

**舟山海城建设投资集团有限公司
公司债券年度报告
(2019年)**

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价公司公司债券时，应当认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书“风险因素”等有关章节的内容。

一、与债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券由监管部门批准的证券登记机构负责托管、登记及结算工作，本期债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上交所交易流通。虽然本期债券有较好的资质，但证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

二、与行业有关的风险

（一）涉及房地产行业项目的风险

发行人业务涉及房地产行业，房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，未来，国家宏观政策仍有可能出现变更或调整。房地产行业开发具有开发周期

长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。

（二）经济周期风险

发行人负责舟山市城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（三）政策风险

发行人作为舟山市城市基础设施的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

三、与发行人有关的风险

（一）经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。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。发行人与舟山市政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

（二）经营周期风险

发行人负责舟山市城市基础设施业务，而城市基础设施的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介结构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	15
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
八、 受托管理人履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
四、 公司治理情况.....	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	26
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
附件 财务报表.....	30
担保人财务报表.....	43

释义

发行人、公司	指	舟山海城建设投资集团有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期	指	2019 年度 1-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元/万元/亿元
舟山市政府、市政府	指	舟山市人民政府

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	舟山海城建设投资集团有限公司
中文简称	舟山城投
外文名称(如有)	无
外文缩写(如有)	无
法定代表人	陈安振
注册地址	浙江省舟山市 定海区临城街道田螺峙路 480 号城投大厦 18-20 楼(自贸试验区内)
办公地址	浙江省舟山市 定海区临城街道田螺峙 480 号城投大厦 1906 室
办公地址的邮政编码	306100
公司网址	http://zsctgroup.com/
电子信箱	244196852@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡剑轮
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	职工监事
联系地址	浙江省舟山市定海区临城街道田螺峙 480 号城投大厦 1906 室
电话	0580-2296061
传真	0580-2296000
电子信箱	244196852@qq.com

三、信息披露网址及置备地

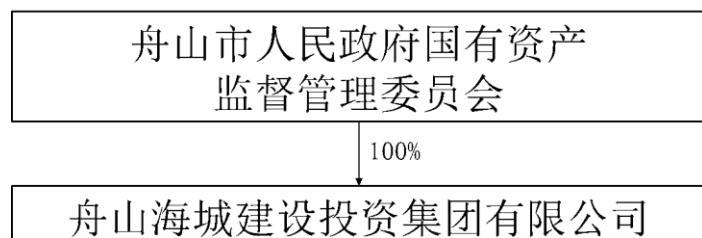
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	浙江省舟山市定海区临城街道田螺峙 480 号城投大厦 1906 室

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：舟山市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：舟山市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据舟国资决【2020】1号文件，任命陈益君，刘忠灵及董国军为公司董事，徐光辉，冯海敏及张兆军不再担任公司董事职务。

本次相关人员变动对发行人日常管理、生产经营及偿债能力不产生影响，上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号外经贸大厦9层920
签字会计师姓名	叶邦芬，张东学，吴玲琳

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127776.SH、127874.SH、151230.SH、162070.SH
债券简称	18舟城01、18舟城02、19舟城01、19舟城02
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系人	何畏、王熙子、赵亮、傅敏珂、张予初
联系电话	010-88005351

（三）资信评级机构

债券代码	127776.SH
债券简称	18 舟城 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

债券代码	127874.SH
债券简称	18 舟城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127776.SH、1880052.IB
2、债券简称	18 舟城 01、18 舟城投债 01
3、债券名称	2018 年舟山海城建设投资集团有限公司公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 4 月 3 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 4 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.33
10、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。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行	不适用

情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	127874.SH、1880212.IB
2、债券简称	18 舟城 02、18 舟城投债 02
3、债券名称	2018 年舟山海城建设投资集团有限公司公司债券(第二期)
4、发行日	2018 年 10 月 19 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.94
10、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。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151230.SH
2、债券简称	19 舟城 01
3、债券名称	舟山海城建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 3 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 8 日
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.52
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本次

