岛石镇毛山岗高岭土矿、青山湖街道朱村矿区普通建筑石料等 6 个探矿权, 以及临安区纤岭矿区纤岭矿段高岭土矿采矿权。

2018 年末, 该公司资产总计 13,070.60 万元, 所有者权益合计 11,845.89 万元; 2018 年, 该公司实现公司营业收入 18.88 万元, 净利润-779.91 万元。

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的开发, 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。

2018 年末, 该公司资产总计 15,268.45 万元, 所有者权益合计 14,522.07 万元; 2018 年, 该公司实现营业收入 6,482.78 万元, 净利润 1,679.67 万元。

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独资企业，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，总建筑面积近50万平方米，解决了各类住房困难家庭3,000余户。

2018年末，该公司资产总计44,807.85万元，所有者权益合计23,035.66万元；2018年，该公司实现营业收入29,825.03万元，净利润5,999.93万元。

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。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。

2018 年末，该公司资产总计 3,643.88 万元，所有者权益合计 3,643.88 万元；2018 年，该公司实现营业收入 144,842.18 万元，净利润-132.27 万元。

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。

2018 年末，该公司资产总计 250,433.41 万元，所有者权益合计 70,431.35 万元；2018 年该公司实现营业收入 13.90 万元，净利润-389.06 万元。

（二）主要联营企业情况

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）；自来水管材料、配件、设备的销售。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。

截至2018年末，该公司资产总额61,397.79万元，所有者权益总额35,296.83万元。2018年度该公司实现营业收入14,617.41万元，净利润1,285.35万元。

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9月，发行人完成工商登记变更，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。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总计 88,999.47 万元，所有者权益总额 40,781.40 万元；2018 年度该公司实现营业收入 7,907.95 万元，净利润 1,902.60 万元。

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。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总计 953,560.05 万元，所有者权益合计 136,434.46 万元；2018 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-109.00 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

麻成林，男，1961 年 8 月出生，中共党员，本科学历，高级会计师、注册会计师、资产评估师。历任临安市审计局科长，临安市财政局副局长。2009 年 8 月至今任公司董事长。

姜涌，男，1971 年 10 月出生，本科学历。曾任职于临安市财政局。2008 年 11 月至 2014 年 12 月任公司副总经理，2014 年 12 月至

今任公司董事、总经理。

余文杰，男，1976年11月出生，研究生学历，高级工程师。历任杭州市地下空间建设发展中心工程建设业主代表、质安部副经理、项目二部副经理、项目二部经理。2013年1月至今任公司副总经理。

毛光旭，男，1976年3月出生，本科学历，会计师、注册会计师。历任临安市顺达交通事业有限公司财务经理，临安市国有资产投资控股有限公司财务总监。2013年4月至2014年12月任公司董事长助理兼发展部经理，2014年12月至今任公司职工代表董事、副总经理。

唐祖平，男，1969年1月出生，中共党员，本科学历。历任临安市中等职业技术学校团委书记、生产实习处主任、总务处主任，临安社区学院筹建办项目科长。2007年至今任公司职工代表董事。

（二）监事

黄纲，男，1960年8月出生，中共党员，本科学历，经济师。历任临安市供销总社科员、股长、科长、副主任、党委委员，临安市贸易局副局长、党委副书记、纪委书记。2011年1月至今任公司监事会主席。

叶忠华，男，1963年3月出生，中共党员，本科学历。历任临安市青山镇党委副书记、纪委书记，临安市横畈镇党委副书记、纪委书记，临安市锦城镇党委副书记、镇长、党工委书记、人大工委主任，临安市劳动和社会保障局党委书记、局长，临安市国土资源局党委书记、局长，临安市财政地税局党委书记、局长。现任公司监事。

董晓庆，男，1960年5月出生，大专学历，中共党员。历任临

安市太湖源镇政府财政会计、副镇长、党委副书记、镇长，临安市上甘街道办事处党工委书记、人大工委主任，临安市重点工程项目推进工作组组长，临安市安全生产监督管理局党组书记、局长，临安市财政地税局党委书记，临安市财政局副局长。现任公司监事。

周益群，女，1964年9月出生，中共党员，大专学历，会计师。历任临安市藻溪供销社出纳、会计，杭临工业经济技术开发总公司财务部经理，杭州锦都纺织有限公司财务部经理，杭徽高速公路汪昌段工程建设指挥部财务科科长。2006年4月至今先后任临安市国有资产投资控股有限公司会计、财务部经理、人力资源部经理，现任公司职工代表监事。

郑海虹，女，1968年7月出生，大专学历，经济师。曾任职于临安市矿产建材有限公司，杭州天目药业有限公司，浙江天松集团有限公司。2012年1月至今任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

总经理姜涌先生简历请参见董事情况介绍。

副总经理余文杰先生简历请参见董事情况介绍。

副总经理毛光旭先生简历请参见董事情况介绍。

吴晓华，男，1979年8月出生，本科学历。历任临安市粮食收储公司财务科副科长、科长，临安市国有资产投资控股有限公司财务部副经理、经理。2009年2月至2015年7月先后任公司财务部副经理、经理，2015年7月至今任公司总经理助理、财务部经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务、主要产品及用途情况

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及房地产建设、矿产开发及销售、污水处理、景区旅游等领域。发行人通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与临安区保障性住房建设，是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区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、污水处理、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。

二、所在行业状况及发行人面临的主要竞争状况

（一）矿产业务

1、矿产行业现状及前景

我国是世界上疆域辽阔、成矿地质条件优越、矿种齐全、资源总量丰富的国家，是具有资源特色的矿产资源大国。近几年，我国矿产勘查投资保持较快增长，煤炭、石油、天然气、铁、铜、钨、钼、金等勘查取得重要进展，其中，煤炭、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。

（二）房地产行业

1、房地产行业现状及前景

从短期看，自 2015 年开始，房地产市场已经开始进入缓慢复苏期。在经历了 2015 年逐渐回暖的房地产市场后，2016 年房地产市场也频频传来利好政策，包括多次降息和降准，政府报告、两部委、中央政治局会议定调房地产健康发展，以及全面推行营改增政策。中央在房地产政策上以“稳定、支持、促进”取代“抑制、投机、调控”，同

时各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。

根据国家统计局发布 2018 年全国房地产开发投资和销售情况，2018 年全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年名义增长 9.53%。2018 年全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.17%。2018 年房屋新开工面积 209,342 万平方米，增长 17.18%。2018 年房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，比上年增长 14.25%。

中国指数研究院数据显示，在 2017 年土地供需均出现大幅上涨的背景下，2018 年土地整体供应增加两成，带动成交面积同比上扬，土地市场保持稳定。整体出让金也较 17 年微涨，达 4.18 万亿，同比增加 2%。分城市看，一线城市土地供应回落，成交方面各指标均降；二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比回落，土地市场总体保持稳定；三四线城市承接热点城市需求外溢，供地面积同比增加，成交量及收金同比走高。2018 年随着土地市场的调控深入，导致房企利润空间出现压缩，销售增速放缓，回款压力较大，土地流拍显著增多。但预计 2019 年各类回调政策会陆续出台，保持房企拿地积极性，稳定市场预期。

从长期看，房地产市场在经历适度调整期后温和回暖，符合中国经济缓中趋稳、稳中向好总体态势。一方面，经过 2010 年至 2013 年的调控，房地产市场趋于理性。通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种调控方式，房地产市场供给和商品房销售额增速逐渐趋于平稳。同时，2013 年下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府

工作重心明确为全面深化改革；2015 年以来，不动产登记、保障房建设、住房公积金制度改革、落实户籍制度改革和房地产业营转增等财税制度改革等长效机制工作继续推进，而地方政府则通过限购、限贷等政策自主调控。“完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制”，已经成为政府房地产相关政策的关注点。另一方面，房地产行业是国民经济发展的重要支柱产业之一，中国经济持续发展和城市化率的逐步提高对房地产市场需求长期增长提供了有力支撑。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入预计将增加至 5.7 万元和 3.5 万元。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求。在日益严格的房地产调控政策下，房地产市场趋于理性，自住型需求在政府引导下逐步得到释放。从我国下一阶段经济的增长模式来看，城镇化已明确成为未来经济增长方向，房地产业在推动城市化以及促进经济增长方面将继续发挥重要作用。房地产市场持续稳定健康发展，将有利于促进钢铁、水泥、建材、家电等多个基础工业同步增长，提升经济活力；而国民经济整体平稳快速发展又将进一步推动房地产业的发展。

此外，为促进房地产市场的健康发展，抑制房价过快上涨、以及满足困难群众住房需求和城市拆迁需要，我国保障性住房的建设力度逐步加大，经过多年的发展，已形成包括经济适用房，棚户区改造以及廉租房等多种形式。2007 年 8 月，国务院颁布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），要求各地加快建立健全以廉租住房制度为重点，多渠道解决城市低收入家庭住房困难政策体系。2009 年中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部联合下发了

《2009-2011年廉租住房保障规划》（建保[2009]91号）。2010年住建部等六部委又联合下发了《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，力争到“十二五”期末，人均住房建筑面积13平方米以下低收入住房困难家庭基本得到保障。2015年6月30日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），确立制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017年）的工作目标，要求加大改造力度、创新融资体制机制。同时，各地政府也相应推出保障性安居工程建设，因地制宜拟定并公布保障房计划。

2、临安区房地产行业现状及前景

在商品房建设方面，根据《2018年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》，2018年全区完成房地产开发投资129.50亿元，比上年增长47.60%。房屋施工面积774.87万平方米，比上年增长39.00%，其中本年新开工面积309.04万平方米，比上年增长67.8%；竣工面积138.97万平方米，比上年增长51.2%。全年商品房销售面积141.81万平方米，比上年增长1.8%，商品房销售额200.52亿元，比上年增长23.8%。随着未来临安区交通体系的逐渐完善，临安与杭州市的物流交通成本将逐渐降低，同时，随着临安区城市化率的提高，产业化体系建立和发展，临安区房地产市场还存在很大的发展空间。

在保障性住房建设方面，临安区现已建成临安人家、昌化人家、吴越人家、苕溪人家和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。

（三）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，自然类和人文类的旅游资源类型居世界第一位的数目超过美国、西班牙、法国等旅游强国。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。根据中国旅游研究院武汉分院于 2018 年 9 月 7 日公布的《2018 中国旅游业发展报告》，国内旅游人次和旅游收入近十年持续保持高位增长。2017 年，旅游业综合贡献 9.13 万亿元，对国民经济的综合贡献达 11.04%，对住宿、餐饮、民航、铁路客运业的贡献超过 80%，旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7990 万人，对社会就业综合贡献达 10.28%。2017 年全国旅游投资达 1.5 万亿元，同比增长 16%。我国旅游总收入 5.4 万亿元，同比增长 15.1%；国内游市场 50 亿人次，同比增长 12.6%；入境旅游人数为 1.39 亿人次，同比增长 0.7%；出境旅游人数 1.29 亿人次 5.7%。同时 2017 年，我国人均出游已达 3.7 次。

根据文化和旅游部测算，2018 年，旅游业综合贡献 9.94 万亿元，对国民经济的综合贡献达 11.04%，旅游直接就业 2826 万人，旅游直接和间接就业 7991 万人，对社会就业综合贡献达 10.29%。我国旅游总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.5%；国内游市场 55.39 亿人次，同比增长 10.8%；入境旅游人数为 1.41 亿人次，同比增长 1.2%。

2、临安区旅游行业现状和前景

临安区生态环境优异，旅游资源丰富，是首批全国生态建设示范市，拥有“国家级生态市”、“中国优秀旅游城市”、“中国竹子之乡”、“中国山核桃之乡”、“中国书画艺术之乡”、“全国绿化造林先进县”、“杭

州后花园”等称号，被誉为“上海—杭州—黄山”国际旅游风景线上的一个“绿色明珠”。境内不仅拥有天目山、清凉峰两个国家级自然保护区和青山湖国家森林公园，还拥有大明山、浙西大峡谷等风景名胜区。临安区现已建成的景点有天目山、青山湖、钱王陵、玲珑山、太湖源、浙西大峡谷、白水涧、天目石谷、瑞晶洞、西径山、大明山、石长城、柳溪江、浙西天池、神龙川、东天目、天潭公园等。

2018年，杭州市累计接待中外游客 18,403 万人次，实现旅游总收入 3,589 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》，2018 年全年旅游接待总人次 1,665.37 万，实现旅游综合收入 192.62 亿元。旅游景点接待游客 581.61 万人次，比上年增长 17.6%，实现门票收入 15,674.51 万元，比上年下降 10.6%。全区乡村旅游接待游客 1,314.22 万人次，比上年增长 42.6%，实现经营总收入 13.08 亿元，增长 55.0%。未来临安区将加速旅游资源整合，优化旅游环境，促进旅游产业转型升级；建设以锦城为中心的城市休闲中心，以东部商务休闲旅游、中部生态文化旅游和西部山地度假旅游等三大特色旅游片区建设为重点，形成“一心三区”旅游空间格局；大力开发以生态、历史、文化、休闲、度假、养生等为主题的特色旅游产品，着力打造长三角独具魅力的山地度假休闲旅游目的地。发行人的旅游产业有着广阔的长期发展空间。

（四）发行人所处行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、矿产开发、供水及污水处理、旅游

等领域，在临安区均处于行业垄断的地位。发行人坚持走资源垄断的发展路线，未来随着临安区经济的发展，发行人的垄断优势将进一步体现。

发行人地处杭州市临安区，系临安城区唯一的基础设施建设及保障房建设主体，除发行人外，由杭州市临安区国有股权控股有限公司控股的浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司（以下简称“青山湖科投”）主要负责临安区辖内青山湖科技城区域的基础设施建设，其基本情况如下：

青山湖科投是青山湖科技城的基础设施建设实施主体，全面承担了园区重大基础设施、土地一级开发、保障性住房、污水处理、供热供冷以及其他配套基础设施项目的建设任务。截至 2018 年末，青山湖科投合并口径总资产规模 218.53 亿元，净资产规模 70.93 亿元，负债总规模 147.60 亿元；2018 年，青山湖科投实现营业收入 11.44 亿元，实现净利润 1.01 亿元。

截至本募集说明书签署日，杭州市临安区主要地方国有企业债券发行情况如下：

单位：亿元、年、%

债券名称	发行人	起息日期	发行规模	债券余额	债券期限	发行利率	债券类型	是否兑付完毕
14 临开债	浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司	2014-04-23	10	4	7	7.90	企业债	否
16 临开债	浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司	2016-03-10	8	7.4	5	5.00	企业债	否
17 科投专项债	浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司	2017-06-30	9.1	9.1	7	5.99	非公开公司债	否
18 科投 01	浙江杭州青山湖科技城投资	2018-03-20	8	8	3	7.07	非公开	否

	建设发展有限公司						公司债	
18 科投 02	浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司	2018-12-03	17	17	5	6.65	非公开公司债	否
09 临安城建债	浙江国兴投资集团有限公司	2009-01-19	6	0	5	6.04	企业债	是
12 临安城建债	浙江国兴投资集团有限公司	2012-03-09	7	0	7	8.15	企业债	是
14 临安城建债	浙江国兴投资集团有限公司	2014-08-01	10	6	7	6.94	企业债	否
15 临安 01	浙江国兴投资集团有限公司	2015-07-22	5	0	3	6.27	非公开公司债	是
15 临安城建 PPN001	浙江国兴投资集团有限公司	2015-10-30	2	0	1	4.80	定向工具	是
15 临安 02	浙江国兴投资集团有限公司	2015-12-10	5	0	3	5.60	非公开公司债	是
16 临安 01	浙江国兴投资集团有限公司	2016-03-07	5	0	3	4.69	非公开公司债	是
16 临安城建 PPN001	浙江国兴投资集团有限公司	2016-05-16	3	0	1	4.50	定向工具	是
18 国兴 01	浙江国兴投资集团有限公司	2018-08-02	10	10	5	6.70	非公开公司债	否
19 国兴投资 MTN001	浙江国兴投资集团有限公司	2019-01-09	5	5	3	4.01	中期票据	否

2、竞争优势

（1）政府定位清晰

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担临安区范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是临安区人民政府针对临安区的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体。发行人为临安区最主要的基础设施建设公司，临安区基础设施建设、保障房建设等业务均由发行人负责，青山湖科投则仅负责青山湖科技城区域的基础设施建设。

（2）强有力的政府支持

临安区政府在资本性注入和财政补贴方面持续给予了发行人较大支持。2016 年-2018 年，发行人政府补贴收入分别为 63,248.66 万元、74,612.85 万元和 54,478.54 万元，青山湖科投政府补贴收入分别为 420.78 万元、6,137.84 万元和 8,452.04 万元。政府对发行人给予的较大支持，有效增强了发行人的资本实力及盈利能力，为发行人及下属子公司完成基础设施建设、保障房建设及其他业务提供了较好的保障。随着政府支持力度的逐步加强，发行人的政府支持优势将不断强化。

（3）企业资质较好

截至 2018 年末，发行人合并口径总资产规模 196.08 亿元，净资产规模 98.92 亿元；2018 年，实现营业收入 21.82 亿元，实现净利润 3.26 亿元。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用评级 AA+。发行人在总资产、净资产、营业收入、净利润、主体评级等指标上均位于临安区第一，发行人综合实力较强，在当地具有明显的竞争优势。

三、主营业务经营情况

2016-2018 年度，发行人分别实现营业收入 219,115.83 万元、248,424.86 万元和 218,184.51 万元，分别实现毛利润 13,795.32 万元、28,430.43 万元和 25,274.58 万元，明细情况如下：

