

**浙江国兴投资集团有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2020 年)**

二〇二一年四月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司债券之前，应认真考虑下述各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

本公司现有主要风险如下：

### 1、有息债务较高风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人有息债务总余额分别为 703,815.41 万元、925,178.16 万元和 1,282,428.13 万元；同期的财务费用分别为 36,120.24 万元、36,499.19 万元和 50,772.93 万元。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款和财务费用仍将处于较高水平，还本付息压力较大。如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多地依靠外部融资来支持，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，使得公司存在一定的财务风险。

### 2、存货余额较大的风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司存货账面价值分别为 936,031.18 万元、1,108,443.20 万元和 1,083,572.73 万元，占总资产比例分别为 47.74%、46.80%和 37.64%。报告期内，公司存货主要为开发成本、开发产品和土地使用权。其中，开发成本主要为在建的商品房、保障房和基础设施代建项目，开发产品主要为已完工的商品房、保障房和基础设施代建项目。报告期内，公司存货中商品房、保障房及土地使用权占比较大，由于国家近年来出台的房地产调控政策较为频繁，可能使公司房地产及土地使用权存货面临一定的跌价风险。

### 3、剩余银行授信较低的风险

截至 2020 年末，发行人在金融机构的授信额度总额为 77.64 亿元，其中已使用授信额度 54.08 亿元，未使用额度 23.56 亿元。因发行人授信以项目贷款为主，故剩余额度较小，存在一定风险。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	17
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	18
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	20
第三节 业务经营和公司治理情况.....	21
一、 公司业务和经营情况.....	21
二、 投资状况.....	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	22
四、 公司治理情况.....	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 主要会计数据和财务指标.....	24
五、 资产情况.....	26
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	30
九、 对外担保情况.....	30
第五节 重大事项.....	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	30
二、 关于破产相关事项.....	30
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	30
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第八节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34

附件一： 发行人财务报表.....	34
担保人财务报表.....	47

## 释义

发行人、公司、本公司	指	浙江国兴投资集团有限公司
董事会	指	浙江国兴投资集团有限公司董事会
报告期	指	2020年1-12月
发行人律师	指	浙江天册律师事务所
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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和/或休息日）。
节假日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指	人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	浙江国兴投资集团有限公司
中文简称	浙江国兴
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	姜涌
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）
办公地址	浙江省杭州市 临安区锦城街道国联大厦1（1幢501）
办公地址的邮政编码	311300
公司网址	-
电子信箱	36565248@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴晓华
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理助理、财务部长
联系地址	临安区锦城街道国联大厦5层
电话	0571-63962185
传真	0571-63962185
电子信箱	601916770@qq.com

### 三、信息披露网址及置备地

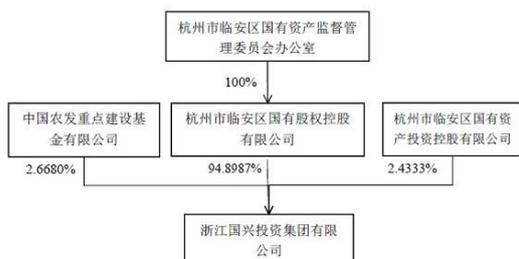
登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	临安区锦城街道国联大厦5层

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：杭州市临安区国有股权控股有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室

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



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 9 层 920
签字会计师姓名	顾宇倩、李亚军、陈文萍

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	150557、152214、1980188、152262、1980264、152338、1980360、167220、177162
债券简称	18 国兴 01、19 国兴 01、19 国兴债 01、19 国兴 02、19 国兴债 02、19 国兴 03、19 国兴债 03、20 国兴 01、20 国兴 02
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

联系人	王熙子、张予初、牛武
联系电话	010-88005349、010-88005009

债券代码	124885、1480402
债券简称	PR 临城建、14 临安城建债
名称	国开证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层
联系人	丁兆硕楠、王锐、顾金璐、樊荣
联系电话	010-88300805、010-88300823