	债券到期最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	有权决定在本期债券存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及上调/下调幅度的公告。若公司未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 未到执行日。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	公司发出关于是否调整本期债券票面利率及上调/下调幅度的公告后，投资人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。 未到执行日。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162070.SH
2、债券简称	19 舟城 02
3、债券名称	舟山海城建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2019 年 8 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 9 月 4 日
7、到期日	2024 年 9 月 4 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.4
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	有权决定在本期债券存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及上调/下调幅度的公告。若公司未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

	未到执行日。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	公司发出关于是否调整本期债券票面利率及上调/下调幅度的公告后，投资人有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。 未到执行日。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127776.SH、1880052.IB

债券简称	18舟城01、18舟城投债01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行“18舟城投债01”，公司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。募集资金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
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金10亿元人民币，其中6.05亿元用于金鸡山安置小区二期工程和新城长峙岛山门拆迁安置小区工程，3.95亿元用于补充公司营运资金。公司根据募集说明书的规定用途，结合年度预算，在预算指导下合理规范使用募集资金。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127874.SH、1880212.IB

债券简称	18舟城02、18舟城投债02
募集资金专项账户运作情况	自公司发行“18舟城投债02”，公司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。

	募集资金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
募集资金总额	9.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金9亿元人民币,其中5.45亿元用于金鸡山安置小区二期工程和新成长峙岛山门拆迁安置小区工程,3.55亿元用于补充公司营运资金。公司根据募集说明书的规定用途,结合年度预算,在预算指导下合理规范使用募集资金。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额(如有)	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额(截止报告签发日,如有)	0
募集资金用于疫情防控的具体用途(如有)	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况(如有)	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况(如有)	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151230.SH

债券简称	19 舟城 01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行“19 舟城 01”，公司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。募集资金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。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次发行的金额为不超过10亿元,募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及其利息,以提高发行人直接融资比例,优化融资结构。发行人拟偿还有息负债明细如下:偿还国开行借款5,000.00万元,国开行借款5,000.00,渤海信托借款10,000.00万元,国开行借款8,790.00万元,国开行借款2,850.00万元,舟山市工行借款2,820.00万元,国开行借款4,040.00万元,舟山市农行借款1,170.00万元,18 舟城投债 01 利息6,330.00万元,舟山市建行借款40,500.00万元,舟山市建行借款13,500.00万元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额(如有)	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额(截止报告签发日,如有)	0

募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162070.SH

债券简称	19 舟城 02
募集资金专项账户运作情况	自公司发行“19 舟城 02”，公司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。募集资金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。
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次计划发行的金额为不超过 20 亿元，实际发行金额为 15 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及其利息和补充公司流动资金，以提高发行人直接融资比例，优化融资结构。其中偿还有息债务及其利息的金额为不超过 15 亿元，补充流动资金的金额为不超过 5 亿元，满足公司中长期业务发展需求。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	127776.SH、1880052.IB
债券简称	18 舟城 01、18 舟城投债 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+

评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	一致，无影响

债券代码	127874.SH、1880212.IB
债券简称	18 舟城 02、18 舟城投债 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	一致，无影响

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127776.SH、127874.SH、151230.SH、162070.SH
债券简称	18舟城01、18舟城02、19舟城01、19舟城02
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	国信证券勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不存在损害债券持有人利益的行为。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

发行人作为舟山市人民政府针对舟山市的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。具体业务方面，发行人负责舟山市的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目；承担成片改造地块开发建设的前期工作，负责土地开发管理业务等。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障房销	17,821	17,326	2.78	14.09	19,592.2	19,300	1.49	22.12

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
售	.95	.90			8	.35		
建筑设计	5,171.69	4,035.67	21.97	4.09	5,919.08	4,974.96	15.95	6.68
土地出让	15,054.81	14,337.92	4.76	11.90	12,313.00	11,697.35	5.00	13.90
燃气	41,441.81	33,169.49	19.96	32.75	33,693.50	26,746.99	20.62	38.05
建材销售	14,991.62	14,648.39	2.29	11.85	8,427.37	8,354.45	0.87	9.52
受托代建	10,165.82	9,555.89	6.00	8.03	-	-	-	0.00
工程施工	4,592.82	4,555.55	0.81	3.63	689.25	644.88	6.44	0.78
处置投资性房地产	4,407.50	2,184.62	50.43	3.48	-	-	-	0.00
物业管理	3,366.52	3,468.00	-3.01	2.66	2,593.53	2,401.20	7.42	2.93
租金	5,426.57	1,471.27	72.89	4.29	3,257.40	1,158.79	64.43	3.68
其他	4,089.07	2,470.86	39.57	3.23	2,067.91	1,724.99	16.58	2.34
合计	126,530.18	107,224.56	15.26	-	88,553.32	77,003.96	13.04	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人为城投类国有企业，不适合上述分类标准。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