单位：万元

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

单位：万元

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

单位：万元

科目	2016 年度			
	营业收入	占比（%）	毛利润	毛利率（%）
物资销售	171,271.53	78.16	-11.32	-0.01
污水处理	1,106.08	0.50	-655.92	-59.30
房产销售	36,283.16	16.56	8,299.48	22.87

景区旅游	7,695.74	3.51	3,997.99	51.95
其他收入	2,759.31	1.26	2,165.09	78.46
合计	219,115.83	100.00	13,795.32	6.30

（一）物资销售业务

1、发行人物资销售业务整体情况

发行人物资销售业务主要由下属子公司杭州临安宝丰贸易有限公司和杭州临安宝润矿业有限公司负责，总体上包括矿石的开采、销售，黄金、珠宝玉石贸易等。发行人已储备较多矿产资源，未来预计将实现收入规模的跃升；目前，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。

2016-2018 年度，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，其中，黄金现货交易业务收入为主要收入来源。

2016-2018 年，发行人物资销售收入结构情况如下：

单位：万元

	2016 年		2017 年		2018 年	
	黄金	高岭土	黄金	高岭土	黄金	高岭土
收入	171,218.14	53.39	166,939.49	21.07	144,842.18	18.88
成本	171,248.31	34.53	166,938.32	108.53	144,843.06	28.87
毛利润	-30.17	18.86	1.17	-87.46	-0.88	-9.99
毛利率（%）	-0.02	35.32	0.0007	-415.13	0.00	-52.91

由于黄金现货市场价格波动频繁，交易难度较大，叠加黄金交易手续费因素，2016-2018 年，发行人黄金交易业务收入规模较大，分别为 171,218.14 万元、166,939.49 万元和 144,842.18 万元，呈下降趋势。毛利润水平较低，近三年分别实现毛利-30.17 万元、1.17 万元和 -0.88 万元。

2、发行人黄金现货交易的业务模式

（1）交易场所

发行人黄金交易于上海黄金交易所进行。上海黄金交易所是经国务院批准，由中国人民银行组建，在国家工商行政管理总局登记注册的，中国唯一合法从事黄金交易的国家级市场。

（2）业务模式

根据《上海黄金交易所现货交易规则》，上海黄金交易所的交易模式分为现货实盘交易、现货即期交易和现货延期交收交易，发行人开展的业务集中在现货实盘交易。

现货实盘合约交易中，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，需要向上海黄金交易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。

（3）交易规模及盈利情况

发行人现货黄金交易的日均头寸约5,000万元，均为短期交易，不存在资金头寸占用过大的风险，亦不存在交易标的仓储、运输等相关风险。

（4）交易机构设置

发行人常设黄金交易小组，负责现货黄金交易的具体实施。

（5）业务风险防范

1) 外部交易风险防控

外部交易风险方面，发行人开展的现货黄金的交易品种，均系在

上海黄金交易所上市的标准化黄金现货品种；发行人的黄金现货交易过程，均由上海黄金交易所交易系统进行统一监控和统一管理；发行人黄金现货交易的交割、清算、仓储均由上海黄金交易所统一管理，总体而言，发行人现货黄金交易不存在与上下游相关的商业风险，亦不存在业务流程风险。

2) 内部风险防控

为了控制黄金现货交易风险及保障资产安全，发行人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。发行人财务部对交易小组的交易、资金流动进行实时监控。发行人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。操盘人员收到上海黄金交易所开具的发票后，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黄金交易所。

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。

3、发行人矿产业务情况

优质高岭土贸易方面，2010年5月，发行人投资成立杭州临安宝润矿业有限公司（以下简称“宝润矿业”）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。公司出售的优质高岭土为宝润矿业开采所得，公司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。

目前公司与中化地质矿山总局浙江地质勘查院（以下简称“中化浙江地勘院”）合作，自矿产业务开展以来已取得了多项探矿权成果。2010年6月公司取得了新桥乡纤岭矿区高岭土矿（以下简称“纤岭山矿区”）的探矿权，并委托中化浙江地勘院进行地质普查。2011-2012年，公司分别取得了龙岗镇百丈坞矿区多金属矿的普查探矿权、新桥乡纤岭矿区核桃岭矿段高岭土矿详查探矿权、昌化镇银子湾矿区银多金属矿普查和湍口镇里柴家矿区锡多金属矿普查探矿权，并实现了纤岭山矿区由探矿权向采矿权的转变。2013年公司又取得了毛山岗6.45平方公里的探矿权及大山石料矿探矿权的委托普查资格，同时纤岭山矿区建设工程全面完工，顺利通过专家评审验收并取得安全生产许可证，进入开采阶段。2014年公司成功拍得青山湖街道朱村大山石料矿探矿权，经详查，资源储量估算范围内水泥用灰岩总资源量为1,811.34万吨，普通建筑石料资源储量19,665.60万吨(7,245.88万立方米)。青山朱村矿已于2015年10月13日取得采矿证。公司预计临

安地区乃至杭州西部地区对石灰岩原料及普通建筑石料的需求十分巨大，且青山朱村矿在上述区域范围内具有一定资源垄断优势，开发前景较为乐观。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 6 个、面积 28.94 平方公里，其中 1 个已转为采矿权，面积 1.48 平方公里。

2018 年末公司矿产资源情况²

矿名	矿种	拿矿时间	采矿权面积（平方公里）	探矿权面积（平方公里）	开采年限（年）	矿石储量（万吨）	取得成本（亿元）
纤岭矿区 ³	高岭土	2012.08	1.48	1.48	10	444.77	0.11
纤岭矿区核桃岭矿段 ⁴	高岭土	2012.05	-	4.45	-	-	0.04
毛山岗 ⁵	高岭土	2013.10	-	6.45	-	-	1.00
青山朱村矿	建筑石料	2015.10	0.88	1.36	21.5	21,476.94	7.21
锦南街道市坞村	地热资源	2016.05	-	7.41	-	-	-
昌化镇地热	地热资源	2017.06	-	7.79	-	-	-

2016 年 5 月，发行人新增锦南街道市坞村探矿权。临安区坞村地热项目位于临安区锦南街道市坞村，综合探查过后，经过地热探采结合并择优施工的原则，选择 ZK2 为施工井点(位于临安区锦南街道市坞村市坞里)，设计深度为 1800m，该项目所涉及用电申请、光缆移位、土地租赁、苗木征迁等协调工作有序进行中，计划在 7 个月内

²纤岭矿区核桃岭矿段、毛山岗、锦南街道市坞村、昌化镇地热等矿区尚未取得采矿权，暂未开采。

³纤岭矿区在 2010 年 6 月取得探矿权，并于 2012 年 8 月由探矿权转为采矿权。

⁴核桃岭矿段属于纤岭矿区。

⁵毛山岗矿区计划于 2019 年由探矿权转为采矿权。

完成钻探工作，目前正在该区内寻找勘查出可供开发的地热资源。2017 年 6 月，发行人新增昌化镇地热探矿权，该项目位于临安区昌化镇，勘查面积 7.79 平方公里。

4、发行人物资销售板块未来发展规划

（1）黄金交易方面

近年来，发行人物资销售板块总体规模稳定，但毛利水平较低，未来随着发行人各类矿石开采、销售业务逐步开展，发行人将在黄金交易规总体模略有缩减的情况下，保持该业务的稳健性。

（2）矿石开采及销售方面

临安区境内矿产资源有 30 余种，临安区政府明确将储量大、价值高的矿产资源交由发行人开采和储备。在政府的支持下，发行人前期取得探矿权的成本较低，目前发行人已有探矿权 6 个、采矿权 2 个，矿权储备较大，未来发展潜力巨大。发行人在矿产的探、查、找、开、采、销等领域实施开放合作战略，积极寻找市场中的合作伙伴。目前公司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。

（3）珠宝玉石交易

按照发行人规划，未来发行人珠宝、玉石产品主要通过自建珠宝交易平台、玉石展销会、拍卖会等形式面向全国市场进行销售，同时亦在与故宫博物院等展销机构开展合作洽谈。

总体而言，关于物资销售板块，未来发行人将不断强化“高岭土矿为龙头、石料矿为支撑、金属矿为补充”的矿产开采和销售、将稳健经营现货黄金交易业务、将不断拓展珠宝、玉石交易业务规模，未来将形成发行人的又一市场化的业务支柱。

（二）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，由下属杭州临安新都房地产开发有限公司（以下简称“新都房产”）、临安市国联置业有限公司（以下简称“国联置业”）、杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（以下简称“临安经适用房公司”）、杭州临安城镇化投资建设有限公司（以下简称“临安城镇化公司”）、临安市山水房屋开发有限公司运营。近三年来，公司随着房地产项目销售的推进，房地产业务收入规模较大。2016-2018 年公司房地产实现收入 36,283.16 万元、61,036.02 万元和 56,100.52 万元，2017 年受临安撤市设区影响，公司房地产收入上升，2018 年保持稳定水平。

发行人下属全资子公司杭州临安新都房地产开发有限公司，于 2009 年 6 月 26 日经临安市市场监督管理局登记备案，经营房地产开发和经营业务；于 2013 年获取临安市规划建设局颁发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级为三级。

发行人下属子公司杭州临安城镇化投资建设有限公司，于 2012 年 10 月 12 日经临安市市场监督管理局登记备案，经营城市基础设施投资、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、施工等业务；于 2013 年 8 月 5 日获取临安市规划建设局颁发的中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，并于 2015 年 10 月 10 日获取临安市规划建设局颁发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级为三级。

发行人下属全资子公司杭州市临安区经济适用住房开发有限公司，于 2003 年 9 月 11 日经临安市市场监督管理局登记备案，经营经

济适用房开发、销售业务，于2013年9月13日获取临安市规划建设局颁发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，资质等级为二级。

保障房方面，发行人是临安区开发建设保障性住房的最重要主体，主要由下属企业临安经适房公司和临安城镇化公司承担建设任务，其中临安经适房公司的建设用地取得方式为政府划拨，临安城镇化公司的建设用地主要通过公开市场拍卖取得。

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。

截至2018年末，发行人已建并销售的保障性住房及经济适用房包括钱锦花园、衣锦人家、第五期保障性住房（一期）等项目；截至2018年末，公司保障性住房及经济适用房项目累计完工面积34.06万平方米，可售面积29.34万平方米，已售面积24.44万平方米，累计实现销售收入11.34亿元。截至2018年末，发行人已完工且在售保障性住房及经济适用房项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	总投资	已投资	竣工日期	总建筑面积	可售面积	已售面积	已售金额
临安市城东钱锦花园（安置房）项目	10.02	10.31	2016	13.14	9.66	8.75	4.57
第五期保障房（一期）	2.65	2.65	2017	7.87	6.10	5.08	2.48
衣锦人家	2.80	3.12	2016	13.06	12.08	10.76	4.26

项目名称	总投资	已投资	竣工日期	总建筑面积	可售面积	已售面积	已售金额
合计	15.47	16.08		34.07	27.84	24.59	11.31

截至 2018 年末，发行人已完工并正在销售的保障性住房项目为临安市城东钱锦花园（安置房）项目、衣锦人家和第五期保障性住房（一期）。

钱锦花园项目总投资 10.02 亿元，包括安置房 380 套，安置对象为临安区锦城街道余村拆迁回迁户；除安置面积外，包含限价商品房 708 套，限价房的销售对象为符合《临安市限价商品房管理暂行办法》的住房困难居民。根据当前销售情况测算，预计可实现销售收入 5.17 亿元。截至 2018 年末，项目已全部完工，项目已售面积 8.75 万平方米，累计销售额为 4.57 亿元。

此外，临安区人民政府决定将钱锦花园周边的珠宝城地块的 250 亩土地挂牌出让后净收益全部作为项目配套收入，该地块位于城东新城，容积率高，按最新周边土地 1,000 万元/亩价格计算，预计可获得土地出让净收益 22.3 亿元。该部分土地目前处于待挂牌状态，预计 2019 年进行出让。

衣锦人家为经适房项目，截至 2018 年末，累计销售额 4.26 亿元，已售面积 10.76 万平方米，剩余可售面积 1.32 万平方米。

第五期保障房（一期）项目，截至 2018 年末，累计销售额 2.48 亿元，已售面积 5.08 万平方米，剩余可售面积 1.02 万平方米。

截至 2018 年末，发行人保障性住房及经济适用房在建项目具体情况如下：

发行人保障性住房在建项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目建设期	总建筑面积	总投资额	截至2018年末 投资额
1	临安区质监站南侧地块保障房项目	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	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	2017-2020	20.81	7.17	1.71
4	临安市沙地村地块保障房建设项目	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）	2018-2020	15.27	5.12	0.83
	合计		60.90	22.91	3.80

截至2018年末，发行人拟建安置房项目如下表所示：

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	拟开工时间	项目建设期	规划建筑面积	预计总投资
1	余村西侧地块保障房项目	2019.1	2019-2020	4.81	3.50
2	余村三产地块保障房项目	2019.6	2019-2020	4.51	3.00

截至2018年末，发行人无已完工在售棚改项目，无拟建棚改项目，发行人在建棚改项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	预计完工时间	工程进度
锦桥区块棚改项目	9.25	7.54	2019年	锦桥家园8栋楼已完成楼地面找平
沙地区块棚改项目	8.74	4.60	2019年	拆迁完成。
青龙村区块棚户区有机更新项目	8.10	5.52	2019年	完成大部分区域拆迁
合计	26.09	17.66		

商品房方面，发行人与杭州地上房地产集团有限公司开展合作，合资成立杭州临安新都房地产开发有限公司（以下简称“新都房产”），其中发行人持股90%，该公司具备房地产开发三级资质，负责发行人

商品房开发业务。2012年以来，公司已开发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，国联置业旗下的国联大厦和苕溪时代。截至2018年末，公司商品房项目可售面积合计50.97万平方米，已售面积50.10万平方米、累计销售33.83亿元，销售和资金回笼情况较好。由于部分项目主体建设工程的人工和材料涨价导致超过预算，部分项目已投资金额超过计划总投资。目前公司商品房项目均处于竣工在售状态，短期内所需投入较小。截至2018年末，公司已完工自营性房地产项目销售情况如下：

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	投资总额	建筑面积	可售面积	已售面积	销售进度	销售总额	未完成销售原因
1	新都公园家	4.62	14.05	11.20	11.00	98.21%	7.52	项目尾盘
2	青山鹤岭	4.14	17.55	14.16	14.16	100.00%	8.02	售罄
3	新都公园城	10.80	32.13	22.34	21.67	97.00%	14.57	项目尾盘
4	国联大厦	1.90	4.86	3.37	3.37	100.00%	3.72	售罄
5	苕溪时代	1.68	3.34	-	-	-	-	自持物业
	合计	23.14	71.93	51.07	50.20		33.83	

截至2018年末，公司有玲珑郡住宅小区项目、新都公园家三期、长路畈项目三个在建商业性房地产项目，无拟建项目，具体明细如下：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	建筑面积	截至2018 年末投资额	未来投资计划		
				2019	2020	2021
玲珑郡住宅小区项目	4.03	7.07	1.87	1.29	0.87	-
新都公园家三期	0.82	0.84	0.08	0.33	0.26	0.15
长路畈项目	8.12	7.53	2.35	2.59	2.02	1.16
总计	12.97	15.44	4.30	4.21	3.15	1.31

（三）景区旅游业务

发行人下属子公司杭州大明山风景旅游有限公司，于 2002 年 3 月 13 日经临安市市场监督管理局登记备案，经营大明山景区旅游资源的开发和高山滑雪服务业务等。

发行人景区旅游业务主要是对大明山景区旅游资源的开发运营。2016-2018 年度，公司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，呈小幅波动，但整体保持平稳较高水平。

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，是临安区唯一的省级风景名胜区和国家 AAAA 级风景旅游区。2010 年，发行人为提升大明山景区品质，重点实施了大明湖高山滑雪场、驾云台—千亩田悬空栈道、大明山庄-大明湖新索道等三项工程。2011 年，公司继续对大明山景区进行改造，建成了华东地区最大的室外滑雪场—大明山万松岭滑雪场，并于当年 4 月出资设立临安明之旅旅行社有限公司，以促进大明山风景区业务的拓展。2012 年以来，公司进一步开展景区建设工作，扩建了滑雪场、大明山庄、大明湖配套游客餐饮项目等。

2016 年-2018 年度公司景区旅游收入构成情况

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
门票收入	766.36	823.80	886.22
索道收入	2,520.74	2,851.16	2,510.33
滑雪收入	2,118.51	2,541.75	2,100.53
车费收入	1,140.80	1,544.08	1,388.60
其他收入	768.66	906.48	810.06
合计	7,315.07	8,667.27	7,695.74

近年来，发行人持续开展景区建设工作，扩建了滑雪场、大明山庄、大明湖配套游客餐饮等项目，已投资 1,598.70 万元，投资规模较小。截至 2018 年末，以上工程已全部完工。

发行人大明山景区改造项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	完工进度
景区门楼售票中心及卫生间改建	9.50	8.57	已完工
大明山庄升级改造	73.70	73.16	已完工
飞来峰至山庄边坡防护	49.50	39.24	已完工
龙门峡游步道提升工程	389.23	421.88	已完工
滑雪场改建扩容	421.29	595.40	已完工
省级地质公园建设	60.00	61.00	已完工
景区栈道沿线边坡防护	89.25	86.95	已完工
滑雪场边坡防护	65.30	66.38	已完工
大明山景区环湖游步道	43.82	43.82	已完工
大明山景区索道下站至大明湖路段破坏面环境整治	73.30	73.30	已完工
大明湖厕所新建	58.00	58.00	已完工
一夫关厕所新建	71.00	71.00	已完工
合计	1,403.89	1,598.70	--

