

2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集说明书



发行人	浙江国兴投资集团有限公司
注册金额	13.5 亿元
本期发行金额	13.5 亿元
发行期限	7 年期（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）
本次债券担保情况	无担保
主承销商、债权代理人	国信证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AA+
	本次债券债项评级 AA+



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

主承销商及簿记管理人

募集说明书签署日期：2022 年 3 月 28 日

重要声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能。本次债券发行不涉及新增地方政府债务。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

二、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤

勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应法律责任。

三、律师事务所及律师声明

浙江天册律师事务所及经办律师保证发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经审阅，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。

四、信用承诺声明

发行人及本次债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本次债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

五、投资提示

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2022 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账户监管协议》、《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

六、本次债券基本要素

（一）债券名称：2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（简称“22 国兴债”）。

（二）发行总额：13.5 亿元。

（三）债券期限和利率：本次债券为 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债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（四）发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（五）发行对象：通过承销团成员在银行间市场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）债券担保：本次债券无担保。

（七）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，本次债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

七、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、专业会计师或其他专业顾问。

目录

释义	1
第一节 债券发行依据	5
第二节 风险提示及说明	6
第三节 发行条款	20
第四节 募集资金用途	24
第五节 认购与托管	95
第六节 债券发行网点	97
第七节 认购人承诺	98
第八节 发行人基本情况	100
第九节 发行人财务情况	165
第十节 发行人资信情况	226
第十一节 法律意见	233
第十二节 税项	235
第十三节 信息披露安排	237
第十四节 投资者保护措施	245
第十五节 债权代理人	260
第十六节 其他应说明的事项	272
第十七节 发行人、中介机构及相关人员声明	273
第十八节 本次债券发行的有关机构	283
第十九节 备查文件	287

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。

本期债券/本次债券：指 2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券。

本次发行：指本次债券的发行

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。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

临安区政府、区政府：指临安区人民政府。

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。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2022 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次债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

监管银行：指本次债券的监管银行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本次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次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、法规为发行本次债券而制作的《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2022 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《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2022 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账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

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

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

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

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

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

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

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

《3127 号文》：指《国家发展改革委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）。

《298 号文》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）

元：指人民币元。

工作日：指中华人民共和国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。

第一节 债券发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕275 号文件注册公开发行。

2021 年 5 月 8 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本次债券。

2021 年 6 月 29 日，发行人召开股东会议并通过股东会议，同意公司申请发行本次债券。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本次债券的投资收益水平。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，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，但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后一定会有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本次债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

（四）项目建设风险

本次债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价

格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

（五）募投资金投资项目收益未达预期的风险

本次债券的募投项目总投资额为 106,937.23 万元。本次债券共募集资金 13.5 亿元，其中 6.20 亿元用募投项目建设。本次债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、盈利能力波动的风险

2018-2020 年，发行人营业利润分别为 35,509.48 万元、31,637.60 万元和 36,033.06 万元，净利润分别为 32,773.70 万元、33,701.28 万元和 30,995.88 万元。近三年，发行人营业利润、净利润呈波动趋势，存在一定盈利能力波动的风险。

2、有息债务较高、财务费用较大的风险

2018-2020 年末，发行人有息债务（包括短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券以及长期应付款）分别为 728,129.93 万元、1,095,262.32 万元和 1,332,428.14 万元；同期的财务费用分别为 36,477.44 万元、36,499.19 万元和 50,772.93 万元。报告期内，随着发行人投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力增大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的

依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

3、未来资本支出压力较大的风险

2018-2020 年末，发行人在建工程分别达到 3,003.59 万元、8,129.08 万元和 11,457.19 万元。发行人作为临安区政府批准成立的重大项目建设主体，部分项目建设周期长、资金需求量大，近年来临安区整体规划设计中基础设施建设规模不断扩大，发行人的工程建设项目支出也有增加的可能，在未来可能会给发行人带来一定资金压力。由于发行人部分在建项目前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，面临着未来资本支出压力较大的风险。

4、其他应收款规模较大的风险

2018-2020 年末，发行人其他应收款科目分别为 278,579.13 万元、301,456.92 万元和 484,217.38 万元，占同期资产总额的比重分别为 13.88%、12.73%和 16.82%。发行人其他应收款主要为与杭州市临安区国有资产投资控股有限公司、杭州市临安区临余公路临安段改建工程指挥部等政府部门往来款，风险较小，但是规模较大，回收期较长，面临一定回收风险。

5、存货跌价风险

2018-2020 年末，发行人存货项目分别为 943,188.07 万元、1,108,443.20 万元和 1,083,572.73 万元，占同期资产总额的比重分别

为 46.99%、46.80%和 37.64%。发行人的存货主要为从事房地产开发业务所购置的土地、所建商品房以及受临安区政府委托代建的基础设施建设项目，如果房地产价格出现大幅波动，存货减值风险较大。

6、经营活动现金净流量波动的风险

2018 年-2020 年，发行人经营活动净现金流分别为 17,924.34 万元、-153,494.86 万元和 162,773.89 万元，经营活动现金净额波动较大，2019 年发行人经营性活动现金净流量为负值，主要原因为临安区政府委托发行人建设的基础设施建设项目期限较长，已完工回款项目较少，因此回购款流入较小。2020 年发行人经营活动现金净流量由负转正。

7、对政府补贴依赖较高，净利润大幅波动的风险

2018 年-2020 年，发行人营业收入分别为 231,426.13 万元、179,355.55 万元和 259,690.36 万元，营业利润分别为 35,509.48 万元、31,637.60 万元和 36,033.06 万元，政府补贴收入分别为 54,478.54 万元、66,027.43 万元和 35,948.26 万元。发行人自身主营业务盈利能力较弱且波动较大，盈利水平对政府补贴依赖程度偏高，发行人未来存在因政府补贴资金变动导致净利润大幅波动的风险。

8、贸易业务收入毛利率长期为负的风险。

2018-2020 年，发行人分别实现贸易业务（物资销售）收入 144,871.74 万元、141,076.38 万元、116,581.92 万元，毛利率-0.01%、0.00%和-0.04%，发行人贸易业务收入占比较高，但毛利率长期为负。

目前，发行人物资销售业务主要包括优质高岭土开采销售以及黄金现货交易，由于物资销售业务成本较高，叠加黄金交易手续费因素，发行人物资销售业务收入虽然占比较高但面临着毛利率为负的风险。

9、其他非流动资产的减值风险

2018 年-2020 年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 109,041.59 万元、280,302.47 万元和 282,000.02 万元，占各期总资产的比例分别为 5.43%、11.83%和 9.79%。发行人其他非流动资产的构成主要为发行人拥有的矿产资源，报告期末，发行人共拥有采矿权 2 个，探矿权 3 个，由于未来红岭土等矿产资源的价格走势存在不确定性，可能造成发行人矿产估值下降，存在其他非流动资产减值的风险。

10、投资活动现金流持续流出风险

2018-2020 年，发行人投资活动现金流量净额分别为-20,954.39 万元、-203,598.30 万元和-76,394.51 万元，报告期内投资活动现金流持续流出，主要系公司用于参股子公司投资而支付的现金流量较高，若未来发行人投资支付的现金继续保持较高水平而取得投资收益收到的现金较低，公司面临投资活动现金流持续流出的风险。

11、营业收入波动风险

2018-2020 年，发行人营业收入分别为 231,426.13 万元、179,355.55 万元和 259,690.36 万元，报告期内发行人营业收入有所波动，主要系 2019 年公司保障房销售收入下降。发行人作为临安区主

要的保障房建设主体，若公司未来承担的保障房建设项目数量有所下降，则可能对公司营业收入产生不利影响。

12、负债总额上升明显，资产负债率上升较快风险

2018-2020年末，发行人负债总额分别为988,603.46万元、1,312,254.91万元和1,793,414.35万元，资产负债率分别为49.25%、55.40%和62.29%，报告期内发行人负债水平上升明显，资产负债率上升较快，随着发行人投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力增大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

13、多元化经营风险

发行人是杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，主要从事临安区范围内城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等杭州市临安区国资办授权的国有资产运营业务。主营业务包括物资销售、房产销售、基础设施建设、景区旅游、安保服务和其他业务等，发行人业务经营较为多元，可能面临业务范围较广，公司经营管理的专业能力无法完全满足等风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

房地产及旅游盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，其房产购买及旅游需求可能同时

减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。受金融危机影响，我国的经济景气度有所下降，临安区的产业经济的发展亦可能受到影响，购销量与生产量均有可能减少，亦有可能对发行人的盈利产生不利影响。

2、建设施工和工程管理风险

发行人作为临安区基础设施建设的重要主体，基础设施建设项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间建设施工和工程管理不善，或出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、政策改变、遇到不可抗拒的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

3、安全生产风险

发行人所经营的几大主业涉及广大民众的日常生活、城建、房地产的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。因此发行人继续深化“安全生产年”活动，认真落实安全生产责任制，重点加强对大明山旅游、纤岭矿区、工程施工等重点环节的安全检查。加强安全生产宣传教育，强化全体职工的安全意识。如果出现较大的安全事故，会对发行人的社会声誉造成很大的影响。

4、市场竞争风险

发行人部分业务在临安当地处于垄断地位，但仍然面临一定的市场风险。房地产业务中，发行人商品房业务、保障房业务均面临

国家宏观经济调整及市场竞争加大的风险。旅游业务中，发行人目前主要以大明山风景及滑雪场为主，虽然目前公司旅游设施及环境都处于较好水平，但旅游品种比较单一且受季节限制，随着人们对旅行要求的提高，旅游行业中也存在一批潜在的进入者，因此发行人主营业务存在市场竞争风险。

5、黄金价格波动的风险

2018-2020年，发行人分别实现物资销售营业收入144,871.74万元、141,076.38万元、116,581.92万元，分别占当年主营业务收入的62.60%、80.17%和45.35%。尽管发行人制定了交易操作管理办法，并设置内控岗位负责审核交易方式和资金流向，以规避交易风险。然而，在国际政治经济局势的影响下，黄金价格可能会大幅波动，从而对发行人的营业收入和偿债能力造成一定程度的影响。

6、房产销售波动的风险

2018-2020年，发行人分别实现毛利润29,392.47万元、15,914.12万元和66,645.78万元，其中房产销售业务（包括商品房和保障性住房）的毛利分别为14,171.55万元、3,649.35万元和1,077,043.25万元。在房地产调控政策持续的宏观经济背景下，房地产库存升高，房地产价格回落，将导致发行人房地产业务的销售业绩受到影响。

7、自然灾害风险

地震、塌方、泥石流、山体滑坡等地质灾害可能对在建项目造成损毁，导致在建项目建造成本上升、工期延误。同时，台风、大雾、暴雨、大雪等恶劣天气状况也可能对在建项目的工期、建造质

量造成影响。因此，自然灾害的发生会对发行人的整体经营业绩产生不利影响。

8、合同履行风险

发行人是临安区城市基础设施建设实施主体之一，主要负责区政府指定的道路基础设施建设、土地整治等项目建设。发行人与临安政府签订了《临安市基础设施建设项目政府回购协议书》，按照发行人投资建设、政府一次性回购、资金分期支付的模式进行运作。虽然临安区政府信誉较佳，但由于临安区政府履行合同的时效性取决于地方财政的实力，未来可能存在不能完全按合同约定完工决算或按协议约定支付工程款项的情况。因此发行人存在合同未按时履约风险，将会对发行人的经营和现金流状况造成影响。

9、突发事件引发的经营风险

突发事件，是指突然发生、已经或可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，包括自然灾害、事故灾害、公共卫生事件、社会安全事件、实际控制人或公司管理层无法履行职责等。发行人如遇突发事件，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

10、疫情对公司业务影响的风险

2020年，公司景区旅游受新冠肺炎疫情影响使得经营毛利润为负，毛利率分别为-0.21%。随着国内新冠疫情防疫形式逐渐好转，

公司景区旅游和安保业务也逐步恢复正常，但是防国外疫情输入和防疫情反弹工作仍然较为艰巨，国内旅游行业和安保服务行业仍然受到一定程度的不利影响，公司该类业务也会受到相应影响。

（三）管理风险

1、多元化经营风险

发行人经营范围涉及较广，主要包括物资销售、商品房开发销售、保障性住房开发销售、景区旅游、基础设施建设等产业板块。多元化经营一方面为发行人分散了行业风险，带来了较大收益，另一方面也给公司的管理能力带来挑战。公司如果不能有效管理各经营板块，多元化经营可能会给发行人带来一定风险。

2、子公司管理风险

截至2020年末，发行人拥有控股子公司26家，管理幅度较大。发行人下属企业众多，经营领域较为广泛，这对公司管理能力、投资决策、内部控制等提出了更高的要求。如果发行人对子公司的管理不到位或因管理链条过长发生管理失控等情况，将可能会影响到发行人的正常生产经营。

3、项目管理风险

发行人目前在建和拟建的项目较多，投资金额量大、投资建设周期较长、资金回收时间较长，需要专业化的项目团队进行管理。同时，随着发行人业务的发展，未来几年项目投资规模将不断扩大。因此如果发行人项目管理方面不完善，将存在出现安全生产事故、

项目进度延误、项目质量参差不齐等风险，进而给发行人的正常生产经营声誉带来负面影响。

4、投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，发行人未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

5、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断引进优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，能否引进高素质人才，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了股东会、董事会、监事会，高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、融资平台政策变化风险

继 2010 年国务院出台《关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发改委、中国银监会、人民银行、中华人民共和国审计署等机构陆续出台了包括《关于贯彻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相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》等在内的一系列政策以监管和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为。如发行人未来无法扩宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方融资平台风险监管政策所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

2、宏观经济政策风险

随着临安撤市并区，目前临安区的经济发展，无论是从经济总量、发展的质量，还是从发展的内外环境来看，正在步入一个发展的机遇期和转型期。发行人是一家以物资销售、商品房开发销售、保障性住房开发销售、景区旅游、基础设施建设、矿产开发等产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。虽然政府支持力度较大但是发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，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。矿产开发和旅游行业是资源性行业，受国家资源政策和环境保护政策的影响。未来相关政策存在不确定性，可能对盈利能力产生负面影响，发行人的经营也有可能受到宏观经济政策的不利影响。

3、地方政府政策变化的风险

在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，如临安区经济适用房的建设将由以发行人为主调整为招投标方式等，因此发行人的经营将受到国有资产管理体制、地方政府投融资体制及相关政策的影响。如果国有资产管理体制、地方政府投融资体制调整，有可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

4、房地产政策调整的风险

房地产总体政策导向为促进房地产市场平稳健康发展。政府政策在“抑制、投机、调控”以及“稳定、支持、促进”中不断变化，自 2015 年温和积极的政策后，2016 年下半年来，为抑制房地产泡沫，杭州市部分地区重启限购（暂不包括临安）、提高首付比例等一系列房地产宏观调控政策。从市场信息反馈来看，目前杭州房地产市场成交量有所回落，市场观望气氛出现，因此具有一定的房地产行业风险。近年来，发行人房地产板块收入占主营业务营业收入的 20% 以上，后续还有新的商品房项目拟开发，如果未来政府对房地产行业出台更严厉的调控政策，可能对发行人房地产板块的收入产生较大的影响，并进一步影响公司营业收入情况。

5、土地政策风险

发行人所从事的房地产开发业务受国家宏观政策影响较大。如果近期国家出台一系列土地调控政策，对土地整理行业提出更明确、

更具体的限定性要求，受土地政策影响，发行人房地产开发业务可能面临一定的政策风险。

6、房地产行业波动风险

发行人部分业务涉及房地产行业，由于宏观经济的波动，给房地产行业、市场及政策指导带来诸多的不稳定性和风险性，房地产行业的快速发展也带来了房地产市场供求失衡、房地产经济与国民经济发展不协调等问题，因此，房地产行业波动将为发行人带来一定风险。

第三节 发行条款

一、债券名称：2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券（简称“22 国兴债”）。

二、发行人：浙江国兴投资集团有限公司。

三、发行总额：13.5 亿元人民币。

四、债券期限和利率：本次债券期限为 7 年期，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。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

五、债券面值和发行价格：本次债券面值 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。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

七、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

八、发行对象：通过承销团成员在银行间市场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）。

九、发行期限：本次债券的发行期限为 6 个工作日，自发行首日至 2022 年 4 月 26 日。

十、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 19 日。

十一、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 20 日。

十二、起息日：本次债券存续期限内每年的 4 月 25 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本次债券的计息期限为 2022 年 4 月 25 日至 2029 年 4 月 24 日。

十四、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。

十五、付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 25 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）。

十六、兑付日：本次债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 25 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）。

十七、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

十八、兑付价格：按面值兑付。

十九：偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他普通债务。

二十、承销方式：本次债券由主承销商国信证券股份有限公司组织承销团，以余额包销方式进行承销。

二十一、主承销商：国信证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本次债券无担保。

二十三、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，本次债券信用等级为 **AA+**，发行主体长期信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定。

二十四、流动性安排：本次债券发行结束后 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次债券上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本

次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本次债券募集资金 13.5 亿元人民币，拟将其中 1.89 亿元用于余村三产地块保障房项目，2.14 亿元用于余村西侧地块保障房项目，1.72 亿元用于临安大明山游客服务中心项目，0.45 亿元用于临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目，3.24 亿元用于偿还发行人于 2021 年到期的企业债券本息，4.06 亿元用于补充营运资金。具体分配情况如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	项目实施主体	发行人持股比例	拟使用债券资金	募集资金占总投比例	募集资金占本次债券发行额比例
1	余村三产地块保障房项目	45,057.02	杭州临安城镇化投资建设有限公司	60%	18,900.00	41.95%	14.00%
2	余村西侧地块保障房项目	30,705.19	浙江国兴投资集团有限公司	-	21,400.00	69.70%	15.85%
3	临安大明山游客服务中心项目	24,673.24		-	17,200.00	69.71%	12.74%
4	临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	6,501.78		-	4,500.00	69.21%	3.33%
5	偿还发行人于 2021 年到期的企业债券本息	-	-	-	32,400.00	-	24.00%
6	补充营运资金	-	-	-	40,600.00	-	30.07%
合计		106,937.23			135,000.00		100.00%

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），余村三产地块保障房项目和余村西侧地块保障房项目属于目录第一类鼓励类“四十

二、其他服务业之 1、保障性住房建设与管理”，临安大明山游客服务中心项目和临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目属于目录第一类鼓励类“三十四、旅游业之 1、文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”，募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务；本次债券募集资金不用于项目土地费用支出；本次债券募投项目收入优先用于偿还本次债券；发行人承诺“14 临安城建债”、“19 国兴债 01”、“19 国兴债 02”和“19 国兴债 03”募投项目收入将优先用于偿还本次债券。发行人将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等，发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息；发行人承诺将于发行前设置募集资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取和划转。发行人承诺本次债券募投项目不涉及政府回购及代建。

二、募集资金投资项目情况

（一）保障房项目

1、项目建设的必要性和社会效益

（1）项目建设是改善居民住房条件，提高生活水平的需要

本区块居民居住环境主要存在的问题有：缺少必要的市政基础设施和必要的商业服务设施，居民的生活很不方便。一些农居缺少给水和排污系统。室外环境几乎没有经过设计，垃圾随处可见，河流水溪受到污染，树木混乱，杂草丛生，缺少人际交往的室外场地。通过该农转居安置房项目的建设，完善各类市政基础设施、服务设施，可安置居民，能有效改善拆迁户的居住环境，房屋结构质量和消防安全得到有效保证，从而切实改善该地区民生质量，推动临安“生活品质之城”建设。

（2）项目建设是节约用地，提高土地利用率的需要

由于长期的生活、居住习惯和历史原因，村民住房布局比较分散，住宅层数参差不齐，土地用地结构不合理，土地利用率较低，严重不适应城市经济的发展。城中村改造、农居拆迁安置房建设，是集约使用区域内土地资源，提高土地综合利用效益的有效方法，是会盘活土地资源、拓展发展空间的重要途径。本项目的实施，是“向天要地拓空间”、提高土地资源综合利用水平的集中体现。

（3）项目建设将有力推动当地的建设步伐

由于城中村地区农居混杂，一些住宅建设沿袭原来的农村标准，缺乏统一的规划，建筑布局凌乱、建筑设计水平不高，给城市规划和管理带来很大的难度。临安区以国家大力发展长三角经济圈为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻省发展改革委、省住房城乡建设厅、省财政厅、省国土资源厅《关于加快推进城市

棚户区工矿棚户区改造的实施意见》和《国务院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)和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号)精神,全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神,区委、区政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署,本项目的实施正是落实棚户区及旧住宅改造安置工作。

(4) 项目建设有利于改善当地投资环境,实现区域经济持续协调发展

项目的建设有利于改善当地的投资环境,土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时,可以加强政府行政部门的服务意识,充分提供一级市场信息,简化投资者的用地审批手续,这样就能改善投资软环境,吸引投资者,促进城市经济发展。同时,土地储备制度可以及时调节土地供应,防止地价的过高增长,避免出现“泡沫经济”现象,有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。另一方面,通过完善城市基础设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用,提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地,鼓励功能混合和产城融合,促进人口集中、产业集聚、用地集约。

因此,该项目的建设是推动经济提质增效升级的必然选择,抓住通航发展机遇,加强城市基础设施建设,大力拓展城市职能,优化城市结构,建设宜居宜业示范区,促进当地经济发展,增强城市

实力，促进区域经济、社会、环境的全面协调、快速发展，是十分必要的。

2、项目批复文件

(1) 余村三产地块保障房项目批复文件如下表：

序号	批文名称	批文文号	主要内容	发文机关	发文日期
1	可研批复	临发改投[2019]189 号	批准项目可行性研究报告	杭州市临安区发展和改革局	2019-9-10
2	不动产权证	浙(2020)临安区不动产权第 0002690 号	项目用地为城镇住宅用地	杭州市规划和自然资源局临安分局	2020-1-17
3	环评登记表	备案号：201933018500000822	项目主要环境影响及采取的环保措施	杭州市生态环境局	2019-9-29
4	节能审查意见书	浙建节 3301850185201900006 号	项目方案符合节能设计要求	杭州市临安区住房和城乡建设局	2019-10-15
5	建设工程规划许可证	建字第 330185201900300 号	项目建设符合城乡规划要求	杭州市规划和自然资源局	2019-11-14
6	浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表	2019-330112-47-01-802810	项目主要信息备案	杭州市临安区发展和改革局	2019-8-26

(2) 余村西侧地块保障房项目批复文件如下表：

序号	批文名称	批文文号	主要内容	发文机关	发文日期
1	可研批复	临发改投[2019]007 号	批准项目可行性研究报告	杭州市临安区发展和改革局	2019-1-16
2	不动产权证	浙(2019)临安区不动产权第 0025785 号	项目用地为城镇住宅用地	杭州市规划和自然资源局临安分局	-
3	环评登记表	备案号：201833018500000565	项目主要环境影响及采取的环保措施	杭州市生态环境局	2018-11-6
4	节能审查意见书	浙建节 SC201811071708540331 号	项目方案符合节能设计要求	杭州市临安区住房和城乡建设局	2018-12-28

5	建设工程规划许可证	建字第 330185201900069 号	项目建设符合城乡规划要求	杭州市规划和自然资源局	2019-4-15
6	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2018-330185-47-01-065279-000	项目主要信息备案	杭州市临安区发展和改革局	2018-9-3

(3) 募投项目用地情况如下表：

项目名称	是否取得土地证	权利性质	用途	权属	是否记入投资成本等
余村三产地块保障房项目	是	划拨	城镇住宅用地	杭州临安城镇化投资建设有限公司	是
余村西侧地块保障房项目	是	划拨	城镇住宅用地	浙江国兴投资集团有限公司	是

余村三产地块保障房项目所属地块已经依法进行了用地预审，发行人已取得权证号为“浙（2020）临安区不动产权第 0002690 号”的不动产权证。根据不动产权证，项目总用地面积 24,748 平方米（合 37.12 亩），拟占用土地为城镇住宅用地，土地性质为划拨，项目用地目前已全部开发建设。该项目用地土地费用 5,001.56 万元已纳入项目总投资，后续不会转为出让地。

余村西侧地块保障房项目所属地块已经依法进行了用地预审，发行人已取得权证号为“浙（2019）临安区不动产权第 0025785 号”的不动产权证。根据不动产权证，项目总用地面积 21,957 平方米（合 32.94 亩），拟占用土地为城镇住宅用地，土地性质为划拨，项目用地目前已全部开发建设。该项目用地土地费用 4,124.00 万元已纳入项目总投资，后续不会转为出让地。

3、项目建设内容

(1) 余村三产地块保障房项目

余村三产地块保障房项目位于临安区锦城街道余村（钱王街以北钱锦大道以东），主要建设内容为住宅建筑、配套用房、地下室、道路及绿化等。项目总建筑面积 97,614.07 m²，其中地上建筑面积 65,415.1 m²，（其中住宅 62,647.14 m²，配套商业用房 2,152.89 m²，物业用房建筑面积 488.24 m²，其余配套用房面积 126.83 m²），地下建筑面积 29,190.55 m²，地下夹层建筑面积 766.4 m²，架空层建筑面积 2,242.02 m²；设置机动车停车位 689 个，非机动车停车位 1,066 个，户数 548 户。

1) 住宅

本项目住宅建筑面积 62,647.14 m²，共 548 套。拟建住宅层数为 1#、3#18 层，2#2 层，6#23 层，7#、8#24 层。1#楼标准层 C-1、D、F-1 户，3#楼标准层 2A、3B-1、B-2 户，5#楼标准层 2（G+E-2+F-2）户，6#、7#、8#标准层 2（E-1+C-2）户。主要户型 A：面积 143.84 m²；户型 B：面积 142.47/143.79 m²，户型 C：面积 123.43-125.14 m²，户型 D：m²，户型 E：89.32-89.82 m²，户型 F：97.76/103.36 m²，户型 G：133.67 m²。

2) 配套用房

本项目配套用房的建筑面积共 2,767.96 m²，包括配套商业用房、物业用房、其余配套用房（社区用房、开闭所、消控室、垃圾房等）。在地块北侧两层建筑设置配套设施用房，以满足居民的生活需求。

3) 停车库

本项目共 689 个车位，其中 24 个设置在地上，其中包括 14 个访客车位，665 个设置在地下，其中包括 14 个无障碍车位，基本满足使用需要。按小型汽车 35 m²/车位，则本项目地下停车库建筑面积 23,275 m²。本项目电动充电桩 98 个，其中慢充充电桩 95 个，快充充电桩 3 个，充电桩不包含于机动车停车位中。

4) 地下设备用房

本项目按实际需要考虑配电房、通风机房、水泵房、消防水池等地下设备用房 5,915.55 m²。

5) 项目具体建设内容及对应投资额

序号	工程/费用名称	投资额（万元）	工程量（m ² ）	单价(元/m ²)
一	工程费用	34,848.22	97,614.07	3,570.00
1	土建工程	25,983.83	97,614.07	2,661.89
1.1	地上建筑	12,854.85	67,657.12	1,900.00
1.2	地下建筑	12,881.49	29,956.95	4,300.00
1.3	三通一平	247.49	24,748.50	100.00
2	装修工程	896.22	11,202.74	800.00
3	安装工程	4,978.31	97,614.07	510.00
3.1	给排水	1,073.75	97,614.07	110.00
3.2	电气	1,561.83	97,614.07	160.00
3.3	消防	780.91	97,614.07	80.00
3.4	暖通	585.68	97,614.07	60.00
3.5	智能化	536.88	97,614.07	55.00
3.6	燃气	439.26	97,614.07	45.00
4	室外水、电综合	192.95	19,295.00	100.00
5	道路、广场等	416.03	11,886.50	350.00
6	景观绿化	333.38	7,408.50	450.00
7	智能化设备	350	1 项	3,500,000.00
8	电梯	540	18	300,000.00
9	充电桩	157.5	98	16,071.00
9.1	慢充	142.5	95 个	15,000.00
9.2	快充	15	3 个	50,000.00
10	变配电设备	1,000.00	1 项	10,000,000.00
二	工程建设其它费用	8,063.23		
1	建设用地费	5,001.56		
2	建设管理费	1,338.22		

2.1	建设单位管理费	311.79		
2.2	建设管理其他费	223.24		
2.3	工程监理费	803.19		
3	可行性研究费	10.00		
4	节能评估费	15.00		
5	勘察设计费	1,274.67		
5.1	设计费	980.82		
5.2	勘察费	293.85		
6	环境影响评价费	8		
7	水土保持方案评估费	22		
8	场地准备及临时设施费	278.79		
9	劳动安全卫生评价费	10.45		
10	工程保险费	104.54		
三	预备费	2,145.57		
四	建设投资	45,057.02		

(2) 余村西侧地块保障房项目

余村西侧地块保障房项目位于临安区锦城街道，地块东至钱锦山庄，南至钱王大街、东城和公馆，西至锦尚唐宁郡，北至规划玉龙路，主要建设内容为住宅、综合配套用房、道路及绿化等。本项目总建筑面积 63,230 m²，其中地上建筑面积 45,030 m²，（其中住宅 44,406 m²，配套用房 624 m²），地下建筑面积 18,200 m²。总安置户数 386 户，机动车位 478 个。

1) 住宅建筑

该项目住宅建筑面积 44,406 m²，共 386 套。拟建住宅层数为 18 层，每个单元每层 2 户。1#、4#、5#楼标准层 2C 户，2#、3#、6#、7#标准层 2（A+B）户。主要户型 A：面积 96 m²；户型 B：面积 119 m²，户型 C：面积 135 m²。

2) 综合配套用房

该项目综合配套用房的建筑面积共 624 m²，包括社区用房、物业用房、开闭所、消控室、垃圾房等。在地块北侧两层建筑设置配套设施用房，以满足居民的生活需求。

3) 停车库

该项目共 478 个车位，其中 17 个设置在地上，461 个设置在地下，地下停车库建筑面积 16,135 m²。本项目电动充电桩 72 个，其中慢充充电桩 67 个，快充充电桩 5 个，充电桩不包含于机动车停车位中。本项目非机动车停车位 711 个，非机动车停车位利用夹层解决，符合项目可行性研究报告的批复。

4) 地下设备用房

该项目按实际需要考虑配电房、通风机房、水泵房、消防水池等地下设备用房 805 m²。

5) 项目具体建设内容及对应投资额

序号	工程/费用名称	投资额(万元)	工程量(m ²)	单价(元/m ²)
一	工程费用	23,422.00		
1	土建工程	15,140.00	63,230.00	2,394.47
1.1	地上建筑	7,880.00	45,030.00	1,750.00
1.2	地下建筑	5,460.00	18,200.00	3,000.00
1.3	三通一平土石方工程	1,800.00	300,000m ³	60 元/m ³
2	装修工程	1,088.00	10,881.20	1,000.00
3	安装工程	5,381.00	63,230.00	851
3.1	给排水	756	63,230.00	120
3.2	电气	1,644.00	63,230.00	260
3.3	消防	632	63,230.00	100
3.4	暖通	948	63,230.00	150
3.5	弱电	1,265.00	63,230.00	200
3.6	燃气	135	45,030.00	30
4	室外水、电综合	56	18,663.45	30
5	道路、广场等	435	12,076.35	360
6	景观绿化	395	6,587.10	600
7	智能化设备	300	1 项	300
8	电梯	540	12 台	45 万/台
9	充电桩	87	48	30,000.00

9.1	慢充	67	67 个	10,000.00
9.2	快充	20	5 个	40,000.00
二	工程建设其它费用	6,113.00		
1	建设用地费	4,124.00		
2	建设管理费	929		
2.1	建设单位管理费	387		
2.2	建设管理其他费	178		
2.3	工程监理费	364		
3	可行性研究费	8		
4	节能评估费	8		
5	勘察设计费	762		
5.1	设计费	549		
5.2	勘察费	213		
6	环境影响评价费	10		
7	水土保持方案评估费	8		
8	场地准备及临时设施费	187		
9	劳动安全卫生评价费	7		
10	工程保险费	70		
三	预备费	1,170.20		
四	建设投资	30,705.19		

4、项目建设进度和资金来源

本次债券募投项目预计开工时间、建设期、运营期和建设进度如下表：

序号	募集资金用途	预计开工时间	实际开工时间	建设期	运营期	建设进度
1	余村三产地块保障房项目	2019.11	2019.11	2019.11-2023.6 (3.5 年)	2023.6-2024.12	15.87%
2	余村西侧地块保障房项目	2019.1	2019.1	2019.1-2022.12 (4 年)	2023.1-2024.12	26.08%

(1) 余村三产地块保障房项目

余村三产地块保障房项目计划建设期为 2019.11-2023.6。项目投资估算 45,057.02 万元，其中工程费用 34,848.22 万元、工程建设其他费用为 8,063.23 万元、预备费 2,145.57 万元。本项目的资本金比例为 30%，即 13,517.11 万元，通过发行债券或银行借款筹集资金 31,539.91 万元。该项目拟使用本次债券募集资金 18,900.00 万元，剩

余缺口来源为银行借款。截至报告期末项目资本金来源已落实，并已全部到位，已累计投资 7,150.66 万元，项目进度已完成 15.87%，目前地下室已完工，主体开始施工建设，剩余资金将根据项目建设进度逐步到位。

（2）余村西侧地块保障房项目

余村西侧地块保障房项目计划建设期为 2019.1-2022.12。项目投资估算 30,705.19 万元，其中工程费用 23,422.00 万元、工程建设其他费用为 6,113.00 万元、预备费 1,170.20 万元，本项目的资本金比例为 30%，即 9,211.56 万元，通过发行债券或银行借款筹集资金 21,493.63 万元。该项目拟使用本次债券募集资金 21,400.00 万元。截至报告期末项目资本金来源已落实，并已全部到位，已累计投资 8,007.95 万元，项目进度已完成 26.08%，目前地下室已完工，主体施工建设至第二层阶段，剩余资金将根据项目建设进度逐步到位。

5、项目法人

余村三产地块保障房项目的项目法人为杭州临安城镇化投资建设有限公司，为发行人子公司，实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

余村西侧地块保障房项目项目法人为浙江国兴投资集团有限公司，实际控制人为实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

6、临安区区域发展规划、房地产市场及项目纳入计划情况

①临安区发展规划

根据临安区十四五规划和二〇三五年远景目标，全区综合经济实力、城市能级、核心竞争力大幅提升，在社会主义现代化国际大都市中的影响力和贡献度大幅提升，加快实现高水平现代化。包括以下方面：

创新型城市建设实现大突破，创新能力全面增强，新型工业化、信息化、城镇化、农业农村现代化基本实现，建成全省先进制造业基地，形成具有临安特色的现代化经济体系，经济总量迈上新台阶；区域治理现代化实现大突破，整体智治全面推进，各方面体制机制更加完善，法治政府、法治社会 and 平安建设达到更高水平，基本实现区域治理体系和治理能力现代化；城市文化软实力实现大突破，社会主义精神文明和物质文明全面协调发展，公民素质和社会文明程度达到新高度；生态文明建设实现大突破，人与自然和谐共生，浙西生态屏障全面筑牢，绿水青山就是金山银山转换通道更加宽阔；推进共同富裕实现大突破，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，区域统筹更加协调，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，高品质生活充分彰显。

②临安区房地产市场情况及去库存情况

近年来，临安地区房地产开发投资发展迅速，房地产市场销售量和销售均价走势良好，商品房库存去化压力较小。

2020 年，临安全区完成房地产开发投资 278.01 亿元，比上年增长 45.2%。房屋施工面积 1333.61 万平方米，比上年增长 23.0%，其

中当年新开工面积 393.72 万平方米，比上年下降 14.0%；竣工面积 160.44 万平方米，比上年下降 2.4%。2020 年，临安全区商品房销售面积 268.87 万平方米，比上年增长 23.3%，商品房销售额 520.45 亿元，比上年增长 39.9%。

截至 2020 年末，临安全区共有剩余可销商品房（住宅）10,564 套，面积共约 121.58 万平方米。2020 年，临安全区全年共批准预售商品房（住宅）26,136 套，面积 266.87 万平方米，商品房（住宅）去化周期约为 5.52 个月。

③本次债券募投项目情况

本次债券募投项目余村三产地块保障房项目和余村西侧地块保障房项目已纳入临安区 2019 年保障房计划。余村三产地块保障房项目和余村三产地块保障房项目所在地块均不涉及拆迁。余村三产地块保障房项目共建设保障房 548 套，余村西侧地块保障房项目共建设保障房 386 套，均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。该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。

根据《临安市征收集体所有土地房屋补偿办法》和《临安市国有土地房屋征收补偿补助和奖励规定》，杭州市临安区城中村改造涉及的拆迁征收补偿工作由杭州市国土资源局临安分局主管、由杭州市临安区房屋征收和住房保障办公室（以下简称“征收住保办”，隶

属杭州市临安区住房和城乡建设局)组织实施、由相关街道办事处(镇人民政府)担任拆迁征收补偿人。

根据杭州市统一规划,临安区逐年实施地区拆迁及补偿工作,由杭州市国土资源局临安分局会同临安区住建局、征收住保办、补偿人共同核定拆迁实施范围并予以公告。实施范围内的拆迁安置户(被补偿人)申报并提供房屋及土地权属资料、户籍资料、独生子女证明、房改证明等材料;由对应补偿人会同村(居)民委员会对实施范围内的房屋权属、面积、用途,以及被补偿人家庭人口状况等情况进行调查且予以公示,并据上述调查结果拟定拆迁征收补偿方案。该征收补偿方案经征收住保办审查后,报杭州市国土资源局临安分局批准并予以公告。此后,在上述补偿方案规定的签约期内,补偿人与被补偿人签订《补偿安置协议》,由补偿人根据《补偿安置协议》支付被补偿人货币安置款。被补偿人搬迁后,经临安区统一摇号程序,分批选定并购买指定的保障房源。在拆迁安置过渡期间,拆迁对象可以自行购房或租房满足过渡期的住房需求。

根据《临安市征收集体所有土地房屋补偿办法》等文件中的相关规定,上述货币安置款采用市场比准价为基础计算,2020年,全区平均补偿标准约为16,500元/平方米。

7、项目收益

A、余村三产地块保障房项目

(1) 项目收入

该项目收入来源于安置小区住宅出售收入、地下车位出售收入。

1) 安置小区住宅房出售收入

根据杭州市临安区城中村改造工作领导小组办公室 2019 年 8 月发布的 2017 年城改限价房购房须知，临安余村三产地块安置房单价 7,500 元/m²，住宅建筑面积 62,647.14 m²，按照发行人对项目实施主体持股比例 60%，住宅出售总收入 28,191.21 万元。由于临安区商品房（住宅）去化周期仅约为 5.52 个月，该项目在两年内可销售完毕，其中第四年出售 60%，销售收入 16,914.73 万元，第五年出售 40%，销售收入 11,276.49 万元。