### （三）资信评级机构

债券代码	124885、1480402、152214、1980188、152262、1980264、152338、1980360
债券简称	PR 临城建、14 临安城建债、19 国兴 01、19 国兴债 01、19 国兴 02、19 国兴债 02、19 国兴 03、19 国兴债 03
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	150557
2、债券简称	18 国兴 01
3、债券名称	浙江国兴投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 8 月 2 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 8 月 2 日
7、到期日	2023 年 8 月 2 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152214、1980188
2、债券简称	19 国兴 01、19 国兴债 01
3、债券名称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 6 月 14 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 14 日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的利率(%)	5.05
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按发行总额 20% 的比例偿还债券本金，最后四年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152262、1980264
2、债券简称	19 国兴 02、19 国兴债 02
3、债券名称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第二期)
4、发行日	2019 年 8 月 29 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 29 日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按发行总额 20% 的比例偿还债券本金，最后四年每年的应付利息随当年

	兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152338、1980360
2、债券简称	19 国兴 03、19 国兴债 03
3、债券名称	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第三期)
4、发行日	2019 年 12 月 2 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 2 日
8、债券余额	7
9、截至报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按发行总额 20% 的比例偿还债券本金，最后四年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	167220.SH
--------	-----------

2、债券简称	20国兴01
3、债券名称	浙江国兴投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2020年7月21日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年7月21日
7、到期日	2025年7月21日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	177162.SH
2、债券简称	20国兴02
3、债券名称	浙江国兴投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2020年11月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年11月19日
7、到期日	2025年11月19日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.49
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款	无

的触发及执行情况	
1、债券代码	124885、1480402
2、债券简称	PR 临城建、14 临安城建债
3、债券名称	2014年临安市城建发展有限公司公司债券
4、发行日	2014年8月1日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年8月1日
8、债券余额	2
9、截至报告期末的利率(%)	6.94
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按发行总额20%的比例偿还债券本金，最后四年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150557

债券简称	18 国兴 01
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行，账户不存在违规操作。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。公司支取和使用监管账户的资金，提前向募集资金与偿债保障金专户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给募集资金与偿债保障金专户监管人的预留印鉴相符的

	印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152214、1980188

债券简称	19 国兴 01、19 国兴债 01
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行，账户不存在违规操作。
募集资金总额	8
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。募集资金 8 亿元人民币，其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充公司营运资金。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。 公司支取和使用监管账户的资金，提前向募集资金与偿债保障金专户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给募集资金与偿债保障金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152262、1980264

债券简称	19 国兴 02、19 国兴债 02
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行，账户不存在违规操作。
募集资金总额	8
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。募集资金 8 亿元人民币，其中 4.91 亿元投资于项目，3.09 亿元用于补充公司营运资金。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。 公司支取和使用监管账户的资金,提前向募集资金与偿债保障金专户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素:付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额(大、小写)、款项事由、支付时间等,并加盖与提供给募集资金与偿债保障金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况(如有)	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况(如有)	否

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:152338、1980360

债券简称	19 国兴 03、19 国兴债 03
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行,账户不存在违规操作。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日,本次募集资金已全部使用完毕。募集资金 7 亿元人民币,其中 4.29 亿元投资于项目,2.71 亿元用于补充公司营运资金。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 公司支取和使用监管账户的资金,提前向募集资金与偿债保障金专户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素:付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额(大、小写)、款项事由、支付时间等,并加盖与提供给募集资金与偿债保障金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况(如有)	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况(如有)	否

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:167220

债券简称	20 国兴 01
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行,账户不存在违规操作。
募集资金总额	10

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。公司支取和使用监管账户的资金，提前向募集资金专户监管人发出加盖发行人预留印鉴的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给募集资金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177162

债券简称	20 国兴 02
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行，账户不存在违规操作。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。公司支取和使用监管账户的资金，提前向募集资金专户监管人发出加盖发行人预留印鉴的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给募集资金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124885、1480402

债券简称	PR 临城建、14 临安城建债
募集资金专项账户运作情况	本债券的募集资金专项账户资金使用完全按照《募集说明书》及《资金监管协议》的约定程序执行，账户不存在违规操作。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，本次募集资金已全部使用完毕。募集资金 10 亿元，所募资金中的 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 亿元用于沙地区块棚户区改造有机更新项目。 公司支取和使用监管账户的资金，提前向募集资金与偿债保障金专户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务