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 5A 级景区计划，已完成 5A 级景区提升方案及景区控制性详细规划编制，制定了 2017-2019 年度三年行动计划，实施景区升级改造，项目计划总投资 2 亿元。

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。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。

（四）基础设施建设业务

发行人是临安区主要的城市基础设施建设实施主体，承担了区域内主要的基础设施建设、周边农村土地综合整理等项目。

截至2018年末，发行人主要在建的基础设施及农村土地综合整理项目包括城市防洪工程、城东综合改造提升工程和农村土地整治项目，具体情况如下：

截至2018年末发行人主要在建基础设施和农村土地整治项目

单位：亿元

项目名称	总投资	预计完工时间	已投资
城市防洪工程	20.19	2019年	20.32
城东综合改造提升工程	10.11	2019年	8.22 ⁶
农村土地整治项目	12.27	2020年	9.35
合计	42.57	--	37.89

1、市政基础建设业务

（1）经营模式

发行人承担临安区基础设施建设任务，接受代建委托，前期筹集资金建设项目。代建业务主要由发行人及其子公司负责，并接受临安

⁶不包括前期拆迁投入。

区规划建设局委托，在临安区范围内进行基础设施代建业务，并根据项目类型进行一定分工。杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司主要负责城市防洪工程的建设；杭州临安吴越文化旅游有限公司主要负责文化旅游类的市政工程建设；其余市政工程建设由发行人及子公司杭州临安城镇化投资建设有限公司负责。

发行人及下属子公司与临安区规划建设局签订（《临安区基础设施工程受托代建模式建设协议》）（以下简称“协议”），根据协议，临安区规划建设局作为临安区人民政府主管全区建设事业的职能部门，将临安区的市政工程委托发行人及下属子公司投资建设。工程竣工经临安区规划建设局组织交工验收无误后，再由公司交于临安区规划建设局投入使用。临安区规划建设局委托临安区财政局安排建设资金，在项目竣工并完成财务决算后，根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费用。

（2）主要项目情况

1）城东综合改造提升工程

城东综合改造提升工程是发行人目前主要的城建项目，也是临安区城市建设重点任务。该工程计划总投资为 10.11 亿元，规划范围 4.8 平方公里，项目用地北至青山湖、锦溪，西至天目路延伸段，南至杭徽高速公路，东至圣园路—中都区块。根据项目可行性研究报告，发行人通过对规划范围内的土地开发整理及项目建设，预计将产生 1,580 亩可出让土地，预计可产生土地出让收益 18.36 亿元，可覆盖初始投资成本。截至 2018 年末，发行人对城东综合改造提升工程已投入 8.22 亿元，项目已完成钱锦大道一标段建设，钱锦大道二标段已完成验收。

截至 2018 年末，该项目尚未正式完工决算，尚未实现配套土地出让，尚未到确认收入时点。

2) 城市防洪工程

该项目由发行人下属子公司杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司负责实施，项目总投资 20.19 亿元。项目于 2005 年开工，截至 2018 年末，该项目已累计投入 20.32 亿元，项目仍处于建设阶段，已建设完成青龙望湖路区块、苕溪马溪锦溪部分河段整治工作。项目采用政府支付代建费方式实现资金平衡，待项目完工后临安区财政局根据项目竣工审计报告核定的金额加成 5% 的回报支付代建费。

截至 2018 年末，该项目尚未正式完工决算，尚未实现配套土地出让，尚未到确认收入时点。

2、农村土地综合整治

(1) 经营模式

1) 项目背景

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），发行人设立了杭州临安新农村建设有限公司（以下简称“新农村公司”），公司注册资本 35,000 万元，从事农村土地整治项目。

根据《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市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钩⁷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。

2) 项目实施流程及成本、收益情况

农村土地综合整理的具体流程如下：

各建设用地复垦项目批准后，新农村公司与各涉及的镇人民政府（街道办事处）签订《城乡建设用地增减挂钩指标回购协议》，严格按照进度支付回购资金，具体流程为：

①复垦项目立项，回购协议及农户搬迁协议签订后，支付 10%启动资金；

②房屋拆除率达 50%，支付 15%资金；

③房屋拆除率达 80%，复垦工程招标结束后，支付 15%资金；

④房屋全部拆除且安置用地获得批准时，支付 15%资金；

⑤复垦工程完工，市级专家组技术验收合格后，支付 20%资金；

⑥完成农村土地综合整治项目方案编制，结算余款。

⁷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。

市农整办和新农村公司联合审核项目进度，新农村公司将根据相关验收单据支付进度资金。项目验收程序包括：镇（街道）初验、市级验收、杭州市级复验、省级复核四个阶段。

农村土地综合整理的成本、收益情况：

成本方面，新农村公司负责支付农村土地综合整治项目指标的回购，支付对价分别为：水田 32 万元/亩、旱地 22 万元/亩、其他农用地 10 万元/亩。（回购指标需扣除被搬迁农户安置用地面积，安置用地面积为安置用地实际占用面积，扣除标准为：水田 32 万元/亩、旱地 22 万元/亩、其他农用地 10 万元/亩。）

收益方面，临安区财政对新农村公司给予资金补助，补助标准为 45 万元/亩，补助资金来源为：补充耕地成本回收款的 40%、占补平衡指标及挂钩指标调剂收益的 20%。

（2）2018 年农村土地综合整治项目情况

2018 年，发行人农村土地综合整治收入为 7,702.13 万元，占营业收入比例为 3.53%。

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：

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 ⁸
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	3,233.25	107.78	4,849.88	1,616.63

⁸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。

	治项目				
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	湍口镇塘溪源村农村土地综合整治项目	1,524.69	50.82	2,287.04	762.35
总计		16,328.51	544.28	24,492.76	8,164.25

5、污水处理业务

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，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，2016年9月完成工商登记变更。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年污水处理业务收入为0.11亿元，2017年-2018年污水处理业务收入不再计入合并报表。

四、发行人地域经济情况

2016-2018年，浙江省分别实现地区生产总值46,485亿元、51,768亿元和56,197亿元，同比分别增长7.5%、7.8%和7.1%。2018年，浙江省第一产业增加值1,967亿元，第二产业增加值23,506亿元，第三产业增加值30,724亿元，同比分别增长1.9%、6.7%和7.8%。

2016-2018 年，浙江省分别实现财政总收入 9,225 亿元、10,300 亿元和 11,706 亿元，同比分别增长 7.7%、10.6%和；其中，各年分别实现地方一般公共预算收入 5,302 亿元、5,803 亿元和 6,598 亿元，同比分别增长 9.8%、10.3%和 11.1%。

2016-2018 年，杭州市分别实现地区生产总值 11,050 亿元、12,556 亿元和 13,509 亿元，均位列浙江全省首位，同比分别增长 9.5%、8.0%和 6.7%。2018 年，杭州市第一产业增加值 306 亿元，第二产业增加值 4,572 亿元，第三产业增加值 8,632 亿元，同比分别增长 1.8%、5.8%和 7.5%。2016-2018 年，杭州市三次产业结构占比分别为 2.80:36.00:61.20、2.50:34.90:62.60、2.30:33.80:63.90。

单位：亿元

	2016 年	2017 年	2018 年
杭州市 GDP 情况	11,050	12,556	13,509
杭州市 GDP 增速情况	9.5%	8.0%	6.7%
杭州市 GDP 排名情况	全省首位	全省首位	全省首位
杭州市三次产业结构占比情况	2.8:36.0:61.2	2.5:34.9:62.6	2.3:33.8:63.9

2016-2018 年，杭州市全年完成财政总收入分别为 2,558.41 亿元、2,921.30 亿元和 3,457.50 亿元，同比分别增长 14.0%、14.2%和 14.5%，地方一般公共预算收入分别为 1,402.38 亿元、1,567.42 亿元和 1,825.1 亿元，同比分别增长 13.2%、17.4%和 12.5%。一般公共预算支出分别为 1,404.31 亿元、1,540.92 亿元和 1,717.1 亿元，同比分别增长 16.4%、9.7%和 11.4%。

依托较优越的地理位置与丰富的自然资源，近年来，临安区经济实现平稳较快增长。2016-2018 年，临安区分别实现地区生产总值 505.17 亿元、530.92 亿元和 539.63 亿元，增速分别为 8.6%、8.7%和

7.2%。其中，2018 年，临安区第一产业、第二产业和第三产业分别实现增加值 42.91 亿元、238.58 亿元和 258.15 亿元，同比分别增长 2.4%、4.8%和 11.3%，第三产业增速最快，规模最大。2016-2018 年，临安区三次产业占比分别为 8.4:50.1:41.5、7.6:47.8:44.6 和 8.0:44.2:47.8。

单位：亿元、%

	2016 年	2017 年	2018 年
临安区 GDP 情况	505.17	530.92	539.63
临安区 GDP 增速情况	8.6%	8.7%	7.2%
临安区三次产业结构占比情况	8.4:50.1:41.5	7.6:47.8:44.6	8.0:44.2:47.8

近三年，临安区财政总收入保持较快增长，2016-2018 年全区财政总收入分别为 64.79 亿元、74.91 亿元和 88.48 亿元，同比分别增长 7.5%、15.6%和 16.8%。

近三年，临安区一般公共预算收入保持较快增长，2016-2018 年全区一般公共预算收入分别为 37.34 亿元、43.30 亿元和 53.17 亿元，同比分别增长 14.7%、16.0%和 21.6%。临安区一般公共预算收入主要由税收收入构成，2016-2018 年全区税收收入分别为 33.40 亿元、40.15 亿元和 46.20 亿元，占一般公共预算收入比重分别为 89.45%、92.73%和 86.89%。临安区一般预算收入保持平稳较快增长，其中税收收入占绝对比例且较为稳定。

近三年，临安区一般公共预算支出呈增长态势，2016-2018 年临安区一般公共预算支出分别为 60.17 亿元、64.78 亿元和 74.22 亿元，同比分别增长 20.0%、7.7%和 14.6%，2016 年支出增长较快主要是由于加大“三美”临安建设力度和杭州至临安城际铁路的开工建设，使得城乡社区支出和交通运输支出大幅增加。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016-2018 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]3083 号、会审字[2019]3882 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2016-2018 年经审计的主要财务数据

（一）发行人 2016-2018 年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

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

（二）发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,644,325.12	1,586,659.21	1,282,152.94

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

（三）发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

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

（四）发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	409,761.66	589,398.19	298,363.20
经营活动现金流出小计	385,266.15	527,790.42	325,021.25
经营活动产生的现金流量净额	24,495.51	61,607.77	-26,658.06
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	11,864.33	105.48	905.93

投资活动现金流出小计	30,939.22	79,619.76	53,083.25
投资活动产生的现金流量净额	-19,074.89	-79,514.28	-52,177.32
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	185,900.00	540,898.50	309,157.91
筹资活动现金流出小计	370,824.01	306,172.70	230,046.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,924.01	234,725.80	79,111.83
四、现金及现金等价物净增加额	-179,503.40	216,819.29	276.46
五、现金及现金等价物的期末余额	196,999.97	376,123.99	159,304.70

二、发行人财务状况分析

（一）发行人财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总计 1,960,779.03 万元，负债合计 971,572.54 万元，所有者权益合计 989,206.49 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 218,184.51 万元，实现净利润 32,555.77 万元，归属于母公司净利润为 32,933.55 万元。

近三年，发行人总资产规模分别为 1,807,547.84 万元、2,197,559.04 万元和 1,960,779.03 万元；年均复合增长率 4.15%；近三年，发行人负债总规模分别为 998,096.97 万元、1,244,073.05 万元和 971,572.54 万元，年均复合增长率-1.34%；近三年，发行人净资产规模分别为 809,450.87 万元、953,485.99 万元和 989,206.49 万元，年均复合增长率 10.55%。

近三年，发行人净资产规模保持平稳较快增长，主要系发行人经营状况良好，未分配利润逐年累积，同时获取较大股东增资支持所致。近三年，发行人业务规模及相关投入保持良好态势，相应债务融资保持平稳、可控增速，有效支持了发行人经营发展。

（二）资产和负债分析

1、资产结构分析

发行人 2016-2018 年资产结构情况表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	196,999.97	10.05%	376,123.99	17.12%	159,304.70	8.81%
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	8.62%	76,727.89	4.24%
应收股利	207.29	0.01%	207.29	0.01%	156.43	0.01%
其他应收款	275,459.71	14.05%	249,432.62	11.35%	392,995.68	21.74%
存货	936,031.18	47.74%	738,652.68	33.61%	647,062.22	35.80%
一年内到期的非流动资产	9.38	0.00%	-	-	-	-
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%	1,586,659.21	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	3.53%	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	14.24%	290,172.94	16.05%
无形资产	1,732.33	0.09%	1,952.86	0.09%	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%	610,899.82	27.80%	525,394.90	29.07%
资产总计	1,960,779.03	100.00%	2,197,559.04	100%	1,807,547.84	100.00%

2016-2018 年末，发行人资产总计分别为 1,807,547.84 万元、2,197,559.04 万元和 1,960,779.03 万元，三年复合增长率为 4.15%。从资产构成来看，发行人资产构成主要以流动资产为主。截至 2018 年

末，发行人流动资产合计 1,644,325.12 万元，占资产总计的比重为 83.86%，流动资产主要由货币资金、预收款项、其他应收款和存货构成；发行人非流动资产合计 316,453.91 万元，占资产总计的比重为 16.14%，非流动资产主要由固定资产、长期股权投资和其他非流动资产构成。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。发行人报告期内以评估价值入账的资产无资产评估值变化的情况。

（1）货币资金

2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 159,304.70 万元、376,123.99 万元和 196,999.97 万元，占资产总计的比重分别为 8.81%、17.12%和 10.05%，主要构成为银行存款。2017 年末较 2016 年末发行人货币资金增加 216,819.29 万元，增幅 136.10%，主要系新增短期借款 100,000.00 万元以及收到政府补助资金所致。2018 年末较 2017 年末发行人货币资金减少 179,124.02 万元，降幅 47.62%，主要系 2018 年发行人按期偿还较大规模有息债务，导致货币资金减少。

（2）应收账款

1) 发行人应收账款基本情况分析

2016-2018 年末，发行人应收账款科目分别为 5,151.34 万元、32,120.57 万元和 9,506.87 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.28%、1.46%和 0.48%，占流动资产的比重分别为 0.40%、2.02%和 0.58%。总体而言，发行人各期应收账款余额占当期资产总额比例较小。

其中，2017 年末的应收账款较 2016 年末增加 26,969.23 万元，增长率为 523.54%，主要系对临安市城东区块综合改造提升工程征迁

现场指挥部新增安置房款和土地整治项目应收款增加所致。2018 年末的应收账款较 2017 年末减少 22,613.7 万元，降幅为 70.40%，主要系 2018 年收回部分应收款所致。

截至 2018 年末，发行人应收账款前五位金额合计 6,291.38 万元，占应收账款余额的比例为 66.18%。

发行人 2018 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	用途	账龄	坏账准备	期末余额	占比
杭州临安区农村土地综合整治工作推进指挥部办公室	非关联方	销售款	1 年以内		4,838.63	50.90
杭州市临安区锦南街道横岭股份经济合作社	非关联方	销售款	1 年以内		1,100.00	11.57
浙江永达交通工程有限公司	非关联方	销售款	1 年以内	10.96	219.24	2.31
邵锦敏	非关联方	销售款	1 年以内		70.00	0.74
余鹏程	非关联方	销售款	1 年以内		63.50	0.67
合计				10.96	6,291.38	66.18

2) 政府性应收账款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款净额合计 9,506.87 万元，其中对政府及相关部门的应收账款合计 4,838.63 万元，具体明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	金额	产生原因	是否为经营性	回款安排
1	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	土地综合整治收入款	是	2019-2021 年

政府性应收账款小计		4,838.63			
2	杭州市临安区锦南街道横岭股份经济合作社	1,100.00	销售房款	是	2019 年
3	浙江永达交通工程有限公司	219.24	工程收入款	是	2019 年
4	邵锦敏	70.00	销售房款	是	2019 年
	其他等小额	3,279.00		是	2019 年
非政府性应收账款小计		4,668.24			
合计		9,506.87			

3) 经营性及非经营性应收账款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款净额合计 9,506.87 万元，发行人应收账款均系保障房销售、矿石贸易、土地综合整治产生，均系经营性应收账款。

(3) 预付款项

2016-2018 年末，发行人预付款项科目分别为 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重分别为 4.24%、8.62%和 11.09%。预付款项主要由账龄为 1-2 年的预付款项构成，账龄超过一年且重要的预付款项未及时结算的原因主要系工程未竣工结算。公司预付账款 2017 年末较 2016 年末增加 112,619.69 万元，增幅 146.78%，公司预付账款 2018 年末较 2017 年末增加 28,082.49 万元，增幅 14.83%，主要系随业务扩大，发行人工程量逐年递增，累积预付未结算的工程款增加所致。

发行人截至 2018 年末预付款项按账龄统计情况

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,447.93	19.52	168,578.89	56.93
1 至 2 年	160,543.75	73.84	8,014.65	16.62
2 至 3 年	7,944.24	3.65	233.73	0.48
3 年以上	6,494.15	2.99	12,520.32	25.96
合计	217,430.07	100.00	189,347.58	100.00

截至 2018 年 12 月 31 日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

发行人截至 2018 年末预付款项前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比 (%)	款项用途	账龄
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	预付征迁款	1-2 年
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	预付征迁款	1 年以内； 1-2 年
杭州市临安区玲珑街道财政所	非关联方	5,107.89	2.35	预付征迁款	1 年以内； 2-3 年
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	预付征迁款	3 年以上
杭州市临安区国土资源局	非关联方	3,500.00	1.61	征地预付款	1-2 年
合计		184,237.34	84.74		