根据 58 同城数据（https://hz.58.com/xinfang/loupan/linan_16785/），项目周边可比商品房小区售价均在 1 万元/平方米以上，截图如下：

为您找到110个符合要求的临安楼盘 默认排序 价格 开盘时间

 特惠好房	中天溪瑶庭 [临安 临安] 苕溪北街与万马路交叉口往西约200米 户型：1室/2室 建筑面积：50-95m² 在售 住宅 到访多 轨交房 小户型 浏览高	均价 22800 元/m²
 特惠好房	中天雅境 [临安 临安] 锦北街道北排街与平山路交叉口 户型：3室 建筑面积：89-89m² 在售 住宅 到访多 浏览高 收藏高 热聊盘	均价 18500 元/m²
 特惠好房	敏捷星著柏悦府 [临安 临安] 苕溪南街与锦天路交汇处 户型：3室/4室 建筑面积：89-139m² 在售 住宅 大户型 人气榜 热搜榜	均价 22800 元/m²
 特惠好房	国开东方锦贤府 [临安 临安] 锦北街道锦墅街与北五路交叉口 户型：2室/3室/4室 建筑面积：75-128m²	均价 20458 元/m²

	东投悦荣府 [临安 临安] 蟠龙路与福兴街交叉口 户型: 2室/3室/4室 建筑面积: 77-125m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型 浏览高	均价 17600 元/m ²
	柏源晶舍 [临安 临安] 苕溪南街53号 户型: 1室/3室/4室 建筑面积: 42-110m ² 在售 住宅 轨交房 大户型 浏览高 热聊盘	均价 22800 元/m ²
	溪风雅韵公寓 [临安 临安] 昌化镇平康路与滨江路交叉口 户型: 3室/4室/别墅 建筑面积: 100-250m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型 浏览高	均价 10334 元/m ²
	融创金成璞樾大观 [临安 临安] 农林大路平山新农村公交站旁 户型: 3室/4室/别墅 建筑面积: 95-225m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型 装修交付	均价 18100 元/m ²
	临栖云府 [临安 临安] 钱王街与钱锦大道交汇处 户型: 3室/4室/别墅 建筑面积: 96-140m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型	均价 18300 元/m ²
	越秀归悦里 [临安 临安] 城中街和锦天路交汇处 户型: 2室/别墅 建筑面积: 87-172.83m ² 在售 住宅 低容积 大户型	均价 21800 元/m ²
	中天大家宸澜学府 [临安 临安] 锦天路与新民街交叉口 户型: 2室/3室 建筑面积: 69-89m ² 在售 住宅 轨交房 车位充足 小户型	均价 22800 元/m ²

2) 地下车位出售收入

根据周边市场价, 预计地下车位单价为 15 万元/个, 该项目共计地下车位 665 个, 按照发行人对项目实施主体持股比例 60%, 地下车位销售收入 5,985.00 万元, 其中第四年出售 60%, 销售收入 3,591.00 万元, 第五年出售 40%, 销售收入 2,394.00 万元。

3) 本项目增值税对应税率按 9% 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 3,104.08 万元。估算出第四年、第五年应缴税金各为 1,862.45 万元、1,241.63 万元。

销售收入估算表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	住宅房出售收入	-	-	-	16,914.73	11,276.49
1.1	安置房单价	-	-	-	0.75	0.75
1.2	数量 (m ²)	-	-	-	37,588.28	25,058.86
2	地下车位销售收入	-	-	-	3,591.00	2,394.00
2.1	单价	-	-	-	15	15
2.2	数量 (个)	-	-	-	399	266
3	合计	-	-	-	20,505.73	13,670.49
4	税金及附加	-	-	-	1,862.45	1,241.63

(2) 项目成本费用

总成本费用包括运营期内为房屋销售而花费的全部成本和费用，也包括外购动力、工资及福利费、维修费、摊销费、利息支出及其他费用。

成本计算基础数据如下：

1) 动力费：本项目消耗的动力主要为水和电，正常运营期的动力成本为 50 万元。

2) 工资及职工福利费：本项目主要涉及管理人员工资及福利费，按人均 5 万元/年，20 人计，年工资及福利费为 100 万元。

3) 销售费用及市场推广费：按照收入总额的 2% 计取；

4) 管理费：按照收入的 2% 计取；

5) 其他费用包括不可预见费按当年营业收入的 1% 计算。

按照发行人对项目实施主体持股比例 60%，由此估算出本项目的总成本费用如下表：

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	动力费	60	-	-	-	30	30
2	工资福利费	120	-	-	-	60	60
3	销售及市场推广费	683.52	-	-	-	410.11	273.41
4	管理费	683.52	-	-	-	410.11	273.41
5	其他费	341.76	-	-	-	205.06	136.70
6	成本合计	1,889	-	-	-	1,115.29	773.52

(3) 税金及附加

本项目增值税及对应税率按 9% 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 3,104.08 万元。

(4) 净收益

按照发行人对项目实施主体持股比例 60%，该项目净收益情况如下表：

位：万元

			债券存续期						
项目	建设期			运营期					
时间	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
住宅出售收入	-	-	-	16,914.73	11,276.49	-	-	-	-
车位销售收入	-	-	-	3,591.00	2,394.00	-	-	-	-
收入合计	-	-	-	20,505.73	13,670.49	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	1,862.45	1,241.63	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	1,115.29	773.52	-	-	-	-
净收益	-	-	-	17,527.99	11,655.33	-	-	-	-
									合计
									28,191.21
									5,985.00
									34,176.21
									3,104.08
									1,888.81
									29,183.32

该项目投资回收期 2 年，内部收益率 10.20%，运营期收入合计 34,176.21 万元，净收益合计 29,183.32 万元，净收益可覆盖项目按照持股比例计算的总投资 27,034.212 万元。该项目于本次债券存续期收入 34,176.21 万元，净收益合计 29,183.32 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券利息 5,133.24 万元（按最近 30 个交易日的同品种、同期限、同等级的平均中债到期收

益率 3.88%估算)。债券存续期净收益对本次债券用于余村三产地块保障房项目部分债券本息覆盖情况如下表:

单位: 万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	余村三产地块保障房	18,900.00	3.88%	24,033.24	29,183.32	1.21

在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时, 该项目整体净收益情况如下表:

位: 万元

			债券存续期							
项目	建设期			运营期						
时间	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
住宅出售收入	-	-	-	28,191.21	18,794.14	-	-	-	-	46,985.36
车位销售收入	-	-	-	5,985.00	3,990.00	-	-	-	-	9,975.00
收入合计	-	-	-	34,176.21	22,784.14	-	-	-	-	56,960.36
税金及附加	-	-	-	3,104.08	2,069.39	-	-	-	-	5,173.46
营业成本	-	-	-	1,858.81	1,289.21	-	-	-	-	3,148.02
净收益	-	-	-	29,213.32	19,425.55	-	-	-	-	48,638.87

根据项目整体收益, 该项目投资回收期 2 年, 内部收益率 27.33%, 运营期收入合计 56,960.36 万元, 净收益合计 48,638.87 万元, 净收益可覆盖项目总投资 45,057.02 万元。

B、余村西侧地块保障房项目

(1) 项目收入

该项目的收入是安置小区住宅房出售收入、地下车位出售收入。

1) 安置小区住宅房出售收入

根据杭州市临安区城中村改造工作领导小组办公室 2019 年 8 月发布的 2017 年城改限价房购房须知, 临安余村西侧地块安置房单价

7,500 元/m²，住宅建筑面积 4,4406 m²，住宅房出售总价 33,304.50 万元，由于临安区商品房（住宅）去化周期仅约为 5.52 个月，该项目在两年内可销售完毕，其中第四年出售 60%，销售收入 19,982.70 万元，第五年出售 40%，销售收入 13,321.80 万元。

根据 58 同城数据（https://hz.58.com/xinfang/loupan/linan_16785/），项目周边可比商品房小区售价均在 1 万元/平方米以上，截图如下：

为您找到110个符合要求的临安楼盘 默认排序 价格 开盘时间

	中天溪珺庭 [临安 临安] 苕溪北街与万马路交叉口往西约200米 户型：1室/2室 建筑面积：50-95m ² 在售 住宅 到访多 轨交房 小户型 浏览高	均价 22800 元/m ²
	中天雅境 [临安 临安] 锦北街道北排街与平山路交叉口 户型：3室 建筑面积：89-89m ² 在售 住宅 到访多 浏览高 收藏高 热聊盘	均价 18500 元/m ²
	敏捷星著柏悦府 [临安 临安] 苕溪南街与锦天路交汇处 户型：3室/4室 建筑面积：89-139m ² 在售 住宅 大户型 人气榜 热搜榜	均价 22800 元/m ²
	国开东方锦贤府 [临安 临安] 锦北街道锦墅街与北五路交叉口 户型：2室/3室/4室 建筑面积：75-128m ²	均价 20458 元/m ²
	东投悦荣府 [临安 临安] 蟠龙路与福兴街交叉口 户型：2室/3室/4室 建筑面积：77-125m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型 浏览高	均价 17600 元/m ²
	柏源晶舍 [临安 临安] 苕溪南街53号 户型：1室/3室/4室 建筑面积：42-110m ² 在售 住宅 轨交房 大户型 浏览高 热聊盘	均价 22800 元/m ²
	溪风雅韵公寓 [临安 临安] 昌化镇平康路与滨江路交叉口 户型：3室/4室/别墅 建筑面积：100-250m ² 在售 住宅 低单价 低容积 大户型 浏览高	均价 10334 元/m ²



融创金成璞樾大观
[临安 临安] 农林大路平山新农村公交站旁
户型: 3室/4室/别墅 | 建筑面积: 95-225㎡
在售 住宅 低单价 低容积 大户型 装修交付
均价 **18100** 元/㎡



临栖云府
[临安 临安] 钱王街与钱锦大道交汇处
户型: 3室/4室/别墅 | 建筑面积: 96-140㎡
在售 住宅 低单价 低容积 大户型
均价 **18300** 元/㎡



越秀归悦里
[临安 临安] 城中街和锦天路交汇处
户型: 2室/别墅 | 建筑面积: 87-172.83㎡
在售 住宅 低容积 大户型
均价 **21800** 元/㎡



中天大家宸澜学府
[临安 临安] 锦天路与新民街交叉口
户型: 2室/3室 | 建筑面积: 69-89㎡
在售 住宅 轨交房 车位充足 小户型
均价 **22800** 元/㎡

2) 地下车位出售收入

根据周边市场价, 预计地下车位单价为 15 万元/个, 该项目地下车位 461 个, 地下车位销售收入 6,915.00 万元, 其中第四年出售 60%, 销售收入 4,155.00 万元, 第五年出售 40%, 销售收入 2,760.00 万元。

3) 本项目增值税对应税率按 9% 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 3,652.96 万元。估算出第四年、第五年应缴税金及附加各为 2,192.32 万元、1,460.64 万元。

销售收入估算表

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	住宅房出售收入 (万)	-	-	-	-	19,982.70	13,321.80
1.1	安置房单价 (万)	-	-	-	-	0.75	0.75
1.2	数量 (m²)	-	-	-	-	26,643.60	17,762.40
2	地下车位销售收入 (万)	-	-	-	-	4,155.00	2,760.00
2.1	单价 (万)	-	-	-	-	15	15
2.2	数量 (个)	-	-	-	-	277	184
3	收入合计 (万)	-	-	-	-	24,137.70	16,081.80
4	税金及附加 (万)	-	-	-	-	2,192.32	1,460.64

（2）项目成本费用

总成本费用包括运营期内为房屋销售而花费的全部成本和费用，也包括外购动力、工资及福利费、维修费、摊销费、利息支出及其他费用。

成本计算基础数据如下：

1) 动力费：本项目消耗的动力主要为水和电，正常运营期的动力成本为 50 万元。

2) 工资及职工福利费：本项目主要涉及管理人员工资及福利费，按人均 5 万元/年，20 人计，年工资及福利费为 100 万元。

3) 销售费用及市场推广费：按照收入总额的 2%计取；

4) 管理费：按照收入的 2%计取；

5) 其他费用包括不可预见费按当年营业收入的 1%计算。

由此估算出本项目的总成本费用如下表：

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	动力费	100	-	-	-	-	50	50
2	工资福利费	200	-	-	-	-	100	100
3	销售及市场推广费	804.39	-	-	-	-	482.75	321.64
4	管理费	804.39	-	-	-	-	482.75	321.64
5	其他费	402.20	-	-	-	-	241.38	160.82
6	成本合计	2,310.98	-	-	-	-	1,356.89	954.09

（3）税金及附加

本项目增值税及对应税率按 9% 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 3,652.96 万元。

(4) 净收益

该项目净收益情况如下表：

单位：万元

				债券存续期							
项目	建设期				运营期						
时间	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
住宅销售收入	-	-	-	-	19,982.70	13,321.80	-	-	-	-	33,304.50
车位销售收入	-	-	-	-	4,155.00	2,760.00	-	-	-	-	6,915.00
收入合计	-	-	-	-	24,137.70	16,081.80	-	-	-	-	40,219.50
税金及附加	-	-	-	-	2,192.32	1,460.64	-	-	-	-	3,652.96
营业成本	-	-	-	-	1,356.89	959.09	-	-	-	-	2,310.98
净收益	-	-	-	-	20,588.49	13,667.07	-	-	-	-	34,255.56

该项目投资回收期 2 年，内部收益率 12.19%，运营期收入合计 40,219.50 万元，净收益合计 34,255.56 万元，净收益可覆盖项目总投资 30,705.19 万元。该项目于本次债券存续期收入合计 40,219.50 万元，净收益合计 34,255.56 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券利息 5,812.24 万元（按最近 30 个交易日的同品种、同期限、同等级的平均中债到期收益率 3.88% 估算）。债券存续期净收益对本次债券用于余村西侧地块保障房项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	余村西侧地块保障房项目	21,400.00	3.88%	27,212.24	34,255.56	1.26

(二) 大明山项目

1、项目建设的必要性和社会效益

(1) 本项目的实施符合临安区发展第三产业，提升旅游事业、旅游品牌的需要。目前，临安区基础设施系统相对完善，旅游区自然景观资源及人文资源丰富，对环境的保护较好，有较大的旅游资源优势可得以利用。但与先进地区相比明显存在差距和不足，旅游产业拉动发展第三产业的龙头作用还没有显现，支柱产业和新的经济增长点还没有快速形成。本项目的建设，不仅能完善临安区的旅游服务体系，提升临安区旅游品牌和旅游发展水平，进而对整个临安区的服务体系的改善产生积极作用，必将提升临安的整体形象，促进第三产业的整体发展。

(2) 其次，本项目的实施满足提升临安区旅游产品结构的需要。在休闲度假时代的大背景下，临安区旅游产品仍以观光、购物为主，结构单一问题尚未得到根本改善，产品更新相对滞后，临安旅游业与文化产业、商贸会展、农业等的融合发展层次较低，旅游企业创新能力不足，尚未形成产业集聚和规模效应，造成游客停留时间短、消费水平不高，对经济、社会、文化和环境的综合带动作用有限。其对市场的吸引力呈现减弱趋势，不利于旅游业与相关产业融合，综合效益有待提升，本项目的实施有利于丰富旅游产品结构。

(3) 临安大明山景区为国家 AAAA 旅游景区、杭州市首家省级地质公园、浙江省疗休养基地。在本项目启动前，大明山景区没有规范的大型停车场，仅在景区内设有零星停车位，难以满足自驾游客的停车需求，停车场建设具有必要性。在本项目启动前，大明山

景区游客中心较小，仅有售票窗口和验票闸机，无法满足游客参观、休憩、办理手续、等待乘车的需求，游客中心的建设具有必要性。游客中心和停车场建成后，一方面项目本身可形成一定收益，在项目运营期能够覆盖总投资，另外一方面可提升景区接待能力，吸引更多游客前往，具有一定的经济意义。

综上，本项目建设具有很高的必要性和社会效益。

2、项目批复文件

(1) 临安大明山游客服务中心项目批复文件如下表：

序号	批文名称	批文文号	主要内容	发文机关	发文日期
1	不动产权证	浙（2019）临安区不动产权第 0017852 号	项目用地为商业设施用地	杭州市规划和自然资源局临安分局	2019-6-24
2	环评登记表	备案号：201933018500000000	项目主要环境影响及采取的环保措施	杭州市生态环境局	2019-4-16
3	建设工程规划许可证	建字第 330185201900068	项目建设符合城乡规划要求	杭州市规划和自然资源局	2021-5-27
4	节能审查意见书	浙建节 3301850185201900001 号	项目方案符合节能设计要求	杭州市临安区住房和城乡建设局	2019-4-18
5	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2018-330185-72-03-089288-000	项目主要信息备案	杭州市临安区发展和改革局	2019-3-21

(2) 临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目批复文件如下表：

序号	批文名称	批文文号	主要内容	发文机关	发文日期
1	国有建设用地划拨决定书	编号：3301852020A10045、3301852020A10046	无偿划拨项目建设用地	杭州市规划和自然资源局	2020-6-1
2	选址意见书	选字第 330185201900050 号	项目建设符合城乡规划要求	杭州市规划和自然资源局	2019-7-13

3	建设用地规划许可证	地字第 330185201900237	项目用地符合城乡规划要求	杭州市规划和自然资源局	2019-12-24
4	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2019-330112-54-03-800607	项目基本信息	杭州市临安区发展和改革委员会	2019-10-14

(3) 募投项目用地情况如下表：

项目名称	是否取得土地证	权利性质	用途	权属	是否记入投资成本等
临安大明山游客服务中心项目	是	出让	商业设施用地	浙江国兴投资集团有限公司	是
临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	暂未获取土地证	划拨	交通服务场站用地	浙江国兴投资集团有限公司	是

临安大明山游客服务中心项目所属地块已经依法进行了用地预审，发行人已取得权证号为“浙（2019）临安区不动产权第 0017852 号”的不动产权证。根据不动产权证，项目总用地面积 33,333.00 平方米（合 50.00 亩），拟占用土地为商业设施用地，土地性质为出让，项目用地中临安大明山游客服务中心项目一期占地面积已全部开发建设。发行人已通过招拍挂方式取得相应建设地块使用权。该项目用地土地费用 3,734.00 万元已纳入项目总投资。

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目所属用地已经依法进行了用地预审，发行人已取得用地划拨决定书。根据用地划拨决定书，项目总用地面积 41,819.58 平方米（合 62.73 亩），拟占用土地面积为交通服务场站用地，土地性质为划拨，项目用地目前已全部开发建设。该项目用地土地费用 643.12 万元已纳入项目总投资，后续不会转为出让地。

3、项目建设内容

（1）临安大明山游客服务中心项目

临安大明山游客服务中心项目位于临安区清凉峰镇白果村大明山景区入口以内，项目拟新建大明山景区游客服务中心，项目占地面积 33,333 m²，其中一期项目占地 22,541.8 m²，二期项目占地 10,791.2 m²；项目总建筑面积 43,333 m²，其中一期建筑面积 11,250 m²，二期建筑面积 18,750 m²，半地下计容建筑面积 13,333 m²。项目容积率 1.3，建筑密度 40%，绿地率 20%。项目建设内容包括：

1) 售票大厅

游客中心一期主要功能为售票大厅，设若干售票窗口，以及景区内大巴候车点。

2) 研学基地

游客中心二期设研学基地，包括红色教育基地、地质馆、5D 影院等。

3) 地下停车场

半地下计容建筑面积 13,333 m²，设 220 个小客车停车位。

4) 商铺

游客服务中心一期内设 12 家商铺，用于景区餐饮、文创产品销售等。

其中售票大厅、研学基地、商铺设于大明山游客中心一期、二期；一期、二期均为公共建筑形态。

售票大厅位于游客服务中心一期大厅正前侧，建筑面积 11,000 平方米，设 8 个售票窗口，1 个咨询服务台，以及休息等候区域。

游客中心商铺位于游客中心一期大厅左右两侧，共 12 家，每间平均占地面积 25 平方米，计划安排自然造物商店、星巴克等。

研学基地位于服务中心二期，面积 16,500 平方米，分为三大区域，分别设有地质展览馆、红色教育基地和 5D 影院。项目第一期具体建设内容及对应投资额如下表：

序号	工程/费用名称	工程量 (m ²)	单价 (元)	投资额 (万元)
1	土建工程	24,583.00		8,568.60
1.1	主体建筑地上	11,250.00	2,000.00	2,250.00
1.2	主体建筑地下	13,333.00	2,000.00	2,666.60
1.3	幕墙工程			1,125.00
1.4	装修工程			2,527.00
2	公用工程	122,915.00		1,426.65
2.1	供配电系统	24,583.00	100.00	245.83
2.2	给排水系统	24,583.00	80.00	196.66
2.3	暖通系统	24,583.00	150.00	368.75
2.4	消防系统	24,583.00	80.00	196.66
2.5	智能化系统	24,583.00	150.00	368.75
2.6	电梯工程			50.00
3	室外工程	13,500.00		594.00
3.1	绿化工程	4,500.00	600.00	270.00
3.2	道路广场	9,000.00	360.00	324.00
3.3	围墙、大门			
3.4	室外管线及照明工程			
4	工程建设其他费			4,525.25
4.1	建设管理费			370.62
4.2	工程监理费			158.84
4.3	工程设计费			211.78
4.4	前期咨询费			50.00
4.5	建设用地费			3,734.00
5	预备费			527.14
6	总投资			15,641.64

项目第二期具体建设内容及对应投资额如下表：

序号	工程/费用名称	工程量 (m ²)	单价 (元)	投资额 (万元)
1	土建工程	56,250.00		7,500.00
1.1	主体建筑地上	18,750.00	2,000.00	3,750.00
1.2	幕墙工程	18,750.00	800.00	1,500.00
1.3	装修工程	18,750.00	1,200.00	2,250.00
2	公用工程	93,750.00		1,100.00
2.1	供配电系统	18,750.00	100.00	187.50
2.2	给排水系统	18,750.00	80.00	150.00

2.3	暖通系统	18,750.00	150.00	281.25
2.4	消防系统	18,750.00	80.00	150.00
2.5	智能化系统	18,750.00	150.00	281.25
2.6	电梯工程			50.00
3	工程建设其他费			431.60
3.1	建设管理费			172.00
3.2	工程监理费			86.00
3.3	工程设计费			172.00
3.4	前期咨询费			1.60
4	总投资			9,031.60

(2) 临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目位于临安区清凉峰镇白果村大明山景区入口外侧，项目拟新建大明山景区游客服务中心停车场等基础设施配套，项目占地面积 62.73 亩，主要建设内容有停车场、道路、景观绿化、配套管理用房等基础设施。项目建设内容包括：

1) 地上停车场

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目将建成停车位 373 个，其中小客车停车位 266 个，大客车停车位 107 个，充电桩 90 个，项目配套用房占地面积 231.04 m²。

2) 停车场出入口

停车场出入口包括连接桥梁、出入口建设及设备安装。

3) 充电桩

停车场设有 90 个充电桩。

项目具体建设内容及对应投资额如下表：

序号	工程/费用名称	工程量 (m ²)	单价 (元)	投资额 (万元)
1	土建工程			5,450.31
1.1	停车场建设	38,000.00	1,300.00	4,940.00
1.2	桥梁工程	1,600.00	1,050.00	168.00
1.3	出入口	1,200.00	1,050.00	126.00

1.4	景观	700.00	650.00	45.50
1.5	充电桩	90 个	15,000.00	135.00
1.6	配套用房	231.04	1,550.00	35.81
2	工程建设其他费			1,002.39
2.1	建设管理费			163.51
2.2	工程监理费			109.01
2.3	工程设计费			81.75
2.4	前期咨询费			5.00
2.5	建设用地费			643.12
3	预备费			49.08
4	总投资			6,501.78

项目总投资全部用于停车场建设，出入口和桥梁为进入停车场的必要组成部分，项目总投资额 6,501.78 万元，临安大明山游客服务中心停车场位于大明山景区入口外侧，按照私家车 18 元/辆、旅游大巴 30 元/辆的收费标准收费，停车场由发行人建设运营，停车场收费权归属于发行人，无公益属性。

4、项目建设进度和资金来源

本次债券募投项目预计开工时间、建设期、运营期和建设进度如下表：

序号	募集资金用途	预计开工时间	实际开工时间	建设期	运营期	建设进度
1	临安大明山游客服务中心项目	2019.3	2019.8	2019.8-2022.8（3 年）	2023-2037 年	16.95%
2	临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	2019.9	2020.1	2020.1-2022.8（2.67 年）	2023-2037 年	24.09%

临安大明山游客服务中心项目备案文件的建设期间为 2019.3-2020.3，实际建设期间为 2019.8-2022.8 年，临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目备案文件的建设期间为 2019.9-2020.3，实际建设期间为 2020.1-2022.8 年，系发行人大明山景区基础建设规

划 2019 年尚未完成，2020 年又受疫情影响，因此建设期间后延，但两项目开工时间仍处于备案期间。

（1）临安大明山游客服务中心项目

该项目计划建设期为 2019 年 8 月-2022 年 8 月。项目投资估算 24,673.24 万元。截至报告期末已累计投资 4,183 万元。本项目的资本金比例为 30%，即 7,401.97 万元，该项目拟使用本次债券募集资金 17,200.00 万元。截至报告期末项目资本金来源已落实，4,183 万元已到位，项目进度已完成 16.95%，目前为地下室建设阶段，剩余资金将根据项目建设进度逐步到位。截至募集说明书签署日，本项目已累计投资 7,373.24 万元，项目进度已完成 29.88%。

（2）临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目项目计划建设期为 2020 年 1 月-2022 年 8 月。项目投资估算 6,501.78 万元。截至报告期末已累计投资 1,566 万元。本项目的资本金比例为 30%，即 1,950.53 万元，该项目拟使用本次债券募集资金 4,500.00 万元。截至报告期末项目资本金来源已落实，1,566 万元已到位，项目进度已完成 24.09%，目前已完成停车场出入口连接桥梁、出入口建设及设备安装，并进行停车位建设，剩余资金将根据项目建设进度逐步到位。截至募集说明书签署日，本项目已累计投资 2,000.78 万元，项目进度已完成 30.78%。

5、项目法人

临安大明山游客服务中心项目法人为浙江国兴投资集团有限公司，实际控制人为实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目法人为浙江国兴投资集团有限公司，实际控制人为实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

6、项目收益

A、临安大明山游客服务中心项目

临安大明山游客服务中心项目收入来源包括门票收入、景区交通收入、索道收入、滑雪场收入、商品销售收入、餐饮收入、研学基地收入和地下小客车停车位停车费收入，各项收入不存在他项权利。其中景区交通收入为大明山景区内摆渡车费收入，由于游客中心处于大明山景区入口处，游客需通过摆渡车进入景区内部，由此产生景区交通收入；临安大明山游客服务中心项目地下建有 220 个小客车地下停车位，能够产生停车费收入，与临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目的地上停车位收入不存在重叠情况。

临安大明山游客服务中心项目各项收入为该项目建设产生的新增收入。大明山风景区是国家 AAAA 级景区，也是国家级风景名胜区，景区位置紧邻国内经济最为发达的长三角经济圈，距离上海 270 公里、杭州 110 公里、临安市区 80 公里、黄山 185 公里，区位优势明显，是杭州市市区外最大的自然风景区。但受限于景区接待能力，每年旅游旺季景区都会造成人车的堵塞，景区只能通过限制客流量

来维持正常运行，极大的影响了游客体验，制约了景区发展。因此，大明山风景区建设能够适应当前及以后游客数量较快增加的游客中心和停车场设施就显得非常必要，项目建成后，大明山风景区游客接待能力将得到大幅提升，增量游客从而带来各项收入的增加，因此各项收入与游客中心建设直接相关。

（1）项目收入

大明山景区目前每年最多可接待国内外游客 60 万人次左右，游客服务中心项目完工后景区可接待游客达 100 万人次左右，预计项目投入使用当年可新增接待游客 10 万人次，该项目由发行人建设运营，项目运营期按照 15 年计算，在运营期内目标每年增加 2.5 万人次。

项目各项收入定价依据如下：

A、根据大明山景区目前执行的门票收费标准，当前大明山景区门票费为 88 元/人次，本项目收入预测中假设未来 15 年大明山景区门票收费标准保持不变，定价标准及收入测算较为保守，是合理的。

B、根据大明山景区目前执行的摆渡车收费标准，当前大明山景区摆渡车收费为 25 元/人次，本项目收入预测中假设未来 15 年大明山摆渡车收费标准保持不变，定价标准及收入测算较为保守，是合理的。

C、根据大明山景区目前执行的索道收费标准，当前大明山景区索道收费为 80 元/人，本项目收入预测中假设未来 15 年大明山索道收费标准保持不变，定价标准及收入测算较为保守，是合理的。

D、大明山滑雪场是杭州市周边地区最大的滑雪场，随着近年来滑雪运动的兴起，滑雪场门票价格不断提升。2020 年，大明山滑雪场门票价格如下表：

时间段	门票标准
周一至周五	150 元/人/小时
周末至元旦	220 元/人/小时
春节期间	260 元/人/小时

因此，采用 2020 年门票价格标准，假设每人每次滑雪时间为 2 小时，则保守估计门票价格为 300 元/人，考虑到经济增长因素，预计每 3 年滑雪门票增加 50 元，定价标准及收入测算较为保守，是合理的。

E、商品销售

大明山游客中心扩建后，将经营景区旅游设备、文创产品、食品饮料（非餐饮）等商品销售，考虑杭州市周边物价与人群收入能力，假设项目运营初期商品销售按人均消费 80 元、每 3 年人均消费增加 10 元的收入进行测算是合理的。

F、餐饮

游客中心扩建后，大明山景区将增加餐饮服务，由于大明山景区距离杭州市区超过 100 公里，假设每年新增游客中有 20%选择于

景区消费餐饮，人均消费 100 元，考虑到经济增长因素，预计每 3 年人均消费增加 50 元，以此进行收入测算是合理的。

G、研学基地收入

游客中心二期设研学基地，包括红色教育基地、地质馆、5D 影院等，面向对象包括游客和中小學生团体等，通过现场在线观看和现场沉浸式体验相结合感受大明山景区丰富的旅游和红色资源。根据当前杭州市周边地区研学基地收费价格，平均收费 50 元/人，考虑到经济增长因素，预计每 3 年平均收费增加 20 元，以此进行收入测算是合理的。

H、停车费

本项目景区停车场按照每辆车每次停车时长 6 小时/次，收费标准为私家车 3 元/小时，则私家车收费标准为 18 元/辆，以此进行收入测算是合理的。

项目运营期内产生的收入增量额主要有以下方面：

1) 景区门票收入

本项目景区门票费按照目前收费标准即 88 元/人，结合项目建成后每年增量游客人数，经测算，运营测算期内可实现景区门票增量收入约为 35,640.00 万元。

2) 景区交通收入

本项目景区交通收费按照目前收费标准即 25 元/人，结合项目建成后每年增量游客人数，经测算，运营测算期内可实现景区交通增量收入约为 10,125.00 万元。

3) 索道收入

本项目索道收费按照目前收费标准即 80 元/人，结合项目建成后每年增量游客人数，经测算，运营测算期内可实现索道增量收入约为 32,400.00 万元。

4) 滑雪场收入

本项目滑雪场收费前 3 年按照目前收费标准即 300 元/人，每 3 年增长 50 元/人，结合项目建成后每年增量游客人数，经测算，运营测算期内可实现滑雪增量收入约为 172,500.00 万元。

5) 商品销售收入

项目运营初期商品销售按人均消费 80 元测算，考虑到经济增长因素，合理预计每 3 年人均消费增加 10 元，结合项目建成后每年增量游客人数。经测算，运营测算期内可实现商品销售增量收入约为 42,600.00 万元。

6) 餐饮收入

项目运营初期餐饮按人均消费 100 元测算，考虑到经济增长因素，合理预计每 3 年人均消费增加 50 元，结合项目建成后每年增量游客人数（预计 20%的游客产生此类消费）。经测算，运营测算期内可实现餐饮增量收入约为 18,300.00 万元。

7) 研学基地收入

根据杭州市周边研学基地收费，按 50 元/次的收费测算，考虑到经济增长因素，合理预计每 3 年增长 20 元，结合项目建成后每年增

量游客人数（预计 30%的游客产生此类消费）。经测算，运营测算期内研学基地可实现收入约为 12,195.00 万元。

8) 停车费收入

游客中心地下停车场按照每辆车每次停车时长 6 小时/次，收费标准为私家车 3 元/小时，则私家车收费标准为 18 元/辆，假设游客中心停车场充分利用，且每个停车位每天仅停一辆车，经测算，运营期内可实现停车费收入约为 2,168.10 万元。

根据上述估算，本项目在运营期内（2023-2037 年）可获得运营收入约为 325,928.10 万元。

（2）项目支出

项目运营成本主要包括：职工薪酬（含工资、社保、福利、职教、工会费）、耗材费、商品销售成本、餐饮成本、维修费、广告费和行政办公经费等，具体情况如下：

1) 职工薪酬

本项目根据目前接待游客人次配备的职工人数合理预计项目建成后每年新增员工数，预计项目运营初期需新增员工 28 人，往后每年新增 5 人。根据目前职工工资水平，合理预计运营初期职工人均工资为 10 万元，对应的五险一金为 3.8 万元，工会及福利费等为 1 万元，合计 14.8 万元/人。考虑社会发展与进步以及物价上涨等因素，职工薪酬按每年增长 3%测算。

经测算，运营期内职工薪酬合计 18,098.54 万元。

2) 各项耗材支出

本项目耗材支出主要为景区交通车辆运营耗材、索道运营耗材、滑雪装备耗材，均按景区交通、索道、滑雪收入的 20%测算。经测算，运营期各项耗材支出合计约为 43,005.00 万元。

3) 商品销售成本

本项目商品销售成本按商品销售收入的 50%测算。经测算，运营期商品销售成本合计约为 21,300.00 万元。

4) 餐饮成本

本项目餐饮成本按餐饮收入的 50%测算。经测算，运营期餐饮成本合计约为 9,150.00 万元。

5) 维修成本支出

本项目每年维修成本支出按项目基建投入额的 0.1%提取，运营初期年维修成本支出约为 246.73 万元，并合理预计维修成本支出每 5 年增长 5%。经测算，运营期内维修成本支出合计 3,889.10 万元。

6) 广告费支出

本项目广告费支出按项目收入总额的 10%测算。经测算，运营期广告费支出合计约为 32,592.81 万元。

7) 行政办公费支出

本项目行政办公费支出按职工工资总额的 2%测算。经测算，运营期行政办公费支出合计约为 361.97 万元。

根据上述估算，本项目在运营测算期内（2023 年-2037 年）运营成本支出约 128,397.41 万元。

（3）相关税费

本项目增值税以收入为计税依据，根据各项收入的适用税率 6% 测算运营期内增值税约为 18,448.76 万元；城市维护建设税、教育费附加，分别按增值税的 7%、3% 测算约为 1,291.41 万元和 553.46 万元。经测算，运营期内相关税费（含增值税）合计 20,293.64 万元。

（4）项目净收益

根据上述测算，该项目投资回收期 5 年，内部收益率 1.91%，运营期收入合计 325,928.10 万元，净收益合计 177,237.06 万元，净收益可覆盖项目总投资 24,673.24 万元。该项目于本次债券存续期收入合计 64,707.24 万元，净收益合计 34,745.58 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券利息 4,671.52 万元（按最近 30 个交易日的同品种、同期限、同等级的平均中债到期收益率 3.88% 估算）。债券存续期净收益对本次债券用于临安大明山游客服务中心项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	临安大明山游客服务中心项目	17,200.00	3.88%	21,871.52	34,745.58	1.59

具体情况如下：

1) 项目收入测算

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、景区门票收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
景区门票单价（元/人）	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	
景区门票收入	880	1100	1320	1540	1760	1980	2200	2420	2640	2860	3080	3300	3520	3520	3520	35,640.00
2、景区交通收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
交通收费单价（元/人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
交通收入	250.00	312.50	375.00	437.50	500.00	562.50	625.00	687.50	750.00	812.50	875.00	937.50	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,125.00
3、景区索道收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
索道收费单价（元/人）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
索道收入	800.00	1,000.00	1,200.00	1,400.00	1,600.00	1,800.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,600.00	2,800.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	32,400.00
4、滑雪场收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
滑雪场收费单价（元/人）	300	300	300	350	350	350	400	400	400	450	450	450	500	500	500	
滑雪场收入	3,000.00	3,750.00	4,500.00	6,125.00	7,000.00	7,875.00	10,000.00	11,000.00	12,000.00	14,625.00	15,750.00	16,875.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	172,500.00
5、商品销售收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
人均消费（元/人）	80	80	80	90	90	90	100	100	100	110	110	110	120	120	120	
商品销售收入	800.00	1,000.00	1,200.00	1,575.00	1,800.00	2,025.00	2,500.00	2,750.00	3,000.00	3,575.00	3,850.00	4,125.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	42,600.00
6、餐饮费收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405

餐饮人数	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8	8	
人均费用（元/人）	100	100	100	150	150	150	200	200	200	250	250	250	300	300	300	
餐饮费收入	200.00	250.00	300.00	525.00	600.00	675.00	1,000.00	1,100.00	1,200.00	1,625.00	1,750.00	1,875.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	18,300.00
7、研学基地收入																
新增游客人数（万人）	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	40	40	405
研学基地人数	3	3.75	4.5	5.25	6	6.75	7.5	8.25	9	9.75	10.5	11.25	12	12	12	
人均费用（元/人）	50	50	50	70	70	70	90	90	90	110	110	110	130	130	130	
研学基地收入	150.00	187.50	225.00	367.50	420.00	472.50	675.00	742.50	810.00	1,072.50	1,155.00	1,237.50	1,560.00	1,560.00	1,560.00	12,195.00
8、停车费收入																
小客车停车位（个）	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	3300
停车费标准（元/车）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
停车费收入	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	2,168.10
项目运营期收入合计	6,224.54	7,744.54	9,264.54	12,114.54	13,824.54	15,534.54	19,144.54	21,044.54	22,944.54	27,314.54	29,404.54	31,494.54	36,624.54	36,624.54	36,624.54	325,928.10
项目债券存续期收入合计	6,224.54	7,744.54	9,264.54	12,114.54	13,824.54	15,534.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,707.24