(1) 建材销售板块收入增加 77.89%，成本增加 75.34%，毛利率增加 163.22%，主要系业务量增加所致。

(2) 本期新增受托代建业务及处置投资性房地产业务。

(3) 工程施工板块收入增加 566.35%，成本增加 606.42%，毛利率下降 87.42%，主要系工程施工业务量增加的同时成本增幅更大所致。

(4) 物业管理板块收入增加 29.80%，成本增加 44.34%，毛利率下降 140.57%，主要系物业管理业务量增加的同时成本增幅更大所致。

(5) 租金板块收入增加 66.59%，成本增加 26.97%，毛利率增加 13.13%，主要系出租面积增加所致。

(6) 其他收入板块收入增加 97.74%，成本增加 43.24%，毛利率增加 138.66%，主要系业务量增加所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

发行人作为舟山市人民政府针对舟山市的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。

伴随着舟山市的经济增长与城市建设的快速发展，相关业务在区域内具有行业垄断性，发行人有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立性的机制安排说明：

公司业务独立、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，具有完整的独立性。

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

(三) 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

(四) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

(一) 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营活动相关

(二) 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**0**，占合并口径净资产的比例（%）：**0**，是否超过合并口径净资产的**10%**： 是 否

(四) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会[2019]16号），与财会[2019]6号配套执行。

本公司根据财会[2019]6号、财会[2019]16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，

本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》(财会[2019]9 号)，根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据		917,146.63		
应收账款		94,372,817.68		505,310.62
应收票据及应收账款	95,289,964.31		505,310.62	
应付票据				
应付账款		152,298,301.55		
应付票据及应付账款	152,298,301.55			

（2）重要会计估计变更

报告期内本公司重要会计估计变更如下：

单位：元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目影响金额
本次会计估计变更前，公司应收款项的坏账准备的计提方法为：按信用风险特征组合计提坏账准备纳入组合 2 的应收款项，根据余额百分比法计提坏账准备。鉴于该部分应收款项的应收账款拖欠时间的长短不同，其信用情况及还款能力也各不相同，对应的可回收性亦有很大差别，现行的会计估计不能客观公允的反映实际应收款情况。为了进一步提高公司会计信息质量，对现行应收款项坏账计提的会计估计变更为账龄分析法。	董事会批准	2019-12-31	应收账款增加计提坏账准备，期末余额影响金额 1,799,591.66 元； 其他应收款增加计提坏账准备，期末余额影响金额 1,175,582.75 元； 本期资产减值损失影响金额 1,611,777.01 元； 会计估计变更后对本年财务报表净利润影响额 -1,611,777.01 元。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利

润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标(包括但不限于)

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	4,407,514.50	3,533,529.24	24.73	-
2	总负债	2,708,969.28	2,047,963.91	32.28	主要系长期应付 款和应付债券增 加较多所致。
3	净资产	1,698,545.21	1,485,565.33	14.34	-
4	归属母公司股东的净资产	1,635,921.04	1,424,464.72	14.84	-
5	资产负债率(%)	61.46	57.96	6.05	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	61.53%	58.03%	6.03	-
7	流动比率	4.39	4.06	8.25	-
8	速动比率	0.55	0.84	-35.45	主要系流动资产 的增加主要为存 货增加所致。
9	期末现金及现金等价物余 额	229,474.49	338,132.88	-32.13	主要系取得借款 收到的现金减少 导致筹资活动产 生的现金流量净 额减少所致。
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	126,530.18	88,553.32	42.89	注 1
2	营业成本	107,224.56	77,003.96	39.25	注 2
3	利润总额	27,207.71	25,328.22	7.42	-
4	净利润	26,231.61	24,090.42	8.89	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	2,683.69	-10,276.00	482.91	注 3
6	归属母公司股东的净利润	24,528.20	23,863.46	2.79	-
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	31,781.33	31,635.67	0.46	-
8	经营活动产生的现金流净	-	-	47.85	注 4