（4）其他应收款

1）其他应收款基本情况分析

2016-2018 年末，发行人其他应收款分别为 392,995.68 万元、249,432.62 万元和 275,459.71 万元（不含应收股利），占资产总计的比重分别为 21.74%、11.35%和 14.05%。公司其他应收款 2017 年末较 2016 年末减少 143,563.06 万元，减少了 36.53%，主要系项目征迁完成后相应的其他应收款结转所致。公司其他应收款 2018 年末较 2017 年末增加 26,027.09 万元，增加了 10.43%。

发行人截至 2018 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占比 (%)	账龄	性质	是否签订相应协议	是否为有息使用
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	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	内部往来款	否	否
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	3 年以上	工程款	否	否
临安区国有资产监督管理委员会	关联方	12,148.11	4.32	3 年以上	内部往来款	否	否
杭州市临安区财政局	非关联方	7,107.80	2.53	3 年以上	往来款	否	否
杭州市临安区板桥镇财政所	非关联方	6,000.00	2.13	1 年以内	往来款	否	否
合计		222,479.72	79.14				

2) 政府性其他应收款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款（不含应收股利）合计 275,459.71 万元，其中对政府及相关部门的其他应收款合计 222,479.72 万元，明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	金额	产生原因	是否为经营性	回款安排
1	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	144,973.29	往来款	否	2018-2021 年
2	临安市临余公路临安段改建工程指挥部	52,250.52	往来款	否	2018-2021 年
3	临安区国有资产监督管理委员会	12,148.11	往来款	否	2018-2021 年
4	杭州市临安区财政局	7,107.80	往来款	否	2018-2021 年
5	杭州市临安区板桥镇财政所	6,000.00	往来款	否	2018-2021 年
政府性其他应收款小计		222,479.72			
1	临安市物业维修专项资金管理中心保修金专户	2,638.42	物业维修保证金	是	2018-2020 年
2	其他	50,341.57			2018-2020 年
非政府性其他应收款小计		52,979.99			
合计		275,459.71			

3) 经营性及非经营性其他应收款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经营性其他应收款 2,638.42 万元，为应收临安市物业维修专项资金管理中心保修金专户的物业维修保证金，其余其他应收款均为非经营性。

4) 发行人主要应收类款项回款计划

根据上文分析，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款净额合计 9,506.87 万元，其中对政府及相关部门的应收账款合计 4,838.63 万元；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款合计 275,459.71 万元，其中对政府及相关部门的其他应收款合计 222,479.72 万元。发行人应收政府及相关部门款项共计 227,318.35 万元，根据《杭州市临安区人民政府关于妥善处理浙江国兴投资集团有限公司应收款项相关事宜的说明》（临政函【2018】50 号），临安区政府将督促有关单位在 2021 年底前付清，并以部分土地出让收益作为平衡。

区政府拟将西墅村城中村改造一期项目地块的土地出让净收益用于上述款项的平衡。该地块位于临安锦北街道，东至春天华府，南至苕溪北路，西至西墅绿洲，北至西墅街。地块面积约为 288.14 亩，根据周边土地出让价格，保守预计可获得土地出让金约 52.57 亿元。根据相关土地利用规划，上述地块将于 2018 年-2021 年分批进入招拍挂程序，土地挂牌出让后，扣除开发成本和相关税费，预计将形成净收益约 30 亿元，用于平衡发行人上述应收政府款项。

为保持发行人未来经营的独立性及资产的可靠性，临安区政府未来将不再通过代付款、暂借款或垫付款等方式增加发行人对政府及相关部门的应收账款或其他应收款。

（5）存货

2016-2018 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，占资产总计的比重分别为 35.80%、33.61%和 47.74%。公司存货 2017 年末较 2016 年末增加 91,590.46 万元，增幅 14.15%，主要系开发成本增加所致。公司存货 2018 年末较

2017 年末增加 197,378.50 万元，增幅 26.72%，主要系开发成本增加所致。截至 2018 年末，发行人的存货主要包括土地、开发成本、开发产品等。

发行人截至 2018 年末存货的主要构成

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	600,792.78	-	600,792.78	64.19%
开发产品	135,266.53	-	135,266.53	14.45%
原材料	3,523.44	-	3,523.44	0.38%
林地	12,374.99	-	12,374.99	1.32%
土地	184,073.45	-	184,073.45	19.67%
合计	936,031.18	-	936,031.18	100.00%

截至 2018 年末，发行人存货中土地资产明细如下：

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	是	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	出让	商业、住宅	12,524.80	4,436.28	评估价值	0.35	否	否

			路								
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					184,073.45				

截至 2018 年 12 月 31 日，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】土地使用权系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，系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。

发行人将根据杭州市临安区市政建设规划和市场需求，分类有序对上述土地进行开发、转让。其中，2019-2024 年发行人拟开发、转让计划如下：

单位：万元

项目名称	土地坐落	批准用途	供应面积 (亩)	拟开发转让 时间	经营模式	预计转让价 值
城东极地山 庄地块	锦城街道余 村村	商服住宅 用地	184.53	2019 年	转让	10,065.00
城东区块土 地整理	锦城街道余 村村，锦南街 道市坞村	多种	1000.00	2018-2022 年	一级整理	600,000.00
人民广场北 侧地块	锦城街道新 民街	商业服务 业用地	17.77	2019 年	自行开发或 转让	14,200.00
科技城城西 地块 1	青山湖街道 青山村	住宅用地	312.53	2019 年	自行开发或 转让	250,024.00
科技城城西 地块 2	青山湖街道 青山村	住宅用地	102.54	2023 年	自行开发或 转让	82,032.00
合计						956,321.00

对于存货中其他土地，发行人将结合杭州市临安区政规划、杭州市临安区房地产市场发展情况，择机有序进行开发、转让，实现收益。

(6) 长期股权投资

2016-2018 年末，公司长期股权投资余额分别为 36,703.16 万元、77,476.22 万元和 78,987.97 万元，分别占总资产比例为 2.03%、3.53% 和 4.03%。2017 年末发行人长期股权投资较 2016 年末增加 40,773.06 万元，增幅 111.09%，主要系发行人对临安国润投资开发建设有限公司新增投资 40,000.00 万元所致。2018 年末发行人长期股权投资较 2017 年末增加 1,511.75 万元，增幅 1.95%，增幅较小。

发行人截至 2018 年末主要投资单位明细

单位：万元

被投资单位	2017 年末	本期增减变动			2018 年末
		追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	
杭州临安自来水有限公司	16,788.91	-	629.82	-	17,418.73
杭州临安排水有限公司	20,693.38	-	932.27	-	21,625.65
临安国润投资开发建设有限公司	39,993.93	-	-50.35	-	39,943.58
合计	77,476.22	-	1,511.75	-	78,987.97

(7) 固定资产

2016-2018 年末，公司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，占总资产比例分别为 4.48%、3.73% 和 4.92%，发行人固定资产主要由房屋建筑物和机器设备构成。发行人固定资产 2017 年末较 2016 年末增加 2,184.84 万元，增长率为 2.70%，变化较小。发行人固定资产 2018 年末较 2017 年末增加 14,387.69 万元，增长率为 17.53%，主要系其他设备增加所致。

发行人截至 2018 年末固定资产明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	103,910.89	2,484.03	1,327.28	490.61	477.96	4,001.63	112,692.40
2.本期增加金额	1,909.97	136.67	0.64	23.26	77.35	15,982.47	18,130.35
（1）购置	1,354.25	53.15	0.64	23.26	58.94	36.77	1,527.01
（2）在建工程转入	89.67	0.28	-	-	-	72.38	162.33
（3）存货转入	466.05	-	-	-	-	15,870.39	16,336.44
（4）企业合并增加	-	83.25	-	-	12.87	2.93	99.05
（5）其他	-	-	-	-	5.53	-	5.53
3.本期减少金额	989.93	201.00	128.25	25.02	59.12	42.54	1,445.87
（1）处置或报废	989.93	201.00	12.04	25.02	59.11	37.01	1,324.12
（2）其他	-	-	116.21	-	0.01	5.53	121.75
4.期末余额	104,830.93	2,419.70	1,199.67	488.85	496.18	19,941.55	129,376.89
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	25,540.21	1,092.22	938.54	418.14	240.32	1,327.83	29,557.26
2.本期增加金额	2,704.02	237.59	86.26	28.96	87.09	848.98	3,992.90
（1）计提	2,704.02	226.02	86.19	28.96	78.68	847.40	3,971.27
（2）企业合并增加	-	11.57	0.06	-	8.41	1.58	21.62
3.本期减少金额	250.48	147.99	121.10	20.38	56.77	34.91	631.64
（1）处置或报废	250.48	147.99	10.71	20.38	56.77	34.91	521.24
（2）其他	-	-	110.40	-	-	-	110.40
4.期末余额	27,993.74	1,181.82	903.70	426.71	270.64	2,141.90	32,918.52
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1.期末账面价值	76,837.19	1,237.88	295.97	62.14	225.54	17,799.65	96,458.36
2.期初账面价值	78,370.68	1,391.81	388.73	72.47	237.64	2,673.80	83,135.14

(8) 在建工程

2016-2018 年末，公司在建工程余额分别为 290,172.94 万元、312,833.94 万元和 2,580.77 万元，分别占总资产比例为 16.05%、14.24% 和 0.13%。2016 及 2017 年末，发行人账面在建工程主要由发行人承建的基础设施建设项目构成，2018 年末，发行人已签署代建协议的基础设施建设项目转至存货科目进行核算。

发行人截至 2018 年末在建工程情况

单位：万元

项目名称	账面价值	占比
平洞掘进工程	886.41	34.35%
生产线	756.86	29.33%
新中线索道	161.45	6.26%
其他零星工程	776.06	30.07%
合计	2,580.77	100.00%

(9) 无形资产

2016-2018 年末，公司无形资产账面价值分别为 791.46 万元、1,952.86 万元和 1,732.33 万元，分别占总资产的比例为 0.04%、0.09% 和 0.09%，占总资产比例较低。无形资产主要为土地使用权、采矿权和探矿权，按照取得时的实际成本入账。

其中，2017 年末的无形资产较 2016 年末增加 1,161.40 万元，增长率为 146.74%，主要系新增收购的新宋都公司持有的采矿证所致。2018 年末的无形资产较 2017 年末减少 220.53 万元，降幅为 11.29%，主要系摊销所致。

单位：万元

项目	土地使用权	商标权	采矿权	探矿权	软件使用权	合计
----	-------	-----	-----	-----	-------	----

一、账面原值						
1. 期初余额	1,192.13	26.39	1,101.01	381.39	25.80	2,726.72
2. 本期增加金额	-	1.04	0.15	-	28.42	29.61
（1）购置	-	1.04	0.15	-	28.42	29.61
2）内部研发	-	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	1,192.13	27.43	1,101.16	381.39	54.22	2,756.33
二、累计摊销						
1. 期初余额	332.68	17.80	81.77	190.69	13.98	636.92
2. 本期增加金额	27.99	2.29	149.65	190.69	16.44	387.08
（1）计提	27.99	2.29	149.65	190.69	16.44	387.08
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	360.67	20.10	231.42	381.39	30.42	1,024.00
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	831.46	7.33	869.74		23.80	1,732.33
2. 期初账面价值	859.45	8.59	1,019.24	190.69	11.83	2,089.80

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无形资产中全部土地使用权情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	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)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	注资	临国用(2007)第30061 储号	锦城街道衣锦街460 号	出让	商业服务业用	1,383.11	831.46	评估价值	0.60	无	否

（10）长期待摊费用

2016-2018 年末，公司长期待摊费用余额分别为 661.74 万元、1,519.31 万元和 1,437.67 万元，分别占总资产比例为 0.04%、0.07% 和 0.07%，主要为安装及维修费用。占总资产比例比较小且保持稳定。

其中，2017 年末的长期待摊费用较 2016 年末增加 857.57 万元，增长率为 129.59%，主要系本期新增装修费 750.89 万元和新增国联大厦车位 525.00 万元，2018 年末的长期待摊费用较 2017 年末减少 81.64 万元，降幅为 5.37%，变动幅度较小。

（11）其他非流动性资产

2016-2018年末，发行人其他非流动资产分别为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重分别为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，于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 12 月 31 日，公司全部其他非流动资产信息如下：

单位：万元

序号	项目	矿种	拿矿时间	期末余额
1	新桥纤岭矿	高岭土	2012.08	2,181.02
2	温泉项目	-	-	947.79
3	核桃岭矿	高岭土	2012.05	802.21
4	毛山岗矿	高岭土	2013.10	11,042.99
5	青山朱村矿	建筑石料	2015.10	93,560.43
6	矿产资源	-	-	23.58
7	新宋都温泉项目	-	2017.7	483.58

	合计			109,041.59
--	----	--	--	------------

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市临安区宝润矿业投资有限公司由浙江省国土资源厅批准，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。

2、负债结构分析

发行人 2016-2018 年负债结构情况表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	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%	318.02	0.03%	335.86	0.03%
应交税费	4,708.73	0.48%	3,889.08	0.31%	3,790.84	0.38%
应付利息	6,536.55	0.67%	9,671.13	0.78%	10,691.75	1.07%
其他应付款	144,678.37	14.89%	165,363.62	13.29%	113,039.72	11.33%
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%	496,880.49	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%	1,244,073.05	100.00%	998,096.97	100.00%
------	------------	---------	--------------	---------	------------	---------

2016-2018 年末，发行人负债合计分别为 998,096.97 万元、1,244,073.05 万元和 971,572.54 万元，三年复合增长率为-1.34%。截至 2018 年末，发行人流动负债合计 352,386.19 万元，占负债合计的比重为 36.27%，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债合计 619,186.36 万元，占负债合计的比重为 63.73%，长期负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）短期借款

2016-2018 年末，发行人短期借款分别为 3,000.00 万元、100,000.00 万元和 0.00 万元，占负债合计的比重分别为 0.30%、0.30% 和 0.00%，发行人的短期借款占比较小。2017 年末，发行人短期借款较年初增加 97,000.00 万元，增幅 3,233.33%，主要系增加杭州银行发放的流动资金贷款 100,000.00 万元所致。2018 年末，上述流动资金贷款已按期兑付。

（2）应付账款

2016-2018 年末，公司应付账款余额分别为 28,015.00 万元、12,718.12 万元和 20,114.40 万元，占总负债比例分别为 2.81%、1.02% 和 2.07%。发行人 2017 年末较 2016 年末应付账款减少 15,296.88 万元，降幅 54.60%。发行人 2018 年末较 2017 年末应付账款增加 7,396.28 万元，增幅 58.16%。发行人各期应付账款余额的变动是由于工程款的正常结算所致。

截至2018年12月31日，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	占比	2017 年 12 月 31 日	占比
1 年以内	11,833.54	58.83%	3,328.54	26.17%
1-2 年	85.24	0.42%	1,381.56	10.86%
2-3 年	1,330.41	6.61%	3,898.44	30.65%
3 年以上	6,865.21	34.13%	4,109.58	32.31%
合计	20,114.40	100.00%	12,718.12	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日，公司金额较大的应付账款情况如下：

单位：万元

单位	期末余额	账龄	款项性质	占比
杭州市国土资源局临安分局	3,583.45	2-3 年、3 年以上	土地款	89.74%
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	工程款	5.30%
浙江龙亿建设有限公司	120.05	3 年以上	工程款	3.01%
西子优耐德电梯有限公司	23.96	1-2 年	工程款	0.60%
浙江中鹰建筑有限公司	54.05	3 年以上	工程款	1.35%
合计	1,993.02			100.00%

（3）预收款项

2016-2018 年末，发行人预收款项分别为 5,405.88 万元、20,955.32 万元和 75,945.56 万元，占总负债比例分别为 0.54%、1.68%和 7.82%。2017 年末发行人预收账款较 2016 年末增加 15,549.45 万元，增幅 287.64%，主要系预售房产预售款所致。2018 年末发行人预收账款较 2017 年末增加 54,990.24 万元，增幅 262.42%，主要系预售房产预售款所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	占比	2017 年 12 月 31 日	占比
1 年以内	75,469.15	99.37%	20,058.31	95.72%
1-2 年	10.00	0.01%	879.33	4.20%
2-3 年	449.28	0.59%	0.55	0.00%
3 年以上	17.13	0.02%	17.13	0.08%
合计	75,945.56	100.00%	20,955.32	100.00%

（4）其他应付款

2016-2018 年末，公司其他应付款分别为 113,039.72 万元、165,363.62 万元和 144,678.37 万元（不含应付利息），占负债合计的比重分别为 11.33%、13.29%和 14.89%。发行人的其他应付款主要为往来款项。2017 年末发行人其他应付款余额较 2016 年末增加 52,323.90 万元，增幅 46.29%，主要系新增往来款所致。2018 年末发行人其他应付款余额较 2017 年末减少 20,685.25 万元，降幅-12.51%。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司的其他应付款账龄结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	占比	期初余额	占比
1 年以内	85,040.08	58.78%	96,068.58	58.10%
1-2 年	27,126.89	18.75%	10,041.13	6.07%
2-3 年	8,636.35	5.97%	12,948.96	7.83%
3 年以上	23,875.04	16.50%	46,304.95	28.00%
合计	144,678.37	100.00%	165,363.62	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元

单位	2018 年 12 月 31 日	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	非关联方
合计	102,918.29	71.14		

（5）一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 113,089.00 万元、183,965.20 万元和 100,007.52 万元，占负债合计的比重分别为 11.33%、14.79%和 10.29%。公司 2017 年末较 2016 年末增加 70,876.20 万元，增幅 62.67%，主要系应付债券将于一年内到期转入所致。公