2) 项目支出测算

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、职工薪酬																
员工人数（人）	28	33	38	43	48	53	58	63	68	73	78	83	88	93	98	
薪酬（万元/年/人）	14.80	15.24	15.70	16.17	16.66	17.16	17.67	18.20	18.75	19.31	19.89	20.49	21.10	21.73	22.39	
职工薪酬（万）	414.40	503.05	596.65	695.41	799.56	909.33	1,024.97	1,146.73	1,274.88	1,409.68	1,551.42	1,700.39	1,856.91	2,021.29	2,193.86	18,098.54
2、耗材支出																
交通（万）	50.00	62.50	75.00	87.50	100.00	112.50	125.00	137.50	150.00	162.50	175.00	187.50	200.00	200.00	200.00	2,025.00
索道（万）	160.00	200.00	240.00	280.00	320.00	360.00	400.00	440.00	480.00	520.00	560.00	600.00	640.00	640.00	640.00	6,480.00
滑雪（万）	600.00	750.00	900.00	1,225.00	1,400.00	1,575.00	2,000.00	2,200.00	2,400.00	2,925.00	3,150.00	3,375.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	34,500.00

耗材支出（万）	810.00	1,012.50	1,215.00	1,592.50	1,820.00	2,047.50	2,525.00	2,777.50	3,030.00	3,607.50	3,885.00	4,162.50	4,840.00	4,840.00	4,840.00	43,005.00
3、商品销售成本（万）	400.00	500.00	600.00	787.50	900.00	1,012.50	1,250.00	1,375.00	1,500.00	1,787.50	1,925.00	2,062.50	2,400.00	2,400.00	2,400.00	21,300.00
4、餐饮成本（万）	100.00	125.00	150.00	262.50	300.00	337.50	500.00	550.00	600.00	812.50	875.00	937.50	1,200.00	1,200.00	1,200.00	9,150.00
5、维修成本（万）	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	259.07	259.07	259.07	259.07	259.07	272.02	272.02	272.02	272.02	272.02	3,889.08
6、广告费（万）	622.45	774.45	926.45	1,211.45	1,382.45	1,553.45	1,914.45	2,104.45	2,294.45	2,731.45	2,940.45	3,149.45	3,662.45	3,662.45	3,662.45	32,592.81
7、行政办公费（万）	8.29	10.06	11.93	13.91	15.99	18.19	20.50	22.93	25.50	28.19	31.03	34.01	37.14	40.43	43.88	361.97
项目运营期成本合计（万）	2,601.87	3,171.80	3,746.77	4,810.00	5,464.74	6,137.54	7,493.99	8,235.69	8,983.90	10,635.89	11,479.92	12,318.37	14,268.52	14,436.19	14,612.21	128,397.41

3) 相关税费测算

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、增值税	352.33	438.37	524.41	685.73	782.52	879.31	1,083.65	1,191.20	1,298.75	1,546.11	1,664.41	1,782.71	2,073.09	2,073.09	2,073.09	18,448.76
2、城市维护建设税	24.66	30.69	36.71	48.00	54.78	61.55	75.86	83.38	90.91	108.23	116.51	124.79	145.12	145.12	145.12	1,291.41
3、附加教育税	10.57	13.15	15.73	20.57	23.48	26.38	32.51	35.74	38.96	46.38	49.93	53.48	62.19	62.19	62.19	553.46
税费合计	387.57	482.21	576.85	754.30	860.77	967.24	1,192.02	1,310.32	1,428.62	1,700.72	1,830.85	1,960.98	2,280.40	2,280.40	2,280.40	20,293.64

4) 项目净收益测算

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
项目收入	6,224.54	7,744.54	9,264.54	12,114.54	13,824.54	15,534.54	19,144.54	21,044.54	22,944.54	27,314.54	29,404.54	31,494.54	36,624.54	36,624.54	36,624.54	325,928.10

项目支出	2,601.87	3,171.80	3,746.77	4,810.00	5,464.74	6,137.54	7,493.99	8,235.69	8,983.90	10,635.89	11,479.92	12,318.37	14,268.52	14,436.19	14,612.21	128,397.41
相关税费	387.57	482.21	576.85	754.30	860.77	967.24	1,192.02	1,310.32	1,428.62	1,700.72	1,830.85	1,960.98	2,280.40	2,280.40	2,280.40	20,293.64
项目运营期净收益	3,235.10	4,090.54	4,940.92	6,550.23	7,499.03	8,429.75	10,458.53	11,498.53	12,532.02	14,977.93	16,093.77	17,215.18	20,075.62	19,907.95	19,731.93	177,237.06
项目债券存续期净收益	3,235.10	4,090.54	4,940.92	6,550.23	7,499.03	8,429.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,745.58

B、临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目收入来源包括停车费收入、洗车费收入和充电桩充电收入，其中停车费收入来自于地上停车场 373 个停车位，与临安大明山游客服务中心项目地下小客车停车位无重叠。

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目，由发行人建设运营，发行人拥有其经营权和收费权。大明山景区目前每年最多可接待国内外游客 60 万人次左右，游客服务中心一期项目完工后景区可接待游客达 100 万人次左右，预计游客服务中心一期项目建成投入使用当年（2023 年）可新增接待游客 10 万人次，即 70 万人次。该项目由发行人建设运营，项目运营期按照 15 年计算，在运营期内目标每年增加 2.5 万人次，本项目作为游客服务中心的配套项目，以景区年游客接待人次作为测算依据。

（1）项目收入

项目各项收入定价依据如下：

A、停车费

本项目景区停车场按照每辆车每次停车时长 6 小时/次，收费标准为私家车 3 元/小时，旅游大巴 5 元/小时，则私家车收费标准为 18 元/辆，旅游大巴 30 元/辆，以此进行收入测算是合理的。

B、洗车费

根据目前杭州市洗车价格，小车 30 元起步，由于发行人开展的是景区洗车，水电和人工成本更高，30 元/辆的洗车价格是保守的，收费标准及收入测算是合理的。

C、充电收费

根据 2017 年 9 月杭州市物价局发布的《关于制定杭州市区新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准等有关事项通知（征求意见稿）》，新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准（含电费）为 1.6 元/kwh。目前，市场主流国产新能源企业电池容量均在 40-80kwh，特斯拉等外资车型电池容量甚至超过了 90kwh，若每辆新能源车电池容量平均按照 60kwh，充电费收费标准 1.6 元/kwh，则收费标准为 96 元每辆，所以大明山停车场 96 元/辆并保持不变的收费标准和收入预测是合理的。

项目收入测算如下：

1) 停车费收入

本项目景区停车场按照每辆车每次停车时长 6 小时/次，收费标准为私家车 3 元/小时，旅游大巴 5 元/小时，私家车收费标准为 18 元/辆，旅游大巴 30 元/辆，结合景区每年接待游客人数（预计散客占比 60%，按 3 人乘坐一辆私家车测算；旅游团占比 40%，按 30 人乘坐一辆大巴车测算），经测算，运营期内可实现停车费收入约为 5,220.00 万元。

2) 洗车收入

本项目仅考虑私家车洗车收费，运营初期按照目前收费标准即 30 元/辆，考虑经济增长因素，合理预计收费每 3 年增长 10 元/辆，且预计 30% 的游客有洗车需求。经测算，运营期内可实现洗车收入约为 4,041.00 万元。

3) 车辆充电桩充电收入

根据 2017 年 9 月杭州市物价局发布的《关于制定杭州市区新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准等有关事项通知（征求意见稿）》，新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准（含电费）为 1.6 元/kwh。目前，市场主流国产新能源企业电池容量均在 40-80kwh，特斯拉等外资车型电池容量甚至超过了 90kwh，若每辆新能源车电池容量平均按照 60kwh，充电费收费标准 1.6 元/kwh，则收费标准为 96 元/辆，项目运营期内大明山停车场充电桩收费标准为 96 元/辆并保持不变，且预计 40% 的游客有充电需求。经测算，运营期内可实现车辆充电桩充电收入约为 10,022.40 万元。

根据上述估算，本项目在运营期内（2023-2037 年）可获得运营收入约为 19,283.40 万元。

（2）项目支出

项目运营成本，主要包括：职工薪酬（含工资、社保、福利、职教、工会费）、洗车耗材费、养护维修费、水电费等，具体情况如下：

1) 职工薪酬

本项目根据接待游客人次合理预计所需配备的停车场服务职工人数，预计项目运营初期需配备员工 8 人，往后每 3 年新增 1 人。根据目前职工工资水平，合理预计运营初期职工人均工资为 4.80 万元，对应的五险一金为 1.83 万元，工会及福利费等为 0.79 万元，合计 7.42 万元/人。考虑社会发展与进步以及物价上涨等因素，职工薪酬按每年增长 3% 测算。

经测算，运营期内职工薪酬合计 1,404.43 万元。

2) 洗车耗材支出

本项目洗车耗材支出按洗车收入的 10% 测算。经测算，运营期洗车耗材支出合计约为 404.10 万元。

3) 养护维修成本支出

本项目每年养护维修成本支出按项目基建投入额的 1% 提取，运营初期年养护维修成本支出约为 65.02 万元，并合理预计维修成本支出每 5 年增长 5%。经测算，运营期内养护维修成本支出合计 1,062.56 万元。

4) 水电费支出

本项目洗车服务对应的水费按洗车收入的 10% 测算，充电桩电费成本为 0.48 元/kwh，若每辆新能源车电池容量平均按照 60kwh，即充电成本为 28.8 元/辆，并合理预计本项目运营期间每年产生的其他水电费支出为 2 万元。经测算，运营期水电费支出合计约为 3,440.82 万元。

根据上述估算，本项目在运营测算期内（2023 年-2037 年）运营成本支出约 6,311.91 万元。

（3）相关税费

本项目增值税以收入为计税依据，根据各项收入的适用税率 6% 测算运营期内增值税约为 1,091.51 万元；城市维护建设税、教育费附加分别按增值税的 7%、3% 测算约为 76.41 万元和 32.75 万元。经测算，运营期内相关税费（含增值税）合计 1,200.66 万元。

（4）项目净收益

根据上述测算，该项目投资回收期 10 年，内部收益率 1.50%，运营期收入合计 19,283.40 万元，净收益合计 11,770.83 万元，净收益可覆盖项目总投资 6,501.78 万元。该项目于本次债券存续期收入合计 6,311.10 万元，净收益合计 3,856.17 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券利息 873.00 万元（按最近 30 个交易日的同品种、同期限、同等级的平均中债到期收益率 3.88% 估算）。债券存续期净收益对本次债券用于临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	4,500.00	3.88%	5,373.00	3,856.17	0.72

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目在债券存续期内项目净收益对用于项目部分的债券本息覆盖倍数为 0.72，产

生的 1,516.83 万元资金缺口将由发行人经营性收入、可变现资产及其他渠道筹资等进行偿还：

1) 稳定的经营状况

发行人是临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体。经过多年发展，发行人从最初单一的政府融资平台成功转型为集物资销售、商品房开发销售、保障性住房开发销售、城市基础设施建设、景区旅游、保安服务等产业板块为一体的集团公司。2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 23.14 亿元、17.94 亿元和 25.97 亿元，发行人稳定的经营状况是本次债券还本付息的保障。

2) 较强的偿付能力

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量，截至 2020 年末，发行人账面资产中包括货币资金 50.39 亿元。此外，发行人具有充足的土地资产，截至 2020 年末，发行人存货中包含土地账面价值合计 7.10 亿元。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，本次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，保障本次债券本息的及时足额兑付。

3) 优良的资信和较强的融资能力

发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，在日常经营活动中，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，并遵守结算纪律，按时归还本息，树立了良好的企业信用形象，实现了灵

活高效调度运用资金，具有较强的间接融资能力。随着未来发行人资产规模的进一步壮大、综合实力的不断提升，未来可借贷的空间较大，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行借贷资金予以解决。发行人优良的资信和较强的融资能力将为本次债券按期偿付提供有力的保障。

临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目收益测算具体情况如下：

1) 项目收入测算

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、停车费收入（万）																
游客人数（万人）	70	72.5	75	77.5	80	82.5	85	87.5	90	92.5	95	97.5	100	100	100	1305
散客人数（万人）	42	43.5	45	46.5	48	49.5	51	52.5	54	55.5	57	58.5	60	60	60	
旅游团人数（万人）	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	40	40	
停车费收入（万）	280.00	290.00	300.00	310.00	320.00	330.00	340.00	350.00	360.00	370.00	380.00	390.00	400.00	400.00	400.00	5,220.00
2、洗车费收入（万）																
私家车（万辆）	14	14.5	15	15.5	16	16.5	17	17.5	18	18.5	19	19.5	20	20	20	261
洗车收费标准（元/辆）	30	30	30	40	40	40	50	50	50	60	60	60	70	70	70	
洗车费收入（万）	126.00	130.50	135.00	186.00	192.00	198.00	255.00	262.50	270.00	333.00	342.00	351.00	420.00	420.00	420.00	4,041.00
3、充电桩充电收入（万）																
充电车辆（万辆）	5.6	5.8	6	6.2	6.4	6.6	6.8	7	7.2	7.4	7.6	7.8	8	8	8	104.4
充电收费标准（元/辆）	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
充电费收入（万）	537.60	556.80	576.00	595.20	614.40	633.60	652.80	672.00	691.20	710.40	729.60	748.80	768.00	768.00	768.00	10,022.40
项目运营期收入合计（万）	943.60	977.30	1,011.00	1,091.20	1,126.40	1,161.60	1,247.80	1,284.50	1,321.20	1,413.40	1,451.60	1,489.80	1,588.00	1,588.00	1,588.00	19,283.40
项目债券存续期收入合计（万）	943.60	977.30	1,011.00	1,091.20	1,126.40	1,161.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,311.10

2) 项目支出测算

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、职工薪酬																
员工人数（人）	8	8	8	9	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12	12	
薪酬（万元/年/人）	7.42	7.64	7.87	8.11	8.35	8.60	8.86	9.13	9.40	9.68	9.97	10.27	10.58	10.90	11.22	
职工薪酬（万元）	59.36	61.14	62.98	72.97	75.16	77.42	88.60	91.26	93.99	106.50	109.69	112.98	126.95	130.76	134.68	1,404.43
2、洗车耗材（万元）	12.60	13.05	13.50	18.60	19.20	19.80	25.50	26.25	27.00	33.30	34.20	35.10	42.00	42.00	42.00	404.10

3、养护维修成本（万元）	65.02	65.02	65.02	65.02	65.02	68.27	68.27	68.27	68.27	68.27	71.68	75.27	79.03	82.98	87.13	1,062.56
4、水电费（万元）																
水费（万元）	12.6	13.05	13.5	18.6	19.2	19.8	25.5	26.25	27	33.3	34.2	35.1	42	42	42	
电费（万元）	161.28	167.04	172.8	178.56	184.32	190.08	195.84	201.6	207.36	213.12	218.88	224.64	230.4	230.4	230.4	
其他水电费用（万元）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
水电费合计（万元）	175.88	182.09	188.30	199.16	205.52	211.88	223.34	229.85	236.36	248.42	255.08	261.74	274.40	274.40	274.40	3,440.82
成本合计（万元）	312.86	321.30	329.80	355.75	364.90	377.37	405.71	415.63	425.63	456.49	470.66	485.09	522.38	530.14	538.21	6,311.91

3) 相关税费测算

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1、增值税	53.41	55.32	57.23	61.77	63.76	65.75	70.63	72.71	74.78	80.00	82.17	84.33	89.89	89.89	89.89	1,091.51
2、城市维护建设税	3.74	3.87	4.01	4.32	4.46	4.60	4.94	5.09	5.23	5.60	5.75	5.90	6.29	6.29	6.29	76.41
3、附加教育税	1.60	1.66	1.72	1.85	1.91	1.97	2.12	2.18	2.24	2.40	2.46	2.53	2.70	2.70	2.70	32.75
税费合计	58.75	60.85	62.95	67.94	70.13	72.33	77.69	79.98	82.26	88.00	90.38	92.76	98.88	98.88	98.88	1,200.66

4) 项目净收益

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
项目收入	943.60	977.30	1,011.00	1,091.20	1,126.40	1,161.60	1,247.80	1,284.50	1,321.20	1,413.40	1,451.60	1,489.80	1,588.00	1,588.00	1,588.00	19,283.40
项目支出	312.86	321.30	329.80	355.75	364.90	377.37	405.71	415.63	425.63	456.49	470.66	485.09	522.38	530.14	538.21	6,311.91
税费	58.75	60.85	62.95	67.94	70.13	72.33	77.69	79.98	82.26	88.00	90.38	92.76	98.88	98.88	98.88	1,200.66
项目运营期净收益	571.99	595.15	618.26	667.51	691.36	711.91	764.40	788.89	813.31	868.91	890.56	911.95	966.74	958.98	950.91	11,770.83
项目债券存续期净收益合计	571.99	595.15	618.26	667.51	691.36	711.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,856.17

三、募集资金偿还债券情况

（一）拟偿还债券基本情况

本次债券募集资金中 32,400.00 万元用于偿还发行人于 2021 年到期的企业债券本息，拟偿还债券明细如下：

单位：万元

债券简称	债券批文	发行日	发行规模	债券余额	期限	是否含权	票面利率	增信情况
14 临安城建债	发改财金[2014]1353 号	2014-7-31	100,000.00	20,000.00	7 年，第 3-第 5 年每年提前偿还 20% 本金	否	6.94%	无增信
19 国兴债 01	发改企业债券[2019]74 号	2019-6-13	80,000.00	80,000.00		否	5.05%	无增信
19 国兴债 02		2019-8-28	80,000.00	80,000.00		否	4.68%	无增信
19 国兴债 03		2019-11-29	70,000.00	70,000.00		否	4.70%	无增信
合计			330,000.00	250,000.00				

续上表：

债券简称	还本金额	付息金额	本息合计	偿还日期	拟使用募集资金	已偿还资金来源
14 临安城建债	20,000.00	1,388.00	21,388.00	2021-8-1	21,326.00	银行贷款
19 国兴债 01	0.00	4,040.00	4,040.00	2021-6-14	4,040.00	债券资金
19 国兴债 02	0.00	3,744.00	3,744.00	2021-8-29	3,744.00	银行贷款
19 国兴债 03	0.00	3,290.00	3,290.00	2021-12-2	3,290.00	-
合计	20,000.00	12,462.00	32,462.00		32,400.00	

其中：

14 临安城建债，募集资金 10 亿元，全部用于项目建设，其中 3.3 亿元用于锦桥区块棚户区改造及综合配套工程、3.5 亿元用于临安市城东钱锦花园（安置房）项目，3.2 亿元沙地区块棚户区改造有机更新项目，募投项目不涉及政府回购。截至目前，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕，募投项目均已完工并完成销

售，运营情况良好。其中锦桥区块棚户区改造及综合配套工程项目收入来源为住宅和停车位销售，实现收入 115,492.42 万元；临安市城东钱锦花园（安置房）项目收入来源为住宅和停车位销售，实现收入 126,060.91 万元；沙地区块棚户区改造有机更新项目收入来源为住宅和停车位销售，实现收入 112,965.32 万元。本次债券募投项目均已销售完毕，未来无剩余收入。

19 国兴债 01，募集资金 8 亿元，其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.70 亿元用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.58 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.49 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，1.13 亿元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期），募投项目不涉及政府回购。截至目前，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

19 国兴债 02，募集资金 8 亿元，其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.70 亿元用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.58 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.49 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，1.13 亿元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期），募投项目不涉及政府回购。截至目前，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

19 国兴债 03，募集资金 7 亿元，其中 4.29 亿元投资于项目，2.71 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.61 亿元用于临安区

锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.38 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.30 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，0.99 亿元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期），募投项目不涉及政府回购。截至目前，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目收入来源为住宅销售收入、停车位销售收入和配套底商销售收入，目前项目主体和精装修已完工，室外景观配套完成 90%，尚未开始销售，未实现销售收入。该项目未来将实现销售收入 36,241.60 万元。

临安区保通驾校西侧地块保障房项目收入来源为住宅销售收入和停车位销售收入，目前项目已完工，尚未开展销售，未实现销售收入。该项目未来将实现销售收入 108,490.08 万元。

临安市沙地村地块保障房建设项目收入来源为住宅销售收入和停车位销售收入，目前项目主体和精装修已完工，室外景观配套完成 90%，尚未开始销售，未实现销售收入。该项目未来将实现销售收入 82,843.04 万元。

临安市第五期保障性住房建设项目（二期）收入来源为住宅销售收入、停车位销售收入和配套底商销售收入，目前项目已完工，尚未开展销售，未实现销售收入。该项目未来将实现销售收入 78,408.82 万元。

（二）本次债券偿还存续企业债券的背景及意义

发行人符合发改办财金[2020]111 号文及发改办财金〔2020〕

942 号中的相关要求，具体说明如下：

1、疫情期间浙江省新冠病毒肺炎疫情较为严重

从 2019 年 12 月 31 日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起，新冠病毒肺炎在 30 天内的确诊病例已超过 2003 年 SARS 疫情的确诊病例数。2020 年 1 月 31 日凌晨，世界卫生组织宣布，中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为“全球突发性公共卫生紧急事件”（PHEIC），这是世卫组织传染病应急机制中的最高等级。目前浙江省累计报告新冠肺炎确诊病例 1,859 例，系受疫情影响较大的地区。

2、发行人受疫情影响情况

本次疫情对发行人从事的基础设施建设业务、房屋销售业务、景区旅游业务和安保服务业务均造成了较大影响。本次疫情对公司上述业务造成的影响主要有人工、材料和设备机械等价格上涨，工程所需设备、材料由于交通管制、消毒措施限制等无法按时运输到施工现场，因人员未能到达导致工程项目可能出现延后，因安置房无法按时交付导致发行人向拆迁户增加支付安置费用，景区旅游人数大幅减少，安保服务业务萎缩等。上述情形预计使发行人对公司存续的企业债 2021 年度的还本付息造成了一定程度的不利影响，本次申请发行的企业债券将有效缓解疫情期间公司短期偿债压力。

3、政策支持疫情地区企业融资需求

2020 年 1 月 31 日，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号），指出为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，2020 年 2 月 8 日，国家发展改革委发布《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。国家发改委于 2020 年 12 月 23 日发布了《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），文件通知为做好《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》政策衔接，保障和服务疫情防控常态化条件下经济社会发展，对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2021 年内到期的企业债券。疫情严重影响了发行人正常的投融资活动，通过发行本次债券，有利于有效缓解当下公司债务压力。

4、本次债券发行能有效支持杭州市疫情防控和经济社会发展

发行人是杭州市临安区主要的城市基础设施投融资和建设主体，从事城市基础设施建设、安置房建设等方面的工作。发行人自身资产质量优良、拟置换债券募投项目运营良好，但由于浙江省疫情防控任务艰巨，长三角区域人口流动大，境外归国人员多，发行人受

疫情影响较大。本次债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作的有效支持杭州市疫情防控和社会经济发展。

5、发行人自身资产质量优良

发行人是杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，主要从事临安区范围内城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等杭州市临安区国资办授权的国有资产运营业务。主营业务分为六大板块，分别为物资销售、房产销售、基础设施建设、景区旅游、安保服务和其他业务。

2018 年末至 2020 年末，发行人资产总计分别为 2,007,124.44 万元、2,368,584.98 万元和 2,879,145.46 万元，呈现增长趋势；公司流动资产分别为 1,684,748.08 万元、1,670,978.90 万元和 2,152,373.58 万元，占资产总计的比例分别为 83.94%、70.55%和 74.76%；非流动资产分别为 322,376.36 万元、697,606.08 万元和 726,771.88 万元，占资产总计的比例分别为 16.06%、29.45%和 25.24%。发行人资产以流动资产为主，资产流动性较高。从资产结构上，货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资和其他非流动资产等为公司资产的主要组成部分，发行人自身资产质量较为优良。

四、偿债保障措施

本次债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本次债券募集资金投资项目的收益。

在本次债券的存续期，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）发行人较强的自身偿付能力是本次债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本次债券按期偿付的坚实基础。

发行人报告期内偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	2,879,145.46	2,368,584.98	2,007,124.44
流动资产	2,152,373.58	1,670,978.90	1,684,748.08
存货	1,083,572.73	1,108,443.20	943,188.07
总负债	1,793,414.35	1,312,254.91	988,603.46
流动负债	600,169.42	311,926.30	360,817.11
流动比率	3.59	5.36	4.67
速动比率	1.78	1.80	2.06
资产负债率	62.29%	55.40%	49.25%
EBITDA（亿元）	10.11	7.85	9.60
EBITDA 利息保障倍数	1.27	1.70	2.29

从短期偿债指标来看，报告期内发行人的流动比率和速动比率均处在较高范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配。2018 年末至 2020 年末，发行人流动比率分别为 4.67、5.36 和 3.59，速动比率分别为 2.06、1.80 和 1.78。近三年发行人流动比率和速度比率保持较高区间，短期偿债能力比较稳定。

从长期偿债指标来看，2018年末至2020年末，发行人资产负债率分别为49.25%、55.40%和62.29%，资产负债率有所上升，但仍处于合理区间。

2018年末至2020年末，发行人EBITDA利息倍数分别为2.29、1.70和1.27，该指标有所下降，主要系公司债务融资行为的不断增加，导致利息支出较大幅度上升所致。

总体上看，发行人综合负债水平合理，财务结构稳健。发行人偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（二）募投项目收益

本次债券募集资金13.5亿元人民币，拟将其中1.89亿元用于余村三产地块保障房项目，2.14亿元用于余村西侧地块保障房项目，1.72亿元用于临安大明山游客服务中心项目，0.45亿元用于临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目，3.24亿元用于偿还发行人于2021年到期的企业债券本息，4.06亿元用于补充营运资金。

本次债券存续期内，余村三产地块保障房项目预计可实现收入34,176.21万元，扣除成本费用、税金后的净收益为29,183.32万元；余村西侧地块保障房项目预计可实现收入40,219.50万元，扣除成本费用、税金后的净收益为34,255.56万元；临安大明山游客服务中心项目预计可实现收入64,707.24万元，扣除项目支出、税金后的净收益为34,745.58万元；临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配

套项目预计可实现收入6,311.10万元，扣除项目支出、税金后的净收益为3,856.17万元。

综上，在本次债券存续期内，临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目本息覆盖倍数为0.72，偿债缺口将由发行人经营性收入、可变现资产及其他渠道筹资等进行偿还。其余各募投项目在债券存续期内净收益对债券用于项目部分本息覆盖较高，为债券本息偿还提供了保障，具体见下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	余村三产地块保障房项目	18,900.00	3.88%	24,033.24	29,183.32	1.21
2	余村西侧地块保障房项目	21,400.00	3.88%	27,212.24	34,255.56	1.26
3	临安大明山游客服务中心项目	17,200.00	3.88%	21,871.52	34,745.58	1.59
4	临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	4,500.00	3.88%	5,373.00	3,856.17	0.72

各项目运营期收益对总投资的覆盖倍数如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	用于发债总投资额	拟使用债券资金	项目运营期净收益	总投资覆盖倍数（倍）
1	余村三产地块保障房项目	45,057.02	27,034.21	18,900.00	29,183.32	1.08
2	余村西侧地块保障房项目	30,705.19	30,705.19	21,400.00	34,255.56	1.12
3	临安大明山游客服务中心项目	24,673.24	24,673.24	17,200.00	177,237.06	7.18
4	临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	6,501.78	6,501.78	4,500.00	11,770.83	1.81

本次债券存续期内募集资金投资项目收益测算具体如下：

1、余村三产地块保障房项目

单位：万元

时间	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	-	20,505.73	13,670.49	-	-	-	-	34,176.21
税金及附加	-	1,862.45	1,241.63	-	-	-	-	3,104.08
营业成本	-	1,115.29	773.52	-	-	-	-	1,888.81
净收益	-	17,527.99	11,655.33	-	-	-	-	29,183.32

2、余村西侧地块保障房项目

单位：万元

时间	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	-	24,137.70	16,081.80	-	-	-	-	40,219.50
税金及附加	-	2,192.32	1,460.64	-	-	-	-	3,652.96
营业成本	-	1,356.89	954.09	-	-	-	-	2,310.98
净收益	-	20,588.49	13,667.07	-	-	-	-	34,255.56

3、临安大明山游客服务中心项目

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	-	6,224.54	7,744.54	9,264.54	12,114.54	13,824.54	15,534.54	64,707.24
项目支出	-	2,601.87	3,171.80	3,746.77	4,810.00	5,464.74	6,137.54	25,932.72
相关税费	-	387.57	482.21	576.85	754.30	860.77	967.24	4,028.94

运营净收益	-	3,235.10	4,090.54	4,940.92	6,550.23	7,499.03	8,429.75	34,745.58
-------	---	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------------------

4、临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	-	943.60	977.30	1,011.00	1,091.20	1,126.40	1,161.60	6,311.10
项目支出	-	312.86	321.30	329.80	355.75	364.90	377.37	2,061.98
税费	-	58.75	60.85	62.95	67.94	70.13	72.33	392.96
运营净收益	-	571.99	595.15	618.26	667.51	691.36	711.91	3,856.17

（三）其他偿债保障措施

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行总额13.5亿元人民币，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，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本次债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。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。

2、偿债计划的人员及工作安排

本次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，以保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

3、设立偿债资金专户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，监管银行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、

足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、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，用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

5、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作为本次债券的债权代理人，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）督促发行人履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的落实情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；
- （3）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次债券有关的事项；
- （4）按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，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、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 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，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(6) 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。

7、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) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

7、地方政府的支持

发行人成立以来一直受到各级政府的重点支持，在企业经营过程中与各政府职能部门始终保持着良好的关系，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面具有明显优势。发行人未来主要经营方向就是充分利用政府优势步入资源型产业，实现自然资源和政府资源的有机结合，实现公司的价值最大化。2018-2020年度，发行人获得财政补贴收入分别为54,547.97万元、66,027.43万元和35,948.26万元。临安区人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

8、优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与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，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2020年末，发行人获得的银行授信为总额为86.64亿元，其中已使用授信额度55.22亿元，剩余授信31.42亿元，具有较强的融资能力。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。本次债券发行后，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，为本次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。

9、发行人相关承诺

为加强本次债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本次债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益、收到的政府补贴将优先用于偿还本次债券的还本付息，保障本次债券的及时、足额偿付。

第五节 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。投资者参与本次债券的簿记、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、本次债券通过承销团成员在银行间市场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结算有限责任公司，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）查阅或在本次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次债券；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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次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结算有限责任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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次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，在发行期间与本次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次债券。

四、参与本次债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让。

第六节 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员在银行间市场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、本次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。

第七节 认购人承诺

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

一、接受本次债券募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本次债券的发行人依据有关法律、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、本次债券发行结束后，发行人将申请本次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、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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次债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本次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、对于本次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（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：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：姜涌

注册资金：人民币 16.438575 亿元

信息披露事务负责人：吕岗

邮政编码：311300

电话：0571-63962181

传真：0571-63962186

统一社会信用代码：9133018572525709XH

公司类型：有限责任公司

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

浙江国兴投资集团有限公司是杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，主要从事临安区范围内城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等杭州市临安区国资办授权的国有资产运营业务。主营业务分为六大板块，分别为物资销售、商品房销售、保障房销售、基础设施建设、景区旅游和其他业务。公司在临

安市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，公司的主要业务在区域内具有相对垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额 287.91 亿元，负债总额 179.34 亿元，资产负债率 62.29%，所有者权益 108.57 亿元，2020 年度实现营业收入 25.97 亿元，净利润 3.10 亿元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

发行人成立于 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）发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

1、公司设立

浙江国兴投资集团有限公司原名临安市城建发展有限公司、浙江国兴投资集团有限公司，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。

2、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。

3、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。

4、2007 年增资

2007 年 12 月 24 日，经临安市人民政府临政发[2007]287 号文件《临安市人民政府关于同意对临安市城建发展有限公司进行注资的批复》决定，由临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 27,000 万元和土地使用权 56,640 万元出资增加公司注册资本，并置换 2001 年投入的实物资产 4,560 万元，变更后注册资本为 90,000 万元。该次出资已经临安锦城会计师事务所有限公司验资报告（锦会所验字（2007）第 371 号）核实。

5、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。

6、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。

7、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	杭州市临安区国有股权控股有限公司	156,000	94.8987
2	国开发展基金有限公司	4,000	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），由杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室逐年回购。

国开发展基金有限公司增资金额 4,000.00 万元，占比 2.4333%，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 日由杭州市临安区国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司的股权。

根据发行人《公司章程》以及农发基金对公司投资的出资协议的规定，农发基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不参与公司日常经营管理，并按照投资合同的约定实现投资收益和回收，系名股实债。

8、2017 年公司更名

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

9、2017 年增资

2017 年 6 月，临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“万兴基金”）向公司增资 3 亿元，公司实收资本增至 19.44 亿元，但本次增资尚未进行工商变更，不对发行人的注册资本及股权结构产生影响。

10、2018 年更名

公司于 2018 年 4 月 18 日召开了股东会，一致通过了《浙江国兴投资有限公司股东会决议——关于同意变更名称、住所更名、修改公司章程的决定》，公司名称由“浙江国兴投资有限公司”变更为“浙江国兴投资集团有限公司”。公司于 2018 年 4 月 18 日在杭州市临安区市场监督管理局完成关于经营范围变更及章程修正案的工商登记备案。

11、2018 年股东变更

2018 年 4 月，杭州市临安区国有资产投资控股有限公司回购国开发展基金有限公司的股权。本次变更后，杭州市临安区国有资产投资控股有限公司持有发行人股权比例为 2.43%。

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本 164,385.75 万元，股权结构如下：

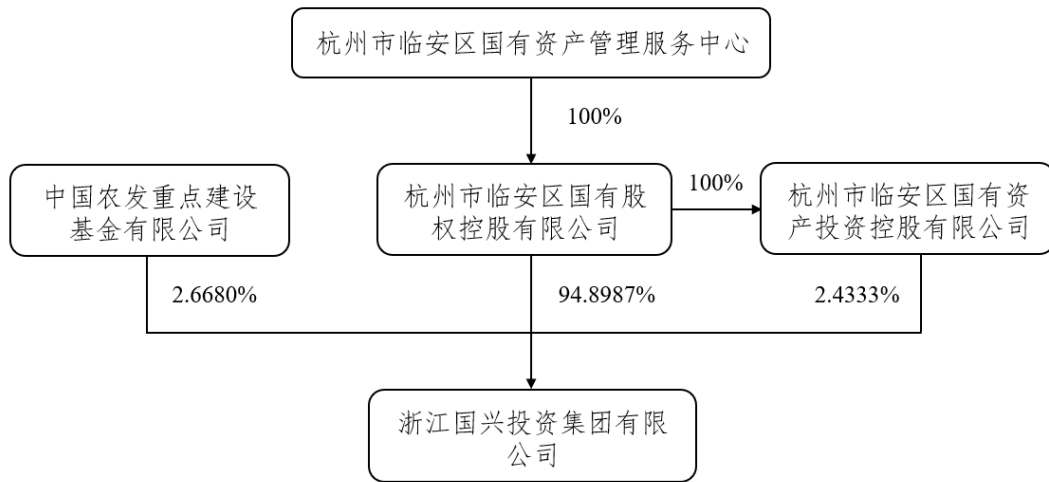
股东名称/姓名	股东出资额（万元）	出资比例
杭州市临安区国有股权控股有限公司	156,000.00	94.90%
中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	2.67%
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	4,000.00	2.43%
合计	164,385.75	100.00%

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

三、股东情况

根据发行人工商登记资料，截至本募集说明书出具日，发行人股权结构如下图：



杭州市临安区国有股权控股有限公司持有发行人股权比例为 94.8987%，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人股权比例为 2.6680%，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 2.4333%。杭州市临安区国有股权控股有限公司为发行人的控股股东，杭州市临安区国有资产管理服务中心为发行人的实际控制人。

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本 164,385.75 万元，实收资本 194,385.75 万元，系临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“万兴基金”）对发行人的出资未进行工商变更。

万兴基金成立于 2017 年 4 月 7 日，为万向信托有限公司、杭州兰藤投资有限公司和发行人分别出资 24 亿元、0.003 亿元和 6 亿元采取有限合伙的形式设立的股权投资基金，主营业务为非证券业务的投资，投资管理咨询。

根据发行人与临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《增资扩股协议》，万兴基金将以出资总额 30.003 亿元向发行人增资，增资款用于临安区域内基础设施项目和公共服务项目等政府投资项目。2017 年 12 月底万兴基金增资到位资金 7.5 亿元，其中 3 亿元已计入实收资本，剩余款项计入资本公积。截至本募集说明书出具日，因万兴基金增资款尚未完全到位，发行人尚未与万兴基金就投资收益率和回报机制等条款进行书面约定，因此公司前期增资尚未进行工商变更登记，公司注册资本为 164,385.75 万元。

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、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表的子公司 26 家，详细情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司全称	级次	注册资本	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司	一级	4,000.00	工程建设	100	
2	杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	一级	5,000.00	房地产开发、经营	100	
3	杭州大明山风景旅游有限公司	一级	6,023.36	旅游业	100	
4	杭州临安宝润财务开发有限公司	一级	10,000.00	融资管理	100	
5	杭州临安宝润矿业投资有限公司	一级	20,000.00	矿业投资	100	