	负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供募集资金与偿债保障金专户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	124885、1480402
债券简称	PR 临城建、14 临安城建债
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月30日
评级结果披露地点	上海证券交易所、银行间债券市场
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	152214、1980188
债券简称	19 国兴 01、19 国兴债 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月30日
评级结果披露地点	上海证券交易所、银行间债券市场
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	152262、1980264
债券简称	19 国兴 02、19 国兴债 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月30日
评级结果披露地点	上海证券交易所、银行间债券市场
评级结论（主体）	AA+

评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	152338、1980360
债券简称	19国兴03、19国兴债03
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月30日
评级结果披露地点	上海证券交易所、银行间债券市场
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

## （二）主体评级差异

适用 不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

##### 2) 自然人保证担保

适用 不适用

#### 2. 抵押或质押担保

适用 不适用

#### 3. 其他方式增信

适用 不适用

### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

## 五、偿债计划

## （一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：124885、1480402、150557、152214、1980188、152262、1980264、152338、1980360、167220、177162

债券简称	PR 临城建、14 临安城建债、18 国兴 01、19 国兴 01、19 国兴债 01、19 国兴 02、19 国兴债 02、19 国兴 03、19 国兴债 03、20 国兴 01、20 国兴 02
偿债计划概述	<p>公司认真落实债券保障措施，主要包括：</p> <p>（1）认真落实债券募集资金的投资运作；</p> <p>（2）公司的盈利能力为公司债券按时偿付提供保证，2020年1-12月，公司实现营业收入25.97亿元，净利润3.10亿元；</p> <p>（3）资产变现为公司债券偿付提供保证，2020年12月末公司流动资产合计为215.24亿元，其中货币现金为50.39亿元；</p> <p>（4）公司拥有良好的银行信用支持，截至2020年12月末公司的银行额度为77.64亿元</p> <p>（5）设立专项偿债账户，对偿债资金进行提前安排；</p> <p>（6）有效地风控控制机制为本期债券的偿还提供制度保障。</p> <p>债券存续期内建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。债券受托管理人签署了债券受托管理协议，债券债权代理人签署了债权代理协议。在本期债券存续期限内，债券受托管理人和债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、债券持有人会议规则等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124885、1480402、150557、152214、1980188、152262、1980264、152338、1980360、167220、177162

债券简称	PR 临城建、14 临安城建债、18 国兴 01、19 国兴 01、19 国兴债 01、19 国兴 02、19 国兴债 02、19 国兴 03、19 国兴债 03、20 国兴 01、20 国兴 02
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的	无

影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

### 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

### 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	124885、1480402
债券简称	PR 临城建、14 临安城建债
债券受托管理人名称	国开证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本次债券存续期内，浙江国兴投资集团有限公司公司债券的债权代理人国开证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是,报告披露地址： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

债券代码	150557、152214、1980188、152262、1980264、152338、1980360、167220、177162
债券简称	18 国兴 01、19 国兴 01、19 国兴债 01、19 国兴 02、19 国兴债 02、19 国兴 03、19 国兴债 03、20 国兴 01、20 国兴 02
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本次债券存续期内，浙江国兴投资集团有限公司公司/企业债券的受托管理人/债权代理人国信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》/《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人/债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是,报告披露地址： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

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

##### （二）经营情况分析

##### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物资销售	11.66	11.66	0.00	44.89	14.11	14.11	0.00	78.66
房产销售	11.34	5.68	49.91	43.66	0.72	0.35	50.75	4.01
景区服务	0.321	0.322	-0.21	1.24	0.73	0.39	46.35	4.05
农村土地综合整理	0.65	0.00	100.00	2.49	0.48	0.00	100.00	2.65
保安服务	1.29	1.16	10.27	4.96	1.33	1.13	15.08	7.43
其他	0.72	0.48	32.36	2.76	0.57	0.36	36.84	3.20
合计	25.97	19.30	25.66	-	17.94	16.34	8.87	-

##### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物资销售	11.66	11.66	0.00	-17.36	-17.32	0.00
房产销售	11.34	5.68	49.91	1,476.77	1,503.64	-1.65
景区服务	0.321	0.322	-0.21	-55.72	-17.30	-100.46
农村土地综合整理	0.65	0.00	100.00	36.07	0.00	0.00
保安服务	1.29	1.16	10.27	-3.40	2.07	-31.89
其他	0.72	0.48	32.36	24.72	34.07	-12.72
合计	25.97	19.30	25.66	44.79	18.11	189.23