司 2018 年末较 2017 年末减少 83,957.68 万元，降幅 45.64%，主要系公司按期偿还了到期的 1 年内到期的应付债券所致。

发行人截至 2018 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债

单位：万元

项目	2018 年末	占比	2017 年末	占比
1 年内到期的长期借款	40,031.41	40.03%	56,725.00	30.83%
1 年内到期的应付债券	59,976.11	59.97%	127,240.20	69.17%
合计	100,007.52	100.00%	183,965.20	100.00%

（6）其他流动负债

2016-2018 年末，公司其他流动负债余额分别为 30,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债合计的比重分别为 3.01%、0.00%和 0.00%。2017 年末发行人其他流动负债较 2016 年末减少 30,000.00 万元，降幅 100.00%，主要系归还到期的一年期 PPN 非公开定向债务融资工具所致。2018 年末，发行人无其他流动负债。

（7）长期借款

2016-2018 年末，公司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，占负债合计的比重分别为 36.65%、36.45%和 31.00%，占比较大，是公司的主要融资手段之一。公司长期借款主要为抵押借款、保证借款和地方政府债券置换。2017 年末发行人长期借款较 2016 年末增加 87,720.68 万元，增幅 23.98%，主要系发行人及其子公司由于在建工程投资需求，新增融资所致。2018 年末发行人长期借款较 2017 年末减少 152,338.60 万元，降幅 33.59%，主要系公司 2018 年债务重组所致，详情如下：

截至2017年12月31日，公司“长期借款”科目账面余额45.35亿元，其中“地方政府债券置换”子项目余额17.37亿元，性质为对杭州市临安区财政局的欠款。

根据《杭州市临安区财政局关于浙江国兴投资集团有限公司拟进行土地置换的批复》，杭州市临安区财政局同意将公司上述欠款17.37亿元与发行人八宗土地资产进行置换，置出土地账面价值16.54亿元，置换差额0.83亿元计入资本公积。

截至2018年12月31日，公司长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日	占比	2017年12月31日	占比
抵押借款	-	-	1,134.39	0.25%
保证借款	166,441.02	55.27%	132,120.23	29.13%
质押、保证借款	134,725.00	44.73%	146,575.00	32.32%
地方政府债券置换	-	-	173,675.00	38.30%
合计	301,166.02	100.00%	453,504.62	100.00%

截至2018年12月31日发行人长期抵押借款金额529.09万元，明细如下：

单位：万元

借款单位	借款银行	期末余额	抵押人	抵押物	其中：一年内到期
浙江国兴投资集团有限公司	杭州银行	529.09	浙江国兴投资集团有限公司	房屋所有权	529.09
合计		529.09			529.09

截至2018年12月31日发行人长期保证借款金额199,093.34万元，明细如下：

单位：万元

借款单位	借款银行	期末余额	保证人	其中：一年内到期
杭州临安宝润矿业投资有限公司	中国工商银行	14,500.00	浙江国兴投资集团有限公司	14,500.00

杭州临安新农村建设有限公司	浦发银行	50,000.00	浙江国兴投资集团有限公司	3,000.00
杭州临安城镇化投资建设有限公司	国家开发银行	10,000.00	浙江国兴投资集团有限公司	10,000.00
杭州临安城镇化投资建设有限公司	华夏银行	16,400.00	浙江国兴投资集团有限公司	1,056.00
浙江国兴投资集团有限公司	建设银行	22,293.34	杭州市临安区国有股权控股有限公司	4,096.32
浙江国兴投资集团有限公司	工商银行	35,900.00	杭州市临安区国有股权控股有限公司	-
浙江国兴投资集团有限公司	杭州银行	50,000.00	杭州市临安区国有股权控股有限公司	-
合计		199,093.34		32,652.32

截至2018年12月31日发行人长期质押、保证借款金额141,575.00万元，明细如下：

单位：万元

借款单位	借款银行	期末余额	质押人	质押物	保证人	其中：一年内到期
杭州临安城镇化投资建设有限公司	农业发展银行	52,575.00	浙江国兴投资集团有限公司	应收款权利	浙江国兴投资集团有限公司	2,850.00
浙江国兴投资集团有限公司	农业发展银行	32,000.00	浙江国兴投资集团有限公司	应收款权利	杭州市临安区国有股权控股有限公司	2,000.00
浙江国兴投资集团有限公司	中国工商银行	57,000.00	浙江国兴投资集团有限公司	应收款权利	杭州市临安区国有股权控股有限公司	2,000.00
合计		141,575.00				6,850.00

截至2018年12月31日，发行人地方政府债券置换金额0.00万元。

（8）应付债券

2016-2018 年末,公司应付债券分别为 265,615.35 万元、99,222.56 万元和 139,010.08 万元, 占总负债比例分别为 26.61%、7.98%和 14.31%。债券融资是发行人的主要融资方式之一。2017 年末, 应付债券较 2016 年末减少 166,392.79 万元, 降幅为 62.64%, 主要系 12 临安城建债和 15 临安 01、02 将于一年内到期, 转入一年内到期的非流动负债科目所致。2018 年末, 应付债券较 2017 年末增加 39,787.52 万元, 增幅为 40.10%, 主要系新发 18 国兴 01 公司债所致。

截至 2018 年末, 公司应付债券 139,010.08 万元, 主要由“14 临安城建债”和“18 国兴 01”构成。

2014 年 8 月 1 日, 经国家发展和改革委员会发改财金[2014]1353 号文件批准, 发行人公开发行“14 临安城建债”, 发行总额为人民币 10 亿元, 为 7 年期固定利率债券, 在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金, 票面年利率 6.94%。

经上证函【2017】814 号文件批准, 发行人于 2018 年 8 月 2 日非公开发行“18 国兴 01”, 发行总额为人民币 10 亿元, 票面年利率为 6.7%, 债券期限为 5 年期, 在债券存续期的每个年度末分别按照发行总额 20%偿还债券本金, 并附第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

（9）长期应付款

2016-2018年末，公司长期应付款分别 57,763.19 万元、192,876.44 万元和 177,846.31 万元，占总负债比例分别为 5.79%、15.50%和 18.30%。发行人长期应付款 2017 年末较 2016 年末增加 133,686.65 万元，增幅 304.00%，主要系发行人对福建兴银股权投资管理有限公司新增股权回购款 130,000.00 万元所致。发行人长期应付款 2018 年末较 2017 年末减少 15,030.13 万元，降幅 7.79%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人长期应付款情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	占比
中国农发重点建设基金有限公司	30,268.13	18.50%
福建兴银股权投资管理有限公司	120,000.00	73.34%
陆家嘴国际信托有限公司	13,363.67	8.17%
合计	163,631.79	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日，公司专项应付款明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	占比	形成原因
表土剥离项目经费	-	-	专项资金拨款
棚户区改造补助	786.00	5.53%	专项资金拨款
城防配套工程建设资金	5,320.80	37.43%	专项资金拨款
市交通局临余公路工程款补助	5,463.00	38.43%	专项资金拨款
住房与城市建设专项资金	265.72	1.87%	专项资金拨款
保障性安居工程专项资金	950.00	6.68%	专项资金拨款
公路项目省级补助资金	1,429.00	10.05%	专项资金拨款
合计	14,214.52	100.00%	

3、所有者权益分析

2016-2018 年末，发行人所有者权益合计分别为 809,450.87 万元、953,485.99 万元及 989,206.49 万元，发行人近年来所有者权益规模不断增加主要是由于发行人经营状况良好稳定，未分配利润逐年累积，以及增资所致。

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	194,385.75	19.65%	194,385.75	20.39%	164,385.75	20.31%
资本公积	413,385.61	41.79%	425,488.19	44.62%	366,396.58	45.26%
其他综合收益	1,174.78	0.12%	2,450.15	0.26%	2,382.61	0.29%
盈余公积	19,463.02	1.97%	17,220.08	1.81%	13,490.67	1.67%
未分配利润	263,526.97	26.64%	233,906.74	24.53%	192,792.65	23.82%
归属于母公司所有者权益合计	891,936.13	90.17%	873,450.91	91.61%	739,448.26	91.35%
少数股东权益	97,270.36	9.83%	80,035.07	8.39%	70,002.61	8.65%
所有者权益合计	989,206.49	100.00%	953,485.99	100.00%	809,450.87	100.00%

（三）营运能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总计（万元）	1,960,779.03	2,197,559.04	1,807,547.84
负债合计（万元）	971,572.54	1,244,073.05	998,096.97
营业收入（万元）	218,184.51	248,424.86	219,115.83
存货周转率（次/年）1	0.23	0.32	0.32
总资产周转率（次/年）2	0.10	0.12	0.12

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

2016-2018 年，发行人存货周转率分别为 0.32 次/年、0.32 次/年和 0.23 次/年，处于较低水平，原因是发行人存货水平较高，主要为开发成本和土地。

2016-2018 年，发行人总资产周转率分别为 0.12 次/年、0.12 次/年和 0.10 次/年，处于较低水平，原因为受发行人行业影响，其总资产规模较大。总体来看，发行人营运能力一般。

（四）盈利能力分析

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	---------	---------	---------

营业收入（万元）	218,184.51	248,424.86	219,115.83
利润总额（万元）	36,272.69	49,368.37	34,923.96
净利润（万元）	32,555.77	45,917.75	32,183.02
归属于母公司所有者的净利润（万元）	32,933.55	45,243.51	31,396.47
营业毛利率 ¹	11.58%	11.44%	6.30%
净资产收益率 ²	3.35%	5.21%	4.16%
总资产报酬率 ³	3.45%	4.56%	3.95%

注：1、主营业务毛利率=1-主营业务成本/主营业务收入

2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

3、总资产报酬率=息税前利润/年平均资产=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/年平均资产总计

2016-2018 年度，发行人分别实现营业收入 219,115.83 万元、248,424.86 万元及 218,184.51 万元，分别实现利润总额 34,923.96 万元、49,368.37 万元及 36,272.69 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 31,396.47 万元、45,243.51 万元和 32,933.55 万元。

2017 年度发行人实现营业收入较 2016 年度增加 29,309.03 万元，主要系新增安置房销售所致。2018 年度发行人实现营业收入较 2017 年度减少 30,240.35 万元，下降 12.19%，下降幅度相对较小。

发行人 2016-2018 年度营业收入构成

单位：万元

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
物资销售	144,861.06	66.39%	166,960.56	67.21%	171,271.53	78.16%
污水处理费	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,106.08	0.50%
房产销售	56,100.52	25.71%	61,036.02	24.57%	36,283.16	16.56%
景区旅游	7,315.07	3.35%	8,667.27	3.49%	7,695.74	3.51%
农村土地综合整治	7,702.13	3.53%	9,368.30	3.77%	-	-
其他收入	2,205.73	1.01%	2,392.71	0.96%	2,759.31	1.26%
合计	218,184.51	100.00%	248,424.86	100.00%	219,115.83	100.00%

发行人 2016-2018 年度营业成本构成

单位：万元

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
物资销售	144,871.93	75.10%	167,046.85	75.93%	171,282.84	83.42%
污水处理费	-	0.00%	-	0.00%	1,762.00	0.86%
房产销售	43,041.82	22.31%	48,390.24	22.00%	27,983.68	13.63%
景区旅游	3,617.79	1.88%	3,973.60	1.81%	3,697.75	1.80%
农村土地综合整治	-	-	-	-	-	-
其他收入	1,378.39	0.71%	583.74	0.27%	594.23	0.29%
合计	192,909.93	100.00%	219,994.43	100.00%	205,320.51	100.00%

2016-2018 年度，发行人净资产收益率分别为 4.16%、5.21%和 3.35%，总资产报酬率分别为 3.95%、4.56%和 3.45%，总体来讲，发行人盈利能力在行业中保持平均水平。

2017 年度发行人实现净利润较 2016 年度增加 13,734.73 万元，主要系发行人新增收到的政府补贴所致。2018 年度发行人净利润较 2017 年度减少 13,361.98 万元，随营业收入的降低而同向变化。

此外，发行人营业外收入对净利润贡献较大，主要由政府补助和其他组成。发行人作为经营杭州市临安区城市国有资产的有效载体、城市建设资金运作的有效渠道、城市重大基础设施建设项目的法人主体，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。

2016-2018 年度，发行人收到的政府补助分别为 63,248.66 万元、74,612.85 万元和 54,478.54 万元。考虑到临安区撤市并区后，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，产生可持续的政府补助。

随着发行人城市基础设施建设规模稳定发展，发行人的利润水平也整体保持稳定，发行人也积极拓展其他业务，丰富收入来源，同时政府财政补贴收入也每年有稳定金额的提供。因此，发行人业务收入较为稳定，盈利能力较好，能够支撑各项债务的按时偿还。

（五）偿债能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
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%	56.61%	55.22%
息税折旧摊销前利润（万元）	77,917.03	96,014.98	76,226.51
利息保障倍数（倍）	1.29	1.58	1.67

注：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/资产总计

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，2016-2018 年末，发行人流动比率分别为 4.17、3.19 和 4.67，速动比率分别为 2.07、1.71 和 2.01，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。

从长期偿债指标来看，2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 55.22%、56.61%和 49.55%，资产负债率水平整体保持稳定趋势。截至 2018 年末，发行人资产负债率为 49.55%，公司权益资本对债务

的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。2016-2018 年度，发行人息税折旧摊销前利润分别为 76,226.51 万元、96,014.98 万元和 77,917.03 万元，利息保障倍数分别为 1.67、1.58 和 1.29，随着发行人业务规模的扩张，融资需求也逐步加大，导致利息保障倍数略有下降。上述财务指标整体反映了发行人有良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障其债务的偿付。

综合来看，发行人负债水平逐年降低，财务结构趋于稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	24,495.51	61,607.77	-26,658.06
投资活动产生的现金流量净额	-19,074.89	-79,514.28	-52,177.32
筹资活动产生的现金流量净额	-184,924.01	234,725.80	79,111.83
现金及现金等价物净增加额	-179,503.40	216,819.29	276.46
期末现金及现金等价物余额	196,999.97	376,123.99	159,304.70

2016-2018 年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 159,304.70 万元、376,123.99 万元和 196,999.97 万元，现金较为充裕。

2016-2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -26,658.06 万元、61,607.77 万元和 24,495.51 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 298,363.20 万元、589,398.19 万元和 409,761.66 万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 216,819.47 万元、

237,303.77 万元和 299,612.60 万元，主要为发行人物资销售和房地产业务产生的现金流入。经营活动现金流出分别为 325,021.25 万元、527,790.42 万元和 385,266.15 万元。发行人 2016 年经营性现金流净额为负，主要原因为发行人自 2012 年起承接城市基础建设工程，但其承接工程均未达到竣工验收标准，因此尚未收到代建费，导致当年发行人经营性现金流净额为负。

2016-2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为、-52,177.32 万元、-79,514.28 万元和-19,074.89 万元，其中投资活动现金流入分别为 905.94 万元、105.48 万元和 11,864.33 万元，投资活动现金流出分别为 53,083.25 万元、79,619.76 万元和 30,939.22 万元。2016 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-52,177.32 万元，主要为市政项目投资建设支出。2017 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-79,514.28 万元，主要为参股投资国润公司及锦桥区块项目支出。2018 年发行人投资活动产生的现金流量净额为-19,074.89 万元，主要为支付股权回购款支出。

2016-2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 79,111.83 万元、234,725.80 万元和-184,924.01 万元，其中筹资活动现金流入分别为 309,157.91 万元、540,898.50 万元和 185,900.00 万元；筹资活动现金流出分别为 230,046.08 万元、306,172.70 万元和 370,824.01 万元。2016-2017 年，发行人融资力度较大，筹资活动产生的现金流量净额均为正；2018 年，发行人按期偿还规模较大的到期债务，根据自身资金需求降低了当年融资规模。

（七）对外担保情况

截至 2018 年末，发行人对外担保金额合计 110,000.00 万元，占发行人净资产的比重为 11.12%，占比较小。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江国兴投资集团有限公司	临安市安置房建设管理中心	60,000.00	贷款	信用	2013/12/5	2020/12/5	否
浙江国兴投资集团有限公司	杭州临安排水有限公司	50,000.00	贷款	信用	2009/7/8	2019/12/04	否
合计		110,000.00					

被担保方介绍：

1、临安市安置房建设管理中心

临安市安置房建设管理中心为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。

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 9 月，发行人完成工商登记变更，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。

（八）受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司所有权或使用权受到限制的资产总计 5,905.13 万元，占发行人 2018 年末净资产的比例为 0.60%，受限资产情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	占比	到期日	受限原因
固定资产	5,905.13	100.00%	2019.10.23	借款抵押
合计	5,905.13	100.00%		

（九）关联交易情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，关联方及关联关系有以下类型：控股股东和实际控制人、子公司、联营企业及合营企业、关键管理人员及与其密切的家庭成员。

1、发行人的控制方

发行人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，母公司为杭州市临安区国有股权控股有限公司。

2、发行人的控股子公司

截至 2018 年末，发行人全资及控股公司详见募集说明书之“第八条发行人基本情况”。

3、合营和联营公司

报告期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州临安自来水有限公司	联营企业
杭州临安排水有限公司	联营企业
杭州临安国润投资开发建设有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

截至2018年末，发行人的其他关联方有5家，分别为杭州市临安区国有资产投资控股有限公司、杭州市临安区城市建设投资集团有限公司、杭州市临安区新锦投资集团有限公司、杭州临安汇金创业投资有限公司、杭州临兴交通投资有限公司，均为与发行人为同一控制下的兄弟公司。