6	杭州临安新都房地产开发有限公司	一级	25,000.00	房地产开发、经营	100	
7	杭州临安新农村建设有限公司	一级	65,000.00	新农村基础设施建设	100	
8	杭州临安城镇化投资建设有限公司	一级	83,340.00	城市基础设施投资	60	
9	杭州临安线上市集贸易有限公司	一级	5,000.00	贸易	100	
10	杭州临安吴越文化旅游有限公司	一级	1,000.00	文化公园的开发、经营	80	
11	杭州临安湍口新宋都供水有限公司	一级	1,000.00	小型集中式供水	100	
12	临安兴投建设有限公司	二级	1,000.00	公共设施管理	49	51
13	杭州临安合润建材有限公司	二级	6,000.00	矿产的开采、销售		70
14	杭州临安安润爆破工程有限公司	二级	1,000.00	爆破工程		100
15	杭州临安山水房屋开发有限公司	二级	1,000.00	房地产开发、经营		100
16	杭州临安杨岭电站有限公司	一级	200.00	水力发电	100	
17	杭州临安保安服务有限公司	一级	1,500.00	安保业务	100	
18	杭州国鑫信息科技有限公司	二级	1,000.00	计算机、信息技术		100
19	杭州临安安鑫后勤服务有限公司	二级	600.00	餐饮管理、食品百货		100
20	杭州临安福地陵园有限公司	一级	10,000.00	殡葬、礼仪服务、销售	51	
21	杭州市临安区旅游投资发展有限公司	一级	10,000.00	旅游资源建设、经营管理	100	
22	杭州临安河桥风情小镇新农村建设有限公司	二级	10,000.00	旅游开发、基础设施建设		100
23	杭州智行旅游开发有限公司	二级	5,143.00	旅游景区开发、经营		100
24	杭州市临安区清凉峰旅游度假区投资发展有限公司	二级	3,000.00	旅游开发、经营		100

25	杭州临安天目留椿餐饮有限公司	二级	200.00	住宿、餐饮		100
26	杭州市临安区安置房建设开发有限公司	一级	5,000.00	安置房开发与管理	100	

发行人主要控股子公司情况如下：

1、杭州临安线上市集贸易有限公司

杭州临安线上市集贸易有限公司成立于 2013 年 4 月 19 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人蒋丽莎，经营范围为网络文化经营、出版物零售、旅游业务、食品经营、餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；食品互联网销售。

2020 年末，该公司资产总计 3,412.06 万元，所有者权益合计 3,412.06 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 116,224.62 万元，净利润-106.03 万元。净利润为负主要系黄金交易业务手续费所致。

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成立于 2012 年 6 月 1 日，注册资本 65,000 万元，法定代表人吴江谱，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。公司目前主要负责农村土地整治项目。

2020 年末，该公司资产总计 180,588.88 万元，所有者权益合计 70,179.45 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 6,483.70 万元，净利润 233.80 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成立于 2009 年 6 月 26 日，注册资本 25,000 万元，法定代表人毛光旭，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。

2020 年末，该公司资产总计 122,568.45 万元，所有者权益合计 77,485.45 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 73,527.94 万元，净利润 28,338.30 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成立于 2010 年 5 月 27 日，注册资本 20,000 万元，法定代表人王越，经营范围为开采：高岭土、水泥用石灰岩、建筑石料用灰岩、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。

2020 年末，该公司资产总计 122,574.28 万元，所有者权益合计 19,729.15 万元；2020 年度，该公司实现公司营业收入 55.74 万元，净利润 930.97 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，注册资本为 6,023.36 万元，法定代表人徐新，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。

2020 年末，该公司资产总计 16,622.19 万元，所有者权益合计 15,080.89 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 2,909.47 万元，净利润-612.83 万元，主要系受疫情影响收入下降较大，而成本支出刚性所致。

6、杭州临安保安服务有限公司

杭州临安保安服务有限公司成立于 1988 年 9 月 6 日，注册资本 1,500 万元，法定代表人赵南跃，经营范围为：服务：门卫、巡逻、守护、押运（武装押运除外）、随身护卫、安全检查、安全风险评估、成年人的非证书劳动职业技能培训；货运：经营性危险货物运输（剧毒化学品除外）（具体经营范围以有效许可证件为准）；销售：安防、消防器材；服务：计算机系统集成、建筑智能化系统、安防系统的设计、安装；物业管理、保洁、摄影、计算机软件维护。

2020 年末，该公司资产总计 9,849.14 万元，所有者权益合计 2,514.54 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 18,740.84 万元，净利润 1,083.04 万元。

（二）主要联营企业情况

截至 2020 年末，发行人参股公司 6 家，详细信息如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	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

序号	企业名称	注册资本	权益比例
4	杭州临安区天目教育有限责任公司	3,800.5	33.71
5	杭州宏逸柳溪旅游发展有限公司	10,000	30.00
6	杭州临安东方文化旅游产业发展有限公司	5,000	20.00

发行人主要参股子公司情况如下：

1、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，注册资本 86,600 万元，法定代表人吕岗，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）

2020 年末，该公司资产总计 1,310,310.60 万元，所有者权益合计 469,887.70 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 201.37 万元，净利润-13.18 万元。公司主要从事临安主城区的土地开发整理，2020 年未有完工土地结算，故营业收入较低，管理费用等支出使得净利润为负。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《浙江国兴投资集团有限公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。发公司设股东、监事会、董事会、

经理。董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

1、股东职权情况

公司设股东会，公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权利机构，具体包括：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议和批准董事会的报告；（4）审议监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预、决算方案；（6）审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；（12）对公司向其他企业投资或者为除本条第（11）项以外的人提供担保作出决议；（13）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

2、董事会及其运行情况

公司设董事会，其成员七人，其中非职工代表六人。非职工代表由杭州市临安区国有股权控股有限公司委派，经股东会选举产生；职工代表一人，由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，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。董事会行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决议；（3）决定公司经营计划和投资方案；（4）制定公司年度财务预、决

算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本、发行公司债券的方案；（7）制定公司分立、合并、解散、变更公司形式方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或解聘公司经理及其报酬，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事会及其运行情况

公司设监事会，其成员为三人，其中非职工代表一人，由杭州市临安区国有股权控股有限公司委派，经股东会选举产生；职工代表二人，由公司职工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。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

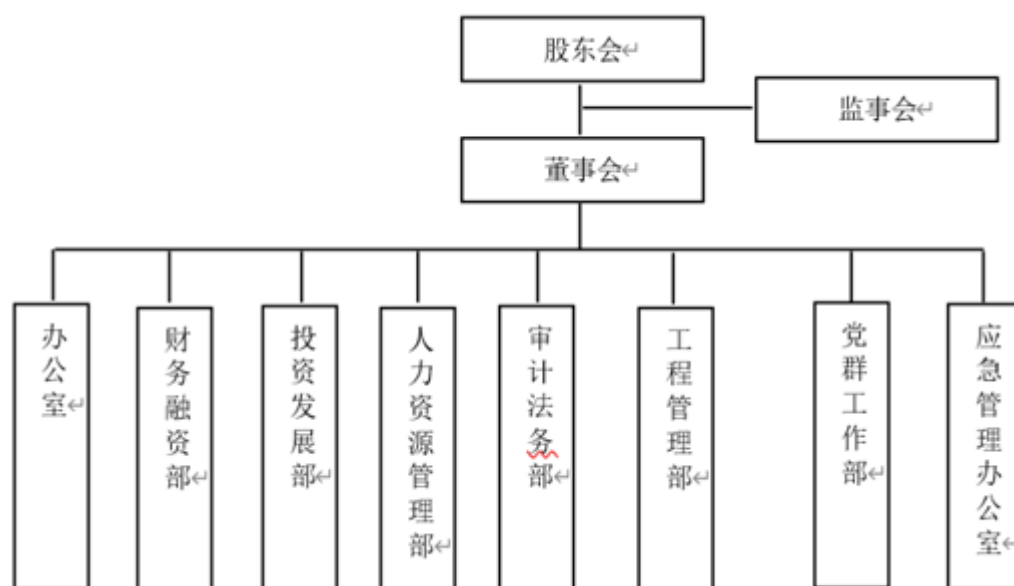
（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律，行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出议案；（6）依照公司法第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、管理层及其运行情况

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）出资人或董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，下设办公室、财务融资部、投资发展部、人力资源管理部、审计法务部、工程管理部、党群工作部、应急管理办公室等八个部门。公司的组织结构如图所示：



各部门职责如下：

1、办公室

办公室是公司行政指挥的办事机构，受公司领导委托，行使协调各部门工作，对公司日常办公秩序、行政文书等全过程的管理权限，并承担执行公司规章制度、管理规程及工作指令的义务：（1）协助领导和部门对上级主管部门、业务单位的联系和协调工作。（2）协助公司领导对下属子公司进行监管，做好上情下达、下情上报工作。（3）负责公司各类会议会务工作，并贯彻落实好会议精神。（4）负责公章、收发文（包括党政网接收、传达、维护）、办公用品采购、信件报刊的收发等日常事务管理。（5）协助领导做好公司来宾的接待服务工作。（6）负责做好公司的信息和宣传报导工作，及时更新公司网站和微博、微信的信息，负责保障公司网络信息工程安全、畅通。（7）负责 12345 热线、来信来访的协调处理及人大政协的建议提案办理工作。（8）负责 OA 办公系统运营维护。（9）负责档案管理相关工作。（10）负责公司系统综合治理（平安创建）工作、负责做好爱国卫生、健康临安等相关工作。（11）负责公司卫生、绿化、食堂管理和办公大楼安全等后勤保障工作。（12）负责车辆管理和驾驶员的安全教育工作，保障行车安全。（3）完成公司领导交办的其他任务。

2、财务融资部

主要承担公司筹融资、财务管理、会计核算、资金管理与结算、预算管理、综合统计等职能。（1）负责编制公司财务管理有关规定并负责贯彻执行。（2）负责贯彻执行国家财经政策，做好公司日常财务会计核算、财务监督和分析工作，定期编报各类财务报表及有

关财务分析报告。(3) 负责制订、编制公司年度国有资产预算、决算方案报公司审批。(4) 负责审查、审核公司系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划。(5) 根据市政府下达的年度政府投资项目计划要求以及公司自身发展的需要, 做好项目资金的筹措。(6) 负责公司系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作。对公司系统各单位的财务会计报表进行汇总、整理, 及时掌握投资企业财务及经营信息。(7) 负责公司本级筹融资。对公司系统全资、控股企业大额投资、筹措大额资金等重大经济活动进行财务监督, 做好资金运作中的风险预警和防范工作。(8) 领导交办的其他事宜。

3、投资发展部

投资发展部主要承担集团公司战略规划、宏观经济与产业研究、直接融资、招商引资、证券交易、黄金贸易、投资项目前期、下属公司产业经营监管等职能。(1) 根据公司发展需要, 制定公司发展战略规划。(2) 根据公司产业发展需要, 制定板块业务发展具体规划。(3) 负责公司投资项目的前期调研、可行性研究、项目的前期推进及下属子公司投资项目的监管。(4) 负责协助公司重大的融资工作。(5) 负责公司股权、项目的并购、转让。(6) 负责公司黄金、证券交易业务。(7) 负责公司招商引资工作。(8) 负责对下属子公司的生产经营的监管, 及时掌握下属公司的生产经营情况。(9) 负责经济产业形势的研究分析, 负责专题政策、信息、产业动态的调研分析。(10) 负责建立健全公司资产管理体系, 组织集团公司资产

管理工作及下属公司资产管理工作的审核、指导、监督考核。(11) 完成领导交办的其他工作。

4、人力资源部

主要承担公司人员配置、招聘、培训、考核、分配、员工关系等职能。(1) 负责制定和实施符合公司发展战略的人力资源规划、年度工作目标和工作计划。(2) 负责建立、健全公司人力资源管理相关规章制度、实施细则和人力资源部工作程序，经批准后组织实施。(3) 负责根据人员需求计划，组织本级人员及系统中层干部的招聘、选拔、聘用工作。(4) 负责建立公司的培训体系，制定并实施公司本级年度培训计划。(5) 负责制定并实施本级及下属子公司绩效考核管理体系，负责对接上级主管部门考核相关事宜。(6) 负责制定实施本级员工薪酬福利体系，对人力成本预算进行管理。(7) 负责本级员工招聘、培训、考核、薪酬、离退等人事手续、人事档案等相关工作。(8) 负责公司系统下属子公司人力资源管理工作的指导、服务、管理和监督工作。对公司系统各单位的人力资源相关报表进行汇总、整理，及时掌握人力相关信息。(9) 负责公司人员出入(境)管理。(10) 领导交办的其他事宜。

5、工程管理部

工程管理部主要负责集团公司工程建设项目的后期统筹、施工过程监管、内外信息报送和传递、年度任务考核等工作，协调政府职能部门解决工程建设要素保障，配合公司其他职能部门做好与工程建设有关的资金使用监管、项目审计、全面预算、安全生产等工

作。(1) 负责建设项目前期管理工作,完成项目前期档案资料的归集、整理、移交。(2) 负责建设项目工程质量、工程进度、安全生产、文明施工等方面的监督检查工作,负责组织召开工程会议。(3) 负责日常小额公共资源交易管理,定期对项目进展情况进行检查和评价。(4) 负责系统工程建设信息的收集、整理、报送。(5) 参与起草重要合同文本,对本级工程建设项目合同进行合规审核,建立合同执行情况台账。(6) 负责建设项目后期的管理和移交工作。(7) 负责组织对子公司工程管理工作考核。(8) 负责做好领导交办的其它工作。

6、审计法务部

负责建立公司内部预警体系和法律保障体系,预防经营风险和法律风险,保障公司经营安全,承担内部审计、法务管理等职能。(1) 负责起草内部审计制度,对公司内控制度的制定、修改和完善提出建议。(2) 负责对控股子公司内控制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查、指导和评估。(3) 负责对各控股子公司的财务收支及有关经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计。(4) 负责对公司决策事项开展法律上的可行性、合法性和风险性分析。参与公司重大经济活动的谈判工作,提出合理的法律意见。(5) 协助公司各部门开展合同(协议)起草工作,并负责进行法律性审核。协助和督促公司各类合同(协议)的履行。(6) 负责与公司法律顾问进行联络、沟通和协调,及时收集、分析与公司业务相关的法律信息,对公司经营管理过程中存在法律风险的问题提出预防或应对

措施。(7) 负责开展公司系统普法教育、依法治理工作，组织开展相关法律宣传、教育和培训活动。(8) 负责公司工商登记、变更、年审等工作。

7、党群工作部

主要承担公司系统党建、纪检监察、工青妇及统战工作的综合协调、监督管理和服务指导等职能。(1) 协助公司党委领导处理日常党务工作，负责机要、保密、党务信息宣传等工作，负责办理公司党委各类会务、文件及督查督办工作。(2) 负责公司系统党的基层组织建设和党务干部队伍建设，落实党员教育管理、发展新党员、党费收缴使用管理和党员关系接转等工作。(3) 负责落实党委中心组学习、民主生活会、组织生活会以及“三会一课”等制度，规范公司系统党内政治生活。(4) 负责制定、实施公司系统党建工作计划，指导、协调、检查和督促基层党支部开展有关工作。(5) 协助公司党委开展领导班子和领导干部述职考评工作，负责组织开展各下属企业支部书记联述联评联考工作。(6) 负责公司系统党建理论宣传、精神文明建设和意识形态等工作，宣传弘扬企业文化和核心价值取向。(7) 负责宣传、贯彻区委关于党建工作的有关决策部署，加强与区委党建工作部门的沟通，完成上级布置的各项工作任务。

(8) 负责公司系统反腐倡廉建设，建立健全惩防体系，组织开展作风效能督查。(9) 负责接待调处公司系统党员干部职工的来信来电来访，受理对党员干部职工违规违纪行为的投诉、举报和控告。(10) 负责公司系统建党理论研究，听取基层党组织的意见和建议，分析

党建工作存在的问题与不足，为党委提供决策依据。(11) 负责党内关爱基金管理工作，落实党内激励、关怀、帮扶机制。(12) 负责公司系统工、青、妇等群团组织及统战工作。

8、应急管理办公室

主要负责组织编制集团公司应急总体预案和规划，指导所属企业应对突发事件工作，推动应急预案体系建设和预案演练，从安全生产监督、检查、宣传、指导、考核等方面工作，提高安全生产管理水平。(1) 贯彻执行安全生产的方针政策和法规，宣传贯彻企业各项安全生产规章制度，并监督检查执行情况。(2) 制定安全生产工作计划，并负责贯彻实施。(3) 制定或修改安全生产管理制度，对安全操作规程执行情况进行监督检查。(4) 对公司系统安全隐患进行排查，责令安全隐患责任部门（单位）进行限期整改并跟踪监督。(5) 指导公司系统各企业制定、修编各类应急预案，督促开展各类应急演练活动。(6) 负责公司系统防灾减灾工作（防汛、防台、防火等），遇有重大险情时，组织救援，并及时向上级报告。(7) 协助领导组织开展安全生产活动，宣传安全生产法规，提高全体人员安全意识。(8) 组织安全生产培训教育工作。(9) 组织安全生产工作例会，掌握安全生产信息，预防、预测事故发生的可能性，提出防范建议。(10) 负责落实公司领导交办的其他事宜。

（三）内控制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

发行人为加强财务管理，制定了《财务管理制度》，对公司财务运行模式、财务核算、费用管理及财务关系等方面进行了详细规定。明确划分了财务部门的职能及各财务工作岗位的职责，并分别对支票管理、现金管理、会计档案管理及相关处罚办法等方面做了细致的规定，以规范公司的财务会计管理行为，控制财务风险。

2、投资管理制度

发行人制订了《投资管理办法》、《公司重点工程管理办法》。公司发展部负责投资管理，提出固定资产投资年度计划建议，负责项目的立项管理以及对项目实施全过程的监管，并负责对纳入杭州市临安区城建计划的建设项目进行论证、协调和监管。

3、对外担保制度

发行人制定了《对外担保管理办法》，规定公司对外担保事项由财务部提出初步意见，经公司董事会全体成员三分之二以上同意后，报杭州市临安区国资办审议批准。公司担保范围仅限于由公司管理

或投资的全资、控股企业，及杭州市临安区政府或杭州市临安区国资办指定的公有经济组织。公司在决定为其他方提供担保前，必须得到被担保人的反担保承诺。

4、突发事件应急制度

发行人为完善公司应急管理工作机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序，最大限度的预防和减少突发事件造成的损害，依据《公司法》、《突发事件应对法》，以及《公司章程》、《信息披露管理办法》等有关规定，结合公司实际情况，制定了突发事件应急制度。在突发事件的分类、组织体系、预警和预防机制及应急处置措施等方面进行了详细规定。

5、预算管理制度

发行人制定了《全面预算管理办法》，用来分配企业的财务、实物及人力等资源，预测企业的现金流量与利润，监控目标的实施进度，以实现企业既定的战略目标。管理办法规定发行人系统各单位应当在规定的时间内，以资产、负债、权益、收入、成本、费用、利润等会计要素及资金流量为核心指标，按照国家政策、法律法规和财务会计制度规定以及预算管理工作要求，结合各自的经营特点，合理设计基础指标体系，以统一的编制口径、报表格式和编报程序，向总公司报送全面预算报告。全面预算实行分级汇总、逐级上报的编报程序。总公司对所属企业全面预算的组织、布置、编制、上报、执行、控制、监督和考核等工作开展情况以及全面预算完成情况进

行整体质量评估，将全面预算管理工作纳入对各下属公司的年度工作目标考核范围。

6、融资管理制度

发行人制定了《融资管理办法》，以规范公司及子公司对外融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，控制财务风险。融资管理需遵循合法性、统一性、安全性、效益型、适量性原则，制定内部控制制度，控制融资风险，保证所需资金融资决策科学合理，实现合理、规范使用资金。融资工作确保按照国家相关法律法规及相关文件要求，实行专业管理，逐级审批制度，制定完善的融资分工制度，保证融资相关记录的完整性及准确性。金融部做好融资偿付计划及安排，保证足够的现金流量，确保及时足额偿付。审计部行使监督检查权，开展监督与检查工作。

7、关联交易管理制度

发行人制定了《关联交易管理制度》，公司和关联方的关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和公司股东的合法权益。为规范公司关联交易管理，公司建立健全关联交易制度，明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司权益，必要时应当聘

请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成的，按照协议价定价：交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付时间和支付方式支付。

8、信息披露事务管理制度

发行人制定了《信息披露事务管理制度》，对信息披露范围、信息披露负责人、信息披露方式和信息披露的内容与标准等进行了规定。公司及信息披露义务人依据《公司信用类债券信息披露管理办法》相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司及全体董事，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人的董事会、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至本募集说明书出具日，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

姓名	性别	职务	任期	年龄
姜涌	男	董事长	2019.8-2022.8	50
毛光旭	男	董事兼总经理	2019.8-2022.8	45
余文杰	男	董事	2019.8-2022.8	45
林振宇	男	董事	2019.8-2022.8	44
董卫国	男	董事、职工代表董事	2021.6-2024.6	47
吕岗	男	董事	2021.6-2024.6	49
郭斌	男	董事	2021.6-2024.6	49
黄霞	女	监事会主席	2021.5-2024.5	42
章伟峥	男	监事	2021.5-2024.5	45
巫九龙	男	职工监事	2021.5-2024.5	41
吴晓华	男	总经理助理	2019.8-2022.8	42

1、董事

姜涌，男，1971 年 10 月出生，本科学历。曾任职于临安市财政局，浙江国兴投资集团有限公司董事、总经理。现任公司董事长。

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，浙江国兴投资集团有限公司副总经理。现任公司党委书记、总经理。

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

林振宇，男，1977 年 1 月出生，中共党员，本科学历。历任临安市财政局农财科办事员、临安市财政局农财科副科长、临安区农业综合开发办公室副主任。现任临安区国有资产管理服务中心主任、公司董事。

董卫国，男，1974 年 9 月出生，中共党员，大专学历。历任临安市水利水电勘测设计所任副所长、杭州水利水电勘测设计院有限公司临安第三分院法人负责人，临安市水利水电工程质量与安全监

督管理站站长，临安区水利水电开发有限公司副总经理。现任公司党委委员、副总经理、职工代表董事。

吕岗，男，1972年9月出生，中共党员，大专学历。历任临安县医药药材公司中医药经营部职工、临安县青山湖经济技术开发区管委会办公室工作人员、临安市风景旅游局行业管理科、规划建设科、市场科工作人员；临安市风景旅游局市场开发科副科长、临安市风景旅游局规划建设科科长兼招商引资办副主任、临安市大明山风景管理处处长、旅游质量监督管理所所长、临安市风景旅游局监察大队大队长、临安市旅游局规划建设科科长、杭州市临安区旅游局规划建设科科长、杭州市临安区旅游投资发展有限公司副总经理。现任公司党委委员、副总经理。

郭斌，男，1972年出生，历任临安区财政地税局科员、中心副主任、信息化管理科副科长、科长等职，现任公司董事。

2、监事

黄霞，女，1979年9月出生，中共党员，本科学历，高级会计师。历任临安城市污水处理有限公司财务科科员，临安城市污水处理有限公司财务科长，公司会计，公司财务部副经理。现任公司审计法务部经理，监事会主席。

章伟峥，男，中国民革党员，1976年1月12日出生，本科学历。历任临安市财税局於潜中心所马山专管员；临安市财税局於潜中心所太阳片专管员；临安市地税局於潜税务分局窗口人员、管理股长、综合股长；临安市地方税务局征管理科；临安市财政地税局办公室副主任、监察室主任；临安区（市）财政地税局人事教育科副科长；

临安区财政局国资办综合管理科副科长；临安区财政局法制科（行政审批科）科长。现任公司监事。

巫九龙，男，1980年10月出生，中共党员，本科学历。历任临安市贸易局文秘，临安市贸易局办公室副主任，公司办公室职员，办公室副主任。现任党群工作部主任、办公室副主任、职工监事。

3、高级管理人员

总经理毛光旭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。

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

发行人存在董事兼职的情况，董事林振宇、郭斌，监事章伟峰在本公司任职但不领薪。高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务基本情况

发行人是杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，主要从事临安区范围内城市基础设施建设业务和房地产开发、景区旅游等杭州市临安区国资办授权的国有资产运营业务。主营业务分为六大板块，分别为物资销售、房产销售、基础设施建设、景区旅游、安保服务和其他业务。2018-2020年度，公司营业收入分别为231,426.13万元、179,355.55万元和259,690.36万元，发行人的营

业收入主要由物资销售、房屋销售、景区服务以及安保服务收入组成。2018-2020 年度，发行人各业务板块收入、成本、毛利及毛利率情况如下：

发行人 2018-2020 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	营业收入	营业成本	营业毛利润	营业毛利率
2020 年度	259,690.36	193,044.58	66,645.78	25.66%
2019 年度	179,355.55	163,441.42	15,914.13	8.87%
2018 年度	231,426.13	202,033.66	29,392.47	12.70%

发行人 2020 年度各板块营业构成情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
物资销售	116,581.92	116,630.72	-48.80	-0.04
房产销售	113,383.67	56,793.45	56,590.22	49.91
景区旅游	3,214.37	3,221.19	-6.82	-0.21
农村土地综合整治	6,469.22	0.00	6,469.22	100.00
安保服务	12,873.88	11,551.46	1,322.42	10.27
其他收入	7,167.29	4,847.76	2,319.53	32.36
合计	259,690.36	193,044.58	66,645.78	25.66

2019 年度公司各板块营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
物资销售	141,076.38	141,071.26	5.12	0.00
房产销售	7,190.89	3,541.53	3,649.35	50.75
景区旅游	7,259.56	3,895.10	3,364.46	46.35
农村土地综合整治	4,754.47	0.00	4,754.47	100.00

安保服务	13,327.55	11,317.64	2,009.91	15.08
其他收入	5,746.70	3,615.89	2,130.81	37.08
合计	179,355.55	163,441.42	15,914.12	8.87

2018 年度公司各板块营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
物资销售	144,871.74	144,881.43	-9.68	-0.01
房产销售	56,936.11	42,764.56	14,171.55	24.89
景区旅游	7,315.07	3,617.79	3,697.28	50.54
农村土地综合整治	7,702.13	0.00	7,702.13	100.00
安保服务	11,841.72	9,170.25	2,671.47	22.56
其他收入	2,759.36	1,599.63	1,159.73	42.03
合计	231,426.13	202,033.66	29,392.47	12.70

2018-2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 231,426.13 万元、179,355.55 万元和 259,690.36 万元，主要由物资销售和房屋销售业务构成。

2018-2020 年度，发行人物资销售收入分别为 144,871.74 万元、141,076.38 万元和 116,581.92 万元；物资销售成本分别为 144,881.43 万元、141,071.26 万元和 116,630.72 万元；毛利润分别为-9.68 万元、5.12 万元和-48.80 万元；该项业务毛利率分别为-0.01%、0.00%和-0.04%。

2018-2020 年度，发行人主营业务毛利率分别为 12.70%、8.87%和 25.66%，2020 年毛利率较高，主要是因为毛利率较高的房产销售业务收入占比较高；2018-2020 年物资销售板块毛利率为较低，主要为黄金现货交易买卖利差较小但手续费较高所致；房产销售板块毛

利率波动较大，主要原因系公司销售房产包括限价房和商品房，不同房屋类型定价方式不同；景区旅游板块毛利率分别为 50.54%、46.35%和-0.21%，2020 年受到新冠肺炎疫情的影响，毛利率下降幅度较大；其他业务板块毛利率分别为 42.03%、37.08%和 32.36%，由于其他业务收入不稳定，因此毛利率波动幅度较大。

（二）发行人主营业务经营模式

1、物资销售业务

发行人的物资销售业务目前主要为黄金现货交易和优质高岭土销售业务，由全资子公司杭州临安线上市集贸易有限公司负责运营。黄金现货交易的交易平台为上海金交所，采用现货交易模式；优质高岭土主要由全资子公司宝润矿业负责开采，通过宝丰贸易公司销售至下游市场。

2018 年-2020 年发行人物资销售情况

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	黄金	高岭土	黄金	高岭土	黄金	高岭土
收入	144,842.18	18.88	141,001.92	74.46	116,224.00	51.77
成本	144,843.05	28.87	141,002.06	69.2	116,225.00	120.03
毛利润	-0.87	-9.99	-0.14	5.26	-1.00	-68.26
毛利率	0.00	-52.91	0.00	7.06	0.00	-131.85

（1）黄金贸易

发行人黄金交易于上海黄金交易所进行。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，余款在交易所日清算时结算。发行人与浦发银行签订委托代理协议，由浦发银行代理进行黄金现货交易。发行人每笔交易需向代理人支付交易金额的万分之九作为手续费。目前发行人实际操作中以日内买卖为主，当天结清。

发行人现货实盘黄金交易的日均头寸约 5000 万元，均为短期交易，资金来源于公司自有资金，不存在资金头寸占用过大的风险，不存在交易标的仓储、运输等相关风险，亦不存在保证金杠杆比例过高风险。由于发行人业务集中现货实盘交易，且每笔业务需向代理付交易金额万分之九的手续费，总体利润率相对较低。

发行人黄金交易业务制定了严格的业务风险防范机制：

A、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。

B、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。操作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，核对相符合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。

发行人物资销售业务（包括黄金交易业务和高岭土销售业务）全部来自于子公司杭州临安线上市集贸易有限公司，根据杭州市临安区市场监督管理局于 2018 年 12 月 21 日核发的《营业执照》，该公司营业范围为，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。黄金现货交易属于该公司的营业范围，纳入物资销售业务具有合理性。

（2）高岭土贸易

发行人高岭土贸易模式主要为自产自销。发行人子公司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。发行人出售的优质高岭土为宝润矿业开采所得，发行人主要通过杭州临安线上市集贸易有限公司将其销售至下游市场。因高岭土市场不景气，发行人高岭土投产规模小，2018-2020 年公司分别实现优质高岭土销售收入 18.88 万元、74.46 万元和 51.77 万元，下游客户多为个人，目前无固定销售大客户，由于下游客户多为个人，发行人具有定价权。

发行人矿产资源情况

矿名	矿种	拿矿时间	采矿权面积（平	探矿权面积（平	开采年限（年）	矿石储量（万吨）	取得成本（亿元）	权证	所有权人
----	----	------	---------	---------	---------	----------	----------	----	------

			方公 里)	方公 里)					
纤岭矿区	高岭土	2012.08	1.48	1.48	10	444.77	0.11	C3300002012087110126763	临安市宝润 矿业投资有 限公司
纤岭矿区核 桃岭矿段	高岭土	2012.05	-	1.85	-	-	0.04	T33420090503029417	
毛山岗	高岭土	2013.10	-	4.80	-	-	1.00	T33420140503049734	
青山朱村矿	建筑石 料	2015.10	0.88	1.36	21.5	21,476.94	7.21	C3300002015107210139905	
昌化镇地热	地热资 源	2017.06	-	7.79	-	-	-	T33120170601054169	

发行人已取得采矿权的矿产为新桥乡纤岭矿区（以下简称“纤岭矿区”）高岭土矿和青山湖街道朱村矿区普通建筑石料矿及水泥用灰岩矿（以下简称“青山朱村矿”）。其中，纤岭矿区矿种为高岭土，开采权面积为 1.48 平方公里，开采期限为 10 年，矿石储量为 444.77 万吨，发行人未来将继续提升高岭土开采量，通过销售获取收入。新桥纤岭矿还零星开采出鸡血石（鸡血石含有高岭石），加工后由发行人下属子公司旗下的“宝润堂”进行零星销售，由于目前开采量小，销售规模不大，所以形成收入较小，随着发行人旅游业务联动、鸡血石博物馆开业等，预计未来销售有所增加。

青山朱村矿探矿权为发行人于 2014 年竞得，取得成本为 7.21 亿元，资源储量估算范围内水泥用灰岩总资源量为 1811.34 万吨，普通建筑石料资源储量 19665.60 万吨(7245.88 万立方米)。青山朱村矿已于 2015 年 10 月 13 日取得采矿证。截至目前，发行人尚未对青山朱村矿进行开采，预计将于 2022-2025 年开始开采。青山朱村矿为建筑石料矿，矿产储量在 2 亿吨左右，按照现在市场上该类型建筑石料单价，每吨 80-100 元，该矿未来预计销售收入在 160-200 亿元。未来几年，杭州市基础设施建设和房地产建设对石料需求巨大，由于

建筑石料距离施工地点运输半径要求在一定范围以内，会优先考虑临近的临安区开采出来的建筑石料，故发行人青山朱村矿未来有较好的销售渠道，开采后形成收入潜力巨大。

截至报告期末，发行人除优质高岭土销售收入外，矿产业方面暂无其他收入产生。未来发行人将全面推进新桥核桃岭、毛山岗、昌化镇地热矿等矿区的勘查工作，加快采矿权的申请，并持续增加矿产资源的战略储备，形成“高岭土矿为龙头、石料矿为支撑、金属矿为补充”的矿产格局，使矿产产业成为公司的主导产业之一。

2、房产销售业务

（1）商品房销售业务

发行人商品房业务主要由子公司杭州临安新都房地产开发有限公司（以下简称“新都房产”）和临安市国联置业有限公司（以下简称“国联置业”）运营，新都房产具有房地产开发企业三级资质，负责住宅商品房的销售；国联置业具有房地产开发企业三级资质，负责商业房产的销售及运营管理。发行人的商业房产建设采取委托开发模式，主要与杭州地上房地产集团有限公司（以下简称“地上集团”）合作开展，目前已在杭州市临安区房地产市场占有较高份额。

发行人开发的项目包括普通商品房、办公楼、商业广场等，该类项目土地由发行人通过招拍挂取得，由发行人以自有资金投入开发，建成后按市场价格销售或者自持，获得销售收入和租金收入。

发行人主要的已完工自营性房地产项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目总投资	已投资额	项目类型	开工面积	竣工面积	竣工时间	销售总额	销售回款	未销售完原因
1	新都公园家一期	4.33	4.33	商品房	4.86	4.86	2013年	6.09	6.09	项目尾盘
2	新都公园家二期	1.09	1.09	商品房	2.28	2.28	2013年	1.43	1.43	项目尾盘
3	青山鹤岭	6.94	6.94	商品房	17.55	17.55	2013年	8.13	8.13	售罄
4	新都公园城	13.09	13.09	商品房	32.13	32.13	2014年	14.89	14.89	项目尾盘
5	国联大厦	2.56	2.56	办公楼	4.86	4.86	2015年	3.72	3.72	部分楼层自持
6	苕溪时代	1.81	1.81	商业广场	3.29	3.29	2015年	自持	自持	自持
	合计	29.82	29.82		64.97	64.97		34.26	34.26	

截至 2020 年末发行人主要在建项目情况表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类别	总建筑面积	总投资额	已投资额	未来投资计划
1	玲珑郡	玲珑街道	住宅	70,680	40,280	25,200	15,080
2	新都公园家三期	玲珑街道	住宅	8,376	8,249	1,441.88	6,807
3	长路畈项目	锦城街道	住宅	75,300	81,200	58,098.95	23,101
合计				154,356	129,729	95,781	49,829

截至 2020 年末发行人主要在建项目合规性文件

序号	项目名称	立项	环评	土地证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证
1	玲珑郡	2017-330185-70-03-026629-000	临环保[2017]85号	临国用 2012 第 02970 号	330185201710270301	地字第 2017-0563 号	建字第 2017-0576 号
2	新都公园家三期	2017-330185-70-03-074557-000	201733018500000497	临国用 2015 第 00490 号	330185201804250201	地字第 2017-0704 号	建字第 2018-0280 号
3	长路畈项目	2018-330185-70-03-037641-000	201833018500000421	浙(2019)临安区不动产权第 0012064 号	330185201910080101	地字第 330185201800038; 地字第	建字第 330185201900201; 建字第

						330185201900 073	330185201900 200
--	--	--	--	--	--	---------------------	---------------------

报告期末，发行人无拟建商品房项目。

（2）保障性住房业务

发行人是临安区保障性住房业务开发建设项目的主体之一，发行人主要负责承接棚户区拆迁安置房项目和经济适用房项目，棚户区拆迁安置房项目包括拆迁安置房、限价房、商业用房及配套，主要由子公司临安市山水房屋开发有限公司（以下简称“山水房屋开发”）和杭州临安城镇化投资建设有限公司（以下简称“临安城投”）运营；经济适用房项目主要由子公司杭州市临安区经济适用住房开发有限公司（以下简称“经适用房开发”）运营。

发行人承接的保障性住房项目未来回款主要依赖于市场销售实现盈利，目前临安区棚户区改造项目均使用货币化安置方式，即现金补偿，同时按照拆迁面积提供相应的安置房购买权，不再以实物补偿方式进行拆迁。发行人承接的保障性住房项目中，包含安置房、限价房、商业用房及配套部分，其中安置房按照保本微利原则，实行政府定价，销售给持有购买资格的拆迁户，发行人的盈利主要通过限价房、商业用房及配套部分的销售款实现。如保障性住房项目涉及到货币化安置补偿的部分，由发行人承担前期征地拆迁成本，后期则以指定土地出让净收益及保障房定价限销售的方式平衡开发成本。

截至 2020 年末发行人主要已完工保障性住房/棚户区改造项目

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	项目类型	竣工时间	销售总额	回款金额	未销售完原因
1	临安城东钱锦花园	10.31	10.31	安置房+限价房	2016 年	4.78	4.78	项目尾盘
2	衣锦人家	3.12	3.12	经适房	2016 年	5.18	5.18	项目尾盘
3	第五期保障房（一期）	2.65	2.65	经适房	2017 年	2.51	2.51	项目尾盘
合计：		16.08	16.08			12.47	12.47	

截至 2020 年末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	建筑面积	总投资额	已投资额	未来投资计划
1	锦桥区块棚改项目	2014-2021	19.85	9.25	7.54	1.71
2	沙地区块棚改项目	2017-2021	16.03	8.74	4.83	3.91
3	沙地村地块保障房项目	2017-2021	16.03	6.75	1.96	3.79
4	保通驾校西侧地块保障房项目	2017-2021	20.81	7.17	3.65	3.52
5	第五期保障性住房二期	2018-2021	15.27	5.12	1.91	3.21
6	余村西侧地块保障房项目	2019-2022	4.44	3.07	0.80	2.27
7	余村三产地块保障房项目	2019-2023	6.26	4.51	0.72	2.79
8	锦桥吴越街道南侧地块保障房项目	2018-2021	3.96	3.14	0.51	2.63
合计			102.65	47.75	21.96	23.83

截至 2020 年末发行人保障性住房在建项目合规性文件

序号	项目名称	项目立项	国有土地使用证	环评批复	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证	建设工程规划许可证
1	锦桥区块棚改项目	临发改投[2014]009 号	浙(2016)临安市不动产权第 0002342 号	临环审[2014]7 号	地字第 2015-0953 号	330185201603290101	建字第 2016-0238 号
2	沙地区块棚改项目	临发改投[2014]010 号	临土资预[2013]040 号用地预审意见	临环审[2014]17 号	地字第 2013-0793 号	330185201806190101	建字第 330185201800037 号