##### 3.经营情况分析

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

（1）房产销售业务中，受 2020 年交房进度的影响，年度确认的房产销售收入增加幅度较大，成本也相应增加，由于已确认收入房屋销售中商品房占比较高，使得毛利率大幅增加

（2）景区服务业务中，受 2020 年新冠肺炎疫情影响景区游客减少，营业收入较降幅较大，由于景区维护成本刚性，使得毛利率降幅较大。

（3）农村土地综合整理业务中，受 2020 年土地整理规模增加影响，造成年度收入增幅较大。

（4）保安服务业务中，受 2020 年新冠肺炎疫情期间保安出勤上岗时间减少，保安服务业务收入减少，但人工工资仍然正常支付，使得毛利率降幅较大。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

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

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

其他说明

公司作为临安最大的综合性国有资产运营主体，业务种类繁多，主营业务涉及广泛，由于基础设施建设等业务性质原因，难以精确统计合并口径前五大客户及供应商情况。

### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

### （五） 公司未来展望

发行人在临安区辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位。作为临安区保障性住房建设、矿产开发、景区经营的重要实施主体，公司的相关业务在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

#### 四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

##### 1.业务独立性

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

##### 2.资产独立性

公司拥有的经营性资产权属清楚，与出资人之间的产权关系明晰，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各种资产开展经营活动，未收到其他任何限制。

##### 3.人员独立性

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

##### 4.财务独立性

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

##### 5.机构独立性

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

综上所述，在报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务和机构等方面均与控股股东

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

#### 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性与非经营性往来款的划分标准为是否与企业日常生产经营活动直接相关。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

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

(四) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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。

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,879,145.46	2,368,584.98	21.56	-
2	总负债	1,793,414.35	1,312,254.91	36.67	注1
3	净资产	1,085,731.12	1,056,330.06	2.78	-
4	归属母公司股东的净资产	988,461.56	954,574.63	3.51	-
5	资产负债率（%）	62.29%	55.40%	12.44	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	62.45%	55.58%	12.36	-
7	流动比率	3.59	5.36	-33.02	注2
8	速动比率	1.78	1.80	-1.11	-
9	期末现金及现金等价物余额	503,915.54	198,392.84	154.00	注3
-					

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
-					

注 1: 主要系新增债券融资和预收房款所致。

注 2: 主要系预收房款较多使得流动负债增加的幅度超过流动资产。

注 3: 主要系房产销售收入增加使得经营性现金流入增幅较大。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	259,690.36	179,355.55	44.79	注 4
2	营业成本	193,044.58	163,441.42	18.11	-
3	利润总额	41,108.67	34,883.88	17.84	-
4	净利润	30,995.88	33,701.28	-8.03	-
5	扣除非经常性损益后净利润	23,941.88	33,399.20	-28.32	-
6	归属母公司股东的净利润	30,567.05	33,958.46	-9.99	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	101,082.64	78,459.99	28.83	-
8	经营活动产生的现金流净额	162,773.89	153,494.86	-206.05	注 5
9	投资活动产生的现金流净额	-76,394.51	203,598.30	-62.48	注 6
10	筹资活动产生的现金流净额	219,143.33	335,701.31	-34.72	注 7
11	应收账款周转率	11.85	11.72	1.11	-
12	存货周转率	0.24	0.21	14.29	-
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.08	0.00	-
14	利息保障倍数	1.19	1.57	-24.20	-
15	现金利息保障倍数	4.21	-3.33	-226.43	注 8
16	EBITDA 利息倍数	1.27	1.7	-25.29	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要系新增债券融资和预收房款所致。