5、关联方交易

截至2018年12月31日，发行人发生的关联交易情况如下：

（1）关联担保情况

截至2018年末，发行人对参股公司杭州临安排水有限公司担保金额为5.00亿元。

被担保方	担保金额（万元）	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	50,000.00	2014/12/05	2019/12/04	否

此外，本公司作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	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	15,000.00	2016/12/20	2021/12/20	否

资产投资控股有限公司				
杭州市临安区国有股权控股有限公司	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	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	57,000.00	2017/3/31	2036/12/30	否
杭州市临安区国有股权控股有限公司	50,000.00	2018/11/12	2020/05/11	否
杭州市临安区国有股权控股有限公司	56,000.00	2018/12/29	2022/06/25	否

（2）关联应收应付款项

截至2018年12月31日关联方应收应付款项：

1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	-	-	959.40	-
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	-	141,241.47	-
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	-	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		142,348.98	

2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

其他应付款	杭州市临安区国有股权控股有限公司	27,100.05	63,100.05
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	3,399.70
其他应付款	杭州临安排水有限公司	21,902.00	24,003.02
其他应付款	杭州临安汇金创业投资有限公司	4,690.00	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	30,000.00
其他应付款	杭州临兴交通投资有限公司	7,826.09	9,130.43
合计		94,978.39	134,323.20

6、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，制订关联交易制度。

1、关联方关系是指：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方关系。（例如集团与下属各分子公司之间、各分子公司之间、分子公司与其子公司之间均构成关联关系。）

2、关联方交易是指：关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款。

3、关联交易应遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。

4、公司与关联企业之间的业务往来一般按市场规则进行，与其他有业务往来的企业同等对待。公司与关联企业不可避免的关联交易遵照公平、公正的市场原则进行，交易价格通过招投标的方式按市场价进行。公司与关联方之间一般以货币资金的形式进行结算。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况

发行人资本市场融资经验丰富，截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券共三期，债券余额 21 亿元，具体明细如下：

序号	债券名称	起息日期	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债券期限 (年)	债券余额 (亿元)
1	14 临安城建债	2014-08-01	10	6.94	7	6
2	18 国兴 01	2018-08-02	10	6.70	5	10
3	19 国兴投资 MTN001	2019-01-09	5	4.01	3	5

经国家发展和改革委员会批准，发行人于 2014 年 8 月 1 日发行总额为 10 亿元的 2014 年临安市城建发展有限公司公司债券（简称“14 临安城建债”），债券期限为 7 年，票面利率 6.94%，附提前偿还条款，自债券存续期第 3 个计息年度起分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。截至本募集说明书出具日，债券余额为 6 亿元。根据该期债券募集说明书，“14 临安城建债”募集资金 10 亿元，全部用于锦桥区块棚户区改造及综合配套工程、临安市城东钱锦花园（安置房）项目和沙地区块棚户区改造有机更新项目三个固定资产投资项。目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。

经上证函[2017]814 号文件批准，发行人于 2018 年 8 月 2 日非公开发行总额为 10 亿元的浙江国兴投资集团有限公司 2018 年非公开发

行公司债券(第一期) (简称“18 国兴 01”), 票面利率 6.70%, 债券期限为 5 年, 附第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书出具日, 债券余额为 10 亿元。根据该期债券募集说明书, 募集资金全部用于偿还银行借款, 目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。

经中市协注[2018]MTN259 号文件批准, 发行人于 2019 年 1 月 9 日发行总额为 5 亿元的浙江国兴投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据 (简称“19 国兴投资 MTN001”), 票面利率 4.01%, 债券期限为 3 年。截至本募集说明书出具日, 债券余额为 5 亿元。根据该期债券募集说明书, 本期债券募集资金 5 亿元, 其中 2.6 亿元用于偿还银行借款, 2.4 亿元用于补充流动资金, 目前募集资金已按照原计划落实使用完毕。

二、其他融资情况

截至本募集说明书出具日, 除上述债券融资外, 发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种, 不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

本期债券共募集资金 8 亿元人民币，其中约 4.91 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等募投项目，其余用于补充公司营运资金。具体情况如下：

单位：万元

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

注：浙江国兴投资集团有限公司，原名浙江国兴投资有限公司；杭州市临安区经济适用住房开发有限公司，原名临安市经济适用住房开发有限公司

发行人业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充流动资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目

1、项目法人单位

该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。（原浙江国兴投资有限公司）

2、项目建设内容和规模

本项目建设内容为保障性住房及相关配套，含住宅、配套车位、配套底商及综合配建。

本项目总用地面积 23,644.00 平方米，总建筑面积 72,465.00 平方米（其中地上建筑面积 52,532.00 平方米，地下建筑面积 19,933.00 平方米）。

本项目含住宅建筑面积 50,582.30 平方米，可提供保障房共 374 套（其中 90-120 m² 户型 72 套、120-140 m² 户型 302 套）；含配套车位总数 465 个（其中可用于出售的地下车位 418 个）；含配套底商建筑面积 412.30 平方米，全部为住宅底商；含综合配建 1,537.40 平方米，主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等（其中综合配建中包含的会所，建成后拟用于居民活动中心等用途，不用于自持出租或出售等商业用途）。

3、项目收益测算

（1）安置小区住宅房出售收入

本项目住宅建筑面积 50,582.30 平方米，根据城改办公示的购买办法（参见附件 1），本项目住宅销售单价为 6,300 元/m²，测算得本项目住宅销售收入合计 31,866.85 万元，占本项目总收入的 87.93%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2020 年	15,174.69	0.63	9,560.05
2021 年	20,232.92	0.63	12,746.74
2022 年	15,174.69	0.63	9,560.05
合计	50,582.30	0.63	31,866.85

（2）车位出售收入

本项目共有 418 个地下车位可用于出售，根据周边市场价（参见附件 2），估算本项目地下车位单价为 8 万元/个，测算得本项目地下车位销售收入 3,344.00 万元，占本项目总收入的 9.23%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售车位（个）	平均售价（万元/个）	当年销售收入
2020 年	125.00	8.00	1,000.00
2021 年	168.00	8.00	1,344.00
2022 年	125.00	8.00	1,000.00
合计	418.00	8.00	3,344.00

（3）配套底商出售收入

本项目配套底商建筑面积 412.30 平方米，根据周边市场价（参见附件 2），估算本项目配套底商销售单价为 25,000 元/m²，测算得本项目配套底商销售收入 1,030.75 万元，占本项目总收入的 2.84%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2020 年	123.69	2.50	309.23
2021 年	164.92	2.50	412.30
2022 年	123.69	2.50	309.23
合计	412.30	2.50	1,030.75

（4）税金

本项目增值税及对应税率按 11% 计算，城建税及教育附加各按增值税 5% 计算，估算出应缴税金及附加为 3,950.33 万元。

（5）经营成本

本项目经营成本包括动力费 25.00 万元、工资福利费 50.00 万元、管理费 250.00 万元和其他费 125.00 万元，共计 450.00 万元。

（6）收益测算情况汇总

综上，本项目在本债券存续期及本项目运营期内的项目收益情况如下：

单位：万元

年份	本期债券存续期							合计
			本项目运营期					
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
住宅销售收入			9,560.05	12,746.74	9,560.05			31,866.85
车位销售收入			1,000.00	1,344.00	1,000.00			3,344.00
配套底商收入			309.23	412.30	309.23			1,030.75
总收入			10,869.28	14,503.04	10,869.28			36,241.60
税金及附加			1,184.75	1,580.83	1,184.75			3,950.33
营业成本			150.00	150.00	150.00			450.00
净收益			9,534.53	12,772.21	9,534.53			31,841.26

本项目运营期净收益合计 31,841.26 万元，可覆盖本项目总投资 31,375.30 万元。

4、项目的必要性、经济效益和社会效益

本项目建设有利于杭州市临安区域城中村改造计划的顺利进行，有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。

本项目包含的 374 套保障房已纳入杭州市 2018-2020 年安置房项

目建设计划，将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区域城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房 374 套，可安置户数 374 户，不涉及定向安置或原地安置，将全部用于安置杭州市临安区域城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后，在满足转让条件后拟进行转让的，由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。

本项目净收益完全可覆盖项目总投资，从经济效益来看，项目具备可行性。

本项目既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，具有巨大的社会效益。

5、项目建设进度和资金来源

该项目已于 2018 年 5 月开工建设，计划于 2020 年竣工。截至 2018 年末，该项目已完成部分桩基础工程，约已完成项目建设进度的 10%，已投入资金合计 1,648.15 万元，投资完成率为 5.25%，资本金 9,375.30 万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金 7,028.07 万元。

6、项目审批情况

根据 2017 年 12 月 21 日由杭州市临安区发展和改革局出具的《关

于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目（暂定名）可行性研究报告的批复》（临发改投【2017】075号），该项目总投资为 31,375.3 万元。

根据 2017 年 12 月 6 日由杭州市国土资源局临安分局出具的《关于临安区锦桥吴越街南侧保障房项目预审意见》（临土资预【2017】045 号），该项目符合土地利用总体规划。

根据 2017 年 10 月 16 日由杭州市临安区环境保护局出具的《关于临安市锦桥吴越街南侧保障房项目环境影响报告表审查意见的函》（临环审【2017】152 号），杭州市临安区环境保护局审批同意了该项目的实施。

根据 2017 年 11 月 29 日由临安市规划建设局颁发的《建设项目选址意见书》（选字第 2017-0706 号），该项目符合城乡规划要求。

根据 2017 年 11 月 13 日由杭州市临安区规划建设局颁发的《节能审查意见书》（浙建节 SC201710271007240525 号），该项目设计方案符合节能设计要求。

根据 2018 年 1 月 4 日由中共杭州市临安区委维护稳定工作领导小组办公室出具的《重大决策社会稳定风险评估备案通知书》（临维稳办【2018】002 号），该项目符合备案条件。

根据 2018 年 2 月 14 日由杭州市主城区城中村改造五年攻坚行动领导小组出具的《关于印发《杭州市城中村改造征迁整治、安置房及配套设施项目建设三年行动计划（2018-2020 年）》的通知》，该项目列入四区三县（市）城中村改造安置房项目建设三年行动计划

（2018-2020年）。

（二）临安区保通驾校西侧地块保障房项目

1、项目法人单位

该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。（原浙江国兴投资有限公司）

2、项目建设内容和规模

本项目建设内容为保障性住房及相关配套，含住宅、配套车位、综合配建及幼儿园。

本项目总用地面积 67,431.00 平方米，总建筑面积 208,149.00 平方米（地上建筑面积为 156,781.00 平方米，地下建筑面积 51,368.00 平方米）。

本项目含住宅建筑面积 143,556.00 平方米，可提供保障房共 1,194 套（其中 87 m² 户型 118 套、90 m² 户型 104 套、107 m² 户型 36 套、111 m² 户型 120 套、115 m² 户型 104 套、125 m² 户型 274 套、133 m² 户型 300 套、139 m² 户型 138 套）；含配套车位总数 1,359 个（全部为地下车位可用于出售）；含综合配建共 10,165.00 平方米，主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等（其中综合配建中包含的会所，建成后拟用于居民活动中心等用途，不用于自持出租或出售等商业用途）；本项目含建筑面积为 3,060.00 平方米的幼儿园，建成后将移交政府并作为小区配套公立幼儿园，不用于发行人自主经营或其他商业用途。

3、项目收益测算

（1）安置小区住宅房出售收入

本项目住宅建筑面积 143,556.00 平方米，根据杭州市临安区城中村改造工作领导小组办公室（以下简称“城改办”）公示的购买办法（详见附件 1），本项目住宅销售单价为 6,800 元/m²，测算得本项目住宅销售收入合计 97,618.08 万元，占本项目总收入的 89.98%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2020 年	43,066.80	0.68	29,285.42
2021 年	57,422.40	0.68	39,047.23
2022 年	43,066.80	0.68	29,285.42
合计	143,556.00	0.68	97,618.08

（2）车位出售收入

本项目共有地下车位 1359 个可用于出售，根据周边市场价（详见附件 2），估算本项目地下车位单价为 8 万元/个，测算得本项目地下车位销售收入 10,872.00 万元，占本项目总收入的 10.02%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售车位（个）	平均售价（万元/个）	当年销售收入
2020 年	405	8.00	3,240.00
2021 年	549	8.00	4,392.00
2022 年	405	8.00	3,240.00
合计	1359	8.00	10,872.00

（3）税金

本项目增值税及对应税率按 11% 计算，城建税及教育附加各按增值税 5% 计算，估算出应缴税金及附加为 11,825.42 万元。

（4）经营成本

本项目经营成本包括动力费 25.00 万元、工资福利费 50.00 万元、管理费 250.00 万元和其他费 125.00 万元，共计 450.00 万元。

（5）收益测算情况汇总

综上，本项目在本债券存续期及本项目运营期内的项目收益情况如下：

单位：万元

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

本项目运营期净收益合计 96,214.66 万元，可覆盖本项目总投资 71,650.90 万元。

4、项目的必要性、经济效益和社会效益

本项目建设有利于杭州市临安区域城中村改造计划的顺利进行，有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。

本项目包含的 1,194 套保障房已纳入杭州市 2018-2020 年安置房项目建设计划，将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区域城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房 1,194 套，可安置户数 1,194 户，不涉及定向安置或原地安置，将全部用于安置杭州市临安区域城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置

由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后，在满足转让条件后拟进行转让的，由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。

本项目净收益完全可覆盖项目总投资，从经济效益来看，项目具备可行性。

本项目既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，具有巨大的社会效益。

5、项目建设进度和资金来源

该项目已于 2017 年 12 月开工建设，计划于 2020 年竣工。截至 2018 年 12 月末，该项目已完成部分房屋主体楼板建设，约已完成项目进度的 50%，已投入资金合计 17,093.00 万元，投资完成率为 23.86%，资本金 21,650.90 万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金 15,820.52 万元。

6、项目审批情况

根据 2017 年 12 月 21 日由杭州市临安区发展和改革局出具的《关于临安区保通驾校西侧地块保障房项目（暂定名）可行性研究报告的批复》（临发改投【2017】074 号），该项目总投资为 7.17 亿元。

根据 2017 年 12 月 6 日由杭州市国土资源局临安分局出具的《关于临安区保通驾校西侧地块保障房项目预审意见》（临土资预【2017】047 号），该项目符合土地利用总体规划。

根据 2017 年 10 月 19 日由杭州市临安区环境保护局出具的《关

于临安市保通驾校西侧地块保障房项目环境影响报告表审查意见的函》（临环审【2017】167号），杭州市临安区环境保护局审批同意了该项目的实施。

根据 2017 年 11 月 29 日由临安市规划建设局颁发的《建设项目选址意见书》（选字第 2017-0707 号），该项目符合城乡规划要求。

根据 2017 年 11 月 13 日由杭州市临安区规划建设局颁发的《节能审查意见书》（浙建节 SC201710271102280002 号），该项目设计方案符合节能设计要求。

根据 2018 年 1 月 4 日由中共杭州市临安区委维护稳定工作领导小组办公室出具的《重大决策社会稳定风险评估备案通知书》（临维稳办【2018】001 号），该项目符合备案条件。该项目不存在强拆、强建的情况。

根据 2018 年 2 月 14 日由杭州市主城区城中村改造五年攻坚行动领导小组出具的《关于印发《杭州市城中村改造征迁整治、安置房及配套设施项目建设三年行动计划（2018-2020 年）》的通知》，该项目列入四区三县（市）城中村改造安置房项目建设三年行动计划（2018-2020 年）。

（三）临安市沙地村地块保障房建设项目

1、项目法人单位

该项目法人单位为浙江国兴投资集团有限公司。（原浙江国兴投资有限公司）

2、项目建设内容和规模

本项目建设内容为保障性住房及相关配套，含住宅、配套车位及综合配建。

本项目总用地面积 25,410.00 平方米，总建筑面积 160,266.00 平方米（地上建筑面积 120,306.00 平方米，地下建筑面积 39,960.00 平方米）。

本项目包含住宅建筑面积 110,628.00 平方米，可提供保障房共 856 套（其中 126 m²户型 92 套、129 m²户型 704 套、137 m²户型 60 套）；含配套车位 1,033 个（其中可用于出售的地下车位 952 个）；含综合配建 9,678.00 平方米，主要用于综合配套用房、小区物业用房、社区服务用房等。

3、项目收益测算

（1）安置小区住宅房出售收入

本项目住宅建筑面积 110,628.00 m²，参照城改办公示的购买办法及市场比准价格下浮确定本项目住宅销售单价为 6,800 元/m²，测算得本项目住宅销售收入合计 75,227.04 万元，占本项目总收入的 90.81%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2021 年	55,314.00	0.68	37,613.52
2022 年	55,314.00	0.68	37,613.52
合计	110,628.00	0.68	75,227.04

（2）车位出售收入

本项目共有 952 个地下车位可用于出售，根据周边市场价（参见附件 2），估算本项目地下车位单价为 8 万元/个，测算得本项目地下

车位销售收入 7,616.00 万元，占本项目总收入的 9.19%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售车位（个）	平均售价（万元/个）	当年销售收入
2021 年	476.00	8.00	3,808.00
2022 年	476.00	8.00	3,808.00
合计	952.00	8.00	7,616.00