3	沙地村地块保障房项目	临发改投【2017】069 号	临土资预【2017】043 号用地预审意见	临环审【2017】157 号	地字第 2017-0714 号	330185201806190101	建字第 330185201800037 号
4	保通驾校西侧地块保障房项目	临发改投[2018]005 号	浙(2018)临安区不动产权第 0024955 号	临环审[2017]167 号	地字第 20170834 号	330185201806040201	建字第 330185201800022 号
5	第五期保障性住房二期	临发改投[2017]050 号	浙[2019]临安区不动产权第 0030688 号	临环审[2013]272 号	地字第 2012-0750	330185201712060201/330185201712060101	建字第 2017-0672 号
6	余村西侧地块保障房项目	临发改投【2019】008 号	浙【2019】临安区不动产权第 0025785 号	201833018500000565	地字第 330185201900011 号	330185201906060401	建字第 330185201900069 号
7	余村三产地块保障房项目	临发改投【2019】235 号	浙(2020)临安区不动产权第 0002690 号	201933018500000822	地字第 330185201900175 号	暂未办理	建字第 330185201900300 号
8	锦桥吴越街道南侧地块保障房项目	临发改投 2017075 号	暂未办理	临环审 201843 号	地字第 2017-0808	330185201805240101	建字第 2018-0265

截至 2020 年末发行人拟建保障性住房项目

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类别	合规性文件	总投资	预计开工日期	总建筑面积	预计可售面积
1	临安区龙岗镇集镇安置点首发区块（暂定名）项目	临安区龙岗镇兴龙村	安置房	临发改投【2019】265 号；临政发【2019】179 号	1.03 亿	2020 年 4 月	24,010.04	20,464
2	临安区龙岗镇集镇安置点 B 区块（暂定名）项目	临安区龙岗镇兴龙村	安置房	临发改投【2019】273 号；杭临规划资源预【2019】079 号	5.88 亿元	2020 年 4 月	147,957.31	88,105

3、城市基础设施建设业务

发行人是临安区城市基础设施建设实施主体之一，2012 年起主要负责市政府指定的道路基础设施建设、土地整治等项目建设。临安区人民政府将基础设施建设项目委托发行人投资建设，发行人目

前负责的城市基础建设项目有三种类型：普通基础设施建设项目、产生可利用土地的基建项目以及农村土地整治项目。三种类型的基建项目业务模式相同，盈利模式不同。

（1）业务模式

临安区人民政府将基础设施建设项目委托发行人投资建设。项目开展期间，政府负责协助发行人获得项目实施所需的相关证照、许可和批准，发行人在项目建设中主要承担融资、建设管理职能。

项目开展期间，发行人将按照协议规定向政府及监理方按期报送工程总体进度及各分项工程次月进度计划。项目由发行人负责进行工程竣工结算及外部审计工作，并按照国家规定对工程质量负责。

项目完工后，项目按国家、行业现行质量验收标准及相关规范进行验收。项目竣工后，由发行人向政府进行报验，政府组织相关验收单位和监理单位进行竣工验收。

（2）盈利模式

A、普通基础设施建设项目

发行人与临安区人民政府签订了针对基础设施建设项目的总回购协议。发行人接受政府委托建设项目，完工并通过竣工验收后，移交给临安区政府，临安区政府根据回购协议约定，分期支付给发行人项目投资额。

根据发行人与临安区人民政府 2008 年 3 月 6 日签订的框架性协议《临安市基础设施建设项目政府回购协议书》（以下简称“协议”），发行人根据临安区政府的统一安排，承建临安区的基础设施建设项目，并采取“企业投资建设，政府一次性回购，资金分期支付”的

建设和投资模式。发行人承建的基础设施建设项目由发行人自行进行投融资和建设管理，待项目建成后由临安区人民政府一次性回购。回购项目按照成本加成原则，根据项目竣工审计报告/决算报告核定的金额加成 5% 的回报确定。回购资金由临安区政府安排市财政分别于回购之后一年之内支付完成，回购时点分别以实际办理资产交接手续为准。

B、产生可利用土地的基建项目

发行人目前正在建的项目中，城东区块综合改造提升工程为改造基础设施建设、完善路网、优化环境、提升区块土地价值的综合工程，工程内容包括区块内城市基础设施建设、02 省道交通节点改造、城市有机更新、生态景观绿化等，根据可行性研究报告，该工程预计可产生 1580 亩可利用土地，预计性质为商住用地。

根据《临安市人民政府市长办公会议纪要》（2012 年 9 号），城东区块综合改造提升工程的配套政策为，按照项目区块内的土地出让金净收益额度，由财政全额补助给项目实施主体，专项用于区块内项目征地、拆迁安置等基础设施建设。该会议纪要发布于 2012 年，不违反财综【2016】4 号文的相关要求。

根据该项目的可行性研究报告，城东区块综合改造提升工程通过整理出让区块内可利用土地 1580 亩，扣除土地税费等费用后收益率约为 66%，在偿还银行贷款及利息后，基本实现资金平衡，还可获得约 19285 万元的盈余。该可行性研究报告编制于 2012 年，土地出让单价以 200 万元/亩至 270 万元/亩不等计算，根据 2018 年-2020 年临安区土地招拍挂成交结果公示，临安区商住用地出让价格已达到 1400 万元至 1600 万元每亩。

2016 年至今，发行人无新增可产生土地的基建项目，不存在违反财综【2016】4 号文的相关要求。发行人承诺后续新增项目将严格按照财综【2016】4 号文的相关要求执行。

C、农村土地整治项目

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指标回购、项目申报及管理。

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：

a. 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；

b. 房屋拆除率达 50%，支付 15% 资金；

c. 房屋拆除率达 80%，复垦工程招标结束后，支付 15% 资金；

- d. 房屋全部拆除且安置用地获得批准时，支付 15% 资金；
- e. 复垦工程完工，市级专家组技术验收合格后，支付 20% 资金；
- f. 完成农村土地综合整治项目方案编制，结算余款。

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。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%。发行人根据政府补助与成本的差额确认收入，不违反财综【2016】4 号文的相关要求。

（3）业务开展情况

发行人主要已完工项目情况表

单位：万元

项目名称	建设时间	总投资额	已投资额	资金来源	回购价格	回购期限
南苕溪综合提升整治工程一标段（官塘堰-临西桥）	2013	5,847	5,847	企业自筹	6,139	2021-2025
南苕溪综合提升整治工程二标段（临西桥-万马路）	2013-2014	10,135	10,135	企业自筹	10,642	2021-2025
南苕溪综合提升整治工程三	2016-2018	17,200	17,200	企业自筹	18,060	2021-2025

标段（万马路-临天桥段）						
合计		33,182	33,182		34,841	

截至 2020 年末发行人主要在建项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设区间	回购期	计划总投资	资本金比例	已投资金额
临安城区东区块综合改造提升工程	2012-2023	土地出让后 1 年内回购	10.11	30%	8.22
农村土地整治项目	2015-2023	按项目进度支付回购资金	12.27	30%	10.86
城市防洪工程	2005-2023	回购期于完成资产交接手续后一年内开始	20.19	20%	20.46
合计			42.57		39.43

发行人根据政府建设计划进行项目规划，目前暂无拟建的代建政府性项目。

4、景区旅游业务

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

发行人负责持续开发运营大明山景区旅游资源，对景区进行维护管理以及旅游配套设施建造，通过收取景区门票、索道、滑雪等费用获取盈利。

2018-2020 年发行人景区旅游收入构成情况

单位：万元

收入类别	2018 年	2019 年	2020 年
门票收入	766.36	1,683.10	221.60

收入类别	2018 年	2019 年	2020 年
索道收入	2,520.74	2,313.46	1,078.12
滑雪收入	2,118.51	2,186.29	850.20
其他收入	1,909.46	1,076.71	802.19
合计	7,315.07	7,259.56	2,952.11

5、安保服务业务

发行人报告期内新增保安服务业务，主要由新增子公司杭州临安保安服务有限公司负责。发行人主要通过与当地企业签署签订《保安服务业务外包合同》，按照实际执勤岗位数收取保安服务费，主要客户为当地教育局、公安局、国网浙江杭州市临安区供电公司、银行等。2018-2020 年，公司分别实现保安服务业务收入 1.18 亿元、1.33 亿元和 1.29 亿元。

6、其他业务

发行人其他业务主要包括房产出租、爆破业务、墓穴销售业务。发行人房产出租业务由子公司杭州临安新都房地产开发有限公司负责运营，主要为苕溪时代广场商业综合体商铺出租业务。发行人爆破业务由子公司杭州临安安润爆破工程有限公司负责运营，主要包括工程施工爆破、房屋爆破和矿山包括等工程施工服务业务。发行人墓穴销售业务由子公司杭州临安福地陵园有限公司负责运营，目前主要销售的墓穴为临安天竹园。2018-2020 年，公司分别实现保安服务业务收入 0.28 亿元、0.57 亿元和 0.72 亿元。

八、发行人所在行业情况

（一）矿产行业

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 2020 年全国房地产开发投资和销售情况，2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。2020 年，房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，其中，住宅销售面积增长 3.2%。2020 年，商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，其中，住宅销售额增长 10.8%。

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 and 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，因地施策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《2020 年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全年完成房地产开发投资 278.01 亿元，比上年增长 45.2%。房屋施工面积 1,333.61 万平方米，增长 23.0%，其中本年新开工面积 393.72 万平方米，下降 14.0%；竣工面积 160.44 万平方米，下降 2.4%。全年商品房销售面积 268.87 万平方米，增长 23.3%，商品房销售额 520.45 亿元，增长 39.9%。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2017年12月8日公布的《2017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。2016年，中国旅游已成为世界旅游格局中重要的力量，是世界第一大出境旅游国、第一大国内旅游市场、第四大入境旅游国，同时，国内游客数量、出境游客数量、入境游客数量同比分别增加了11.00%、5.63%、3.45%，国内旅游收入、出境旅游消费、入境旅游收入同比分别增加了15.19%、4.5%、5.58%；三大旅游市场呈现同步增长态势。

根据国家旅游局测算，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7,990万人，对社会就业综合贡献达10.28%。截至去年底，全国已有144支旅游产业投资基金，总规模超过8,000亿元。去年全国旅游投资达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。

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。

2020 年，杭州市累计接待中外游客 17,573.1 万人次，实现旅游总收入 3,335.4 亿元，分别比上年下降 15.6%和 16.7%。根据《杭州市临安区 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全年旅游接待总人次 1,719.40 万，实现旅游综合收入 200.07 亿元。旅游景点接待游客 524.64 万人次，比上年下降 9.1%，实现门票收入 6,222.14 万元，比上年下降 57.0%。全区乡村旅游接待游客 1,135.06 万人次，比上年下降 45.1%，实现经营收入 9.42 亿元，下降 54.2%。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）发行人所在行业现状和前景

1、城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设承担着提供城市公众服务的功能，具有社会性的特点，是衡量一个城市发展水平和文明程度的重要标志，是城市经济和社会协调发展的物质基础，是一个国家发达与否的重要体现。城市基础设施建设不仅是一个城市广大人民群众物质生活水平的保障和基础，更是当今社会生活和生产顺利进行的必要条件。基础设施的增长是城市规模的物质基础，更是城市生活品质提高和城市文明的象征，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。

改革开放以来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展的进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

国家“十四五”规划纲要明确指出：“推进新型城市建设，顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。保护和延续城市文脉，杜绝大拆大建，让城市留下记忆、让居民记住乡愁。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系，推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力，完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道，建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。”

当前，我国经济保持快速发展，未来较长时间内全社会固定资产投资仍将保持稳定增长，城镇化间的推进将带来大量城市建设、城市基础设施建设、城市商业设施建设的需求。未来，随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快，投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政共用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展前景。

2、临安区城市基础设施建设行业现状及前景

2020 年，临安区一以贯之“建新城、改老城、强功能”，滨湖新城城市客厅、青山湖综保等重点工程有序推进，望湖路建成投用，湖底隧道完成一期主体工程。改造碧桂苑等老旧小区 87.3 万平方米，

平山美食城、杨家渡等重点区块征迁顺利实施，城区 10 个限价房项目完成销售 6682 套。建成“城市大脑”数字驾驶舱 26 个，新增便捷泊车、舒心就医、畅快出行等应用场景 20 个。获评“美丽杭州”专项行动整治示范区，钱王街成为省级街容示范。完成加装电梯 80 台，推广电梯“养老保险”2017 台，小区物业、建筑工地等领域的管理进一步加强。2020 年全年城区修复沥青路面 10 万平方米，修复人行道 2.2 万平方米，修复侧平石约 2 千余米，养护桥梁 47 座。疏通管道 105.6 公里，清理各类窨井 5972 只。全年处理数字城管 8.9 万条，民生热线 2700 余件。积极运用“亲清在线”平台，上线政策 26 条，兑现各类补助资金 6.39 亿元。临安区坚定不移加快绿色发展，绿色发展指数连续两年位居全省前三，生态环境保护取得良好成效。高标准落实第二轮中央生态环保督察整改工作。全面完成无污染镇街创建，潜川等 9 个镇街创成国家卫生乡镇。新增省级美丽河湖 2 个，5 个镇街、10 个工业园区、30 个住宅小区实现“污水零直排”。全年拆除违法建筑 60 万平方米，“无违建示范村（社区）”创建实现全覆盖。创成市级以上垃圾分类示范小区 25 个、示范村 70 个，14 座镇街生活垃圾填埋场全面完成整治。加大环境治理力度，全年改造提升传统企业 273 家，实施兼并重组项目 127 个。空气质量持续改善，全年空气质量优良天数 350 天、空气质量优良率达 95.6%，全区 $\text{PM}_{2.5}$ 浓度为 29.4 微克/立方米。

（五）发行人的行业地位

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、保值增值的国有公司，业务范围主要涉及物资销售、商品房开发销售、保障性住房开发销售、城市基础设施建设、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，

积极参与临安区城市基础设施建设和保障性住房建设，是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位。作为临安区保障性住房建设、基础设施建设、旅游开发重要的实施主体，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。

（六）发行人的竞争优势

临安区目前有四大基础设施建设主体，控股股东均为杭州市临安区国有股权控股有限公司（简称“临安国控”），实际控制人为临安区人民政府。除发行人外，杭州青山湖科技城投资集团有限公司（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及园区开发运营，杭州市临安区新锦投资集团有限公司（简称“新锦集团”）主要负责锦南新城和滨湖新城区域内的基础设施建设和土地开发整理，杭州市临安区城市发展投资集团有限公司（简称“临安城投”）主要负责临安区除浙江国兴、青山湖科投、新锦集团负责的区域外其他主城区的基础设施建设及土地开发整理。

四大基础设施建设主体及临安国控主要财务指标及评级信息如下表：

单位：亿元

2020 年数据	临安国控	浙江国兴	青山湖科投	临安城投	新锦集团
主体评级	新世纪 AA+	新世纪 AA+	鹏元 AA+/新世纪 AA	新世纪 AA+	新世纪 AA/ 中诚信 AA
总资产	1,277.03	287.91	327.44	333.90	222.68
净资产	416.96	108.57	113.76	148.94	84.64

总负债	860.07	179.34	213.69	184.96	138.04
资产负债率	67.35%	62.29%	65.26%	56.86%	61.99%
营业收入	73.83	25.97	20.26	15.23	12.54
净利润	9.84	3.10	2.37	2.51	2.10

截至本募集说明书签署日，四大基础设施建设主体及临安国控债券发行情况如下：

1、临安国控

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
20 临安国控 PPN001	2020-3-12	3+2	18.00	18.00	3.70	定向工具
合计			18.00	18.00		

2、浙江国兴

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
21 国兴投资 MTN002	2021-12-7	5+2	13.00	13.00	3.88	一般中期票据
21 国兴投资 MTN001	2021-7-29	5+2	13.00	13.00	3.95	一般中期票据
20 国兴 02	2020-11-16	3+2	10.00	10.00	4.49	私募债
20 国兴 01	2020-07-16	3+2	10.00	10.00	4.40	私募债
20 国兴投资 MTN001	2020-04-16	3	5.00	5.00	3.03	一般中期票据
19 国兴债 03	2019-11-29	7	7.00	7.00	4.70	一般企业债
19 国兴债 02	2019-08-28	7	8.00	8.00	4.68	一般企业债
19 国兴债 01	2019-06-13	7	8.00	8.00	5.05	一般企业债
19 国兴投资 MTN001	2019-01-07	3	5.00	5.00	4.01	一般中期票据
18 国兴 01	2018-07-30	3+2	10.00	10.00	6.70	私募债
合计			89.00	89.00		

3、青山湖科投

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
21 青山湖科 MTN001	2021-11-15	3+2	10.00	10.00	3.60	一般中期票据
21 青山湖科 CP002	2021-9-27	1	2.00	2.00	2.98	短期融资券
21 青山湖科 CP001	2021-9-8	1	2.00	2.00	2.93	短期融资券
21 青山湖科 PPN002	2021-06-09	3+2	10.00	10.00	4.05	定向工具
21 青山湖科 PPN001	2021-03-15	3+2	10.00	10.00	4.50	定向工具
21 科投 02	2021-02-03	3+2	5.00	5.00	4.43	私募债
21 科投 01	2021-01-12	3+2	9.00	9.00	4.48	私募债
20 青山湖科 MTN001	2020-10-12	3+2	15.00	15.00	4.19	一般中期票据
20 青山湖 PPN001	2020-05-21	3+2	10.00	10.00	4.07	定向工具
20 科投 01	2020-03-06	3+2	6.00	6.00	4.25	私募债
19 青山湖 PPN001	2019-11-14	3+2	10.00	10.00	5.00	定向工具
18 科投 02	2018-11-29	3+2	17.00	17.00	6.65	私募债
17 科投专项债	2017-06-29	7	9.10	5.46	5.99	一般企业债
合计			115.10	111.46		

4、临安城投

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
21 临安城投 PPN001	2021-10-26	3+2	5.00	5.00	3.78	定向工具
21 临安城投 MTN001	2021-03-15	3+2	12.00	12.00	4.10	一般中期票据
20 临投 01	2020-03-23	3+2	15.00	15.00	3.68	私募债
合计			32.00	32.00		

5、新锦集团

单位：年、亿元、%

证券名称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
21 新锦 02	2021-11-15	3	5.00	5.00	3.89	私募债
21 临安新锦债	2021-02-25	7	8.00	8.00	4.80	一般企业债
20 新锦 01	2020-10-22	3	10.00	10.00	4.57	私募债
19 新锦 01	2019-12-04	3+2	10.00	10.00	4.90	私募债
合计			33.00	33.00		

发行人竞争优势如下：

1、区位优势明显、经济发展迅速

临安区区位优势明显，与杭州市余杭区相邻，距杭州市仅 46 公里、距黄山市 128 公里、距上海市 258 公里，处在杭州至黄山的旅游线上，杭徽高速公路贯穿全境，交通便捷。临安拥有中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家森林城市、国家环保模范城市和国家生态市等多个称号，并连续多年跻身全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）行列。

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，2017-2019GDP 同比增速维持在 7%以上,2020 年受疫情影响，同比增速达到 3.5%。2020 年临安区实现地区生产总值 600.41 亿元，按可比价计算，同比增长 3.5%。按户籍人口计算，2020 年临安区人均地区生产总值为 11.12 万元。随着临安区撤市设区，在杭州市发展的辐射影响下，未来经济发展将更加迅速。

2、地方政府支持优势

发行人成立以来一直受到各级政府的重点支持，在企业经营过程中与各政府职能部门始终保持着良好的关系，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面具有明显优势。发行人未来主要经营方向就是充分利用政府优势步入资源型产业，

实现自然资源和政府资源的有机结合，实现公司的价值最大化。2018-2020 年度，发行人获得财政补贴收入分别为 54,547.97 万元、66,027.43 万元和 35,948.26 万元。

3、地域行业垄断优势

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、商品房开发、物资销售、矿产开发及景区旅游等领域，在临安区均处于行业垄断的地位。发行人坚持走资源垄断的发展路线，未来随着临安区经济的发展，发行人的垄断优势将进一步体现。

4、良好的银企合作关系

发行人承担着临安区基础设施建设的融资功能，资产规模大、收益稳定、信誉良好，在日常经营活动中与包括政策性银行、商业银行在内的多家金融机构建立了良好、稳固的融资合作关系，历年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。发行人良好的银企合作关系有力的支持了临安区城市基础的建设和发展，也为发行人未来在资本市场的融资奠定了坚实的基础。

5、多元化经营优势

目前，发行人经营领域涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、商品房开发、物资销售、矿产开发及景区旅游等多项业务，多元化经营模式初具规模，并纳入到公司未来发展战略。这将有利于降低公司未来经营风险，为公司的可持续发展提供了良好的基础。

（七）发行人地域经济财政情况

临安原为杭州市行政管辖内的县级市，位于杭州市西部，总面积 3126.8 平方公里，是浙江省陆地面积最大的县级行政区，下辖 5 个街道 13 个镇 298 个行政村，2020 年末户籍人口 54.03 万人。2017 年 8 月，经国务院（国函〔2017〕102 号）批复同意，临安撤市设区，维持原行政区域不变。

临安区区位优势明显，与杭州市余杭区相邻，距杭州市仅 46 公里、距黄山市 128 公里、距上海市 258 公里，处在杭州至黄山的旅游线上，杭徽高速公路贯穿全境，交通便捷。临安区森林、旅游、矿产、水资源丰富，生态环境较好。临安区森林蓄积量 1074 万立方米，森林覆盖率 76.55%，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。临安区矿产资源较为丰富，境内矿产资源有 30 余种，其中昌化鸡血石（玉石）是我国特有的名贵石种，列为全国四大国石之一，具有较高的商业价值。此外，临安区境内有太湖和钱塘江两大水系的源头，储水量超过 2 亿立方米，为优质水资源。

临安区已形成以文化创意、旅游休闲、金融服务、电子商务、信息软件、先进装备制造业、物联网、生物医药、节能环保、新能源十大产业为主的发展格局。工业方面，临安工业发展以规模以上高新技术产业为主，其他工业产业集群效应不明显，近年来临安工业经济增速有所放缓。2020 年，全区有规模以上工业企业 602 家。工业产品产销衔接良好，全年规模工业企业产销率为 98.4%。规模工业新产品产值率达到 43.1%。完成规模工业增加值 183.37 亿元，按可比价比上年增

长 9.5%。工业中，高新技术产业增加值占规模工业增加值的 79.0%，比上年同期提高 8.9 个百分点。实现规模工业企业利税总额 111.52 亿元，比上年增长 19.0%，其中利润总额 87.74 亿元，增长 27.6%。旅游方面，临安区拥有大明山、天目山等 6 个 4A 级景区，2020 年旅游接待游客 1719.40 万人次，实现旅游综合收入 200.07 亿元，同比分别下降 13.3% 和 16.1%。

近年来临安区固定资产投资保持较快增长，但增速趋缓。2020 年临安区固定资产投资同比增长 24.5%。从投资结构看，民间投资、交通投资、工业投资分别比上年增长 22.6%、31.7%、9.3%。

2018-2020 年，临安区生产总值分别为 539.63 亿元、572.94 亿元和 600.41 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.2%、8.0%和 3.5%。2018-2020 年，临安区完成财政总收入 88.48 亿元、101.93 亿元和 109.60 亿元，同比增长 16.8%、15.2%和 7.5%，其中一般公共预算收入 53.17 亿元、61.16 亿元和 68.56 亿元，同比增长 21.6%、15.0%和 12.1%。2020 年末，临安区一般公共预算收入在杭州市各区县中排名第 10，具体排名如下表：

排名	区县	一般公共预算收入（亿元）
1	余杭区	441.06
2	萧山区	300.03
3	滨江	182.75
4	西湖区	161.97
5	江干区	107.95
6	富阳区	90.14
7	拱墅区	86.73
8	下城区	81.23

9	上城区	79.46
10	临安区	68.56
11	建德市	34.23
12	桐庐县	34.22
13	淳安县	22.77

临安区目前有五家发债主体，分别为杭州市临安区国有股权控股有限公司、杭州青山湖科技城投资集团有限公司、杭州市临安区城市发展投资集团有限公司、杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司和发行人。截至本募集说明书出具之日，临安区整体债券发行余额 283.46 亿元。具体见本节八、发行人所在行业情况之（六）发行人的竞争优势部分。

随着临安区撤市设区，在杭州市发展的辐射影响下，未来经济发展将更加迅速。

九、发行人报告期内违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为和重大诉讼情况。

第九节 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 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[2019]3882 号），容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原“华普天健会计师事务所”）对发行人 2019 年和 2020 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（容诚审字[2020]310Z0469 号、容诚审字[2021]310Z0502 号），非经特别说明，以下所引用 2018-2020 年的财务数据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，应当参照发行人完整的财务报表、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、发行人财务报告编制及审计情况

（一）财务报表及编制情况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2018 年度财务报表、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原“华普天健会计师事务所”）审计的 2019 年度财务报表、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年度财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅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于发行人的历史财务数据的说明。

2018 年至 2020 年，发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则--基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"企业会计准则"），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重大会计政策和会计估计的变更情况

1、重大会计政策变更

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。

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

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				
应收账款		116,328,244.17		
应收票据及应收账款	116,328,244.17			
应付票据				
应付账款		220,493,359.84		8,537,831.40
应付票据及应付账款	220,493,359.84		8,537,831.40	

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 日之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。

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。发行人于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

2、重要会计估计变更

2019 年 1 月 1 日起，本公司坏账政策由余额百分比法变更为账龄分析法，具体账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	原应收款项计提比例（%）	现应收款项计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年	5.00	20.00
2-3 年	5.00	50.00
3 年以上	5.00	100.00

2019 年 1 月 1 日起，本公司固定资产-其他设备-构筑物、管网、沟槽折旧年限由 30 年变更为 15 年。

（三）合并报表范围及变化情况

2018 年，发行人合并报表变化范围：

2018 年，发行人同一控制下合并取得杭州临安杨岭电站有限公司 100%股权，杭州临安杨岭电站有限公司纳入发行人财务报表合并范围。

2019 年，发行人合并报表变化范围：

新增子公司：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州临安保安服务有限公司	同一控制下合并
2	杭州国鑫信息科技有限公司	同一控制下合并
3	杭州临安安鑫后勤服务有限公司	同一控制下合并
4	杭州临安福地陵园有限公司	同一控制下合并
5	杭州市临安区旅游投资发展有限公司	同一控制下合并
6	杭州临安河桥风情小镇新农村建设有限公司	非同一控制下合并
7	杭州智行旅游开发有限公司	非同一控制下合并
8	杭州市临安区清凉峰旅游度假区投资发展有限公司	同一控制下合并

9	杭州临安天目留椿餐饮有限公司	同一控制下合并
10	杭州市临安区安置房建设开发有限公司	同一控制下合并

减少子公司：

序号	子公司全称	未纳入合并范围原因
1	杭州临安天鉴排水监测有限公司	注销
2	杭州临安陌上花文化策划有限公司	划出
3	杭州临安兴旅投资有限公司	划出
4	杭州青山湖旅游有限公司	划出

2020 年，发行人合并报表范围无变化。

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表的子公司 26 家，详细情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司全称	级次	注册资本	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	杭州市临安区城市防洪工程建设有限公司	一级	4,000.00	工程建设	100	
2	杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	一级	5,000.00	房地产开发、经营	100	
3	杭州大明山风景旅游有限公司	一级	6,023.36	旅游业	100	
4	杭州临安宝润财务开发有限公司	一级	10,000.00	融资管理	100	
5	杭州临安宝润矿业投资有限公司	一级	20,000.00	矿业投资	100	
6	杭州临安新都房地产开发有限公司	一级	25,000.00	房地产开发、经营	100	
7	杭州临安新农村建设有限公司	一级	65,000.00	新农村基础设施建设	100	
8	杭州临安城镇化投资建设有限公司	一级	83,340.00	城市基础设施投资	60	
9	杭州临安线上市集贸易有限公司	一级	5,000.00	贸易	100	

10	杭州临安吴越文化旅游有限公司	一级	1,000.00	文化公园的开发、经营	80	
11	杭州临安湍口新宋都供水有限公司	一级	1,000.00	小型集中式供水	100	
12	临安兴投建设有限公司	二级	1,000.00	公共设施管理	49	51
13	杭州临安合润建材有限公司	二级	6,000.00	矿产的开采、销售		70
14	杭州临安安润爆破工程有限公司	二级	1,000.00	爆破工程		100
15	杭州临安山水房屋开发有限公司	二级	1,000.00	房地产开发、经营		100
16	杭州临安杨岭电站有限公司	一级	200.00	水力发电	100	
17	杭州临安保安服务有限公司	一级	1,500.00	安保业务	100	
18	杭州国鑫信息科技有限公司	二级	1,000.00	计算机、信息技术		100
19	杭州临安安鑫后勤服务有限公司	二级	600.00	餐饮管理、食品百货		100
20	杭州临安福地陵园有限公司	一级	10,000.00	殡葬、礼仪服务、销售	51	
21	杭州市临安区旅游投资发展有限公司	一级	10,000.00	旅游资源建设、经营管理	100	
22	杭州临安河桥风情小镇新农村建设有限公司	二级	10,000.00	旅游开发、基础设施建设		100
23	杭州智行旅游开发有限公司	二级	5,143.00	旅游景区开发、经营		100
24	杭州市临安区清凉峰旅游度假区投资发展有限公司	二级	3,000.00	旅游开发、经营		100
25	杭州临安天目留椿餐饮有限公司	二级	200.00	住宿、餐饮		100
26	杭州市临安区安置房建设开发有限公司	一级	5,000.00	安置房开发与管理	100	

（四）发行人报告期内主要财务数据及指标

1、发行人报告期内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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	2,209,988.54	2,152,373.58	1,670,978.90	1,684,748.08
非流动资产合计	729,805.65	726,771.88	697,606.08	322,376.36
资产总计	2,939,794.19	2,879,145.46	2,368,584.98	2,007,124.44
流动负债合计	648,458.03	600,169.42	311,926.30	360,817.11
非流动负债合计	1,181,232.85	1,193,244.93	1,000,328.62	627,786.36
负债合计	1,829,690.87	1,793,414.35	1,312,254.91	988,603.46
归属于母公司所有者权益合计	1,013,417.43	988,461.56	954,574.63	916,508.37
所有者权益合计	1,110,103.31	1,085,731.12	1,056,330.06	1,018,520.97

2、发行人报告期内合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	194,075.68	259,690.36	179,355.55	231,426.13
营业成本	118,567.97	193,044.58	163,441.42	202,033.66
营业利润	30,466.00	36,033.06	31,637.60	35,509.48
利润总额	31,274.23	41,108.67	34,883.88	36,645.97
净利润	25,121.66	30,995.88	33,701.28	32,773.70
归属于母公司所有者的净利润	25,705.33	30,567.05	33,958.46	32,746.72

3、发行人报告期内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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-71,080.31	162,773.89	-153,494.86	17,924.34
投资活动产生的现金流量净额	-7,305.09	-76,394.51	-203,598.30	-20,954.39

筹资活动产生的现金流量净额	46,953.53	219,143.33	335,701.31	- 167,561.13
现金及现金等价物净增加额	-31,431.88	305,522.71	-21,391.85	- 170,591.18

4、发行人报告期内主要财务指标

发行人 2018-2020 年的主要财务指标如下表所示：

项目	2021 年 1-9 月 / 2021 年 9 月末	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率	3.41	3.59	5.36	4.67
速动比率	1.78	1.78	1.80	2.06
资产负债率 (%)	62.24	62.29	55.40	49.25
营业利润率 (%)	15.70	24.67	8.40	11.94
净资产收益率 (%)	2.29	2.85	3.19	3.22
EBITDA (亿元)	-	10.11	7.85	9.60
EBITDA 利息倍数	-	1.27	1.70	2.29
应收账款周转率	9.99	11.85	11.71	10.58
存货周转率	0.11	0.18	0.19	0.26
总资产周转率	0.07	0.09	0.08	0.12

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=总负债/总资产

4、营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%

5、净资产收益率=净利润/平均股东权益

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

7、EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

8、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

9、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

10、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

1、资产分析

发行人近三年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	503,916.54	17.50	198,393.84	8.38	219,785.69	10.95
应收票据及应收账款	24,833.69	0.86	18,989.99	0.80	11,632.82	0.58
预付款项	35,614.05	1.24	28,554.49	1.21	222,837.64	11.10
其他应收款	484,217.38	16.82	301,456.92	12.73	278,579.13	13.88
存货	1,083,572.73	37.64	1,108,443.20	46.80	943,188.07	46.99
一年内到期的非流动资产	-	0.00	0.00	0.00	9.38	0.00
其他流动资产	20,219.19	0.70	15,140.48	0.64	8,715.34	0.43
流动资产合计	2,152,373.58	74.76	1,670,978.90	70.55	1,684,748.08	83.94
债权投资	-	0.00	-	0.00	-	0.00
其他债权投资	15,000.00	0.52	15,000.00	0.63	15,000.00	0.75
长期应收款	-	0.00	-	0.00	-	0.00
长期股权投资	267,899.59	9.30	264,812.08	11.18	78,987.97	3.94
其他权益工具投资	28,251.80	0.98	12,563.43	0.53	8,727.28	0.43
投资性房地产	424.72	0.01	435.31	0.02	0.00	0.00
固定资产	110,723.92	3.85	104,728.23	4.42	99,578.87	4.96
在建工程	11,457.19	0.40	8,129.08	0.34	3,003.59	0.15
无形资产	5,795.76	0.20	6,057.93	0.26	3,777.75	0.19
商誉	1,616.75	0.06	1,616.75	0.07	1,616.75	0.08
长期待摊费用	2,201.62	0.08	2,662.77	0.11	1694.71	0.08
递延所得税资产	1,400.51	0.05	1,298.03	0.05	947.83	0.05
其他非流动资产	282,000.02	9.79	280,302.47	11.83	109,041.59	5.43
非流动资产合计	726,771.88	25.24	697,606.08	29.45	322,376.36	16.06
资产总计	2,879,145.46	100.00	2,368,584.98	100.00	2,007,124.44	100.00

2018 年末至 2020 年末，发行人资产总计分别为 2,007,124.44 万元、2,368,584.98 万元和 2,879,145.46 万元，呈现增长趋势；公司流动资产分别为 1,684,748.08 万元、1,670,978.90 万元和 2,152,373.58 万元，占资产总计的比例分别为 83.94%、70.55%和 74.76%；非流动资

产分别为 322,376.36 万元、697,606.08 万元和 726,771.88 万元，占资产总计的比例分别为 16.06%、29.45%和 25.24%。发行人资产以流动资产为主。

从资产结构上，货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资和其他非流动资产等为公司资产的主要组成部分，具体分析如下：

（1）货币资金

2018-2020 年末，公司货币资金科目分别为 219,785.69 万元、198,393.84 万元和 503,916.54 万元，占同期资产总额的比重分别为 10.95%、8.38%和 17.50%。发行人 2019 年末货币资金较 2018 年末减少 21,391.85 万元，主要是由于偿还长期借款、一年内到期的非流动负债及应付债券所致。发行人 2020 年末货币资金较 2019 年末增加 305,522.70 万元，主要是公司发行公司债券“20 国兴 02”等融入资金尚未使用所致。

发行人货币资金明细

单位：万元

单位名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	17.08	12.80	10.86
银行存款	502,801.51	197,279.00	218,471.76
其他货币资金	1,097.95	1,102.04	1,303.06
合计	503,916.54	198,393.84	219,785.69

（2）应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款科目分别为 11,632.82 万元、18,989.99 万元和 24,833.69 万元，占同期资产总额的比重分别为

0.58%、0.80%和 0.86%，发行人各期应收账款余额占资产总额比例较小。

2020 年末发行人应收账款前五位单位明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	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	土地整理款	1 年以内	-	14,710.20	59.23
浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司	非关联方	售房款	1 年以内	-	5,257.59	21.17
杭州市临安区人民政府锦南街道办事处	非关联方	业务款	2 至 3 年	-	1,597.48	6.43
杭州市临安区人民政府青山湖街道办事处	非关联方	业务款	1 年以内	-	844.70	3.40
杭州市临安区国瑞置业有限公司	非关联方	业务款	1 年以内	-	645.00	2.60
合计					23,054.96	92.84

2020 年末，发行人应收政府类应收款明细如下表：

单位：万元、%

单位名称	形成原因	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	土地整理款	14,710.20	58.98
杭州市临安区人民政府锦南街道办事处	业务款	1,597.48	6.40
杭州市临安区人民政府青山湖街道办事处	业务款	844.70	3.39
合计		17,152.38	68.77

(3) 预付款项

2018-2020 年末，发行人预付款项科目分别为 222,837.64 万元、28,554.49 万元和 35,614.05 万元，占同期资产总额的比重分别为 11.10%、1.21%和 1.24%。2019 年末预付款项较上年末大幅减少，原因是发行人预付的征迁款调整至其他非流动资产科目核算所致。2020 年末发行人预付款项较上年末增加 7,059.56 万元，增加金额较小。

截至 2020 年末预付款项余额前五位的对象情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	比例	款项用途
杭州市临安区交通投资发展有限公司	无	8,500.00	23.87	工程款
杭州临安自来水有限公司	关联方	5,782.33	16.24	工程款
杭州市临安区玲珑街道财政所	无	5,225.67	14.67	拆迁补偿款
杭州市临安区土地储备中心	无	3,500.00	9.83	征地预付款
杭州天目外国语学校	关联方	2,900.00	8.14	工程款
合计		25,908.00	72.75	

(4) 其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款科目分别为 278,579.13 万元、301,456.92 万元和 484,217.38 万元，占同期资产总额的比重分别为 13.88%、12.73%和 16.82%。2019 年和 2020 年末，其他应收款较年初分别增长 22,877.78 万元和 182,760.46 万元，主要为往来款增加所致。

截至 2020 年末余额前五位的其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	比例	款项性质	账龄
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	同一控制方控制	137,793.00	28.08	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
杭州临安国润投资开发有限公司	参股公司	118,220.04	24.10	往来款	1 年以内
杭州市临安区安置房建设管理中心	无	66,000.00	13.45	工程款	1 年以内、1 至 2 年
杭州市临余公路临安段改建工程指挥部	无	52,250.52	10.65	工程款	3 年以上
杭州市临安区财政局	无	19,196.62	3.91	往来款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上
合计		393,460.18	80.19		