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
	额	143,519.1 9	275,184.5 4		
9	投资活动产生的现金流净额	-41,237.08	-9,423.02	-337.62	注 5
10	筹资活动产生的现金流净额	76,097.88	466,630.6 4	-83.69	注 6
11	应收账款周转率	8.99	12.77	-29.60	-
12	存货周转率	0.04	0.04	0.00	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00	-
14	利息保障倍数	0.23	12.97	-98.23	注 7
15	现金利息保障倍数	-1.22	-3.97	69.38	注 8
16	EBITDA 利息倍数	0.27	14.95	-98.19	注 9
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要系燃气收入增加和本期新增受托代建业务所致。

注 2：主要系燃气、建材销售和受托代建业务成本随着销售规模增加而增加所致。

注 3：主要系本期非经常性损益减少所致。

注 4：主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加，收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

注 5：主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额大幅度增加导致投资活动现金流出增加所致。

注 6：主要系取得借款收到的现金大幅度减少所致。

注 7：主要系本期资本化利息大幅度增加和费用化利息大幅度减少所致。

注 8：主要系本期资本化利息大幅度增加和费用化利息大幅度减少所致。

注 9：主要系本期资本化利息大幅度增加和费用化利息大幅度减少所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	22.95	33.81	-32.13	注 1
应收账款	1.87	0.94	98.39	注 2
预付款项	0.13	1.00	-86.51	注 3
其他应收款	18.45	23.86	-22.65	-
存货	328.60	232.61	41.27	注 4

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
其他流动资产	2.79	1.51	85.29	注5
可供出售金融资产	0.21	0.19	7.82	-
长期应收款	1.18	0.08	1,380.04	注6
长期股权投资	6.01	6.01	0.06	-
投资性房地产	48.64	44.82	8.53	-
固定资产	8.02	6.68	20.16	-
在建工程	0.63	1.16	-45.38	注7
无形资产	0.48	0.45	7.47	-

2. 主要资产变动的原因

- 注1：主要系银行存款增加较多所致。
 注2：主要系主营业务规模增加导致经营性往来款增加较多所致。
 注3：主要系主营业务规模增加导致预付购货款增加所致。
 注4：主要系原材料、开发成本和新增的受托代建项目增加较多所致。
 注5：主要系增值税借方余额重分类增加较多所致。
 注6：主要系本期融资租赁款增加较多所致。
 注7：主要系燃气管网部分工程转固所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：10.84亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	10.84	-	-	项目收益权的质押
合计	10.84	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额50%

适用 不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	0.1	-	-	-
应付账款	0.80	1.52	-47.54	注1
预收款项	2.71	2.69	0.75	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付职工薪酬	0.17	0.14	21.54	-
应交税费	0.35	0.20	68.88	注 2
其他应付款	71.47	48.34	47.85	注 3
一年内到期的非流动负债	9.80	19.48	-49.70	注 4
长期借款	68.50	64.40	6.37	-
应付债券	55.60	30.69	81.13	注 5
长期应付款	57.73	33.47	72.50	注 6
递延所得税负债	1.55	1.46	6.06	-
其他非流动负债	1.93	2.26	-14.62	-

2. 主要负债变动的原因

注 1：主要系本期应付账款减少所致。

注 2：主要系房产税增加较多所致。

注 3：主要系与浙江舟山群岛新区新城管理委员会的往来款增加较多所致。

注 4：主要系 1 年内到期的长期借款增加较多所致。

注 5：主要系本期增发 10 亿元“19 舟城 01”和 15 亿元“19 舟城 02”所致。

注 6：主要系与浙江建融投资发展有限公司的长期应付款增加较多和与舟山第二初级中学项目资金的专项应付款增加较多所致。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期内有息借款总额 134.00 亿元，上年末有息借款总额 114.57 亿元，借款总额总比变动 16.95%。