注 2: 主要系预收房款较多使得流动负债增加的幅度超过流动资产。

注 3: 主要系房产销售收入增加使得经营性现金流入增幅较大。

注 4: 系房产销售营收同比大幅上升所致。

注 5: 系房产销售及存货土地收储变动所致。

注 6：系投资支付的现金大幅减少所致。

注 7：系偿还债务支付的现金增加所致。

注 8：系经营活动产生的现金流金额由负转正所致。

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	50.39	19.84	154.00	注 1
应收账款	2.48	1.90	30.77	注 2
预付款项	3.56	2.86	24.72	-
其他应收款	48.42	30.15	60.63	注 3
存货	108.36	110.84	-2.24	-
其他流动资产	2.02	1.51	33.54	注 4
可供出售金融资产	2.83	1.26	124.87	注 5
持有至到期投资	1.50	1.50	-	-
长期股权投资	26.79	26.48	1.17	-
投资性房地产	0.04	0.04	-2.43	-
固定资产	11.07	10.47	5.72	-
在建工程	1.15	0.81	40.94	注 6
无形资产	0.58	0.61	-4.33	-
商誉	0.16	0.16	-	-
长期待摊费用	0.22	0.27	-17.32	-
递延所得税资产	0.14	0.13	7.90	-
其他非流动资产	28.20	28.03	0.61	-

#### 2. 主要资产变动的原因

注 1：系新增债券和预收房款、及存货土地储备。

注 2：系对浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司应收账款增加 5,257.58 万元。

注 3：系对杭州临安国润投资开发有限公司应收款项增加 118,220.04 万元。

注 4：本期增加理财产品 5,000.00 万元。

注 5：本期增加“杭州湖山股权投资有限公司”投资 1.50 亿元。

注 6：本期新增、续建在建工程“8300 厂、大明山新中线索道”等项目。

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：0.0001 亿元

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金额 (如有)
货币资金	0.0001	-	-	黄金业务存入的保证金

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
合计	0.0001	-	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

## 六、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	-	1.00	-100.00	注 1
应付账款	2.82	1.70	65.84	注 2
预收款项	28.61	9.61	197.65	注 3
应付职工薪酬	0.26	0.17	59.20	注 4
应交税费	1.12	0.14	693.70	注 5
其他应付款	11.07	9.78	13.22	-
一年内到期的非流动负债	16.13	8.79	83.39	注 6
长期借款	38.60	42.93	-10.10	-
应付债券	62.77	39.79	57.75	注 7
长期应付款	12.61	17.01	-25.84	-
递延收益	0.23	0.14	61.00	注 8
递延所得税负债	0.11	0.16	-28.04	-
其他非流动负债	5.00	0.00	100.00	-

#### 2. 主要负债变动的原因

注 1：系短期借款偿还完毕。

注 2：系对浙江中大建设工程有限公司、浙江浦航建设工程有限公司和杭州临安宏成建设工程有限公司应收账款增加所致。

注 3：系新增预收房款 19 亿元所致。

注 4：系应付职工薪酬增加 0.09 亿所致。

注 5：系企业所得税同比增加 0.85 亿元所致。

注 6：系一年内到期的长期借款增加所致。

注 7：系新增债券融资 25 亿元所致。

注 8：系递延收益增加 0.09 亿所致。

### （二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二） 有息借款情况**

报告期末有息借款总额 128.24 亿元，上年末有息借款总额 92.52 亿元，借款总额总比变动 38.61%。

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

适用 不适用

**1. 有息借款情况披露**

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	50.72	17.65	15.65	52.72
公司债券、其他债券及债务融资工具	41.79	25	2	64.79
非银行金融机构贷款	0	10.73	0	10.73

**2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况**

存在 不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
公司债券	18 国兴 01	10.00	2023 年 8 月 2 日	6.70	-
银行贷款	中国工商银行临安支行	5.60	2022 年 12 月 25 日	4.75	由杭州市临安区国有股权控股有限公司担保
银行贷款	中国农业发展银行临安支行	6.50	2026 年 3 月 27 日	5.64	由杭州市临安区国有股权控股有限公司担保
企业债券	19 国兴债 01	8.00	2026 年 6 月 14 日	5.05	-
企业债券	19 国兴债 02	8.00	2026 年 8 月 29 日	4.68	-
企业债券	19 国兴 03	7.00	2026 年 12 月 2 日	4.70	-
公司债券	20 国兴 01	10.00	2025 年 7 月 21 日	4.40	-
公司债券	20 国兴 02	10.00	2025 年 11 月 19 日	4.49	-
合计	-	65.10	-	-	-