发行人或其子公司向杭州市临安区临余公路临安段改建工程指挥部拨付工程款，计入其他应收款科目，待工程整体竣工决算后将成本结算入相应的工程项目中。

发行人其他应收款报告期内的回款情况以及未来的回款计划：

①报告期内回款情况

杭州市临安区国有资产投资控股有限公司 2018 年回款 123,800.00 万元，2019 年回款 123,200.00 万元，2020 年回款 50,000.00 万元；

杭州临安国润投资开发建设有限公司 2019 年回款 207,900.00 万元，2020 年回款 50,000.00 万元。

②未来的回款计划

发行人其他应收款在未来年度会逐步实现回款，但暂无明确计划。

2020 年末，发行人应收政府类其他应收款明细如下表：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	比例
杭州市临安区安置房建设管理中心	工程款	66,000.00	13.45
杭州市临安区财政局	往来款	19,196.62	3.91
杭州市临安区农村土地综合整治工作推进指挥部办公室	往来款	13,714.76	2.8
杭州市临安区国有资产管理服务中心	往来款	12,148.11	2.48
杭州市临安区清凉峰镇财政所	往来款	8,000.00	1.63
杭州市临安区板桥镇财政所	往来款	6,000.00	1.22
杭州市临安区土地储备中心	往来款	5,650.08	1.15
合计		130,709.56	26.64

公司往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

决策权限和决策程序方面：根据发行人《财务管理制度》中“大额资金使用及资金拆借管理制度”的有关规定，往来占款或者资金

拆借等大额资金使用实行公司集体决策和个人分工负责相结合的原则。公司总经理办公会、公司董事会为大额资金使用决策机构。大额资金使用概算在 1 亿元及以上的往来占款或者资金拆借等大额资金使用提交总经理办公会、董事会审议，经批准后实施；1 亿元以下的实行事后报备程序。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

(5) 存货

2018-2020 年末，发行人存货科目分别为 943,188.07 万元、1,108,443.20 万元和 1,083,572.73 万元，占同期资产总额的比重分别为 46.99%、46.80%和 37.64%，存货金额波动增长。发行人存货明细如下：

发行人 2019 年末及 2020 年末存货明细

单位：万元

存货种类	2020 年末	2019 年末
开发成本	905,531.58	769,169.01
开发产品	89,944.12	138,132.84
原材料	4,770.83	4,692.90
林地	12,374.99	12,374.99
土地	70,951.21	184,073.45
合计	1,083,572.73	1,108,443.20

截至 2020 年末发行人开发成本情况

单位：万元

序号	项目名称	期末余额	项目类型（保障房/道路等）	建设期限	项目性质	协议签订情况、委托方
1	市坞区块改造项目（天目路延伸段以东）	109,070.11	改造基础设施建设、完善路网、优化环境、提升区块土地价值的综合工程	2016.04-2024.01	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
2	回水堤工程	71,890.18	岸堤	2015.06-2021.4	代建	
3	城东区块综合改造	61,492.36	改造基础设施建设、完善路网、优化环境、提升区块土地价值的综合工程	2013.6-2022.12	代建	
4	长路畈项目	58,098.95	商品房	2019-2022	代建	
5	锦溪工程	57,979.30	水利综合治理	2015.06-2021.4	代建	
6	钱锦大道	51,862.70	道路	2014.04-2019.12	代建	
7	农村土地综合整治项目	47,714.31	土地整理	2011.01-2021.01	代建	
8	保通驾校西侧安置小区	42,703.40	保障房	2017.12-2020.12	自营	否
9	马溪工程	40,458.35	水利综合治理	2015.06-2021.4	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
10	沙地区块安置小区	33,267.54	保障房	2018.06-2021.01	自营	否
11	博物馆	31,430.04	博物馆	2018.03-2021.03	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
12	移民工程	27,171.90	保障房	2014.04-2019.12	代建	
13	锦南人家二期	24,226.29	保障房	2017.11-2020.06	自营	否

14	临安区双林高校地块人才专项租赁住房项目	21,922.52	人才租赁房	2019.01-2022.10	自营	否
15	临安区龙岗镇集镇安置点 B 区块	21,350.25	保障房	2020.03-2021.05	自营	否
16	苕溪两岸综合整治项目	19,867.04	水利综合治理	2012.09-2021.5	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
17	吴越山庄北侧安置小区	19,612.64	保障房	2020.8-2022.12	自营	否
18	苕溪时代广场	18,523.24	商业综合体	2013.06-2020.01	自营	否
19	锦桥区块棚户区改造及综合配套工程	18,400.31	保障房	2015.09-2020.5	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
20	沙地村有机更新项目	17,388.87	保障房	2018.04-2023.9	代建	
21	市政广场	13,005.31	市政项目	2019.06-2021.01	代建	
22	临安市青龙村区块棚户区有机更新项目	11,502.73	保障房	2018.04-2020.04	代建	
23	吴越文化公园项目	8,587.53	公园	2019.01-2020.01	代建	
24	余村西侧地块安置小区	8,007.95	保障房	2019.1-2022.12	自营	否
25	余村三产商业区块	7,944.83	保障房	2020.8-2023.6	自营	否
26	大明山景中村环境综合整治提升项目	7,479.02	景区基础设施	2019.6-2021.6	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
27	余村三产地块安置小区	7,150.66	保障房	2019.11-2023.6	自营	否
28	天竹园一期	6,946.67	墓地	2020.4-2022.4	自营	否
29	企业安置费用	5,978.72	-	-	-	与临安区住房和城乡建设局签订协议

30	清凉峰镇白果村游客中心项目	4,183.00	景区基础设施	2019.8-2022.8	自营	否
31	南苕溪临天桥以上三座橡皮坝	3,563.46	水利综合治理	2015.6-2022.6	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
32	文化公园	3,517.30	公园	2019.6-2021.3	代建	
33	临安宝石城地块	3,084.10	保障房	2020.8-2022.8	代建	
34	田园城	2,401.45	保障房	2019.5-2022.3	代建	
35	老北排	2,230.36	水利综合治理	2015.06-2021.4	代建	
36	临安市中心城区排水系统提升改造工程	1,447.23	水利综合治理	2020.5-2021.5	代建	
37	滨湖新城幼儿园	1,364.95	幼儿园	2020.6 -2021.6	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
38	大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目	1,566.00	景区基础设施	2020.1-2022.8	自营	
39	南苕溪橡胶坝	1,138.09	水利综合治理	2011.03-2020.3	代建	
40	马溪支路改造项目	803.97	道路	2006.01-2009.09	代建	
41	吴越文化公园功臣山夜景照明工程总承包项目	750.28	公园	2020	代建	
42	清凉峰镇白果村示范型村落景区项目	733.49	景区基础设施	2020	代建	
43	临安市博物馆项目	731.70	博物馆	2018.03-2021.03	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
44	青龙村改造	671.58	城市更新	2016.05-2022.12	代建	
45	滨湖新城青龙之路（海华路—望湖路）工程	514.53	道路	2020.9-2021.9	代建	
46	石镜街（环西路—横潭路）道路项目	494.99	道路	2014.11-2020.11	代建	
47	临安社会矛盾纠纷调处化解中心规范化	295.64	市政	2020	代建	

	提升修缮项目					
48	吴越文化锦桥项目	259.43	道路	2015.06-2019.3	代建	
49	钱锦花园南侧道路二期	259.05	道路	2017.11-2020.01	代建	
50	临安区望湖路南段工程（钱王街-青龙支路）	256.92	道路	2020.9-2021.9	代建	
51	其他零星项目	4,230.29	-	-	-	-
	合计	905,531.58				

截至 2020 年末发行人开发产品情况

单位：万元

序号	项目名称	期末余额	项目类型（保障房/道路等）	建设期限	项目性质	是否签订代建协议
1	除磷脱氮工程	10,152.04	水务	2012.07-2014.07	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
2	钱锦花园	6,795.53	保障房	2013.06-2015.06	自营	否
3	环城东路一期	6,053.35	道路	2003.12-2006.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
4	临水路拓宽	5,528.09	道路	2004.06-2006.09	代建	
5	锦南人家一期	5,128.09	保障房	2015.01-2019.08	自营	否
6	环卫工程	4,458.57	环卫工程	2004.09-2010.02	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
7	环城东路改造	4,186.18	道路	2004.08-2006.10	代建	
8	锦桥家园	4,055.44	保障房	2016.9-2018.9	自营	否
9	02 省道降坡	3,115.22	道路	2006.06-2014.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
10	环城西路南延	2,817.99	道路	2004.11-2007.09	代建	
11	玲珑转盘项目（玲珑郡）	2,605.29	道路	2016.9-2020.12	自营	否
12	北入城口	2,526.72	道路道路	2006.01-2010.11	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
13	13 省道改造	2,382.21	道路	2007.10-2010.09	代建	
14	衣锦人家	2,234.88	经济适用房	2010.08-2013.11	自营	否
15	吴越人家	1,867.56	经济适用房	2005-2009	自营	否
16	城中街改造	1,787.38	道路	2006.01-2010.08	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
17	城中街人行道改造	1,676.22	道路	2004.02-2007.07	代建	

18	新都公园家三期（竹韵小筑）	1,441.88	商品房	2019.6-2020.12	自营	否
19	公园城	1,411.12	商品房	2011.10-2014.01	自营	否
20	新都公园家	1,200.67	商品房	2010.03-2013.02	自营	否
21	经济适用房三期东侧道路	897.33	道路	2006.01-2009.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
22	农民公寓配套工程	846.91	城市基础设施	2009.10-2012.05	代建	
23	里弄小巷	787.05	道路	2003.05-2005.03	代建	
24	新环城西路	783.01	道路	2006.01-2008.07	代建	
25	青龙公寓扩建工程	774.92	商品房	2007.12-2011.12	自营	否
26	6#橡皮坝	725.37	水利综合治理	2008.02-2012.06	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
27	青龙公寓三标续建	719.15	商品房	2006.12-2010.12	自营	否
28	交通标志费用	694.60	道路	2005.02-2009.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
29	截污纳管	624.67	水务	2004.03-2018.02	代建	
30	“创国卫”工程	577.08	环卫工程	2007.12-2013.12	代建	
31	石镜街	529.79	道路	2006.01-2008.09	代建	
32	临水路北延道路	493.60	道路	2007.02-2009.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
33	苕溪人家	486.52	经济适用房	2008-2010	自营	
34	衣锦小学	456.18	学校	2005.07-2007.03	代建	
35	西墅小区道路	454.61	道路	2008.02-2011.05	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
36	钱王大街西沿道路工程	454.39	道路	2003.08-2005.12	代建	
37	临安龙岗集镇安置点首发区块	440.10	保障房	2016.5-2020.6	自营	否
38	姚北山区块	434.50	道路	2005.10-2009.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
39	临安人家	430.98	经济适用房	1999-2002	自营	否
40	城标工程	410.48	道路	2005.01-2009.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
41	衣锦街立面整治	402.86	道路	2006.11-2007.02	代建	
42	锦龙公寓	376.83	商品房	2005.12-2009.12	自营	否
43	苕溪北路1#2#	345.89	道路	2006.11-2009.06	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
44	西瓜路	337.93	道路	2006.09-2008.03	代建	
45	马溪路	314.80	道路	2006.01-2009.09	代建	

46	检察院区块道路	275.76	道路	2007.03-2010.09	代建	
47	浙皖农贸城道路	266.33	道路	2005.07-2007.03	代建	
48	圣园路	265.74	道路	2005.02-2006.09	代建	
49	环北路电缆沟工程	235.09	道路	2006.01-2010.08	代建	
50	环城北路	217.53	道路	2002.04-2005.01	代建	
51	青山鹤岭	212.54	商品房	2010.08-2013.01	自营	否
52	路灯	205.39	道路	2010.03-2013.09	代建	与临安区住房和城乡建设局签订协议
53	钱王大街人行道改造	203.80	道路	2002.04-2005.04	代建	
54	城南和城北道路硬化	195.40	道路	2007.02-2010.03	代建	
55	保锦路	180.99	道路	2010.03-2014.09	代建	
56	左邻右里道路	175.54	道路	2007.02-2009.09	代建	
57	临天路	163.52	道路	2002.11-2004.09	代建	
58	白沙岭	161.82	道路	2005.01-2010.12	代建	
59	万马路	131.09	道路	2005.08-2007.07	代建	
60	三佳房产小区前道路	130.19	道路	2006.01-2008.02	代建	
61	科委道路	127.56	道路	2006.01-2008.09	代建	
62	兰锦路	126.50	道路	2007.02-2009.09	代建	
63	临安人家边	122.22	道路	2003.10-2006.09	代建	
64	江南日用品市场	115.84	市场	2005.08-2009.04	代建	
65	竹林安置小区内道路	104.68	道路	2012.09-2018.04	代建	
66	临天南路	101.84	道路	2005.08-2006.09	代建	
67	其他零星公司	1,000.79	-	-	代建	
	合计	89,944.12				

截至 2020 年末发行人存货中林地情况

序号	取得方式	土地证号	坐落	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	注资	临林证字(2013)第0114173号	天目林场、清凉镇里仁村	8,217.00	12,374.99	评估价值	0.54	否	否
2	注资	临林证字(2013)第0114174号	横畈镇泉口村、昌化镇、新桥乡下许村	6,052.00		评估价值		否	否
3	注资		天目林场	4,324.00				否	否

		临林证字 (2013) 第 0114175 号				评估 价值			
4	注资	临林证字 (2013) 第 0114176 号	天目林场、 朱后口阴山	4,309.00		评估 价值		否	否
合计				22,902.00	12,374.99		0.54		

截至 2020 年末，发行人共有 17 宗土地使用权，账面价值 70,951.21 万元，均为有证出让地，尚未缴纳土地出让金，土地使用权明细表如下：

截至 2020 年末发行人存货中土地明细

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	锦城街道长桥路	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	0.1	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	锦城街道钱王街	出让	商业、住宅	28,046.80	4,885.75	评估价值	0.17	否	否
7	注资	临国用（2007）第 30007 储号	锦城街道苕溪北路	出让	商业、住宅	3,035.40	967.69	评估价值	0.32	否	否
8	注资	临国用（2007）第 30008 储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	12,524.80	4,436.28	评估价值	0.35	否	否
9	注资	临国用（2007）第 30011 储号	昌化镇唐山路	出让	住宅	79,241.80	7,813.24	评估价值	0.1	否	否
10	注资	临国用（2007）第 30013 储号	锦城街道回龙村	出让	商业、住宅	31,944.16	6,593.27	评估价值	0.21	否	否

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
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
合计						389,455.06	70,951.21				

（6）长期股权投资

2018-2020 年末，公司长期股权投资科目分别为 78,987.97 万元、264,812.08 万元、267,899.59 万元，占同期资产总额的比重分别为 3.94%、11.18%、9.30%。发行人 2019 年末长期股权投资较 2018 年末增长 185,824.11 万元，增幅 235.26%，其原因是发行人 2019 年对杭州临安国润投资开发建设有限公司追加投资 180,200.00 所致。发行人 2020 年末长期股权投资较 2019 年末增长 3,087.51 万元，增加金额不大。

发行人最近两年末长期股权投资明细表

单位:万元

被投资单位	2020 年末余额	2019 年末余额
杭州临安自来水有限公司	18,806.51	18,043.48
杭州临安排水有限公司	23,335.39	22,519.93
杭州临安国润投资开发建设有限公司	220,075.80	220,081.89
杭州临安东方文化旅游产业发展有限公司	741.07	659.37
杭州临安区天目教育有限责任公司	3,441.71	3,507.42
杭州宏逸柳溪旅游发展有限公司	1,499.11	-
合计	267,899.59	264,812.08

（7）固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产科目（含固定资产清理）分别为 99,578.87 万元、104,728.23 万元和 110,723.92 万元，占同期资产总额的比重分别为 4.96%、4.42%和 3.85%。发行人固定资产主要由房屋建筑物和机器设备构成，发行人各期固定资产账面价值变动幅度较小。

发行人截至2020年末固定资产情况表

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	118,270.74	2,978.60	1,819.34	73.90	1,125.36	20,724.12	144,992.06
2.本期增加金额	5,717.19	5.31	101.44	80.86	187.38	5,266.08	11,358.25
（1）购置	80.31	5.31	101.44	80.86	187.38	59.71	515.01
（2）在建工程转入	225.88	-	-	-	-	372.05	597.94
（3）存货转入	3,176.71	-	-	-	-	-	3,176.71
（4）无偿划入	2,234.29	-	-	-	-	4,834.31	7,068.61
3.本期减少金额	202.22	7.70	79.51	0.54	34.98	76.37	401.32
（1）处置或报废	202.22	7.70	79.51	0.54	34.98	76.37	401.32
4.期末余额	123,785.71	2,976.21	1,841.27	154.22	1,277.75	25,913.82	155,948.99
二、累计折旧			-		-	-	-
1.期初余额	33,291.55	1,537.72	1,450.15	65.99	690.54	3,959.26	40,995.22
2.本期增加金额	3,017.93	273.06	126.22	11.23	206.27	1,574.99	5,209.69
（1）计提	3,017.93	273.06	126.22	11.23	206.27	1,574.99	5,209.69
3.本期减少金额	67.68	7.20	77.09	0.32	33.70	62.46	248.44
（1）处置或报废	67.68	7.20	77.09	0.32	33.70	62.46	248.44
4.期末余额	36,241.80	1,803.58	1,499.28	76.90	863.11	5,471.80	45,956.46
三、减值准备			-		-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值			-		-	-	-
1.期末账面价值	87,543.92	1,172.63	341.99	77.32	414.65	20,442.03	109,992.52
2.期初账面价值	84,979.19	1,440.87	369.19	7.91	434.81	16,764.86	103,996.84

其中，发行人房屋、建筑物权证办理中资产账面价值合计 8,581.59 万元，无权证资产账面价值合计 53,066.05 万元。发行人权证办理中资产为刚划入房产，发行人无权证资产主要为水库、自来水管网和码头等不适于办证的资产，均在固定资产科目，明细如下：

单位：元

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积（平方米）	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
1	临天路 254#市广播电台	划入	锦城街道临天路 254（3 幢 104-112）	浙（2019）临安区不动产权第 0029395 号	310.10	6,822,200.00	2,106,185.41	4,716,014.59	评估法	否
2	衣锦街 446#	划入	衣锦街 446#	权证办理中		8,008,850.00	2,472,534.27	5,536,315.73	评估法	否
3	横潭路 89#	划入	锦城镇横潭路 89（1 幢 102-104）	浙（2019）临安区不动产权第 0002446 号	169.05	1,352,400.00	417,520.20	934,879.80	评估法	否
4	锦城镇横潭路 89 号	划入	锦城镇横潭路 89（2 幢整幢）	浙（2019）临安区不动产权第 0002446 号	87.36	698,880.00	215,761.44	483,118.56	评估法	否
5	城中街 428 号	划入	锦城街道城中街 428（1 幢 101-107）	浙（2019）临安区不动产权第 0020490 号	235.50	5,534,250.00	1,708,563.06	3,825,686.94	评估法	否
6	城中街 400 号	划入	锦城街道城中街 400（1 幢 1 层）	浙（2018）临安区不动产权第 0030891 号	231.77	5,446,595.00	1,681,501.63	3,765,093.37	评估法	否
7	钱王大街 688 号	划入	锦城街道钱王街 688（2 幢整幢）	浙（2019）临安区不动产权第 0059770 号	2,190.33	16,702,155.00	5,156,377.67	11,545,777.33	评估法	否
8	钱王大街 688 号	划入	锦城街道钱王街 688（1 幢整幢）		396.87	3,174,960.00	980,191.19	2,194,768.81	评估法	否
9	钱王大街 688 号	划入	锦城街道钱王街 688（4 幢 101-111）		755.96	6,047,680.00	1,867,072.21	4,180,607.79	评估法	否
10	城中街 790 号	划入	锦城街道城中街 790（1 幢 101）	浙（2019）临安区不动产权第 0007649 号	266.43	5,595,030.00	1,727,326.85	3,867,703.15	评估法	否
11	城中街 141-151 号	划入	城中街 141-151 号	权证办理中		1,026,080.00	316,776.55	709,303.45	评估法	否
12	城中街 141-152 号	划入	城中街 141-152 号	权证办理中		391,140.00	120,755.41	270,384.59	评估法	否
13	城中街 141-153 号	划入	城中街 141-153 号	权证办理中		930,945.00	287,406.28	643,538.72	评估法	否
14	城中街 177-183 号	划入	城中街 177-183 号	权证办理中		2,581,365.00	796,932.57	1,784,432.43	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
15	江桥路 314-316 号	划入	锦城街道江桥路 314 (1 幢整幢)	浙(2019)临安区不动产权第 0058144 号	513.51	1,882,870.00	581,289.70	1,301,580.30	评估法	否
16	万马路无门牌 4 号	划入	锦城街道万马路无门牌 1 (1 幢 101)	浙(2018)临安区不动产权第 0030782 号	2,060.64	2,310,800.00	713,402.03	1,597,397.97	评估法	否
17	广场路 47 号 锦城 0029580	划入	锦城街道广场路 47 (1 幢 101)	浙(2019)临安区不动产权第 0009238 号	243.64	7,552,840.00	2,331,752.99	5,221,087.01	评估法	否
18	城中街 177-183 号	划入	城中街 177-183 号	权证办理中		1,698,840.00	524,474.30	1,174,365.70	评估法	否
19	江桥路 396-398 号 锦城更 0009530-9540	划入	锦城街道江桥路 396 (6 幢 101-110、201)	浙(2019)临安区不动产权第 0002776 号	972.93	11,513,005.00	3,554,356.77	7,958,648.23	评估法	否
20	钱王大街 926 号 锦城 0029574-29576	划入	钱王大街 926 号 锦城 0029574-29576	权证办理中		7,247,760.00	2,237,567.56	5,010,192.44	评估法	否
21	钱王大街 923 号 锦城更 0009555	划入	钱王大街 923 号 锦城更 0009555	权证办理中		6,143,760.00	1,896,734.20	4,247,025.80	评估法	否
22	畔湖路 101 号 锦城 0029572-29573	划入	锦城街道畔湖路 101 (3 幢 101、103)	浙(2019)临安区不动产权第 0002186 号	182.97	1,189,305.00	367,167.90	822,137.10	评估法	否
23	临天路 77 号 锦城 0029571	划入	锦城街道临天路 77 (5 幢 102)	浙(2019)临安区不动产权第 0029608 号	219.53	5,268,720.00	1,626,587.80	3,642,132.20	评估法	否
24	广场路 28 号 锦城 0029569-29570	划入	锦城街道广场路 28 (1 幢 101、2 幢 102)	浙(2019)临安区不动产权第 0002188 号	388.29	9,707,250.00	2,996,874.32	6,710,375.68	评估法	否
25	临天一弄 12-28	划入	锦城街道临天路一弄 12-28 (1 幢 101)	浙(2020)临安区不动产权第 0040303 号	205.22	1,744,370.00	538,531.47	1,205,838.53	评估法	否
26	临天一弄 32-52 号 锦城 0029592	划入	锦城街道临天路一弄 32-52 (2 幢 101)	浙(2020)临安区不动产权第 0040303 号	346.45	2,771,600.00	855,663.67	1,915,936.33	评估法	否
27	临天路 75 号 锦城 0029586-29587	划入	锦城街道临天路 75 (1 幢 101、102)	浙(2020)临安区不动产权第 0040303 号	465.79	11,182,800.00	3,452,413.48	7,730,386.52	评估法	否
28	临天路 292-298 号	划入	锦城街道临天路 292-298 (1 幢 1 层)	浙(2020)临安区不动产权第 0026390 号	658.24	13,823,040.00	4,267,523.20	9,555,516.80	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
29	小王子路 158-168 号 锦城更 0009556	划入	锦城街道小王子路 158-168 (1 幢 102)	浙(2018)临安区不动产权第 0030890 号	214.71	3,650,070.00	1,126,869.29	2,523,200.71	评估法	否
30	江桥路 361-367 号	划入	江桥路 361-367 号	权证办理中		6,923,810.00	2,137,555.55	4,786,254.45	评估法	否
31	城中街 261-267 号 锦城 0029588	划入	城中街 261-267 号 锦城 0029588	权证办理中		1,829,385.00	564,777.06	1,264,607.94	评估法	否
32	衣锦街 412-428 锦城更 0009558	划入	锦城街道衣锦街 412-428 号	临国用(2007)第 30049 储号	173.25	2,187,360.00	675,294.12	1,512,065.88	评估法	否
33	衣锦街 412-428 号 锦城更 0009560	划入	锦城街道衣锦街 412-428 号	临国用(2007)第 30049 储号	70.56	5,370,750.00	1,658,085.95	3,712,664.05	评估法	否
34	城中街 258-266 号 锦城更 0009562	划入	锦城街道城中街 258-266 (1 幢 101)	浙(2020)临安区不动产权第 0009430 号	180.39	4,780,335.00	1,475,810.08	3,304,524.92	评估法	否
35	城中街 139 号 锦城 0029610	划入	城中街 139 号 锦城 0029610	权证办理中		3,045,380.00	940,186.40	2,105,193.60	评估法	否
36	城中街 139 号 锦城更 0009570	划入	城中街 139 号 锦城更 0009570	权证办理中		14,701,935.00	4,538,859.88	10,163,075.12	评估法	否
37	城中街 261-267 号 锦城 0029611	划入	锦城街道城中街 261-267 (1 幢 102、2 幢 101)	浙(2019)临安区不动产权第 0007650 号	909.47	18,188,060.00	5,615,114.78	12,572,945.22	评估法	否
38	城中街 257-259 号 锦城 0029614	划入	锦城街道城中街 257-259 (1 幢 101-201)	浙(2019)临安区不动产权第 0007650 号	934.67	21,964,745.00	6,781,073.17	15,183,671.83	评估法	否
39	临天路 71 号 锦城 0029612	划入	临天路 71 号	权证办理中		725,040.00	223,837.60	501,202.40	评估法	否
40	临天路 36 号 锦城 0029613	划入	临天路 36 号	权证办理中		2,580,000.00	796,511.36	1,783,488.64	评估法	否
41	衣锦街 460 号 锦城更 0009563	划入	锦城街道衣锦街 460 (3 幢 101、3 幢 102)	浙(2020)临安区不动产权第 0026793 号	277.91	9,726,850.00	3,002,925.58	6,723,924.42	评估法	否
42	广电路 98 号 锦城 0029608	划入	锦城街道广电路 98 号 (1 幢 102-201-301)	浙(2019)临安区不动产权第 0020992 号	3,725.70	24,164,705.00	7,460,256.43	16,704,448.57	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
43	文电路 98 号 锦城 0029608	划入	文电路 98 号	权证办理中		7,779,350.00	2,401,681.88	5,377,668.12	评估法	否
44	广电路 98 号 锦城 0029608	划入	广电路 98 号	权证办理中		2,473,310.00	763,573.38	1,709,736.62	评估法	否
45	南苑小区 31 号 锦城更 0009569	划入	锦城街道南苑小区 31 (31 幢 101)	浙(2019)临安区不动产权第 0000404 号	92.41	924,100.00	285,292.50	638,807.50	评估法	否
46	广场路 9 号 锦城更 0009568	划入	锦城街道广场路 9 (1 幢 1 层)	浙(2019)临安区不动产权第 0007651 号	76.62	2,298,600.00	709,636.14	1,588,963.86	评估法	否
47	南苑小区 14 号 锦城更 0009566	划入	锦城街道南苑小区 14 (14 幢 12-13)	浙(2019)临安区不动产权第 0000404 号	72.40	1,339,400.00	413,506.33	925,893.67	评估法	否
48	城中街 249 号 0009567	划入	城中街 249 号	权证办理中		5,319,930.00	1,642,396.94	3,677,533.06	评估法	否
49	小王子路 188-224 号 锦城更 0009565	划入	锦城街道小王子路 188-224 (1 幢 1 层)	浙(2019)临安区不动产权第 0009034 号	494.05	4,940,500.00	1,525,257.58	3,415,242.42	评估法	否
50	横潭路 88 号 锦城 0029616-29619	划入	锦城镇横潭路 88 (1 幢 101-104)	浙(2018)临安区不动产权第 0030784 号	1,353.22	13,532,200.00	4,177,732.39	9,354,467.61	评估法	否
51	衣锦街 483 号	划入	衣锦街 483 号	权证办理中		1,358,686.00	979,001.69	379,684.31	评估法	否
52	衣锦街 190-192 号	划入	衣锦街 190-192 号	权证办理中		3,969,235.88	3,770,774.09	198,461.79	评估法	否
53	渔家弄 1 号	划入	渔家弄 1 号	权证办理中		4,081,167.79	3,877,109.40	204,058.39	评估法	否
54	江桥路 469-471 号	划入	锦城街道江桥路 469-471 (1 幢整幢)	浙(2019)临安区不动产权第 0016474 号	49.76	26,396.00	14,784.16	11,611.84	评估法	否
55	临水路 104-114 西侧	划入	锦城街道临水路 104-114 西侧 (1 幢整幢)	浙(2019)临安区不动产权第 0000437 号	82.32	32,591.00	22,112.78	10,478.22	评估法	否
56	公和弄 4 号	划入	公和弄 4 号	权证办理中		46,968.23	30,815.34	16,152.89	评估法	否
57	木梳弄 4 号	划入	木梳弄 4 号	权证办理中		23,868.65	16,195.73	7,672.92	评估法	否
58	临水路 62-68	划入	锦城街道临水路 62-68 (1 幢 108)	浙(2019)临安区不动产权第 0000434 号	55.10	21,970.36	17,394.43	4,575.93	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
59	临水路 42-48	划入	锦城街道临水路 42-48 (1 幢 202、405、505)	浙(2019)临安区不动产权第 0000431 号	163.05	58,300.88	46,157.54	12,143.34	评估法	否
60	临水路 177 号	划入	锦城街道临水路 177 (1 幢 102、106、204、402)	浙(2019)临安区不动产权第 0000433 号	249.78	87,881.16	72,472.38	15,408.78	评估法	否
61	西市街 22 弄 26	划入	西市街 22 弄 26	权证办理中		196,156.13	186,348.32	9,807.81	评估法	否
62	勤俭弄 2 号	划入	锦城街道勤俭弄 2	临国用(2008)第 30078 储号	63.00	31,538.20	17,664.10	13,874.10	评估法	否
63	畔湖路联建 2	划入	锦城街道畔湖路联建 2 (2 幢 605)	浙(2020)临安区不动产权第 0015677 号	69.34	113,638.13	59,974.40	53,663.73	评估法	否
64	新民街 67-69	划入	锦城街道新民街 67-69 (1 幢 201-204、301-304、401、403、404、502、503、601-604)	浙(2019)临安区不动产权第 0002777 号	1,079.96	589,824.89	311,289.27	278,535.62	评估法	否
65	塔山路 9 号	划入	塔山路 9 号	权证办理中		38,018.03	19,546.23	18,471.80	评估法	否
66	和合公寓 1	划入	锦城街道和合公寓 1 (1 幢 103)	浙(2019)临安区不动产权第 0016953 号	64.65	109,178.17	64,113.81	45,064.36	评估法	否
			锦城街道和合公寓 1 (1 幢 204)	浙(2019)临安区不动产权第 0016954 号	64.65			-	评估法	否
			锦城街道和合公寓 1 (1 幢 303)	浙(2019)临安区不动产权第 0016955 号	64.65			-	评估法	否
67	和合公寓 2	划入	锦城街道和合公寓 2 (2 幢 101)	浙(2019)临安区不动产权第 0016952 号	91.72	51,630.95	18,561.96	33,068.99	评估法	否
68	勤俭弄 8 号	划入	锦城街道勤俭弄 6-8	临国用(2008)第 30078 储号	2,138.84	110,120.00	104,614.00	5,506.00	评估法	否
69	小西门 1-2 号	划入	小西门 1-2 号	权证办理中		6,550.00	6,222.50	327.50	评估法	否
70	浙皖农贸城 C1,301 号	划入	锦北街道浙皖农贸城 C1 (C1 幢 301)	浙(2019)临安区不动产权第 0016475 号	8,935.82	330,000.00	101,883.21	228,116.79	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
71	国联大厦 5-9 楼	外购	锦城街道国联大厦 1 (1 幢 501)	临房权证锦城字第 300067635 号	383.07	59,051,283.47	7,011,985.60	52,039,297.87	成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 502)	临房权证锦城字第 300067634 号	179.37				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 503)	临房权证锦城字第 300067633 号	336.45				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 504)	临房权证锦城字第 300067632 号	206.10				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 601)	临房权证锦城字第 300067631 号	428.28				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 602)	临房权证锦城字第 300067630 号	215.06				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 603)	临房权证锦城字第 300067629 号	329.20				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 604)	临房权证锦城字第 300067628 号	201.66				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 701)	临房权证锦城字第 300067627 号	428.28				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 702)	临房权证锦城字第 300067626 号	215.06				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 703)	临房权证锦城字第 300067625 号	329.20				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 704)	临房权证锦城字第 300067624 号	201.66				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 801)	临房权证锦城字第 300067623 号	428.28				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 802)	临房权证锦城字第 300067622 号	215.06				成本法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 803)	临房权证锦城字第 300067621 号	329.20				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 804)	临房权证锦城字第 300067620 号	201.66				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 901)	临房权证锦城字第 300067619 号	428.28				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 902)	临房权证锦城字第 300067638 号	215.06				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 903)	临房权证锦城字第 300067637 号	329.20				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 904)	临房权证锦城字第 300067636 号	201.66				成本法	否
72	国联大厦 24 楼	外购	锦城街道国联大厦 1 (1 幢 2401)	浙(2018)临安区不动产权第 0030786	430.20	13,542,471.35	938,019.25	12,604,452.10	成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 2402)	浙(2018)临安区不动产权第 0030788	243.05				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 2403)	浙(2018)临安区不动产权第 0030787	321.85				成本法	否
			锦城街道国联大厦 1 (1 幢 2404)	浙(2018)临安区不动产权第 0030789	197.15				成本法	否
73	吴越山庄 102 幢营业房 1	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 1)	浙(2019)临安区不动产权第 0007475 号	47.51	365,661.75	15,196.44	350,465.31	评估法	否
74	吴越山庄 102 幢营业房 2	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 2)	浙(2019)临安区不动产权第 0007478 号	45.86	356,039.07	14,796.60	341,242.47	评估法	否
75	吴越山庄 102 幢营业房 3	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 3)	浙(2019)临安区不动产权第 0007479 号	45.86	433,020.49	17,995.95	415,024.54	评估法	否
76	吴越山庄 102 幢营业房 4	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 4)	浙(2019)临安区不动产权第 0007480 号	41.01	384,907.10	15,996.33	368,910.77	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
77	吴越山庄 102 幢营业房 5	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 5)	浙(2019)临安区不动产权第 0007470 号	62.42	538,869.94	22,394.82	516,475.12	评估法	否
78	吴越山庄 102 幢营业房 6	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 6)	浙(2019)临安区不动产权第 0007469 号	70.12	586,983.33	24,394.44	562,588.89	评估法	否
79	吴越山庄 102 幢营业房 7	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 7)	浙(2019)临安区不动产权第 0007472 号	49.68	461,888.52	19,195.68	442,692.84	评估法	否
80	吴越山庄 102 幢营业房 8	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 8)	浙(2019)临安区不动产权第 0007473 号	49.68	461,888.52	19,195.68	442,692.84	评估法	否
81	吴越山庄 102 幢营业房 9	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 9)	浙(2019)临安区不动产权第 0007468 号	70.12	586,983.33	24,394.44	562,588.89	评估法	否
82	吴越山庄 102 幢营业房 10	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 10)	浙(2019)临安区不动产权第 0007471 号	62.42	538,869.94	22,394.82	516,475.12	评估法	否
83	吴越山庄 102 幢营业房 11	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 11)	浙(2019)临安区不动产权第 0007481 号	41.01	384,907.10	15,996.33	368,910.77	评估法	否
84	吴越山庄 102 幢营业房 12	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 12)	浙(2019)临安区不动产权第 0007477 号	45.86	433,020.49	17,995.95	415,024.54	评估法	否
85	吴越山庄 102 幢营业房 13	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 13)	浙(2019)临安区不动产权第 0007476 号	45.86	356,039.07	14,796.60	341,242.47	评估法	否
86	吴越山庄 102 幢营业房 14	划入	锦城街道吴越山庄 102 (102 幢营 14)	浙(2019)临安区不动产权第 0007474 号	47.51	365,661.78	15,196.44	350,465.34	评估法	否
87	原总工会 5 幢-整幢(2 层楼)	划入	原总工会 5 幢-整幢(2 层楼)	权证办理中		256,442.78	4,567.50	251,875.28	评估法	否
88	原总工会 1 幢-整幢(5 层楼)	划入	原总工会 1 幢-整幢(5 层楼)	权证办理中		404,838.60	7,210.62	397,627.98	评估法	否
89	原总工会 3 幢-2-7 层	划入	原总工会 3 幢-2-7 层	权证办理中		553,713.46	9,862.20	543,851.26	评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积(平方米)	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
90	原总工会 2 幢-1 层 (总 4 层, 2-4 楼为 房改房)	划入	原总工会 2 幢-1 层(总 4 层, 2-4 楼为房改房)	权证办理中		63,045.54	1,122.93	61,922.61	评估法	否
91	原总工会 3 幢-1 层 101、102	划入	原总工会 3 幢-1 层 101、 102	权证办理中		100,857.62	1,796.40	99,061.22	评估法	否
92	锦城小商品市场营 业房 65 间	划入	锦城小商品市场营业房 65 间	权证办理中		1,135,824.25	20,230.20	1,115,594.05	评估法	否
93	锦北街道伊顿庄园 37-38 幢 37-1602 室	征迁安 置	锦北街道伊顿庄园 37-38 (37-38 幢 37-1602)	浙(2020)临安区不动 产权第 0026659 号	84.47	851,072.27	20,211.24	830,861.03	评估法	否
94	锦北街道伊顿庄园 37-38 幢 37-1702 室	征迁安 置	锦北街道伊顿庄园 37-38 (37-38 幢 37-1702)	浙(2020)临安区不动 产权第 0026658 号	84.47	855,217.03	20,309.70	834,907.33	评估法	否
95	污水厂(泵站)	划入	污水厂(泵站)	无权证		3,757,331.85	360,052.64	3,397,279.21	评估法	否
96	自来水管网	划入	自来水管网	无权证		46,556,772.00	28,995,071.26	17,561,700.74	评估法	否
97	英公水库	划入	英公水库	无权证		140,264,859.51	34,638,500.18	105,626,359.33	评估法	否
98	里畈水库	划入	里畈水库	无权证		160,191,981.89	39,559,517.12	120,632,464.77	评估法	否
99	水涛庄水库	划入	水涛庄水库	无权证		202,975,481.32	50,124,930.89	152,850,550.43	评估法	否
100	衣锦人家办公楼	自购	锦北街道衣锦人家 26 (26 幢 101)	临房权证锦北字第 300035596 号	55.26	3,648,460.00	187,743.66	3,460,716.34	成本法	否
101	衣锦人家办公楼	自购	锦北街道衣锦人家 26 (26 幢 102-202)	临房权证锦北字第 300035597 号	286.82				成本法	否
102	衣锦人家办公楼	自购	锦北街道衣锦人家 26 (26 幢 103)	临房权证锦北字第 300035598 号	121.19				成本法	否
103	衣锦人家办公楼	自购	锦北街道衣锦人家 26 (26 幢 105-106-205)	临房权证锦北字第 300035599 号	947.83				成本法	否
104	吴越文化停车场等	自建	吴越文化景区	无权证		74,779,170.56	49,769,135.67	25,010,034.89	成本法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积（平方米）	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
105	新都停车场	自建	横潭路停车场	无权证		936,820.00	177,992.04	758,827.96	成本法	否
106	食堂	自建	食堂	无权证		497,175.64	110,198.21	386,977.43	成本法	否
107	城防停车场及附房	自建	城防停车场及附房	无权证		288,947.00	207,208.61	81,738.39	成本法	否
108	吴越山庄 103 营 1	划入	锦城街道吴越山庄	临房权证锦城字第 300017301 号	45.89	1,269,000.00	477,156.50	791,843.50	成本法	否
109	吴越山庄 103 营 2	划入	锦城街道吴越山庄	临房权证锦城字第 300017300 号	41.04				成本法	否
110	吴越山庄 103 营 3	划入	锦城街道吴越山庄	临房权证锦城字第 300017299 号	62.46				成本法	否
111	食堂、围墙大门等	自建	食堂、围墙大门等	无权证		2,659,808.45	2,542,111.90	117,696.55	成本法	否
112	纤岭管理用房等	自建	纤岭矿区	无权证		4,419,227.64	1,658,373.36	2,760,854.28	成本法	否
113	临天一弄简易房	自建	临天一弄	无权证		352,027.00	271,368.48	80,658.52	成本法	否
114	苕溪三期房屋	自建	锦城街道勤俭弄	临房权证锦城字第 300012791 号	74.35	764,694.00	227,113.95	537,580.05	成本法	否
115	停车场及码头资产	划入	停车场及码头资产	无权证		27,524,227.67	13,557,959.61	13,966,268.06	评估法	否
116	抗战文化展览馆	划入	抗战文化展览馆	无权证		11,057,122.73	2,333,872.08	8,723,250.65	评估法	否
117	停车场及码头资产	划入	停车场及码头资产	无权证		55,775,834.85	12,305,927.53	43,469,907.32	评估法	否
118	原天目山镇政府办公楼	划入	原天目山镇政府办公楼	浙（2019）临安区不动产权第 0017908 号		19,828,217.00	7,474.92	19,820,742.08	评估法	否
119	原交口职高-天目山镇交口村	划入	原交口职高-天目山镇交口村	浙（2020）临安区不动产权第 0035055 号					评估法	否