报告期内有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，不存在可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司将继续保持稳健的运营节奏，将在接下来的一年中合理安排企业的运营和融资计划。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
光大兴陇信托	4.6	4.6	0
国开发展基金有限公司	2.5	2.5	0
舟山市建行	6.00	0	6.00
国开行	17.30	12.35	4.95
杭州银行	12.50	8.66	3.84
华夏银行	7.00	3.00	4.00
市工行	9.50	7.70	1.80
市农行	1.00	0.50	0.50
渤海信托	8.00	2.00	6.00
农业银行	42.60	28.80	13.80
工行舟山分行	10.00	4.50	5.50
合计	121.00	-	46.39

上年末银行授信总额度：148.17亿元，本报告期末银行授信总额度121.00亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-27.17亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至报告期末，公司已获批尚未发行的债券额度为5亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：2.72亿元

报告期非经常性损益总额：2.44亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

公司2019年收到的其他与经营活动有关的现金主要由补贴收入及往来款构成。公司作为舟山市范围内重要的国有企业，承担重要市政项目的建设工作，未来的补贴收入预计具备可持续性。

收到的其他与经营活动有关的现金	金额	性质
新城管委会	20.40	往来款
小干岛指挥部	6.20	往来款

舟山海洋教育投资有限公司	3.46	往来款
临城新区开发建设公司	4.78	往来款
营业外收入及补贴收入	1.42	营业外收入及补贴收入
其他	2.35	其他
合计	38.61	

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：15.00 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-14.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：1.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 √不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 √不适用

二、关于破产相关事项

适用 √不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 √不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 √否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 √否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2020年4月17日	已完成工商变更	无

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

（以下无正文，为舟山海城建设投资集团有限公司公司债券 2019 年年度报告盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：舟山海城建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	2,294,744,938.24	3,381,328,839.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	917,146.63
应收账款	187,228,269.50	94,372,817.68
应收款项融资		
预付款项	13,452,377.58	99,685,921.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,845,397,536.45	2,385,624,420.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	32,860,161,135.77	23,260,615,736.21
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	35,220,481.38	-
其他流动资产	279,499,076.15	150,843,641.95
流动资产合计	37,515,703,815.07	29,373,388,523.67
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	20,565,802.94	19,074,172.75
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	118,402,825.53	8,000,000.00
长期股权投资	600,850,851.74	600,517,242.93
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,864,223,585.00	4,482,088,993.00
固定资产	802,493,659.45	667,839,309.42
在建工程	63,281,603.50	115,851,114.92
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	48,305,453.25	44,948,133.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,235,083.87	21,767,078.59
递延所得税资产	414,590.60	1,817,793.00
其他非流动资产	24,667,680.00	-
非流动资产合计	6,559,441,135.88	5,961,903,838.16
资产总计	44,075,144,950.95	35,335,292,361.83
流动负债:		
短期借款	10,000,000.00	-
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	79,890,985.80	152,298,301.55
预收款项	271,137,866.43	269,110,058.47
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,328,152.42	14,257,311.57
应交税费	34,602,621.39	20,489,741.45
其他应付款	7,147,058,165.68	4,834,062,658.74
其中：应付利息	156,893,969.02	97,536,130.92
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	979,820,000.00	1,948,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,539,837,791.72	7,238,218,071.78

非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	6,850,180,000.00	6,440,000,000.00
应付债券	5,559,699,405.58	3,069,472,897.59
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,773,416,295.58	3,346,972,992.30
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	18,460,250.00	12,684,000.00
递延所得税负债	155,039,932.93	146,180,716.77
其他非流动负债	193,059,144.76	226,110,416.65
非流动负债合计	18,549,855,028.85	13,241,421,023.31
负债合计	27,089,692,820.57	20,479,639,095.09
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	9,741,797,230.32	7,888,856,823.38
减: 库存股		
其他综合收益	369,012,613.25	352,671,775.81
专项储备		
盈余公积	86,758,328.22	72,189,794.84
一般风险准备		
未分配利润	1,161,642,225.38	930,928,783.47
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	16,359,210,397.17	14,244,647,177.50
少数股东权益	626,241,733.21	611,006,089.24
所有者权益(或股东权益)合计	16,985,452,130.38	14,855,653,266.74
负债和所有者权益(或股东权益)总计	44,075,144,950.95	35,335,292,361.83