**（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

适用 不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

**（六） 后续融资计划及安排****1. 后续债务融资计划及安排**

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

公司作为临安区内重要的基础设施建设和安置房建设主体，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。未来一年内，公司日常业务运营及债务偿付存在一定的资金需求，在利用日常经营获取主营业务收入的基础上，公司将继续积极拓展融资渠道。公司近期融资预计将以银行借款为主，并通过发行债券等其他方式增加融资。

**2. 所获银行授信情况**

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行临安市支行	3.30	3.00	0.30
上海浦东发银行有限公司	5.00	4.70	0.30
华夏银行杭州解放支行	1.00	0.92	0.08
工商银行	6.00	5.50	0.50
华夏银行杭州解放支行	0.64	0.61	0.03
中国农业发展银行临安市支行	5.40	4.97	0.43
杭州银行股份有限公司临安支行	5.00	5.00	0.00
中国工商银行股份有限公司杭州临安支行	5.60	5.60	0.00
中国民生银行股份有限公司杭州分行	4.70	4.70	0.00
中国农业发展银行临安市支行	6.50	6.03	0.47
兴业银行股份有限公司杭州分行	2.50	2.50	0.00
兴业银行股份有限公司杭州分行	2.50	2.50	0.00
江苏银行股份有限公司杭州分行	2.40	1.35	1.05
交通银行股份有限公司杭州临安支行	0.50	0.30	0.20
宁波银行	3.60	1.00	2.60
兴业银行	19.00	5.00	14.00
中国工商银行股份有限公司杭州临安支行	4.00	0.40	3.60
合计	77.64	54.08	23.56

上年末银行授信总额度：51.04 亿元，本报告期末银行授信总额度 77.64 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：26.6 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至2020年12月31日，公司已获批尚未发行的额度有40亿中期票据。

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：4.11亿元

报告期非经常性损益总额：0.7054亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入50%

是 否

## 九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：减少3.6亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

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

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

化等情形：是 否

#### 四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

### 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无

### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江国兴投资集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》之盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：浙江国兴投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,039,165,405.65	1,983,938,355.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	248,336,885.48	189,899,877.99
应收款项融资		
预付款项	356,140,494.48	285,544,855.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,842,173,774.32	3,014,569,154.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,835,727,301.01	11,084,431,960.27
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	202,191,926.08	151,404,791.33
流动资产合计	21,523,735,787.02	16,709,788,994.81
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	282,518,009.65	125,634,286.20
其他债权投资		
持有至到期投资	150,000,000.00	150,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	2,678,995,942.91	2,648,120,797.46
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,247,176.54	4,353,077.27
固定资产	1,107,239,165.41	1,047,282,280.76
在建工程	114,571,937.91	81,290,837.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	57,957,583.94	60,579,270.95
开发支出		
商誉	16,167,459.84	16,167,459.84
长期待摊费用	22,016,169.37	26,627,723.54
递延所得税资产	14,005,146.32	12,980,318.78
其他非流动资产	2,820,000,243.47	2,803,024,730.17
非流动资产合计	7,267,718,835.36	6,976,060,782.68
资产总计	28,791,454,622.38	23,685,849,777.49
<b>流动负债：</b>		
短期借款		100,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	282,225,400.81	170,176,434.40
预收款项	2,861,058,296.02	961,210,861.65
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,423,409.04	16,597,180.21
应交税费	112,314,580.11	14,150,731.14
其他应付款	1,107,072,801.71	977,817,985.17
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,612,599,680.50	879,309,787.65
其他流动负债		
流动负债合计	6,001,694,168.19	3,119,262,980.22

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,859,795,274.83	4,293,368,979.68
应付债券	6,276,889,274.46	3,979,102,797.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,261,332,253.51	1,700,841,674.35
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	23,261,839.46	14,448,548.26
递延所得税负债	11,170,660.00	15,524,160.60
其他非流动负债	500,000,000.00	
非流动负债合计	11,932,449,302.26	10,003,286,160.82
负债合计	17,934,143,470.45	13,122,549,141.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,943,857,500.00	1,943,857,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,431,590,032.78	4,379,740,828.09
减：库存股		
其他综合收益	10,341,374.19	23,401,875.99
专项储备	295,425.93	
盈余公积	232,877,521.79	230,355,505.28
一般风险准备		
未分配利润	3,265,653,744.69	2,968,390,571.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,884,615,599.38	9,545,746,280.46
少数股东权益	972,695,552.55	1,017,554,355.99
所有者权益（或股东权益）合计	10,857,311,151.93	10,563,300,636.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,791,454,622.38	23,685,849,777.49