（3）税金

本项目增值税及对应税率按 11% 计算，城建税及教育附加各按增值税 5% 计算，估算出应缴税金及附加为 9,029.89 万元。

（4）经营成本

本项目经营成本包括动力费 25.00 万元、工资福利费 50.00 万元、管理费 250.00 万元和其他费 125.00 万元，共计 450.00 万元。

（5）收益测算情况汇总

综上，本项目在本债券存续期及本项目运营期内的项目收益情况如下：

单位：万元

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

本项目运营期净收益合计 73,363.15 万元，可覆盖本项目总投资 67,543.91 万元。

4、项目的必要性、经济效益和社会效益

本项目建设有利于杭州市临安区域城中村改造计划的顺利进行，有

利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。

本项目包含的 856 套保障房已纳入杭州市 2018-2020 年安置房项目设计计划，将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房 856 套，可安置户数 856 户，不涉及定向安置或原地安置，将全部用于安置杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后，在满足转让条件后拟进行转让的，由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。

本项目净收益完全可覆盖项目总投资，从经济效益来看，项目具备可行性。

本项目既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，具有巨大的社会效益。

5、项目建设进度和资金来源

该项目已于 2018 年 6 月开工建设，计划于 2021 年竣工，截至 2018 年末，该项目已完成部分房屋楼面、地下室顶板、基础底板建

设，约已完成项目进度的 30%，已投入资金合计 8,820.50 万元，投资完成率为 13.06%，资本金 20,543.91 万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金 14,913.70 万元。

6、项目审批情况

根据 2017 年 11 月 28 日由杭州市临安区发展和改革局出具的《关于临安市沙地村地块保障房建设项目（暂定名）可行性研究报告的批复》（临发改投【2017】069 号），该项目总投资为 6.75 亿元。

根据 2017 年 11 月 20 日由杭州市国土资源局临安分局出具的《关于临安区沙地村地块保障房项目预审意见》（临土资预【2017】043 号），该项目符合土地利用总体规划。

根据 2017 年 10 月 16 日由杭州市临安区环境保护局出具的《关于临安市沙地村地块保障房项目环境影响报告表审查意见的函》（临环审【2017】157 号），杭州市临安区环境保护局审批同意了该项目的实施。

根据 2017 年 11 月由临安市规划建设局颁发的《建设项目选址意见书》（选字第 2017-0681 号），该项目符合城乡规划要求。

根据 2018 年 3 月 1 日由杭州市临安区规划建设局颁发的《节能审查意见书》（浙建节 SC201801181157121043 号），该项目设计方案符合节能设计要求。

根据 2018 年 1 月 4 日由中共杭州市临安区委维护稳定工作领导小组办公室出具的《重大决策社会稳定风险评估备案通知书》（临维稳办【2018】004 号），该项目符合备案条件。该项目不存在强拆、

强建的情况。

根据 2018 年 2 月 14 日由杭州市主城区城中村改造五年攻坚行动领导小组出具的《关于印发《杭州市城中村改造征迁整治、安置房及配套设施项目建设三年行动计划（2018-2020 年）》的通知》，该项目列入四区三县（市）城中村改造安置房项目建设三年行动计划（2018-2020 年）。

（四）临安市第五期保障性住房建设项目（二期）

1、项目法人单位

该项目法人单位为杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（原名“临安市经济适用住房开发有限公司”），为发行人全资子公司。

2、项目建设内容和规模

本项目建设内容为保障性住房及相关配套，含住宅、配套车位、配套底商及综合配建。

临安市第五期保障性住房建设项目总用地面积 66,667.00 平方米，总建筑面积 231,406.72 平方米。本项目为临安市第五期保障性住房建设项目的二期项目，总建筑面积 152,744.72 平方米（地上建筑面积 109,994.72 平方米，地下建筑面积 42,750.00 平方米）。

本项目包含住宅建筑面积 103,314.18 平方米，可提供保障房共 876 套（其中 72 m²户型 46 套、88 m²户型 50 套、99 m²户型 68 套、105 m²户型 132 套、109 m²户型 178 套、125 m²户型 150 套、130 m²户型 84 套、133 m²户型 168 套）；含配套车位 760 个（全部为可用于出售的地下车位）；含配套底商建筑面积 2,794.00 平方米，全部为住

宅底商；含综合配建共 3,886.54 平方米，主要用于小区物业用房、社区服务用房等。

3、项目收益测算

（1）安置小区住宅房出售收入

本项目住宅建筑面积 103,314.18 m²，根据城改办公示的购买办法（详见附件 1），本项目住宅销售单价为 6,500 元/m²，测算得本项目住宅销售收入合计 67,154.22 万元，占本项目总收入的 85.65%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2021 年	30,994.25	0.65	20,146.27
2022 年	41,325.67	0.65	26,861.69
2023 年	30,994.25	0.65	20,146.27
合计	103,314.18	0.65	67,154.22

（2）车位出售收入

本项目共有 760 个地下车位可用于出售，根据周边市场价（详见附件 2），估算本项目地下车位单价为 11.50 万元/个，测算得本项目地下车位销售收入 8,740.00 万元，占本项目总收入的 11.15%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售车位（个）	平均售价（万元/个）	当年销售收入
2021 年	228.00	11.50	2,622.00
2022 年	304.00	11.50	3,496.00
2023 年	228.00	11.50	2,622.00
合计	760.00	11.50	8,740.00

（3）配套底商出售收入

本项目配套底商建筑面积 2,794.00 平方米，根据周边市场价（详见附件 2），估算本项目配套底商销售单价为 9,000 元/m²，测算得本

项目配套底商销售收入 2,514.60 万元，占本项目总收入的 3.21%，详情如下：

单位：万元、平方米

年份	预计销售面积	平均售价（万元/平方米）	当年销售收入
2021 年	838.20	0.90	754.38
2022 年	1,117.60	0.90	1,005.84
2023 年	838.20	0.90	754.38
合计	2,794.00	0.90	2,514.60

（4）税金

本项目增值税及对应税率按 11% 计算，城建税及教育附加各按增值税 5% 计算，估算出应缴税金及附加为 8,546.56 万元。

（5）经营成本

本项目经营成本包括动力费 25.00 万元、工资福利费 50.00 万元、管理费 250.00 万元和其他费 125.00 万元，共计 450.00 万元。

（6）收益测算情况汇总

综上，本项目在本债券存续期及本项目运营期内的项目收益情况如下：

单位：万元

年份	本期债券存续期							合计
			本项目运营期					
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
住宅销售收入			20,146.27	26,861.69	20,146.27			67,154.22
车位销售收入			2,622.00	3,496.00	2,622.00			8,740.00
配套底商收入			754.38	1,005.84	754.38			2,514.60
总收入			23,522.65	31,363.53	23,522.65			78,408.82
税金及附加			2,563.97	3,418.62	2,563.97			8,546.56
营业成本			150.00	150.00	150.00			450.00
净收益			20,808.68	27,794.90	20,808.68			69,412.26

本项目运营期净收益合计 69,412.26 万元，可覆盖本项目总投资 51,221.34 万元。

4、项目的必要性、经济效益和社会效益

项目建设有利于杭州市临安区城中村改造计划的顺利进行，有利于改善临安地区城市面貌和发展潜力、改善居民居住条件和生活质量。

本项目包含的 876 套保障房已纳入杭州市 2018-2020 年安置房项目建设计划，将作为保障房房源用于安置上述杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置通过公开摇号程序确定。本项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作。本项目共建设保障房 876 套，可安置户数 876 户，不涉及定向安置或原地安置，将全部用于安置杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。本项目建设的保障房售出后，在满足转让条件后拟进行转让的，由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。

本项目净收益完全可覆盖项目总投资，从经济效益来看，项目具备可行性。

本项目既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，具有巨大的社会效益。

5、项目建设进度和资金来源

该项目已于 2017 年 11 月开工建设，计划于 2020 年竣工。截至 2018 年末，该项目已完成主体平均三层建设，约已完成项目进度的

35%，已投入资金合计 8,300.00 万元，投资完成率为 16.20%，资本金 10,244.27 万元已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金 11,309.67 万元。

6、项目审批情况

根据 2017 年 9 月 4 日由临安市发展和改革局出具的《关于调整临安市第五期保障性住房建设项目（暂定名）可行性研究报告的批复》（临发改投【2017】049 号），该项目总投资为 7.77 亿元，其中一期项目总投资为 2.65 亿元，二期项目总投资为 5.12 亿元。

根据 2017 年 10 月 26 日由杭州市国土资源局临安分局出具的《不动产权证书》（浙（2017）临安区不动产权第 0025491 号），划拨国有建设用地，土地使用者为杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（原名临安市经济适用住房开发有限公司）。

根据 2013 年 10 月 30 日由临安市环境保护局出具的《关于临安市经济适用住房开发有限公司临安市第五期保障性住房项目环境影响报告书审查意见的函》（临环审【2013】272 号），临安市环境保护局审批同意了该项目的实施。

根据 2011 年 12 月 20 日由临安市建设局颁发的《建设项目选址意见书》（选字第 2011-081 号），该项目符合城乡规划要求。

根据 2017 年 10 月 18 日由临安市规划建设局颁发的《节能审查意见书》（浙建节 SC201708091406160709 号），该项目设计方案符合节能设计要求。

根据 2018 年 3 月 12 日由中共杭州市临安区委维护稳定工作领导

小组办公室出具的《重大决策社会稳定风险评估备案通知书》（临维稳办【2018】014号），该项目符合备案条件。该项目不存在强拆、强建的情况。

根据2018年2月14日由杭州市主城区城中村改造五年攻坚行动领导小组出具的《关于印发《杭州市城中村改造征迁整治、安置房及配套设施项目建设三年行动计划（2018-2020年）》的通知》，该项目列入四区三县（市）城中村改造安置房项目建设三年行动计划（2018-2020年）。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与兴业银行股份有限公司杭州临安支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。兴业银行股份有限公司杭州临安支行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，兴

业银行股份有限公司杭州临安支行有权拒绝发行人的提款要求。

第二，发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向计划财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由计划财务部审核，经理签批，计划财务部将负责对资金 usage 情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。计划财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况，专项报告同时抄报监事会，报告由计划财务部牵头编制。计划财务部将不定期对投资项目的资金 usage 情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金 usage 情况进行日常监查。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

第十三条 偿债保障措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总计 1,960,779.03 万元，负债合计 971,572.54 万元，所有者权益合计 989,206.49 万元，资产负债率为 49.55%。发行人财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

作为杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，发行人核心业务涵盖城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等方面。2016-2018 年，发行人营业收入分别为 219,115.83 万元，248,424.86 万元和 218,184.51 万元，近三年平均营业收入为 228,575.07 万元，经营情况良好。2016-2018 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 31,396.47 万元、45,243.51 万元和 32,933.55 万元，近三年平均为 36,524.51 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

二、存续债券未来偿付情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行且尚在存续期间的债券情况如下：

单位：亿元

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

上述债券未来本金偿付情况如下：

单位：亿元

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

近年来，发行人经营情况良好、资产规模较大、现金流充沛稳定，发行人债务结构良好，既往债券均及时按期兑付，未来债券偿付压力较小且较为分散。发行人将根据“财务稳健、债务有序”的基本原则一次性或分期发行本期债券，且设置分期偿还本金计划，以充分确保未来偿付压力处于较小可控范围。

三、项目收益测算

本期债券募集资金 8 亿元，其中 4.91 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）、临安市沙地村地块保障房建设项目，3.09 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目预计可实现净收益约 31,841.26 万元；临安区保通驾校西侧地块保障房项目预计可实现净收益约 96,214.66 万元；临安市沙地村地块保障房建设项目预计可实现净收益约 73,363.15 万元；临安市第五期保障性住房建设项目（二期）预计可实现净收益约 69,412.26 万元。

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计约 27.08 亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下：

（一）临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目

单位：万元

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

（二）临安区保通驾校西侧地块保障房项目

单位：万元

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

（三）临安市沙地村地块保障房建设项目

单位：万元

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

（四）临安市第五期保障性住房建设项目

单位：万元

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

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额8亿元，为7年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与兴业银行股份有限公司杭州临安支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 10 个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（五）聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理

协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- 7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

（六）债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

- 1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；
- 4、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

5、根据法律法规的规定及《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债保障金专户监管人；

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人；

7、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；

8、决定变更或解聘债权代理人、募集资金与偿债保障金专项账户监管人或抵押（质押）资产监管人；

9、授权债权代理人代理本期债券持有人就本期债券事宜参与诉讼，债券债权人履行该职责所产生的相关诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权限。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；

2、拟变更债权代理人；

3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；

6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；

7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；

8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；

10、发行人书面提议召开债券持有人会议；

11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；

13、发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

14、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

（七）地方政府的支持

公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2016-2018 年，发行人分别获得补贴收入 63,248.66 万元、74,612.85 万元和 54,478.54 万元。

（八）优良的可变现资产

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量，截至2018年12月末，发行人账面资产中包括货币资金196,999.97万元。此外，发行

人具有充足的土地资产，截至2018年末，发行人存货中包含土地账面价值合计184,073.45万元。发行人土地资产权属明确，均为出让用地，可有计划地变现用于偿还债务。且随着临安撤市并区，临安区的住宅用地出让价格上涨明显。未来，当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

（九）优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。截至2018年末，发行人在金融机构的授信额度总额为41.65亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

（十）本期债券本金的提前偿付条款设置为债券偿付提供了进一步支持

本期债券的还本付息方式设置了本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。提前偿还本金条款的设置，减轻了发行人到期时一次性还本的债务压

力，充分保护了投资者利益。本期债券本息偿付时间明确，有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金，降低债券偿付风险。

第十四条 风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他相关信息。

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，就会造成项目成本回收困难，并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转困难，也可能形成偿付风险。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请在证券交易场所上市交易，但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

易。

（二）与发行人行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人所处行业受经济周期影响，有可能对发行人盈利能力产生不利影响。房地产行业、旅游行业与经济周期相关性强，在经济平稳增长时期，固定资产投资增加、居民消费能力增强，推动房地产市场和旅游市场繁荣发展。在经济下滑时期，固定资产投资减少、居民消费能力下降，房地产市场和旅游市场也会受到不利影响。

2、产业政策风险

发行人是以基础设施建设、水务、休闲旅游、房地产开发、矿产开发五大主业为支撑的国有独资企业。现阶段发行人得到了临安区政府的大力支持。但是房地产行业易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。水务行业属公益行业，产品价格受政策影响较大，且存在规模经济效应。矿产开发行业是资源性行业，受国家资源政策和环境保护政策的影响。未来发行人从事业务的相关政策存在不确定性，可能对发行人的盈利能力产生负面影响，从而影响本期债券的偿付。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

发行人作为临安区国有独资企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。2018 年末发行人其他应

收款（不含应收股利）为 275,459.71 万元，其他应收款主要由未结算的往来款和工程建设借款构成。发行人的资金调配受临安区政府统筹资金管理的影响，相关单位对公司资金形成一定占用。

2、项目建设风险

发行人承担了临安区多项重点城建工程，投资规模大，公司未来会面临较大的资本支出压力。本期债券募集资金将用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等固定资产投资项目。上述项目总投资额合计 22.31 亿元，总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，受到多方面不可预见因素影响。由于以上因素的影响，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

3、财政支持减弱的风险

发行人承担了临安区重大基础设施项目的建设，目前得到了当地政府在财政补贴、资产注入等方面的支持。在地方政府债务负担加重、严控地方债务风险的背景下，未来发行人可能面临一定的财政支付能力减弱风险，从而对发行人盈利能力造成不利影响。

4、合规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目（二期）等固定资产投资项目。发行人其它应收账款金额较大，临安区政府及各部门等相关

单位对发行人资金形成一定占用，发行人资金使用受临安区政府统筹资金管理的影响，本期债券募集资金存在未能按约定用途使用的风险。

5、黄金价格波动的风险

发行人 2016-2018 年分别实现物资销售营业收入 171,271.53 万元、166,960.56 万元和 144,861.06 万元，分别占当年主营业务收入的 79.16%、67.86%和 66.39%。目前物资销售收入规模较大，但盈利性欠佳。受到供求关系、经济环境、通货膨胀、利率趋势等因素的影响，黄金价格存在波动性。未来黄金价格的大幅波动可能会对发行人经营产生不利影响。

6、经营活动现金净流量波动的风险

2016-2018 年，发行人经营性活动现金净流量分别为-26,658.06 万元、61,607.77 万元和 24,495.51 万元，经营活动现金净额波动较大。其中经营活动现金流入分别为 298,363.20 万元、589,398.19 万元和 409,761.66 万元，经营活动现金流出分别为 325,021.25 万元、527,790.42 万元和 385,266.15 万元，因此，发行人具有经营性现金流净额波动较大的风险。

7、存货余额较大及存货跌价风险

2016-2018 年末，发行人存货分别为 647,062.22 万元、738,652.68 万元和 936,031.18 万元，占资产总计比例分别为 35.80%、33.61%和 47.74%。存货中，土地占比较大。由于目前房地产行业处于下行通道，

国家近年来出台的房地产调控政策将使房地产存货面临跌价风险，而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高，面临一定的存货跌价风险。

8、部分土地出让金未缴纳的风险

发行人土地资产主要于存货科目核算，截至 2018 年末，发行人存货中土地资产共计 184,073.45 万元，土地性质均为出让，其中有 70,951.21 万元的土地尚未缴纳土地出让金。未来，随着临安撤市设区后土地行情不断走强，发行人土地开发及出让规模将相应增大，将面临一定的土地出让金补缴支出压力。

9、应收账款和其他应收款规模较大的风险

2016-2018 年，发行人应收账款分别为 5,151.34 万元、32,120.57 万元和 9,506.87 万元，占总资产的比例分别为 0.28%、1.46%和 0.48%；其他应收款（不含应收股利）分别为 392,995.68 万元、249,432.71 万元和 275,459.71 万元，占总资产的比重分别为 21.74%、11.35%和 14.05%。报告期内，发行人应收账款占比较小，但仍具一定规模；发行人其他应收款虽然呈逐年递减趋势，但规模和占比仍较大。发行人应收类款项为临安区政府部门及下属平台企业，回收风险较低，但存在一定的资金占用风险。