法定代表人: 陈安振 主管会计工作负责人: 陈益君 会计机构负责人: 王伟

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位:舟山海城建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		

货币资金	1,109,497,885.77	1,685,178,629.34
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,774,711.12	505,310.62
应收款项融资		
预付款项	591,601.55	4,240,648.08
其他应收款	10,386,970,494.37	6,669,683,539.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,676,313.19	6,101,463.90
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,970,055.63	1,482,437.26
流动资产合计	11,503,481,061.63	8,367,192,028.70
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	8,000,000.00	8,000,000.00
长期股权投资	10,042,416,081.06	7,984,715,529.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	352,914,664.00	166,099,164.00
固定资产	205,762,243.02	241,092,877.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	24,832,139.84	25,598,169.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,844,275.14	5,042,662.20
递延所得税资产	36,616.86	7,887.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,637,806,019.92	8,430,556,290.78
资产总计	22,141,287,081.55	16,797,748,319.48
流动负债：		

短期借款	10,000,000.00	-
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	1,008,118.07	-
合同负债		
应付职工薪酬	1,463,611.60	1,371,816.87
应交税费	1,602,344.71	65,562.20
其他应付款	3,717,175,478.00	1,970,275,376.37
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	630,000,000.00	790,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,361,249,552.38	2,761,712,755.44
非流动负债：		
长期借款	1,890,000,000.00	2,510,000,000.00
应付债券	5,559,699,405.58	3,069,472,897.59
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,076,667,671.36	792,497,854.93
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,149,560.00	3,813,079.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,533,516,636.94	6,375,783,832.15
负债合计	12,894,766,189.32	9,137,496,587.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,461,560,927.64	2,021,103,116.09
减：库存股		
其他综合收益	126,015.00	-
专项储备		

盈余公积	77,455,313.51	62,886,780.13
未分配利润	707,378,636.08	576,261,835.67
所有者权益（或股东权益）合计	9,246,520,892.23	7,660,251,731.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,141,287,081.55	16,797,748,319.48

法定代表人：陈安振 主管会计工作负责人：陈益君 会计机构负责人：王伟

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,265,301,826.26	885,533,192.51
其中：营业收入	1,265,301,826.26	885,533,192.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,236,612,780.99	987,473,452.72
其中：营业成本	1,072,245,554.48	770,039,577.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,021,952.01	60,434,893.11
销售费用	55,284,102.82	50,575,463.20
管理费用	99,303,981.45	100,767,058.69
研发费用		
财务费用	-15,242,809.77	5,656,460.24
其中：利息费用	2,327.50	21,165,463.23
利息收入	15,435,575.09	15,639,368.47
加：其他收益	219,467,163.85	341,732,430.29
投资收益（损失以“—”号填列）	458,608.81	106,035.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	458,608.81	82,295.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,269,598.49	7,519,889.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4,933,179.39	-12,713,437.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	623,160.22	15,578,294.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	265,440,756.03	250,282,953.28
加：营业外收入	8,525,187.02	3,719,891.53
减：营业外支出	1,888,862.93	720,682.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	272,077,080.12	253,282,162.17
减：所得税费用	9,760,969.63	12,377,966.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	262,316,110.49	240,904,195.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	262,316,110.49	240,904,195.77
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	245,281,975.29	238,634,626.41
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	17,034,135.20	2,269,569.36
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合		

收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	262,316,110.49	240,904,195.77
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	245,281,975.29	238,634,626.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	17,034,135.20	2,269,569.36
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈安振 主管会计工作负责人：陈益君 会计机构负责人：王伟

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	22,352,853.37	7,396,223.05
减：营业成本	13,070,657.80	1,783,835.85
税金及附加	3,029,699.29	4,243,906.10
销售费用		
管理费用	28,985,598.06	27,384,400.76
研发费用		
财务费用	-89,373.13	446,724.05
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	159,000,000.00	180,630,000.00
投资收益（损失以“-”号填		