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

### 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：浙江国兴投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	3,213,175,989.47	1,067,751,363.84
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,215,772.30	
应收款项融资		
预付款项	254,189,287.10	173,520,575.94
其他应收款	8,259,008,385.78	6,300,528,190.63
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,794,836,846.68	4,274,438,489.98
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,862,633.43	67,910,936.26
流动资产合计	15,624,288,914.76	11,884,149,556.65
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	215,496,564.63	45,496,564.63
其他债权投资		
持有至到期投资	150,000,000.00	150,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	6,831,121,571.56	6,748,129,880.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	870,421,104.21	851,489,210.38
在建工程	512,470.00	512,470.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,502,815.00	6,743,601.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,070,833.32	6,900,779.99
递延所得税资产	5,922,306.03	5,472,641.78
其他非流动资产	547,917,335.91	547,917,335.91
非流动资产合计	8,632,965,000.66	8,362,662,484.61
资产总计	24,257,253,915.42	20,246,812,041.26
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	106,339,634.06	7,338,793.50
预收款项	1,809,437,450.92	126,652,861.90
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	296,753.71	1,456,380.46
其他应付款	2,131,971,729.13	2,065,784,068.35
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,442,539,680.50	792,689,787.65
其他流动负债		
流动负债合计	5,490,585,248.32	2,993,921,891.86
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,075,785,274.83	3,029,298,979.68
应付债券	6,276,889,274.46	3,979,102,797.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,096,313,701.12	1,496,809,519.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	500,000,000.00	
非流动负债合计	9,948,988,250.41	8,505,211,297.03
负债合计	15,439,573,498.73	11,499,133,188.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,943,857,500.00	1,943,857,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,712,903,821.49	4,662,237,122.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	226,356,680.88	223,834,664.37

未分配利润	1,934,562,414.32	1,917,749,565.73
所有者权益（或股东权益）合计	8,817,680,416.69	8,747,678,852.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,257,253,915.42	20,246,812,041.26

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

**合并利润表**  
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	2,596,903,573.30	1,793,555,462.99
其中：营业收入	2,596,903,573.30	1,793,555,462.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,615,455,122.22	2,141,147,837.82
其中：营业成本	1,930,445,761.54	1,634,414,238.03
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,848,335.08	8,571,555.57
销售费用	42,049,411.38	34,323,885.17
管理费用	109,382,267.62	98,846,278.90
研发费用		
财务费用	507,729,346.60	364,991,880.15
其中：利息费用	539,087,907.82	373,538,598.21
利息收入	44,623,314.07	16,019,265.63
加：其他收益	359,093,397.39	657,253,450.28
投资收益（损失以“-”号填列）	24,113,643.96	20,229,845.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,137,956.31	17,985,817.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,067,478.72	-13,464,454.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-257,379.93	-50,476.29
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	360,330,633.78	316,375,991.07
加: 营业外收入	60,651,272.72	35,936,722.43
减: 营业外支出	9,895,190.10	3,473,881.70
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	411,086,716.40	348,838,831.80
减: 所得税费用	101,127,880.91	11,825,992.23
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	309,958,835.49	337,012,839.57
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	309,958,835.49	337,012,839.57
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	305,670,490.10	339,584,567.15
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	4,288,345.39	-2,571,727.58
六、其他综合收益的税后净额	-13,060,501.80	11,654,099.37
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-13,060,501.80	11,654,099.37
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-13,060,501.80	11,654,099.37
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-13,060,501.80	11,654,099.37
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	296,898,333.69	348,666,938.94
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	292,609,988.30	351,238,666.52
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,288,345.39	-2,571,727.58
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

**母公司利润表**  
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	316,854,534.61	15,112,892.93
减：营业成本	206,005,343.45	14,862,592.74
税金及附加	3,849,562.25	2,101,356.46
销售费用	86,204.82	
管理费用	37,731,461.91	27,064,848.33
研发费用		
财务费用	456,026,747.68	332,055,365.76
其中：利息费用	469,593,772.71	327,662,110.00
利息收入	24,840,846.82	2,797,057.72
加：其他收益	337,702,100.00	657,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	20,836,882.60	17,980,114.23
其中：对联营企业和合营企业	20,836,882.60	17,993,010.57