10、关联方占款的风险

截至 2018 年末，发行人其他应收款（不含应收股利）275,459.71 万元，其中关联方其他应收款 157,626.40 万元，占比 57.22%。发行人关联方应收款项规模较大，款项回收受关联方经营情况影响，可能

影响发行人现金流状况，发行人存在一定关联方占款的风险。

二、相应风险的对策

（一）与本期债券有关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的证券交易场所交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险的对策

为防范偿付风险，针对本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期限较长的特点，发行人和兴业银行股份有限公司杭州临安支行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，对本期债券本息兑付资金的划付和日常管理进行法律约束。

目前发行人经营状况良好，现金流量充足，其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，注重资本结构的管理，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。同时，发行人将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高工作效率，加快工程进度，控制运营成本，确实保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。

主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，本期债券在市场上获得的认同度也将提高，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与发行人行业相关风险的对策

1、经济周期风险的对策

发行人经营业务分散，从事房地产、水务、休闲旅游、矿产开发等业务。其中水务行业和矿产开发行业受经济周期影响较弱，为发行人抵抗经济周期风险奠定了基础。而且发行人所在地区经济发展迅速，这也为发行人的发展提供了良好的外部环境，进一步提升发行人的抵抗经济周期风险的能力。

2、产业政策风险的对策

针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，积极采取相应措施适应新的环境，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

（三）与发行人相关风险的对策

1、经营风险的对策

发行人将不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高公司运营效率。

2、项目建设风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，采取切实措施控制资金支付，按计划推进工程施工，使项目能如期按质竣工、及时投入运营，努力实现预期收益，保障本期债券按期偿付。

3、财政支持减弱风险的对策

发行人作为临安区重大基础设施项目的建设主体，临安区政府为发行人发展提供了大力支持，2016-2018年，发行人收到的政府补助分别为63,248.66万元、74,612.85万元和54,478.54万元。临安区地域优势明显，区域经济发展良好，近年临安区地区生产总值、固定资产投资等各项经济指标增长较快，预计短期内临安区区域经济将继续保持增长，临安区政府也将继续从资金、政策等各方面支持发行人的发展。

4、合规使用债券资金风险的对策

发行人聘请兴业银行股份有限公司杭州临安支行作为本期债券的监管银行，签订《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。本期债券发行后，发行人将在兴业银行股份有限公司杭州临安支行设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存储和使用。

5、黄金价格波动风险的对策

发行人黄金现货交易由发行人子公司杭州临安宝丰贸易有限公司负责运营。杭州临安宝丰贸易有限公司制定了《黄金交易操作管理办法》，设置了止盈和止损点，并设置内控岗位负责审核交易方式和

资金流向，制定了重大交易报批、交易内核等内控制度。同时发行人将密切关注国内外经济形势，避免黄金价格大幅波动对发行人经营产生不利影响。

6、经营活动现金净流量波动的风险的对策

2016-2018年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为298,363.20万元、589,398.19万元和409,761.66万元，经营活动现金流出分别为325,021.25万元、527,790.42万元和385,266.15万元，经营活动现金流量净额分别为-26,658.06万元、61,607.77万元和24,495.51万元，呈现波动态势。发行人2016年经营性现金流净额为负，主要原因为发行人自2012年起承接城市基础建设工程，但其承接工程均未达到竣工验收标准，因此尚未收到代建费，导致当年发行人经营性现金流净额为负。未来年度，随着发行人各类保障房项目的陆续完工、出租和出售，发行人的现金流量情况将得到有效改善。

7、存货余额较大及存货跌价风险的对策

发行人存货主要是在建项目的工程成本、土地成本以及库存商品。随着未来几年，发行人在建的各类安置房陆续完工，并相继出租和出售，未来年份发行人的存货规模将得到较好控制。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，主体信用等级为 **AA+**级⁹，本期债券信用等级为 **AA+**级，评级展望为稳定。

上海新世纪肯定了杭州市临安区面临的良好发展机遇、公司作为杭州市临安区级平台的重要地位及公司自有资本实力持续增强等因素对公司信用状况的有力支撑；同时上海新世纪也关注到未来投资支出压力较大、资产流动性较弱以及公司经营活动净现金流持续为负等因素对公司未来经营及整体信用水平的影响。

一、评级观点

（一）优势

1、较好的外部环境。

临安区地处杭州市西部，较好的区域位置、便利的交通条件及丰富的自然资源促进了地区经济持续增长，2017年撤市设区后，与杭州市的同城效应将进一步强化，可为国兴集团业务开展提供良好的外部环境。

2、业务地位较重要。

国兴集团作为临安区城市基础设施建设的重要主体，在临安区基础设施项目、保障房建设等方面具有较重要的作用。同时公司负责运

⁹ AA级：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。AA+级表示略高于AA级。

营大明山景区，具备专营优势。

（二）关注

1、土地市场波动风险。

国兴集团基建项目资金平衡主要依赖于土地出让，但计划出让的土地受临安区城市建设规划、土地使用规划及房地产市场行情等因素影响，变现存在不确定性。

2、债务偿付压力。

国兴集团已累积较大规模的刚性债务，而基础设施项目回款较慢，面临一定的债务偿付压力。

3、资金占用风险。

国兴集团与临安区其他区属单位存在大额资金往来，对公司资金形成占用。若回款不及时，将对资产质量及经营现金流状况产生负面影响。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新

世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人金融机构授信情况

截至 2018 年末，发行人在金融机构的授信额度总额为 41.65 亿元，授信额度已使用完毕。

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与工商银行、农业银行、华夏银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。自成立以来，发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十六条 投资者保护条款

一、债权代理协议

发行人已与国信证券股份有限公司（以下简称“债权代理人”）签订了《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方

便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（三）债权代理人的权利和义务

1、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

（四）债权人代理人行使债权代理事务的方式和程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等持续的跟踪和分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及本期债券全体债券持有人。

5、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债

权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

二、募集资金账户与偿债资金专户监管协议

发行人已与兴业银行股份有限公司杭州临安支行（以下简称“监管银行”）签订了《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》（以下简称“监管协议”）。本节仅列示了本期债券之《监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《监管协议》全文。

（一）募集资金监管账户

1、发行人同意在监管银行开设唯一的募集资金监管账户（以下简称“监管账户”），专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。

监管账户不得开通网银，不得开通通存通兑，不得提前出售支票与流通付款凭证等其他支付凭证，不得用作其他用途。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的

程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、监管账户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行预留授权经办人（机构负责人或有权人员）私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

5、在《监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管银行应在该情形发生当日立即书面通知发行人及本期债券的债权代理人。

（二）偿债资金专户

1、发行人在监管银行开设唯一的偿债资金专户（以下简称“偿债资金专户”），专门存储及管理偿债资金。

偿债资金专户不得开通网银，不得开通通存通兑，不得提前出售支票与流通付款凭证，不得用作其他用途。

偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，从募集资金投资项目收益及发行人经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《监管协议》第八条另有约定的除外。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行预留经办行授权经办人（机构负责人或有权人员）私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

（三）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《监管协议》约定的监管账户中，监管银行应向发行人出具相关凭证。

2、在《监管协议》有效期内，除第十五条规定的情形之外，《监管协议》约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（四）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的《募集说明书》披露的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管银

行的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、监管银行根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审核后，根据该划款指令办理资金划拨。若发行人向监管银行提供的划款指令要素不齐全，监管银行暂不履行资金划拨行为，并要求其改正，发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行。

监管银行对划款指令仅负形式性审核义务，监管银行根据划款指令办理资金划拨的经济及法律后果由发行人承担。

（五）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前十个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

（六）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及《监管协议》第八条另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三个工作日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

监管银行对划款指令进行形式性审核后，根据该划款指令办理资金划拨。若发行人向监管银行提供的划款指令要素不齐全，监管银行暂不履行资金划拨行为，并要求其改正，发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行。

监管银行对划款指令仅负形式性审核义务，监管银行根据划款指令办理资金划拨的经济及法律后果由发行人承担。

监管银行在履行完资金划拨工作后两个工作日内，应将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

三、持有人会议规则

发行人已与国信证券股份有限公司签订了《2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人会议的职权

1、就发行人变更《2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债券债权代理人负责召集。

2、债券债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；

（2）拟变更债权代理人；

（3）拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

（4）发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持

有人权益产生重大不利影响的；

（5）发行人未能按期偿付本期债券的本息；

（6）发行人转移债券全部或部分清偿义务；

（7）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；

（8）发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

（9）发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；

（10）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（11）债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

（12）单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；

（13）发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

（14）法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

4、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应依照《募集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

5、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债

务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人净资产减少单次超过最近一年经审计净资产的百分之十以上的，重组方案必须经债券持有人会议同意，并报国家发改委备案。同时，评级机构应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来级别。

（三）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前7个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前1个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的

其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江天册律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；

七、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大资产变化合法合规；

十一、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十二、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十三、发行人募集资金的运用合法合规；

十四、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十五、发行人《募集说明书》对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十六、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十七、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，发行人律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

浙江天册律师事务所及经办律师保证由浙江天册律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江天册律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2015-2017年审计报告、2018年审计报告；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江天册律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2019年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

- （一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：浙江国兴投资集团有限公司

联系人：涂志刚

联系地址：浙江省杭州市临安区锦城街道国联大厦 1（1 幢 501）

联系电话：0571-63962181

传真：0571-63962181

邮政编码：311300

2、牵头主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：王熙子、贾喜君、张予初

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005029

传真：010-88005099

邮政编码：100033

3、联席主承销商：国开证券股份有限公司

联系人：王锐、顾金璐

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300804、010-88300817

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

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

附表二：发行人 2016-2018 年合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	1,969,999,734.42	3,761,239,928.35	1,593,047,012.81
应收票据及应收账款	95,068,726.09	-	-
应收账款	-	321,205,683.63	51,513,417.20
预付款项	2,174,300,669.28	1,893,475,759.95	767,278,893.95
应收股利	-	2,072,877.26	1,564,284.11
其他应收款	2,756,669,989.15	2,494,326,198.38	3,929,956,846.51
存货	9,360,311,759.90	7,386,526,829.37	6,470,622,203.50
一年内到期的非流动资产	93,811.39	-	-
其他流动资产	86,806,501.05	7,744,825.61	7,546,772.69
流动资产合计	16,443,251,191.28	15,866,592,102.55	12,821,529,430.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	87,272,829.03	103,733,406.05	102,832,927.91
持有至到期投资	150,000,000.00	150,000,000.00	-
长期股权投资	789,879,669.15	774,762,209.19	367,031,555.86
固定资产	964,583,645.57	830,859,684.53	809,011,248.68
固定资产清理	-	-10,644,709.33	-
在建工程	25,807,717.94	3,128,339,438.27	2,901,729,392.29
无形资产	17,323,303.38	19,528,637.97	7,914,595.61
商誉	16,167,459.84	16,167,459.84	14,775,627.26
长期待摊费用	14,376,680.27	15,193,084.48	6,617,350.58
递延所得税资产	8,711,891.78	8,570,878.41	7,137,949.69
其他非流动资产	1,090,415,947.48	1,072,488,158.45	1,036,898,319.05
非流动资产合计	3,164,539,144.44	6,108,998,247.86	5,253,948,966.93
资产总计	19,607,790,335.72	21,975,590,350.41	18,075,478,397.70
流动负债：			
短期借款	-	1,000,000,000.00	30,000,000.00
应付票据及应付账款	201,144,020.57	127,181,206.25	280,149,973.70
预收款项	759,455,624.72	209,553,234.88	54,058,771.67
应付职工薪酬	3,950,485.71	3,180,150.59	3,358,637.77
应交税费	47,087,327.24	38,890,771.78	37,908,455.55
其他应付款	1,512,149,167.96	1,653,636,204.51	1,130,397,214.94
应付利息	-	96,711,262.82	106,917,537.60
一年内到期的非流动负债	1,000,075,231.98	1,839,652,027.79	1,130,890,000.00
其他流动负债	-	-	300,000,000.00
流动负债合计	3,523,861,858.18	4,968,804,858.62	3,073,680,591.23
非流动负债：			
长期借款	3,011,660,199.30	4,535,046,191.68	3,657,839,365.25

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付债券	1,390,100,767.85	992,225,617.05	2,656,153,549.60
长期应付款	1,778,463,131.21	1,928,764,444.94	577,631,946.68
递延所得税负债	11,639,460.81	15,889,368.41	15,664,248.88
非流动负债合计	6,191,863,559.17	7,471,925,622.08	6,907,289,110.41
负债合计	9,715,725,417.35	12,440,730,480.70	9,980,969,701.64
所有者权益：			
实收资本	1,943,857,500.00	1,943,857,500.00	1,643,857,500.00
资本公积	4,133,856,129.90	4,254,881,900.93	3,663,965,849.31
其他综合收益	11,747,776.62	24,501,499.40	23,826,140.80
盈余公积	194,630,194.75	172,200,824.09	134,906,673.68
未分配利润	2,635,269,735.43	2,339,067,397.19	1,927,926,476.30
归属于母公司所有者权益合计	8,919,361,336.70	8,734,509,121.61	7,394,482,640.09
少数股东权益	972,703,581.67	800,350,748.10	700,026,055.97
所有者权益合计	9,892,064,918.37	9,534,859,869.71	8,094,508,696.06
负债和所有者权益总计	19,607,790,335.72	21,975,590,350.41	18,075,478,397.70

附表三：发行人 2016-2018 年合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	2,181,845,065.34	2,484,248,648.34	2,191,158,330.60
其中：营业收入	2,181,845,065.34	2,484,248,648.34	2,191,158,330.60
二、营业总成本	2,406,015,426.84	2,745,889,449.88	2,516,572,017.34
其中：营业成本	1,929,099,279.74	2,199,944,307.57	2,053,205,084.28
税金及附加	17,073,742.87	31,185,267.78	22,818,788.12
销售费用	19,894,129.88	12,434,179.74	9,289,563.77
管理费用	75,222,729.22	63,634,049.13	54,294,724.89
财务费用	361,202,354.47	432,944,292.79	372,970,499.48
资产减值损失	3,523,190.66	5,747,352.87	3,993,356.80
加：投资收益（损失以“-”号填列）	15,879,748.99	10,854,361.58	41,192,342.04
其他收益	519,318,500.00	745,357,426.00	-
资产处置收益	41,163,815.49	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	352,191,702.98	494,570,986.04	-284,221,344.70
加：营业外收入	28,928,560.77	949,750.33	635,868,399.03
减：营业外支出	18,393,392.73	1,837,040.24	2,407,502.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	362,726,871.02	493,683,696.13	349,239,551.81
减：所得税费用	37,169,150.92	34,506,178.69	27,409,381.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	325,557,720.10	459,177,517.44	321,830,169.83
归属于母公司所有者的净利润	329,335,542.94	452,435,071.30	313,964,686.01
少数股东损益	-3,777,822.84	6,742,446.14	7,865,483.82

附表四：发行人 2016-2018 年合并现金流量表

单位：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	2,996,126,013.04	2,373,037,734.56	2,168,194,742.53
收到的税费返还	-	-	24,810,689.25
收到其他与经营活动有关的现金	1,101,490,615.36	3,520,944,196.66	790,626,539.63
经营活动现金流入小计	4,097,616,628.40	5,893,981,931.22	2,983,631,971.41
购买商品、接受劳务支付的现金	2,984,849,173.55	4,437,998,851.35	2,234,002,474.82
支付给职工以及为职工支付的现金	46,199,844.08	39,716,500.14	33,711,312.01
支付的各项税费	116,022,274.06	103,176,170.66	66,152,888.59
支付其他与经营活动有关的现金	705,590,224.59	697,012,713.45	916,345,852.96
经营活动现金流出小计	3,852,661,516.28	5,277,904,235.60	3,250,212,528.38
经营活动产生的现金流量净额	244,955,112.12	616,077,695.62	-266,580,556.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	49,036,670.00	4,000.00	17,010.00
取得投资收益收到的现金	37,945,802.09	1,050,830.99	2,128,665.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,660,805.97	-	-
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	-	-	6,913,675.05
投资活动现金流入小计	118,643,278.06	1,054,830.99	9,059,350.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138,812,486.00	221,368,883.71	396,942,839.69
投资支付的现金	100,579,723.36	561,000,000.00	6,154,438.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	11,889,145.51	-
支付其他与投资活动有关的现金	70,000,000.00	1,939,602.00	127,735,246.72
投资活动现金流出小计	309,392,209.36	796,197,631.22	530,832,524.41
投资活动产生的现金流量净额	-190,748,931.30	-795,142,800.23	-521,773,173.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	2,352,525,000.00	392,870,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	352,870,000.00
取得借款收到的现金	1,859,000,000.00	3,038,000,000.00	2,165,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	18,460,019.00	533,709,137.30
筹资活动现金流入小计	1,859,000,000.00	5,408,985,019.00	3,091,579,137.30
偿还债务支付的现金	3,093,571,871.50	2,154,433,173.57	1,636,186,195.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	604,160,495.07	607,269,793.28	459,974,621.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,049,687.08	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	10,507,789.34	300,024,032.00	204,300,000.00
筹资活动现金流出小计	3,708,240,155.91	3,061,726,998.85	2,300,460,817.41
筹资活动产生的现金流量净额	-1,849,240,155.91	2,347,258,020.15	791,118,319.89
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	-1,795,033,975.09	2,168,192,915.54	2,764,589.25
加：期初现金及现金等价物余额	3,765,033,709.51	1,593,047,012.81	1,590,282,423.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,969,999,734.42	3,761,239,928.35	1,593,047,012.81