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,177,901.49	4,811,239.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-114,917.73	927.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-221,824.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	149,419,255.11	158,757,698.54
加：营业外收入	8,760.17	0.01
减：营业外支出	476,935.55	61,192.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,951,079.73	158,696,506.05
减：所得税费用	3,265,745.94	1,203,041.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	145,685,333.79	157,493,464.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	145,685,333.79	157,493,464.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	145,685,333.79	157,493,464.30
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：陈安振 主管会计工作负责人：陈益君 会计机构负责人：王伟

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,284,085,307.34	951,384,752.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	12,067,314.79	
收到其他与经营活动有关的现金	3,861,302,528.73	1,721,013,057.25
经营活动现金流入小计	5,157,455,150.86	2,672,397,810.10
购买商品、接受劳务支付的现金	4,640,095,954.57	4,114,644,557.37
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	144,068,433.73	143,965,990.95
支付的各项税费	91,145,593.77	116,124,105.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,717,337,095.54	1,049,508,527.64
经营活动现金流出小计	6,592,647,077.61	5,424,243,181.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,435,191,926.75	-2,751,845,371.26
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	255,000.00
取得投资收益收到的现金	125,000.00	205,988.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,410,131.59	16,617,511.72
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	126,890,329.69	
投资活动现金流入小计	129,425,461.28	17,078,500.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,545,420.89	110,400,294.61
投资支付的现金	-	908,369.81
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	472,250,863.99	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	541,796,284.88	111,308,664.42
投资活动产生的现金流量净额	-412,370,823.60	-94,230,163.80
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	500,000.00	497,927,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	500,000.00	497,927,300.00
取得借款收到的现金	2,800,000,000.00	7,186,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,713,144,499.97	1,381,228,288.68
筹资活动现金流入小计	4,513,644,499.97	9,065,475,588.68
偿还债务支付的现金	2,248,000,000.00	3,478,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,172,612,135.81	792,623,941.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	332,053,514.86	128,045,207.70
筹资活动现金流出小计	3,752,665,650.67	4,399,169,149.19
筹资活动产生的现金流量净额	760,978,849.30	4,666,306,439.49
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	-1,086,583,901.05	1,820,230,904.43
加：期初现金及现金等价物余额	3,381,328,839.29	1,561,097,934.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,294,744,938.24	3,381,328,839.29

法定代表人：陈安振 主管会计工作负责人：陈益君 会计机构负责人：王伟

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	22,810,398.79	8,039,217.62
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,238,484,848.87	1,574,655,546.62
经营活动现金流入小计	2,261,295,247.66	1,582,694,764.24
购买商品、接受劳务支付的现金	5,839,846.69	5,884,680.88
支付给职工及为职工支付的现金	13,792,864.81	12,787,016.61
支付的各项税费	1,480,190.84	4,730,683.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,340,806,698.31	1,643,060,315.60
经营活动现金流出小计	3,361,919,600.65	1,666,462,696.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,100,624,352.99	-83,767,931.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116,624.49	2,396,163.80
投资支付的现金		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	500,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	500,116,624.49	2,396,163.80
投资活动产生的现金流量净额	-500,116,624.49	-2,396,163.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,800,000,000.00	3,846,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	291,012,000.00	384,050,000.00
筹资活动现金流入小计	3,091,012,000.00	4,230,370,000.00
偿还债务支付的现金	1,070,000,000.00	2,650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	959,856,352.89	392,323,357.57
支付其他与筹资活动有关的现金	36,095,413.20	19,800,000.00
筹资活动现金流出小计	2,065,951,766.09	3,062,123,357.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,025,060,233.91	1,168,246,642.43
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	-575,680,743.57	1,082,082,546.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,685,178,629.34	603,096,082.66
六、期末现金及现金等价物余额	1,109,497,885.77	1,685,178,629.34

法定代表人：陈安振 主管会计工作负责人：陈益君 会计机构负责人：王伟

担保人财务报表

适用 不适用