序号	固定资产名称	取得方式	坐落地点	权证号	面积（平方米）	固定资产原值	累计折旧	账面价值	入账方式	是否抵押
120	原交口少科院-天目山镇交口村	划入	原交口少科院-天目山镇交口村	浙（2020）临安区不动产权第 0040886 号					评估法	否
121	原林管站和老卫生院	划入	原林管站和老卫生院	无权证		25,796,020.24	1,472,205.19	24,323,815.05	评估法	否
122	大明山管理费	自建	滑雪场附属用房等	无权证		21,598,363.85	10,686,283.32	10,912,080.53	成本法	否
123	接待中心	自建	福地陵园接待中心	权证办理中		31,767,060.00	-	31,767,060.00	成本法	否
合 计						1,237,857,135.45	362,417,967.14	875,439,168.31		

(8) 在建工程

2018-2020 年末，公司在建工程科目分别为 3,003.59 万元、8,129.08 万元和 11,457.19 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.15%、0.34%和 0.40%。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。2019 年末、2020 年末发行人在建工程金额分别较上年末增加 5,125.49 万元、3,328.11 万元，增加金额较小。

发行人 2020 年末在建工程构成

单位：万元

项目名称	期末余额	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限	项目性质	协议签订情况、委托方
生产线	762.52	文旅	2020-2021	自营	否
新中线索道	5,091.18	文旅	2019-2021	自营	否
湍口“温泉物语” 特色名宿	1,122.81	文旅	2018-2019	自营	否
大明山-5A 景区 规划	107.34	文旅	2017	自营	否
指南山项目	1,757.92	文旅	2020-2021	自营	否
大明山-莲花台至 中餐厅游步道	535.04	文旅	2020-2021	自营	否
博物馆装修工程	220.18	文旅	2017-2019	自营	否
登山口周边环境 提升工程	502.46	文旅	2020-2021	自营	否
三峡码头工程项 目	412.41	文旅	2020	自营	否
8300 厂	307.23	文旅	2020-2023	自营	否
其他零星工程	638.11	-	-	自营	否
合计	11,457.19				

(9) 其他非流动资产

2018-2020 年末，发行人其他非流动资产分别为 109,041.59 万元、280,302.47 万元和 282,000.02 万元，占同期资产总额的比重分别为 5.43%、11.83%和 9.79%。发行人其他非流动资产主要为预付拆迁款

和探矿权前期费用。其中探矿权尚未达到使用状态，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。发行人其他非流动资产 2019 年末较 2018 年末增加 171,260.88 万元，增幅 157.06%，原因是发行人将预付的 170,240.48 万元征迁款由预付款项科目调整至其他非流动资产科目核算所致。2020 年末发行人其他非流动资产与上年末相比无显著增加。

发行人近三年年末其他非流动资产余额明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
新桥纤岭矿	3,891.24	2,699.47	2,181.02
温泉项目	944.62	944.62	947.79
核桃岭矿	814.99	802.21	802.21
毛山岗矿	11,156.04	11,101.30	11,042.99
青山朱村矿	92,993.98	92,932.69	93,560.43
矿产资源	0.00	23.61	23.58
昌化地热	608.15	468.42	0.00
新宋都温泉项目	1,350.53	1,089.66	483.58
预付征迁款	170,240.48	170,240.48	0.00
合计	282,000.02	280,302.47	109,041.59

注：上述其他非流动资产中，除新桥纤岭矿和青山朱村矿取得采矿外，其余矿区均未取得采矿权，仅有探矿权。

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

报告期末，发行人非流动资产中预付征迁款 17.02 亿元，该部分款项应收对象和金额明细如下表：

单位：万元

对方单位	金额
临安市城东区块综合改造提升工程指挥部	92,550.00
临安市城东新城锦桥区块拆迁指挥部	45,536.17
临安市临余公路临安段改建工程指挥部	4,000.00
临安市城东区块综合改造提升工程指挥部	28,154.32
合计	170,240.48

发行人该部分征迁款主要是 2018 年以前所产生，系公司为基础设施建设业务涉及的征迁垫付的征迁款。发行人征迁款应收对象均为政府派出机构，安全性高，但账期较长，虽然未来会回款，但暂时没有明确回款时间，在流动性上已不属于流动性资产，故将其调整至其他非流动资产科目列报。

2、负债结构分析

2018 年末至 2020 年末，发行人负债合计分别为 988,603.46 万元、1,312,254.91 万元和 1,793,414.35 万元。

发行人近三年负债结构情况表

单位：万元、%

	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	0.00	10,000.00	0.76	0.00	0.00
应付票据及应付账款	28,222.54	1.57	17,017.64	1.30	22,049.34	2.23
预收款项	286,105.83	15.95	96,121.09	7.32	76,150.59	7.70
合同负债	-	0.00				
应付职工薪酬	2,642.34	0.15	1,659.72	0.13	1,385.26	0.14
应交税费	11,231.46	0.63	1,415.07	0.11	4,839.25	0.49
其他应付款	110,707.28	6.17	97,781.80	7.45	154,885.14	15.67

一年内到期的非流动负债	161,259.97	8.99	87,930.98	6.70	101,507.52	10.27
流动负债合计	600,169.42	33.47	311,926.30	23.77	360,817.11	36.50
长期借款	385,979.53	21.52	429,336.90	32.72	309,166.02	31.27
应付债券	627,688.93	35.00	397,910.28	30.32	139,010.08	14.06
租赁负债	-	0.00				
长期应付款	126,133.23	7.03	170,084.17	12.96	178,446.31	18.05
递延收益	2,326.18	0.13	1,444.85	0.11	0.00	0.00
递延所得税负债	1,117.07	0.06	1,552.42	0.12	1,163.95	0.12
其他非流动负债	50,000.00	2.79	-	0.00	-	0.00
非流动负债合计	1,193,244.93	66.53	1,000,328.62	76.23	627,786.36	63.50
负债合计	1,793,414.35	100.00	1,312,254.91	100.00	988,603.46	100.00

2018 年末至 2020 年末，发行人负债合计分别为 988,603.46 万元、1,312,254.91 万元和 1,793,414.35 万元，呈现增长趋势；公司流动负债分别为 360,817.118 万元、311,926.30 万元和 600,169.42 万元，占负债合计的比例分别为 36.50%、23.77%和 33.47%；非流动负债分别为 627,786.36 万元、1,000,328.62 万元和 1,193,244.93 万元，占负债合计的比例分别为 63.50%、76.23%和 66.53%。发行人负债以非流动负债为主。

从负债结构上，预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等为公司负债的主要组成部分，具体分析如下：

（1）应付账款

2018-2020 年末，发行人应付账款科目分别为 22,049.34 万元、17,017.64 万元和 28,222.54 万元，占同期负债总额的比重分别为 2.23%、1.30%和 1.57%，占比较小，为应付工程款。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。

发行人截至 2020 年末应付账款前五名明细表

单位：万元

项目	期末余额	账龄	款项性质	占比
浙江中大建设工程有限公司	4,879.68	1 年以内	工程款	17.29%
浙江浦航建设工程有限公司	4,117.71	1 年以内、3 年以上	工程款	14.59%
杭州临安宏成建设工程有限公司	3,184.35	1 至 3 年	工程款	11.28%
临安市城东新城锦桥区块拆迁指挥部	1,549.10	2 至 3 年	工程款	5.49%
杭州临安南苕溪整治工程有限公司	971.82	3 年以上	工程款	3.44%
合计	14,702.67			52.10%

(2) 预收款项

2018-2020 年末，发行人预收款项科目分别为 76,150.59 万元、96,121.09 万元和 286,105.83 万元，占同期负债总额的比重分别 7.70%、7.32%和 15.95%。发行人预收款项主要为预收的房屋销售款，2019 年末及 2020 年末发行人预收款项较上年末分别增加 19,970.49 万元和 189,984.74 万元，主要系预收房产预售款增加所致。

发行人截至2020年末预收账款账龄表

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
1 年以内	275,702.61	21,963.25
1-2 年	10,286.09	73,959.72
2-3 年	100.00	10.00
3 年以上	17.13	188.12
合计	286,105.83	96,121.09

(3) 其他应付款

2018-2020 年末，发行人的其他应付款分别为 154,885.14 万元、97,781.80 万元和 110,707.28 万元，占同期负债总额的比重分别为 15.67%、7.45%和 6.17%，发行人的其他应付款主要为往来款项。

2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末降低 57,103.34 万元，降幅 36.87%，主要系往来款收回所致。2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末增加 12,925.48 万元，主要原因系应付杭州市临安区国有股权控股有限公司的往来款增加。

2020 年末前五大其他应付款明细

单位：万元

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
杭州市临安区国有股权控股有限公司	母公司	23,000.00	23.73	1-2 年	往来款
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	同一控制方控制	14,876.48	15.35	3 年以上	工程款
杭州临安排水有限公司	联营企业	13,000.00	13.42	3 年以上	往来款
杭州市临安区土地储备中心	否	12,228.24	12.62	3 年以上	土地款
杭州市临安区财政局	否	11,688.00	12.06	3 年以上	预拨款
合计		74,792.72	77.18		

(4) 一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债科目分别为 101,507.52 万元、87,930.98 万元和 161,259.97 万元，占同期负债总额的比重分别为 10.27%、6.70%和 8.99%。发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款和应付债券，每年有所波动。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债余额较年初减少 13,576.54 万元，降幅 13.37%，主要系发行人 2019 年偿还一年内到期的长期借款较多。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债余额较年初增加 73,328.99 万元，增幅 83.39%，主要系发行人长期借款中一年内到期的部分增加，记入一年内到期的非流动负债。

发行人近两年一年内到期的非流动负债

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
----	-----------	-----------

1 年内到期的长期借款	141,359.31	67,930.98
1 年内到期的应付债券	19,900.66	20,000.00
合计	161,259.97	87,930.98

（5）长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款科目分别为 309,166.02 万元、429,336.90 万元和 385,979.53 万元，占同期负债总额的比重分别为 31.27%、32.72%和 21.52%。2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增加 120,170.88 万元，主要系发行人增加民生银行、农业发展银行及兴业银行等银行借款所致。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末降低 43,357.37 万元，主要系一年内到期部分增加，记入一年内到期的非流动负债。

2020 年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
信用借款	-	50,000.00
保证借款	266,854.53	252,461.90
质押、保证借款	119,125.00	126,875.00
合计	385,979.53	429,336.90

（6）长期应付款

2018-2020 年末，发行人长期应付款科目分别为 178,446.31 万元、170,084.17 万元和 126,133.23 万元，占同期负债总额的比重分别为 18.05%、12.96%和 7.03%。发行人 2019 年末长期应付款较上年末保持稳定。发行人 2020 年末长期应付款较上年末减少 43,950.94 万元，主要系公司偿还浙江省乡村振兴投资基金有限公司 3 亿元、福建兴银股权投资管理有限公司 1 亿元借款所致。

2020 年末发行人长期应付款（一级科目）构成

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
长期应付款	107,499.71	150,495.65
专项应付款	18,633.52	19,588.52
合计	126,133.23	170,084.17

2020 年末发行人长期应付款明细

单位：万元、%

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
中国农发重点建设基金有限公司	168.37	217.95
浙江省农业投资发展基金有限公司	-	30,000.00
福建兴银股权投资管理有限公司	100,000.00	110,000.00
陆家嘴国际信托有限公司	7,331.34	10,277.70
合计	107,499.71	150,495.65

发行人截至2020年末专项应付款明细表

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
棚户区改造补助	786.00	786.00
城防配套工程建设资金	5,320.80	5,320.80
市交通局临余公路工程款补助	5,463.00	5,463.00
住房与城市建设专项资金	265.72	265.72
保障性安居工程专项资金	950.00	950.00
公路项目省级补助资金	1,429.00	1,429.00
杭州市临安区灾后重建工作领导小组办公室龙岗集镇安置点首发区块建设资金	4,000.00	4,000.00
两山建设财政专项资金	419.00	419.00
2019 年度省“两山”建设财政专项资金		955.00
合计	18,633.52	19,588.52

(7) 应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券科目分别为 139,010.08 万元、397,910.28 万元和 627,688.93 万元，占同期负债总额的比重分别为 14.06%、30.32%和 35.00%。2018 年发行人发行公司债“18 国兴 01”，

2019 年发行人发行“19 国兴投资 MTN001”、“19 国兴债 01”、“19 国兴债 02”和“19 国兴债 03”，2020 年发行人发行“20 国兴 01”和“20 国兴 02”，发行人各报告期末应付债券科目余额大幅均有增加。

（二）所有者权益分析

1、实收资本

2018-2020 年末，公司实收资本科目分别为 194,385.75 万元、194,385.75 万元和 194,385.75 万元，金额保持稳定，占同期所有者权益总额的比重分别为 19.09%、18.40% 和 17.90%。

发行人 2018-2020 年实收资本构成表

单位：万元

股东名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
杭州市临安区国有股权控股有限公司	156,000.00	156,000.00	156,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	4,385.75	4,385.75
临安市万兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000.00	30,000.00	30,000.00
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00
合计	194,385.75	194,385.75	194,385.75

截至 2020 年末，发行人实收资本 194,385.75 万元，其中 63,000 万元为土地使用权，131,385.75 万元为货币资金。

发行人所有者权益中的土地资产总计 70,951.21 万元。相关土地情况如下：

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	锦城街道长桥路	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	0.1	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	锦城街道钱王街	出让	商业、住宅	28,046.80	4,885.75	评估价值	0.17	否	否
7	注资	临国用（2007）第30007 储号	锦城街道苕溪北路	出让	商业、住宅	3,035.40	967.69	评估价值	0.32	否	否
8	注资	临国用（2007）第30008 储号	锦城街道青年路	出让	商业、住宅	12,524.80	4,436.28	评估价值	0.35	否	否
9	注资	临国用（2007）第30011 储号	昌化镇唐山路	出让	住宅	79,241.80	7,813.24	评估价值	0.1	否	否
10	注资	临国用（2007）第30013 储号	锦城街道回龙村	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

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
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
合计						389,455.06	70,951.21				

发行人实收资本中的土地使用权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。

2、资本公积

2018-2020 年末，公司资本公积科目分别为 434,488.69 万元、437,974.08 万元和 443,159.00 万元，占同期所有者权益总额的比重分别为 42.66%、41.46%和 40.82%。

发行人2020年末资本公积构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末期初余额
资本溢价（股本溢价）	56,858.56	58,735.61
其他资本公积	386,300.44	379,238.47
合计	443,159.00	437,974.08

报告期内，发行人资本公积变动情况下：

2018 年末发行人资本公积余额 434,488.69 万元，主要变动详情如下：

（1）2018 年 7 月 9 日，根据杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室文件临国资办【2018】37 号，临安杨岭电站 100%股权无偿划转至浙江国兴投资集团有限公司，资本公积增加 560.00 万元。

（2）杭州市临安区国有资产投资控股有限公司提前回购国开展基金有限公司所持有的本公司股权，减少长期应付款中后续年度需支付的利息现值 402.35 万元，同时账确认资本公积-资本溢价 402.35 万元。

(3) 本期将剥离的地方政府债务 17.34 亿元与本公司八宗土地资产进行置换，账面价值 16.54 亿元，子公司杭州临安城镇化投资建设有限公司的地方政府债务 5.33 亿元转为本公司对其的投资，置换差额以资本公积形式注入本公司，最终合并层面本公司资本公积减少 1.30 亿元。

2019 年末发行人资本公积余额 437,974.08 万元，主要变动详情如下：

(1) 根据临国资办【2019】87、92、93 号文件，将杭州市临安区旅游投资发展有限公司、杭州临安保安服务有限公司、杭州临安福地陵园有限公司、杭州市临安区安置房建设开发有限公司无偿划入本公司，导致资本公积增加 243,134,306.08 元。

(2) 2019 年 12 月实现同一控制下合并，根据企业会计准则相关规定，在编制比较合并财务报表时，将上述公司的有关资产、负债并入后，因合并而增加的净资产在合并报表中调整资本公积，同时确认合并日实现的留存收益中归属于本公司部分，2019 年 12 月由于已实现同一控制下，将同一控制下企业合并被合并方合并日净资产 204,558,152.68 元转出，同时将同一控制下合并前实现的留存收益中归属于母公司的部分自资本公积转入盈余公积 5,126,522.46 元，转入未分配利润 33,449,630.94 元。

(3) 根据临国资办【2019】93 号文件，将杭州临安区天目教育有限责任公司股权无偿划入本公司，导致资本公积增加 35,074,219.04 元。

(4) 根据临国资办【2019】89号文件，将杭州临安东方文化旅游产业发展有限公司 20%股权无偿划入子公司杭州市临安区旅游投资发展有限公司，导致资本公积增加 6,593,666.78 元。

(5) 杭州市临安区国有股权控股有限公司对子公司杭州市临安区旅游投资发展有限公司增资，导致资本公积增加 17,000,000.00 元。

(6) 根据临国资办【2018】55号文件，将房产无偿划入浙江国兴投资集团有限公司，导致资本公积增加 6,252,326.47 元。

(7) 根据临财资办【2019】12、37号文件，将房产无偿划入杭州市临安区旅游投资发展有限公司，导致资本公积增加 9,277,045.64 元。

(8) 根据临国资办【2019】81、86号文件，将杭州青山湖旅游有限公司、杭州临安陌上花文化策划有限公司、杭州临安兴旅投资有限公司无偿划出，导致资本公积减少 39,343,308.48 元。

2020 年末发行人资本公积余额 443,159.00 万元，主要变动详情如下：

(1) 公司购买子公司新都房产少数股东权益，导致资本公积-资本溢价减少 1,877.05 万元。

(2) 根据国资办文件，将交口职高教育用途房地产划入公司子公司旅游投资，导致资本公积-其他资本公积增加 1,747.09 万元。

(3) 将临安主城区截污纳管三期工程项目无偿划入公司，导致资本公积-其他资本公积增加 4,834.31 万元。

3、未分配利润

2018-2020 年末，发行人未分配利润科目分别为 266,535.90 万元、296,839.06 万元和 326,565.37 万元，占同期所有者权益总额的比重分别为 26.17%、28.10%和 30.08%。发行人未分配利润呈现逐年增长趋势，主要是公司经营状况良好，利润逐年累积所致。

（三）营运能力分析

发行人报告期内营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	2,879,145.46	2,368,584.98	2,007,124.44
流动资产	2,152,373.58	1,670,978.90	1,684,748.08
主营业务收入	259,690.36	179,355.55	231,426.13
主营业务成本	193,044.58	163,441.42	202,033.66
应收账款周转率	11.85	11.71	10.58
存货周转率	0.18	0.19	0.26
流动资产周转率	1.18	0.87	0.14
总资产周转率	0.09	0.08	0.12

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产

2018 年末至 2020 年末，公司应收账款周转率分别为 10.58、11.71 和 11.85，应收账款规模较小，回收效率较高。

2018 年末至 2020 年末，公司存货周转率分别为 0.26、0.19 和 0.18，处于较低水平，原因是发行人存货水平较高，且主要为城市基础设施建设项目的开发成本和土地，周转周期长。

2018-2020 年末，发行人总资产周转率较低，分别为 0.12、0.08 和 0.09，主要原因为受发行人所在行业影响，其总资产规模较大且周转周期普遍偏长。

总体来看，发行人营运能力受到主营业务性质的影响，整体营运周期较长。未来几年，随着杭州市临安区经济建设的持续健康发展，发行人在基础设施投资建设业务的发展空间将进一步扩大，从而将为公司带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。

（四）偿债能力分析

发行人报告期内偿债能力分析

单位：万元、倍

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	2,879,145.46	2,368,584.98	2,007,124.44
流动资产	2,152,373.58	1,670,978.90	1,684,748.08
存货	1,083,572.73	1,108,443.20	943,188.07
总负债	1,793,414.35	1,312,254.91	988,603.46
流动负债	600,169.42	311,926.30	360,817.11
流动比率	3.59	5.36	4.67
速动比率	1.78	1.80	2.06
资产负债率	62.29%	55.40%	49.25%
EBITDA（亿元）	10.11	7.85	9.60
EBITDA 利息保障倍数	1.27	1.7	2.29

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=总负债/总资产

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从短期偿债指标来看，2018 年末至 2020 年末，发行人流动比率分别为 4.67、5.36 和 3.59，速动比率分别为 2.06、1.80 和 1.78。近三

年及发行人流动比率和速度比率处于行业较高水平，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2018 年末至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 49.25%、55.40%和 62.29%，资产负债率处于正常水平；2018-2020 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.29 倍、1.70 倍和 1.27 倍，能较好地保证债务的按时付息。

总体来看，发行人流动比率、速动比率较高，资产负债率和利息偿还倍数水平合理，长短期偿债能力均较好，能很好地保证发行人债务的按时还本付息。

（五）盈利能力分析

发行人报告期内盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末
主营业务收入	259,690.36	179,355.55	231,426.13
主营业务成本	193,044.58	163,441.42	202,033.66
主营业务利润	66,645.78	15,914.13	29,392.47
营业利润	36,033.06	31,637.60	35,509.48
利润总额	41,108.67	34,883.88	36,645.97
净利润	30,995.88	33,701.28	32,773.70
净资产收益率	2.85	3.19	3.22

注：1、净资产收益率=净利润/平均净资产

2018 年度至 2020 年度，发行人主营业务收入分别为 231,426.13 万元、179,355.55 万元和 259,690.36 万元，主要由物资销售、房产销售、基础设施建设、景区旅游、安保服务和其他业务构成。

发行人 2018 年度至 2020 年度营业收入收入构成及利润情况如下表：

发行人最近三年及一期收入、成本、毛利润及毛利率明细

单位：万元、%

2020 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
物资销售	116,581.92	116,630.72	-48.80	-0.04
房产销售	113,383.67	56,793.45	56,590.22	49.91
景区旅游	3,214.37	3,221.19	-6.82	-0.21
农村土地综合整治	6,469.22	0.00	6,469.22	100.00
安保服务	12,873.88	11,551.46	1,322.43	10.27
其他收入	7,167.29	4,847.76	2,319.53	32.36
合计	259,690.36	193,044.58	66,645.78	25.66
2019 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
物资销售	141,076.38	141,071.26	5.12	0.00
房产销售	7,190.89	3,541.53	3,649.35	50.75
景区旅游	7,259.56	3,895.10	3,364.46	46.35
农村土地综合整治	4,754.47	0.00	4,754.47	100.00
安保服务	13,327.55	11,317.64	2,009.91	15.08
其他收入	5,746.70	3,615.89	2,130.81	37.08
合计	179,355.55	163,441.42	15,914.12	8.87
2018 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
物资销售	144,871.74	144,881.43	-9.68	-0.01
房产销售	56,936.11	42,764.56	14,171.55	24.89
景区旅游	7,315.07	3,617.79	3,697.28	50.54
农村土地综合整治	7,702.13	0.00	7,702.13	100.00
安保服务	11,841.72	9,170.25	2,671.47	22.56
其他收入	2,759.36	1,599.63	1,159.73	42.03
合计	231,426.13	202,033.66	29,392.47	12.70

近年来，公司主营业务毛利率具有一定幅度的波动，2018-2020 年，发行人毛利率分别为 12.70%、8.87%和 25.66%，2019 年发行人毛利率下降较大，主要原因系 2019 年公司毛利率较高的房产销售业务收入大幅下降所致。从各个业务板块来看，2018-2020 年，物资销

售业务毛利率为负，主要系黄金现货交易买卖利差较小但存在手续费所致；房产销售业务毛利率保持在较高水平，主要系销售的地产项目中商品房占比较高；景区旅游业务和安保业务 2020 年毛利率下降幅度较大，系受新冠肺炎疫情的影响，2020 年营业收入大幅下降所致。

（六）现金流量分析

发行人报告期内现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	162,773.89	-153,494.86	17,924.34
投资活动产生的现金流量净额	-76,394.51	-203,598.30	-20,954.39
筹资活动产生的现金流量净额	219,143.33	335,701.31	-167,561.13
现金及现金等价物净增加额	305,522.71	-21,391.85	-170,591.18

2018-2020 年度，发行人经营活动净现金流分别为 17,924.34 万元、-153,494.86 万元和 162,773.89 万元，其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 314,603.02 万元、202,934.60 万元和 455,812.95 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 309,438.14 万元、309,001.33 万元和 249,027.51 万元，主要为发行人物资销售和房地产业务产生的现金流。收到其他与经营活动有关的现金分别为 111,127.36 万元、111,627.56 万元和 185,223.55 万元，主要为系发行人收到的政府补助款以及其他往来款。支付其他与经营活动有关的现金分别为 73,687.44 万元、131,651.44 万元和 205,782.58 万元，主要为往来款周转及管理费用、销售费用。2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额数值为负，为-153,494.86 万元，主要原因为销售商品、提供劳务收到的现金减少所致，其中主要为公司房地

产业业务收入下降导致的现金流入减少。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 162,773.89 万元，主要系公司房地产业务收入增加导致的现金流增加。

2018-2020 年度，发行人投资活动现金流量净额分别为-20,954.39 万元、-203,598.30 万元和-76,394.51 万元，投资活动净流量波动较大。2019 年发行人投资活动产生的现金流量净额-203,598.30 万元，主要系公司追加对杭州临安国润投资开发建设有限公司的投资支出 180,200.00 万元所致。2020 年发行人投资活动产生的现金流量净额-76,394.51 万元，主要系投资支付的现金增加较多。

2018-2020 年度，发行人筹资活动现金净流量分别为-167,561.13 万元、335,701.31 万元和 219,143.33 万元，筹资活动现金净流量波动明显，主要由于发行人经营活动现金流不足以支撑发行人的基础设施建设支出，发行人项目投资资金需求还需依靠外部融资。2018 年，发行人筹资活动现金流净额为-167,561.13 万元，主要系发行人大量偿还原有负债导致筹资活动现金流出增加。2019 年，发行人筹资活动现金流净额为 335,701.31 万元，较上年末增加 503,262.44 万元，主要系公司调整融资计划，向金融机构获得的借款和发行债券收到的现金增加，同时偿还债务支付的现金减少所致。2020 年，发行人筹资活动现金流净额为 219,143.33 万元，主要系借款增加所致。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，现金流充足，能有效覆盖现有债务的支付，也为本次债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

三、有息负债分析

（一）有息债务明细

截至 2020 年末，公司有息债务余额为 1,332,428.14 万元，主要包括一年内到期的非流动负债 161,259.97 万元、长期借款 385,979.53 万元、应付债券 627,688.93 万元、长期应付款 107,499.71 万元其他非流动负债 50,000.00 万元。发行人有息负债明细如下：

2020 年末发行人有息债务概况

单位：万元

项目	金额	占比
一年内到期的非流动负债	161,259.97	12.10%
短期债务小计	161,259.97	12.10%
长期借款	385,979.53	28.97%
应付债券	627,688.93	47.11%
长期应付款	107,499.71	8.07%
其他非流动负债	50,000.00	3.75%
长期债务小计	1,171,168.17	87.90%
合计	1,332,428.14	100.00%

2020 年末发行人债务担保结构

单位：万元

类型	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	其他非流动负债	合计
信用	64,900.66	-	627,688.93	107,499.71	50,000.00	850,089.30
保证	88,609.31	266,854.53	-	-	-	355,463.84
质押、保证	7,750.00	119,125.00	-	-	-	126,875.00
合计	161,259.97	385,979.53	627,688.93	107,499.71	50,000.00	1,332,428.14

2020 年末发行人借款明细情况

单位：万元

借款单位	借款银行	借款金额	借款余额	借款日	还款日	利率	担保方式
浙江国兴投资集团有限公司	平安银行	45,000.00	45,000.00	2019-11-6	2021-11-5	5.30%	信用
杭州临安新农村建设有限公司	浦发银行	50,000.00	44,000.00	2016-9-6	2023-9-12	5.50%	保证
杭州临安新农村建设有限公司	农业发展银行	65,000.00	65,000.00	2019-3-28	2026-3-27	5.64%	保证
杭州临安城镇化投资建设有限公司	宁波银行	20,000.00	20,000.00	2020-3-31	2025-1-30	5.50%	保证

杭州临安城镇化投资建设有限公司	华夏银行	16,400.00	14,032.00	2016-7-28	2022-1-25	5.32%	保证
杭州市临安区旅游投资发展有限公司	交通银行	5,000.00	1,500.00	2018-1-31	2021-1-29	4.95%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	工商银行	56,000.00	56,000.00	2018-12-29	2022-12-25	4.75%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	建信金融租赁	50,000.00	13,931.83	2016-11-11	2023-8-11	4.17%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	江苏银行	6,000.00	6,000.00	2019-9-17	2023-9-18	5.70%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	江苏银行	7,500.00	7,500.00	2019-9-17	2023-9-18	5.70%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	民生银行	23,500.00	23,500.00	2019-1-4	2020-12-30	5.44%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	民生银行	50,000.00	50,000.00	2020-1-3	2023-1-3	5.50%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	厦门国际信托	25,000.00	25,000.00	2019-8-23	2021-8-18	5.95%	保证
浙江国兴投资集团有限公司	厦门国际信托	25,000.00	25,000.00	2019-8-29	2021-8-24	5.95%	保证
杭州市临安区经济适用住房开发有限公司	工商银行	40,000.00	4,000.00	2020-6-22	2045-5-21	4.90%	保证
杭州临安城镇化投资建设有限公司	农业发展银行	54,000.00	46,875.00	2017-5-5	2037-5-4	5.29%	质押、保证
浙江国兴投资集团有限公司	农业发展银行	33,000.00	28,000.00	2016-6-30	2036-6-27	4.40%	质押、保证
浙江国兴投资集团有限公司	工商银行	57,000.00	52,000.00	2017-3-31	2036-12-30	4.90%	质押、保证
浙江国兴投资集团有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	4,385.75	4,385.75	2015-10-19	2025-10-19	1.20%	信用
浙江国兴投资集团有限公司	福建兴银股权投资管理有限公司	130,000.00	100,000.00	2017-3-23	2027-3-23	1 年期限 SHIBOR+1.528%	信用
浙江国兴投资集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	70,000.00	7,331.34	2016-7-6	2021-7-6	5.04%	信用
浙江国兴投资集团有限公司	20 浙国兴集团 ZR001	20,000.00	20,000.00	2020-3-10	2023-3-10	5.20%	信用
浙江国兴投资集团有限公司	20 浙国兴集团 ZR002	30,000.00	30,000.00	2020-3-10	2022-3-10	4.70%	信用
合计		882,785.75	689,055.92				

截至 2020 年末债券明细情况

单位：亿元

发行主体	债券简称	债券类型	发行规模	余额	票面利率	起息日	到期日	担保方式
浙江国兴投资集团有限公司	14 临安城建债	企业债	10	2	6.94%	2014-08-01	2021-08-01	信用

浙江国兴投资集团有限公司	18 国兴 01	公司债	10	10	6.70%	2018-08-02	2023-08-02	信用
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴投资 MTN001	中期票据	5	5	4.01%	2019-01-09	2022-01-09	信用
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 01	企业债	8	8	5.05%	2019-06-14	2026-06-14	信用
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 02	企业债	8	8	4.68%	2019-08-29	2026-8-29	信用
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 03	企业债	7	7	4.70%	2019-12-02	2026-12-02	信用
浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴投资 MTN001	中期票据	5	5	3.03%	2020-4-17	2023-4-17	信用
浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴 01	公司债	10	10	4.40%	2020-7-21	2025-7-21	信用
浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴 02	公司债	10	10	4.49%	2020-11-19	2025-11-19	信用
合计			73.00	65.00				

（二）债务偿还压力测算

以 2020 年 12 月 31 日的负债情况为基础，发行人在本次债券存续期内有息负债偿还情况如下：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
有息负债当年偿还规模	179,103.00	144,893.00	314,669.00	39,470.00	256,766.00	274,830.00	17,700.00	1,227,431.00
其中：银行借款偿还规模	144,650.00	80,250.00	175,740.00	29,470.00	36,766.00	14,830.00	7,700.00	489,406.00
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	20,000.00	50,000.00	124,100.00	-	200,000.00	230,000.00	-	624,100.00
其他债务偿还规模	14,453.00	14,643.00	14,829.00	10,000.00	20,000.00	30,000.00	10,000.00	113,925.00
本次债券偿付规模	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	150,000.00
合计	179,103.00	144,893.00	344,669.00	69,470.00	286,766.00	304,830.00	47,700.00	1,377,431.00

根据上表测算，发行人于本次债券存续期内需偿还的有息债务（含利息）总额约为 1,377,431.00 万元，其中，有息债务的集中还款期为 2023 年，需偿还的有息债务为 344,669.00 万元。

四、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人不存在对外担保情况。

截至 2020 年末，发行人不存在为关联方提供担保情况。

五、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值 1 万元，系黄金业务存入的保证金，明细如下：

截至 2020 年末发行人所有权受限的资产明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因
1	货币资金	1.00	黄金业务存入的保证金 1 万元
	合计	1.00	

此外，发行人存在部分以应收款权利质押进行担保的借款，发行人质押的应收款为应收款未来的收益权，而非现在公司账面应收款资产，故不将其作为现时的权利受限制资产。除此以外，公司不存在其他资产受限制情况。发行人以应收款权利质押的借款见下表：

单位：万元

债权人	借款金额	借款余额	借款日	还款日	利率	担保方式	质押物
农业发展银行	54,000.00	46,875.00	2017-5-5	2037-5-4	5.29%	质押、保证	应收款权力
农业发展银行	33,000.00	28,000.00	2016-6-30	2036-6-27	4.40%	质押、保证	应收款权力

工商银行	57,000.00	52,000.00	2017-3-31	2036-12-30	4.90%	质押、 保证	应收款 权力
	144,000.00	126,875.00					

六、发行人关联交易情况

截至2020年末，发行人未发生关联方交易。

截至2020年末，发行人的关联方应收应付款项情况如下：

截至2020年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司	5,257.59
应收账款	杭州市临安区国瑞置业有限公司	645.00
应收账款	杭州白牛电商小镇发展有限公司	215.37
应收账款	浙江潜阳实业有限公司	149.89
预付款项	杭州市临安区交通投资发展有限公司	8,500.00
预付款项	杭州临安自来水有限公司	5,782.33
其他应收款	杭州临安自来水有限公司	3,163.40
其他应收款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	137,793.00
其他应收款	杭州临安国润投资开发建设有限公司	118,220.04
其他应收款	杭州临安杏远投资发展有限公司	6,000.00
其他应收款	杭州临安兴旅投资有限公司	5,000.00
其他应收款	杭州市临安区横畈投资有限公司	4,000.00
其他应收款	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	3,005.00
其他应收款	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	2,300.00
其他应收款	杭州临安锦城农民公寓投资有限公司	1,832.85
其他应收款	杭州市临安区交通投资发展有限公司	600.00
其他应收款	杭州临安高新技术投资有限公司	500.00
合计		302,964.47