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,798,657.00	-9,541,228.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-27,303.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-30,104,459.90	304,440,311.44
加：营业外收入	58,224,960.75	227.17
减：营业外支出	3,350,000.00	837,965.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,770,500.85	303,602,573.61
减：所得税费用	-449,664.25	-2,385,307.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,220,165.10	305,987,880.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,220,165.10	305,987,880.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	25,220,165.10	305,987,880.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

### 合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,558,129,526.73	2,029,345,969.72
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	29,742,860.08	
收到其他与经营活动有关的现金	1,852,235,495.35	1,116,275,631.01
经营活动现金流入小计	6,440,107,882.16	3,145,621,600.73
购买商品、接受劳务支付的现金	2,490,275,053.74	3,090,013,282.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	171,012,426.22	195,471,227.62
支付的各项税费	93,255,691.31	78,571,299.04
支付其他与经营活动有关的现金	2,057,825,817.06	1,316,514,396.82

经营活动现金流出小计	4,812,368,988.33	4,680,570,205.73
经营活动产生的现金流量净额	1,627,738,893.83	-1,534,948,605.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	43,290.00	-
取得投资收益收到的现金	3,975,687.65	2,244,028.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,827,779.97	45,013,091.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,846,757.62	47,257,120.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,157,990.26	74,285,821.50
投资支付的现金	708,633,876.21	1,924,822,658.01
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		74,660,449.03
支付其他与投资活动有关的现金		9,471,230.46
投资活动现金流出小计	769,791,866.47	2,083,240,159.00
投资活动产生的现金流量净额	-763,945,108.85	-2,035,983,038.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		17,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,765,000,000.00	4,831,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		59,100,000.00
筹资活动现金流入小计	4,765,000,000.00	4,907,100,000.00
偿还债务支付的现金	1,764,290,436.99	1,065,293,274.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	797,526,297.72	460,331,736.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	11,750,000.00	24,461,886.81
筹资活动现金流出小计	2,573,566,734.71	1,550,086,897.85
筹资活动产生的现金流量净额	2,191,433,265.29	3,357,013,102.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,055,227,050.27	-213,918,541.63
加：期初现金及现金等价物余额	1,983,928,355.38	2,197,846,897.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,039,155,405.65	1,983,928,355.38

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

### 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,033,318,963.74	140,842,633.81
收到的税费返还	29,667,218.59	
收到其他与经营活动有关的现金	1,723,679,851.32	1,298,097,940.63
经营活动现金流入小计	3,786,666,033.65	1,438,940,574.44
购买商品、接受劳务支付的现金	680,655,326.49	690,133,861.43
支付给职工及为职工支付的现金	10,179,291.54	3,764,316.63
支付的各项税费	48,190,724.34	2,523,414.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,109,475,488.66	1,890,808,472.35
经营活动现金流出小计	2,848,500,831.03	2,587,230,064.71
经营活动产生的现金流量净额	938,165,202.62	-1,148,289,490.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	987,103.66
取得投资收益收到的现金	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,148,069.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,148,069.00	987,103.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,696,028.06	75,515.64
投资支付的现金	637,917,618.90	1,922,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	639,613,646.96	1,922,075,515.64
投资活动产生的现金流量净额	-638,465,577.96	-1,921,088,411.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,075,000,000.00	4,531,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	49,550,000.00
筹资活动现金流入小计	4,075,000,000.00	4,580,550,000.00
偿还债务支付的现金	1,577,670,436.99	686,233,274.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	639,854,562.04	333,503,694.07

支付其他与筹资活动有关的现金	11,750,000.00	22,651,886.81
筹资活动现金流出小计	2,229,274,999.03	1,042,388,855.03
筹资活动产生的现金流量净额	1,845,725,000.97	3,538,161,144.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,145,424,625.63	468,783,242.72
加：期初现金及现金等价物余额	1,067,751,363.84	598,968,121.12
六、期末现金及现金等价物余额	3,213,175,989.47	1,067,751,363.84

法定代表人：姜涌 主管会计工作负责人：姜涌 会计机构负责人：吴晓华

### 担保人财务报表

适用 不适用