截至2020年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	杭州市临安区国有股权控股有限公司	23,000.00
其他应付款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	14,876.48
其他应付款	杭州临兴交通投资有限公司	4,347.83
其他应付款	杭州临安排水有限公司	13,000.00
合计		55,224.31

第十节 发行人资信情况

一、发行人历史评级情况

发行人历史主体评级情况如下

评级机构	评级时间	主体评级	评级展望
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2018-5-16	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2018-12-6	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019-5-23	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019-6-28	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019-8-14	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019-11-7	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019-12-27	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2020-6-30	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2021-6-30	AA+	稳定

二、本次债券信用评级报告内容概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

主体信用等级 AA+级表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

长期债券信用等级 AA+级表示债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、主要优势

（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逐步强化，可为国兴集团业务开展提供较好的外部环境。

（2）业务地位较重要。

国兴集团是临安区城市基础设施建设的重要实施主体，在保障房建设及棚户区改造等领域发挥重要职能作用。同时公司负责运营大明山景区，具备专营优势。

2、主要风险：

（1）土地市场及房地产市场波动风险

国兴集团经营业绩受房产项目销售进度影响，同时基建项目资金平衡主要依赖于土地出让，公司主营资金回笼受区域土地及房地产市场影响较大。

（2）债务偿付压力

国兴集团已积累较大规模的刚性债务，而基础设施项目回款较慢，面临一定债务偿付压力。

（3）资金占用风险

国兴集团与临安区其他区属单位存在大额资金往来，对公司资金形成占用，若回款不及时，将对公司资金周转产生负面影响。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，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，新世纪资信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评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪资信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相应事项并提供相应资料。

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，将在监管部门指定媒体及本评级机构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，新世纪资信将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人银行授信情况

截至 2020 年末，发行人银行授信额度总额为 86.64 亿元，其中已使用授信额度 55.22 亿元，剩余授信 31.42 亿元。公司严格遵守银行等金融机构结算纪律，按时归还债务本息。公司报告期内的贷款

偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。2020 年末发行人主要授信及使用情况见下表：

2020 年末发行人主要授信及使用情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	中国农业发展银行临安市支行	33,000.00	33,000.00	0.00
2	上海浦东发展银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00
3	华夏银行杭州解放支行	10,000.00	10,000.00	0.00
4	工商银行	60,000.00	57,000.00	3,000.00
5	华夏银行杭州解放支行	6,400.00	6,400.00	0.00
6	中国农业发展银行临安市支行	54,000.00	54,000.00	0.00
7	杭州银行股份有限公司临安支行	50,000.00	50,000.00	0.00
8	中国工商银行股份有限公司杭州临安支行	56,000.00	56,000.00	0.00
9	中国民生银行股份有限公司杭州分行	47,000.00	47,000.00	0.00
10	中国农业发展银行临安市支行	65,000.00	60,266.22	4,733.78
11	兴业银行股份有限公司杭州分行	25,000.00	25,000.00	0.00
12	兴业银行股份有限公司杭州分行	25,000.00	25,000.00	0.00
13	江苏银行股份有限公司杭州分行	24,000.00	13,500.00	10,500.00
14	交通银行股份有限公司杭州临安支行	5,000.00	5,000.00	0.00
15	宁波银行	36,000.00	10,000.00	26,000.00
16	兴业银行	190,000.00	50,000.00	140,000.00
17	上海银行	50,000.00	0.00	50,000.00
18	杭州银行	80,000.00	0.00	80,000.00
合计		866,400.00	552,166.22	314,233.78

截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信额度总额为 97.14 亿元，其中已使用授信额度 65.02 亿元，剩余授信 32.12 亿元。2021 年 9 月末发行人主要授信及使用情况见下表：

2021 年 9 月末发行人主要授信及使用情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	中国农业发展银行临安市支行	33,000.00	33,000.00	0.00
2	上海浦东发展银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00
3	华夏银行杭州解放支行	10,000.00	10,000.00	0.00
4	工商银行	60,000.00	57,000.00	3,000.00
5	华夏银行杭州解放支行	6,400.00	6,400.00	0.00

6	中国农业发展银行临安市支行	54,000.00	54,000.00	0.00
7	杭州银行股份有限公司临安支行	50,000.00	50,000.00	0.00
8	中国工商银行股份有限公司杭州临安支行	56,000.00	56,000.00	0.00
9	中国民生银行股份有限公司杭州分行	47,000.00	47,000.00	0.00
10	中国农业发展银行临安市支行	65,000.00	60,266.22	4,733.78
11	兴业银行股份有限公司杭州分行	25,000.00	25,000.00	0.00
12	兴业银行股份有限公司杭州分行	25,000.00	25,000.00	0.00
13	江苏银行股份有限公司杭州分行	24,000.00	13,500.00	10,500.00
14	交通银行股份有限公司杭州临安支行	5,000.00	5,000.00	0.00
15	宁波银行	36,000.00	10,000.00	26,000.00
16	兴业银行	190,000.00	50,000.00	140,000.00
17	上海银行	50,000.00	0.00	50,000.00
18	杭州银行	80,000.00	80,000.00	0.00
19	中国农业发展银行	105,000.00	18,000.00	87,000.00
合计		971,400.00	650,166.22	321,233.78

四、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司债务均按时还本付息，未发生债务违约或延迟支付本息情况。

五、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元

发行主体	债券简称	债券类型	发行规模	余额	票面利率	起息日	到期日	债券品种
浙江国兴投资集团有限公司	18 国兴 01	公司债	10	10	6.70%	2018-08-02	2023-08-02	公司债
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴投资 MTN001	中期票据	5	5	4.01%	2019-01-09	2022-01-09	中票
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 01	企业债	8	8	5.05%	2019-06-14	2026-06-14	企业债
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 02	企业债	8	8	4.68%	2019-08-29	2026-8-29	企业债
浙江国兴投资集团有限公司	19 国兴债 03	企业债	7	7	4.70%	2019-12-02	2026-12-02	企业债
浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴投资 MTN001	中期票据	5	5	3.03%	2020-4-17	2023-4-17	中票

浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴 01	公司债	10	10	4.40%	2020-7-21	2025-7-21	公司债
浙江国兴投资集团有限公司	20 国兴 02	公司债	10	10	4.49%	2020-11-19	2025-11-19	公司债
浙江国兴投资集团有限公司	21 国兴投资 MTN001	中期票据	13	13	3.95%	2021-7-30	2028-7-30	中票
浙江国兴投资集团有限公司	21 国兴投资 MTN002	中期票据	13	13	3.88%	2021-12-7	2028-12-7	中票
合计			89.00	89.00				

其中已获批企业债券发行情况、募集资金使用情况如下：

19 国兴债 01，募集资金 8 亿元其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.70 亿元用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.58 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.49 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，1.13 亿元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期）项目。截至本回复出具之日，本次债券募集资金已按募集说明书约定使用完毕。

19 国兴债 02，募集资金 8 亿元，其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.70 亿元用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.58 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.49 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，1.13 亿元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期）项目。截至本回复出具之日，本次债券募集资金已按募集说明书约定使用完毕。

19 国兴债 03，募集资金 7 亿元，其中 4.29 亿元投资于项目，2.71 亿元用于补充营运资金。用于项目部分，0.61 亿元用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目，1.38 亿元用于临安区保通驾校西侧地块保障房项目，1.30 亿元用于临安市沙地村地块保障房建设项目，0.99 亿

元用于临安市第五期保障性住房建设项目（二期）项目。截至本回复出具之日，本次债券募集资金已按募集说明书约定使用完毕。

2020 年 8 月 7 日，发行人申报注册 40 亿元中期票，并于 2020 年 10 月 26 日获得注册通知书，注册金额 40 元。除此以外，发行人近一年内无其他公司信用类债券品种申报、受理和注册情况，亦不存在不予受理或不予注册的情况。

六、发行人其他重要事项

发行人近三年不存在违法违规情况、重大未决诉讼和仲裁等重大或有事项或承诺事项。

第十一节 法律意见

本次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：

1、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

2、发行人本次债券发行已履行了法律法规和《公司章程》规定的内部决议程序，取得的批准合法有效。本次债券发行尚需获得国家发展和改革委员会的注册。

3、发行人本次债券发行符合《公司法》、《证券法》等法律法规规定的发行公司债券相关实质性条件。

4、本次债券发行的募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

5、《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书内容适当。

6、本次债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

7、发行人签署的《2022年浙江国兴投资集团有限公司公司债券承销协议》、《2022年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》等法律文件合法有效。

本所律师认为：发行人具备《公司法》《证券法》《债券条例》《债券管理通知》《19号文》《2881号文》和《3451号文》等有关法

律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件，不存在影响本次债券发行的重大法律障碍和重大法律风险。

最近三年及经办律师保证由本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本所审阅，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。

第十二节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、本次债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十三节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、国家发改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）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露事务管理制度

为加强公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，制定了《浙江国兴投资集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》。发行人将真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。经发行人董事会审议通过的信息披露事务管理制度的主要内容包括：

（一）总则

1、为了规范浙江国兴投资集团有限公司(以下简称“公司”)公司信用类债券的信息披露行为,保护投资者合法权益,根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期管理工作规程》等相关法律、法规、规章、规范性文件以及集团公司章程,特制定本制度。

2、本制度所称公司信用类债券(以下简称“债券”)包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具。公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存续期信息披露适用本制度。

3、公司及其董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员为信息披露义务人,应当忠实、勤勉地履行信息披露职责。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息,保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露义务人应保证所披露的信息真实、准确、完整,并承担相应的法律责任;无法保证或对此存在异议的,应当单独发表意见并陈述理由。

4、公司为履行信息披露义务出具专项文件而聘请的中介服务机构及其主办人(会计师事务所和注册会计师、律师事务所和法律顾

问、承销机构、评级机构等),应当勤勉尽责、诚实守信,按照法律、法规、规章以及业务规则、行业执业规范和道德准则发表专业意见,保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

(二) 信息披露的原则

1、公司应当及时、公平地履行信息披露义务。按公开、公平、公正的原则对待债券投资者,严格按相关规定及时披露信息,保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、公司披露的债券信息应当通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会交易场所认可的方式予以披露,且披露时间不得晚于所有交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、公司及董事、监事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前,有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内,在披露前不得泄露其内容,不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

(三) 债券信息披露的负责人、管理部门及管理职责

1、公司高管为公司债券信息披露事务的负责人。

信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作,接受投资者问询,维护投资者关系。集团公司的董事、监事、高级管理人员非经债券信息披露事务负责人的书面授权,不得对外披露集团公司尚未披露的任何债券信息。

公司应当为债券信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，相关管理人员应当配合债券信息披露事务负责人做好债券信息披露的相关具体工作。

2、集团公司投资发展部为公司债券信息披露的管理部门，负责信息披露工作的日常管理和具体执行。公司相关职能部门及下属子公司应密切配合，对信息披露内容的真实性、准确性和完整性负责，保证向信息披露的管理部门提供的信息披露内容没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、债券信息披露管理部门的职责：

（1）负责公司债券信息披露的日常管理，准备债券信息披露文件，保证公司债券信息披露程序符合相关规定和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司债券信息披露文件；

（3）负责拟订并及时修订公司债券信息披露管理制度、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露债券信息的备查文件。集团有关部门及子公司应主动就上述事项通报情况、提供文件，做好配合工作；

（4）负责集团公司重大债券信息的保密工作，制订保密措施。一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；

（5）对履行债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证集团公司债券信息披露的真实、准确、完整、及时；

(6) 负责保管集团公司债券信息披露文件；

(7) 对集团公司涉及信息披露的有关会议，要求有关部门及时提供信息披露所需要的会议文件、会议记录等资料和信息。

(四) 债券信息披露内容和要求

发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、发生可能影响集团公司偿债能力的重大事项报告等。

(五) 其他内容

二、发行人信息披露安排

(一) 发行信息披露安排

本次债券发行文件和申购文件将分别于发行前 3 个工作日、发行前 1 个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。包括：

- 1、公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- 2、募集说明书；
- 3、信用评级报告；
- 4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

(二) 存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；

2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；

3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

1、公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

3、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、公司控股股东或者实际控制人变更；

6、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、公司股权、经营权涉及被委托管理；

10、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、公司转移债券清偿义务；
- 13、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

三、本金兑付和付息事项

发行人将在本次债券付息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

第十四节 投资者保护措施

为了切实保护本次债券投资人的合法权益，本次债券制定《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”），并与监管银行签订了《2022 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账户监管协议》（以下简称“募集资金账户与偿债资金账户监管协议”），接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债券持有人会议规则》、《募集资金账户和偿债资金专户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、债券持有人会议规则主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

（1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

（2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

（3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

（4）变更募集说明书约定的募集资金用途；

(5) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟解聘、变更债券债权人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

(1) 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

(2) 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

(3) 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

(4) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

(5) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

(6) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

(7) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面

回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3、债权人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（三）债券持有人会议议案

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，债权人代理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、债权人代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权人代理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权债权人代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（1）特别授权债权人代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

（2）授权债权人代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产

程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合债券持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照债券持有人会议规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本次债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持

有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

(4) 享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

(五) 债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

(1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

(2) 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

(3) 债券清偿义务承继方；

(4) 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无

法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

二、募集资金账户与偿债资金账户监管协议主要内容

（一）定义

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的全部款项。

2、监管账户是指发行人在监管银行（以下简称“监管人”）开立的专项用于本次债券募集款项的接收及支出活动的银行账户。

3、偿债资金是发行人为保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本次债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项资金。

4、偿债资金账户是发行人在监管银行开立的专门用于本次债券偿债资金的存储及支出活动的银行账户。

（二）募集资金监管账户

1、发行人同意在监管银行开设募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。

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，发行人应将约定的募集资金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，否则监管人有权拒绝支付。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《中华人民共和国民法典》、《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预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》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，监管人应在符合法律、法规及监管规定等的前提下该情形发生当日立即书面通知发行人及本次债券的债权代理人。

（三）偿债资金专户

1、发行人在监管银行开设偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。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甲方经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本次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次债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》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、中国银行保险监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

（四）募集资金资金的存入

1、本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户中，监管人应向发行人出具相关凭证。

2、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》有效期内，除协议第十五条规定的情形之外，《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（五）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用途使用，非依法定程序，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，应提前向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：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人的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管人提供的划款指令及资金用途说明文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、监管人由其授权经办人对发行人提供的划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管人发现甲方的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管人有权拒绝执行，并立即书面通知本次债券的主承销商和债权代理人。

（六）偿债资金的存入

1、发行人从本次债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前 5 个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、发行人应根据本次债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十个工作日书面通知监管人划款金额，发行人应将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第三条偿债资金专户所述账户。如果监管人发现发行人未按偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金账户，监管人应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管人通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管人应立即书面通知本次债券的主承销商。

（七）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金账户内的资金除用于本次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即《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。

2、发行人应在本次债券的本金兑付日的债券利息支付日的前三个工作日向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款凭证，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，监管人负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。监管人在履

行完资金划拨结算工作后两个工作日内，应将有关结算凭证复印件传真给本次债券主承销商。

第十五节 债权代理人

一、债权代理人

本次债券的债权代理人是国信证券股份有限公司。

（一）债权代理人的基本情况

名称：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：张纳沙

联系人：王熙子、张予初、牛武

联系电话：010-88005009

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）债权代理人与发行人是否有利害关系

国信证券已被发行人聘任为本期债券的主承销商、债权代理人。

截至本募集说明书签署日，发行人与国信证券及其法定代表人、项目负责人及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系。

二、债权代理协议主要条款

（一）代理事项范围

1、本次债券发行期间的代理事项

向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

- (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) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的落实情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；
- (3) 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次债券有关的事项；
- (4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，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、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (5) 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，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- (6) 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。

3、特别授权事项

- (1) 根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁、破产程序，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁或破产程序产生的合理费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用、破产程序费用等）由债券持有人支付；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

(二) 发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人发行本次债券的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。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权代理人，并持续书面通知事件重大进展和变化：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；

(22) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(23) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本次债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监

管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

- (1) 不得向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权人能够有效沟通。

10、债权人变更时，发行人应当配合债权人及新任债权人完成债权人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权人履行《债权代理协议》项下应当向债权人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债权代理协议》第 5.19 款的规定向债权人支付本次债券债权代理报酬和债权人履行债权人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权人履行债权人职责，积极提供债权人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权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、债权人代理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

债权人代理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

3、债权人代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第 4.4 款约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信主体进行谈话。

4、为履行债权代理职责，债权人代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

5、出现《债权代理协议》第 4.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权人代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

6、债权人代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

7、债权人代理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险,采取或者督促债权人代理人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件,保护投资者合法权益，并按照监管部门要求开展专项或者全面风险排查,并将排查结果在规定时间内向监管部门报告。

8、债权代理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

9、发行人预计或者已经不能偿还债务时，债权人代理人应根据相关规定、约定或者债券持有人的授权，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务,包括但不限于与发行人、增信主体及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受债券持有人的委托依法申请财产保全措施，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

10、债权人代理人应当提前掌握债券还本付息、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

11、本次债券存续期内，债权人代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁、破产程序、处置担保物等事务。

12、发行人为本次债券设定信用增进措施的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件,并予以妥善保管;并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

13、债权代理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项。发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务。

14、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- （3）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

17、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

18、债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人因履行《债权代理协议》项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等)由债券持有人支付。尽管债权代理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的合理费用，但如债权代理人主动垫付该等费用的，债权代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

(四) 利益冲突的风险防范机制

1、债权代理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、本协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如债权代理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责本协议项下债权代理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

(1) 自营买卖发行人发行的证券；

(2) 为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；

(3) 为发行人提供收购兼并服务；

(4) 证券的代理买卖；

(5) 开展与发行人相关的股权投资；

(6) 为发行人提供资产管理服务；

(7) 为发行人提供其他经国家发展与改革委员会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债权代理人双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

第十六节 其他应说明的事项

一、流动性安排：本次债券发行结束后 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，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人承诺：本次债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十七节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



姜涌

浙江国兴投资集团有限公司

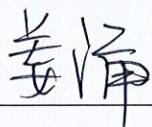
2022 年 3 月 28 日



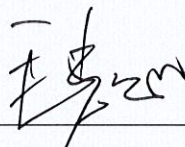
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

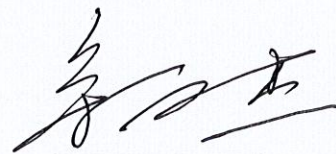
全体董事签名：



姜 涌



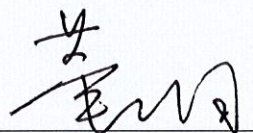
毛光旭



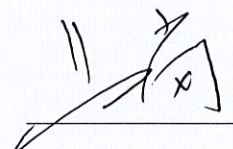
余文杰



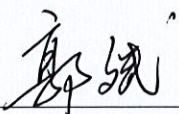
林振宇



董卫国



吕 岗



郭 斌

浙江国兴投资集团有限公司

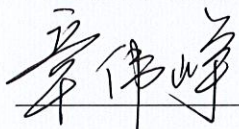
2022 年 3 月 28 日

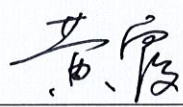


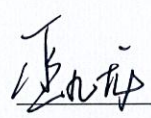
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体监事签名：


章伟峥


黄霞


巫九龙

浙江国兴投资集团有限公司

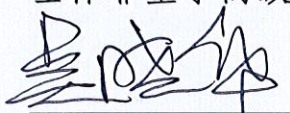
2022 年 3 月 28 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


吴晓华

浙江国兴投资集团有限公司

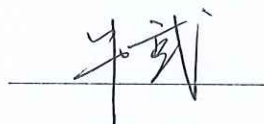
2022 年 3 月 28 日



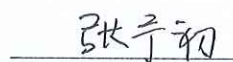
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

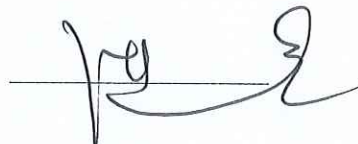


牛武



张予初

法定代表人或授权代表：



谌传立

国信证券股份有限公司

2022 年 3 月 28 日



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

牛武
牛武

张予初
张予初

法定代表人或授权代表：

谌传立
谌传立

国信证券股份有限公司

2022 年 3 月 28 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名： 杨婕
杨 婕

张洁薇
张洁薇

负责人签名： 章靖忠
章靖忠

浙江天册律师事务所

2022 年 3 月 28 日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“会审字[2019]3882号、容诚审字[2020]310Z0469号、容诚审字[2021]310Z0502号”报告等我所出具的相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

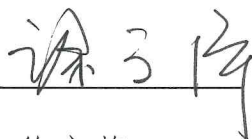
经办注册会计师签名：



顾宇倩



李亚军



徐文萍

会计师事务所负责人签名：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

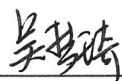
2022 年 3 月 28 日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2022年浙江国兴投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

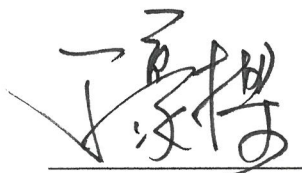


[吴梦琦]



[李娟]

评级机构负责人：



[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022 年 3 月 28 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2022 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）



2021 年 12 月 31 日

第十八节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：浙江国兴投资集团有限公司

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：姜涌

联系人：吴方浩东

联系电话：0571-63962182

传真：0571-63962186

邮政编码：311300

二、承销商：

（一）主承销商/债权代理人

1、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：张纳沙

联系人：王熙子、张予初、牛武

联系电话：010-88005009

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）分销商

东莞证券股份有限公司

住所：中国广东省东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

联系人：陈佳、夏熠

联系电话：010-66083368

传真：010-66081901

邮政编码：523009

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：010-88170733、010-88170735

传真：010-66168715

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系人：王博

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：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、交易所流通场所：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：蔡建春

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：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

法定代表人：肖厚发

联系人：徐文萍

电话：15888309491

传真：0573-82692085

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

电话：0571-85305705

联系人：沈素琴

传真：021-63521885

七、发行人律师：浙江天册律师事务所

地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-8

负责人：章靖忠

联系人：杨婕

电话：0571-87903639

传真：0575-87902008

八、募集资金与偿债资金监管账户监管银行：杭州银行股份有限公司临安支行

营业场所：杭州市临安区锦城街道万马路 768 号

负责人：施海华

联系人：汤向龙

联系地址：同营业场所地址

联系电话：0571-61103659

传真：0571-61103659

邮政编码：311300

第十九节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本次债券的批准文件；
- （二）《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2018-2020 年审计报告及 2021 年最新一期财务报表；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江天册律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- （六）《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （八）《2022 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账户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

- （一）投资者可以在本次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

注册地址：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：姜涌

联系人：吴方浩东

联系电话：0571-63962182

传真：0571-63962186

邮政编码：311300

2、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：张纳沙

联系人：王熙子、张予初、牛武

联系电话：010-88005009

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）投资者还可以在本次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。

附表一：2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券发行网点表

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
东莞证券股份有限公司	创新融资部	北京市西城区太平街 8 号朱雀门 30 号楼 3 层	夏熠	15958016958

附表二：发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	472,484.67	503,916.54	198,393.84	196,999.97
交易性金融资产	5,800.00			
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	14,010.37	24,833.69	18,989.99	9,506.87
应收票据				
应收账款	14,010.37	24,833.69	18,989.99	9,506.87
应收款项融资				
预付款项	35,927.08	35,614.05	28,554.49	217,430.07
其他应收款(合计)	614,200.75	484,217.38	301,456.92	275,667.00
应收股利		1,030.29	548.55	207.29
应收利息				
其他应收款		483,187.09	300,908.37	275,459.71
买入返售金融资产				
存货	1,053,507.64	1,083,572.73	1,108,443.20	936,031.18
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				9.38
待摊费用				
其他流动资产	14,058.04	20,219.19	15,140.48	8,680.65
其他金融类流动资产				
流动资产合计	2,209,988.54	2,152,373.58	1,670,978.90	1,644,325.12
非流动资产：				
可供出售金融资产		28,251.80	12,563.43	8,727.28
其他权益工具投资	28,251.80			
持有至到期投资		15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他非流动金融资产	15,000.00			
长期应收款				
长期股权投资	268,942.82	267,899.59	264,812.08	78,987.97
投资性房地产	424.72	424.72	435.31	
固定资产(合计)	106,464.75	110,723.92	104,728.23	96,458.36
固定资产		109,992.52	103,996.84	96,458.36
固定资产清理		731.39	731.39	
在建工程(合计)	16,600.76	11,457.19	8,129.08	2,580.77
在建工程		11,457.19	8,129.08	2,580.77
工程物资				
无形资产	6,655.31	5,795.76	6,057.93	1,732.33
商誉	1,616.75	1,616.75	1,616.75	1,616.75
长期待摊费用	2,026.71	2,201.62	2,662.77	1,437.67
递延所得税资产	1,518.84	1,400.51	1,298.03	871.19

其他非流动资产	282,303.20	282,000.02	280,302.47	109,041.59
非流动资产合计	729,805.65	726,771.88	697,606.08	316,453.91
资产总计	2,939,794.19	2,879,145.46	2,368,584.98	1,960,779.03
流动负债：				
短期借款			10,000.00	
应付票据及应付账款	25,583.27	28,222.54	17,017.64	20,114.40
应付票据				
应付账款	25,583.27	28,222.54	17,017.64	20,114.40
预收款项	6,833.73	286,105.83	96,121.09	75,945.56
合同负债	166,376.00			
应付职工薪酬	992.19	2,642.34	1,659.72	395.05
应交税费	14,108.11	11,231.46	1,415.07	4,708.73
其他应付款(合计)	159,807.84	110,707.28	97,781.80	151,214.92
应付利息		13,801.26	11,100.96	6,536.55
应付股利				
其他应付款		96,906.02	86,680.84	144,678.37
一年内到期的非流动负债	259,783.05	161,259.97	87,930.98	100,007.52
其他流动负债	14,973.84			
流动负债合计	648,458.03	600,169.42	311,926.30	352,386.19
非流动负债：				
长期借款	401,084.70	385,979.53	429,336.90	301,166.02
应付债券	639,326.93	627,688.93	397,910.28	139,010.08
长期应付款(合计)	117,433.23	126,133.23	170,084.17	177,846.31
长期应付款		107,499.71	150,495.65	163,631.79
专项应付款		18,633.52	19,588.52	14,214.52
递延所得税负债	1,117.07	1,117.07	1,552.42	1,163.95
递延收益-非流动负债	2,270.93	2,326.18	1,444.85	
其他非流动负债	20,000.00	50,000.00		
非流动负债合计	1,181,232.85	1,193,244.93	1,000,328.62	619,186.36
负债合计	1,829,690.87	1,793,414.35	1,312,254.91	971,572.54
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	194,385.75	194,385.75	194,385.75	194,385.75
资本公积金	443,389.28	443,159.00	437,974.08	413,385.61
其它综合收益	1,034.14	1,034.14	2,340.19	1,174.78
专项储备	49.81	29.54		
盈余公积金	23,287.75	23,287.75	23,035.55	19,463.02
未分配利润	351,270.71	326,565.37	296,839.06	263,526.97
归属于母公司所有者权益合计	1,013,417.43	988,461.56	954,574.63	891,936.13
少数股东权益	96,685.88	97,269.56	101,755.44	97,270.36
所有者权益合计	1,110,103.31	1,085,731.12	1,056,330.06	989,206.49
负债和所有者权益总计	2,939,794.19	2,879,145.46	2,368,584.98	1,960,779.03

附表三：发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	194,075.68	259,690.36	179,355.55	218,184.51
营业收入	194,075.68	259,690.36	179,355.55	218,184.51
营业总成本	164,174.72	261,545.51	214,114.78	240,601.54
营业成本	118,567.57	193,044.58	163,441.42	192,909.93
税金及附加	9,467.61	2,584.83	857.16	1,707.37
销售费用	4,864.66	4,204.94	3,432.39	1,989.41
管理费用	9,119.10	10,938.23	9,884.63	7,522.27
财务费用	22,155.78	50,772.93	36,499.19	36,120.24
其中：利息费用	24,674.12	53,908.79	37,353.86	36,905.76
减：利息收入	2,796.34	4,462.33	1,601.93	1,353.01
加：其他收益	581.69	35,909.34	65,725.35	51,931.85
投资净收益	456.66	2,411.36	2,022.98	1,587.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6.78	2,013.80	1,798.58	1,511.75
资产减值损失		-406.75	-1,346.45	352.32
信用减值损失	-473.32			
资产处置收益		-25.74	-5.05	4,116.38
营业利润	30,466.00	36,033.06	31,637.60	35,219.17
加：营业外收入	1,412.19	6,065.13	3,593.67	2,892.86
减：营业外支出	603.95	989.52	347.39	1,839.34
利润总额	31,274.23	41,108.67	34,883.88	36,272.69
减：所得税	6,152.57	10,112.79	1,182.60	3,716.92
净利润	25,121.66	30,995.88	33,701.28	32,555.77
持续经营净利润	25,121.66	30,995.88	33,701.28	32,555.77
终止经营净利润				
减：少数股东损益	-583.68	428.83	-257.17	-377.78
归属于母公司所有者的净利润	25,705.33	30,567.05	33,958.46	32,933.55
加：其他综合收益		-1,306.05	1,165.41	
综合收益总额	25,121.66	29,689.83	34,866.69	32,555.77
减：归属于少数股东的综合收益总额	-583.68	428.83	-257.17	-377.78
归属于母公司普通股股东综合收益总额	25,705.33	29,261.00	35,123.87	32,933.55

附表四：发行人 2018 年度-2020 年及 2021 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	122,902.61	455,812.95	202,934.60	299,612.60
收到的税费返还	373.81	2,974.29		
收到其他与经营活动有关的现金	98,447.51	185,223.55	111,627.56	110,149.06
经营活动现金流入小计	221,723.94	644,010.79	314,562.16	409,761.66
购买商品、接受劳务支付的现金	86,661.00	249,027.51	309,001.33	298,484.92
支付给职工以及为职工支付的现金	15,715.02	17,101.24	19,547.12	4,619.98
支付的各项税费	22,697.75	9,325.57	7,857.13	11,602.23
支付其他与经营活动有关的现金	167,730.48	205,782.58	131,651.44	70,559.02
经营活动现金流出小计	292,804.25	481,236.90	468,057.02	385,266.15
经营活动产生的现金流量净额	-71,080.31	162,773.89	-153,494.86	24,495.51
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	19,950.00	4.33		4,903.67
取得投资收益收到的现金	681.21	397.57	224.40	3,794.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.74	182.78	4,501.31	3,166.08
投资活动现金流入小计	20,637.95	584.68	4,725.71	11,864.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,143.04	6,115.80	7,428.58	13,881.25
投资支付的现金	21,800.00	70,863.39	192,482.27	10,057.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			7,466.04	
支付其他与投资活动有关的现金			947.12	7,000.00
投资活动现金流出小计	27,943.04	76,979.19	208,324.02	30,939.22
投资活动产生的现金流量净额	-7,305.09	-76,394.51	-203,598.30	-19,074.89
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			1,700.00	
取得借款收到的现金	253,900.00	476,500.00	483,100.00	185,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,300.00		5,910.00	
筹资活动现金流入小计	255,200.00	476,500.00	490,710.00	185,900.00
偿还债务支付的现金	149,960.79	176,429.04	106,529.33	309,357.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,285.69	79,752.63	46,033.17	60,416.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				1,304.97
支付其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	1,175.00	2,446.19	1,050.78
筹资活动现金流出小计	208,246.47	257,356.67	155,008.69	370,824.02
筹资活动产生的现金流量净额	46,953.53	219,143.33	335,701.31	-184,924.02
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-31,431.88	305,522.71	-21,391.85	-179,503.40
期初现金及现金等价物余额	503,915.54	198,392.84	219,784.69	376,503.37
期末现金及现金等价物余额	472,483.67	503,915.54	198,392.84	196,999.97

附表五：发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	286,137.25	321,317.60	106,775.14	59,896.81
应收票据及应收账款		221.58		
应收票据				
应收账款		221.58		
预付款项	27,576.69	25,418.93	17,352.06	64,323.98
其他应收款(合计)	988,228.69	825,900.84	630,052.82	525,953.89
应收股利	812.52	1,030.29	548.55	207.29
应收利息				
其他应收款		824,870.55	629,504.27	525,746.60
存货	346,227.66	379,483.68	427,443.85	365,594.59
其他流动资产	6,807.03	10,086.26	6,791.09	2,770.71
流动资产合计	1,654,977.33	1,562,428.89	1,188,414.96	1,018,539.99
非流动资产：				
可供出售金融资产		21,549.66	4,549.66	2,549.66
其他权益工具投资	21,549.66			
持有至到期投资		15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他非流动金融资产	15,000.00			
长期股权投资	684,105.92	683,112.16	674,812.99	465,434.09
投资性房地产				
固定资产(合计)	84,541.93	87,042.11	85,148.92	87,763.81
在建工程(合计)	51.25	51.25	51.25	51.25
无形资产	632.22	650.28	674.36	698.44
长期待摊费用	507.08	507.08	690.08	873.07
递延所得税资产	668.56	592.23	547.26	308.73
其他非流动资产	54,791.73	54,791.73	54,791.73	
非流动资产合计	861,848.35	863,296.50	836,266.25	572,679.05
资产总计	2,516,825.69	2,425,725.39	2,024,681.20	1,591,219.04
流动负债：				
应付票据及应付账款	10,633.20	10,633.96	733.88	853.78
应付票据				
应付账款	10,633.20	10,633.96	733.88	
预收款项	834.12	180,943.75	12,665.29	184.29
合同负债	96,358.82			
应交税费	33.00	29.68	145.64	160.33
其他应付款(合计)	261,011.85	213,197.17	206,578.41	221,416.19
一年内到期的非流动负债	244,759.75	144,253.97	79,268.98	68,601.52
其他流动负债	8,672.29			
流动负债合计	622,303.02	549,058.52	299,392.19	291,216.11

非流动负债：				
长期借款	242,135.20	207,578.53	302,929.90	189,097.02
应付债券	639,326.93	627,688.93	397,910.28	139,010.08
长期应付款(合计)	99,631.37	109,631.37	149,680.95	155,731.13
其他非流动负债	20,000.00	50,000.00		
非流动负债合计	1,001,093.50	994,898.83	850,521.13	483,838.23
负债合计	1,623,396.52	1,543,957.35	1,149,913.32	775,054.34
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	194,385.75	194,385.75	194,385.75	194,385.75
资本公积金	471,437.46	471,290.38	466,223.71	437,777.63
盈余公积金	22,635.67	22,635.67	22,383.47	19,323.59
未分配利润	204,970.29	193,456.24	191,774.96	164,677.74
归属于母公司所有者权益合计	893,429.17	881,768.04	874,767.89	816,164.70
所有者权益合计	893,429.17	881,768.04	874,767.89	816,164.70
负债和所有者权益总计	2,516,825.69	2,425,725.39	2,024,681.20	1,591,219.04

附表六：发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	94,921.06	31,685.45	1,511.29	996.19
营业收入	94,921.06	31,685.45	1,511.29	996.19
营业总成本	82,322.90	70,369.93	37,608.42	37,017.26
营业成本	59,585.55	20,600.53	1,486.26	528.35
税金及附加	57.46	384.96	210.14	181.34
销售费用	69.61	8.62		
管理费用	3,830.81	3,773.15	2,706.48	2,776.25
财务费用	18,779.47	45,602.67	33,205.54	33,522.10
其中：利息费用	19,609.62	46,959.38	32,766.21	33,294.81
减：利息收入	1,077.88	2,484.08	279.71	319.66
加：其他收益	450.00	33,770.21	65,700.00	51,929.55
投资净收益	-6.24	2,083.69	1,798.01	1,512.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6.24	2,083.69	1,799.30	1,512.47
资产减值损失		-179.87	-954.12	9.20
信用减值损失	-305.32			
资产处置收益			-2.73	2,714.66
营业利润	12,736.60	-3,010.45	30,444.03	20,135.61
加：营业外收入	38.89	5,822.50	0.02	2,280.00
减：营业外支出	337.77	335.00	83.80	57.00
利润总额	12,437.72	2,477.05	30,360.26	22,358.61
减：所得税	-76.33	-44.97	-238.53	-2.30
净利润	12,514.05	2,522.02	30,598.79	22,360.91

附表七：发行人 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	28,597.18	203,331.90	14,084.26	1,254.84
收到的税费返还		2,966.72		
收到其他与经营活动有关的现金	88,822.04	172,367.99	129,809.79	74,672.75
经营活动现金流入小计	117,419.22	378,666.60	143,894.06	75,927.59
购买商品、接受劳务支付的现金	31,361.07	68,065.53	69,013.39	71,479.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,049.01	1,017.93	376.43	
支付的各项税费	2,543.55	4,819.07	252.34	209.30
支付其他与经营活动有关的现金	189,453.34	210,947.55	189,080.85	72,915.29
经营活动现金流出小计	224,406.97	284,850.08	258,723.01	144,603.83
经营活动产生的现金流量净额	-106,987.75	93,816.52	-114,828.95	-68,676.24
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			98.71	
取得投资收益收到的现金	217.77			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		114.81		2,389.64
投资活动现金流入小计	217.77	114.81	98.71	2,389.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9.80	169.60	7.55	1,487.58
投资支付的现金	1,000.00	63,791.76	192,200.00	10,000.00
投资活动现金流出小计	1,009.80	63,961.36	192,207.55	11,487.58
投资活动产生的现金流量净额差额 (合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	-792.03	-63,846.56	-192,108.84	-9,097.94
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	235,900.00	407,500.00	453,100.00	185,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金			4,955.00	
筹资活动现金流入小计	235,900.00	407,500.00	458,055.00	185,900.00
偿还债务支付的现金	110,353.29	157,767.04	68,623.33	253,632.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,947.28	63,985.46	33,350.37	41,145.42
支付其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	1,175.00	2,265.19	50.78
筹资活动现金流出小计	163,300.57	222,927.50	104,238.89	294,828.39
筹资活动产生的现金流量净额	72,599.43	184,572.50	353,816.11	-108,928.39
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-35,180.35	214,542.46	46,878.32	-186,702.57
期初现金及现金等价物余额	321,317.60	106,775.14	59,896.81	246,599.38
期末现金及现金等价物余额	286,137.25	321,317.60	106,775.14	59,896.81