2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:东阳市国有资产投资有限公司
主承销商:财通证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或审核,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。

一、发行人声明

发行人将及时、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。

发行人承诺,公司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。

二、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他有关法律、法规的要求,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的法律责任。

三、投资提示

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,包括债权代理协议(如有)、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人(如有)等主体权利义务的相关约定。

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。

四、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时,应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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。

投资人若对本募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

五、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)(简称"21东阳国投01")。

(二)发行总额:计划发行规模为人民币12亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为2亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数10倍,当期计划发行规模为12亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为2亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

(1)申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,按照基础发行额10亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

(3)申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10 亿元进行配售。

(三)债券期限:7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,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。

在债券存续期内前5年票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,发行人可行使调整票面利率选择权,调整后的票面利率在存续期后2年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(五)发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率,发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日,刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(六)投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;若投资者未做登记,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述调整。

(七)回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

(八)还本付息方式:本期债券设本金提前偿付条款即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按发行总额20%和20%的比例偿还本金,第5个计息年度偿还发行总额的20%和债券回售部分的本金,第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。本期债券每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

(九)发行价格:本期债券面值100元,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(十)发行方式:本次申报债券为实名制记账式,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。

(十一)发行对象:通过主承销商设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十二)托管方式:本期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。

(十三)债券担保:本期债券无担保。

(十四)承销方式:由主承销商财通证券股份有限公司余额包销。

(十五)信用评级:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA+级,本次债券的信用等级为AA+级。

(十六)流动性安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请,经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

释 义

在本募集说明书中,除非上下文中另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/本公司/公司/东阳国投:指东阳市国有资产投资有限公司。
本次债券:指发行总额为人民币20亿元的"2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券"。
本期债券:指2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)(简称"21东阳国投债01")
本次发行:指本期债券的发行。
募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。
主承销商/债权代理人/簿记管理人:指财通证券股份有限公司。
承销协议:指发行人与主承销商为本次债券发行及流通签订的《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券承销协议》。
簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间,投资者直接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,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
承销方式:指余额包销。
债券持有人:指持有2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)的投资者。
债券持有人会议规则:指《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
债权代理协议:指《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券之债权代理协议》。
监管银行:指本期债券的监管银行
国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
上交所:指上海证券交易所。
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:指中国证券登记结算有限责任公司。
工作日:指中国境内商业银行的对公营业日(不包括国家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)。
计息年度:指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元:如无特别说明,指人民币元。
注:本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时,应审慎地考虑下列各项风险因素:

一、本期债券的投资风险

(一)利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率有上升的可能,进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

(二)流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,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。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

(三)偿付风险

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长,如果受到市场环境变化等不可控因素影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

(四)本期债券安排所持有的风险

发行人虽然对本期债券募集资金的项目进行了严格的可行性论证,所保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,建设周期长,因此,在项目建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

二、发行人的相关风险

(一)财务风险

1、担保风险

发行人及其子公司对外担保合计112,900.00万元,占净资产比例为5.56%。被担保方的财务状况、经营成果和现金流量不受发行人影响和控制,未来如果被担保方出现违约、无法偿还债务等信用风险,仍将会对发行人产生担保风险,从而影响发行人偿债能力。

2、有息债务增长较快风险

最近三年末,发行人有息负债总额分别为314,333.09万元、400,428.49万元和1,185,410.02万元,占负债总额的比例分别为39.08%、41.61%和64.54%。发行人有息债务占负债总额的比例一直保持较高的水平。如果未来发行人有息债务规模扩张较快,每年的利息支出将会随之大幅增加,可能会对发行人的偿付能力产生一定的影响。

3、资本支出规模较大风险

最近三年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-30,103.50 万元、-131,801.82 万元和-526,604.87万元,持续为负且逐年增大。发行人从事的安置房建设销售行业和工程结算行业,具有工程前期资金投入较大的特点,且回款周期较长。持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定压力,引发一定程度的财务风险。

4、其他应收款回收风险

最近三年末,发行人其他应收款金额分别为95,344.44万元、109,791.04万元和251,906.81万元,占当期末资产比重分别为5.62%、5.43%和6.51%。发行人其他应收款主要是东阳市长征投资开发有限公司、东阳市金投控股集团有限公司等公司的借款。若未来相关企业经营环境或财务状况出现不利变化,发行人将面临其他应收款项无法收回或收回时间不确定的风险。如果相关其他应收款出现回收风险,可能会影响公司整体资产的流动性,从而在一定程度上对公司的资金周转和资金流动造成压力。

5、政府补助占比较大风险

最近三年,发行人净利润分别为11,155.50万元、17,624.58万元、20,407.56万元,政府补助分别为21,058.81万元、14,009.81万元、29,746.15万元,发行人政府补助占净利润比例较高,如果未来相关政策发生不利变化,减少或取消政府补助,将给公司盈利能力和偿债能力带来一定风险。

对策:发行人作为东阳市国有资产运营的核心主体,在地方国资体系内处于垄断地位。未来,随着东阳市城市发展水平的逐步提高,发行人的地位将进一步凸显,也将持续得到东阳市政府政策和资金方面的大力支持;其次,发行人将继续拓展主营业务范围,加大主营业务投入,稳步提升公司营业收入。

6、房产销售收入及毛利率波动较大风险

最近三年,发行人确认房产销售收入分别为727.85万元、52,555.15万元和6,283.14万元,毛利率分别为14.55%、42.70%和50.97%,报告期内房产销售收入及毛利率波动较大。2019年毛利率大幅上涨主要由于2019年销售的红椿新苑项目是安置房尾房补缴土地出让金后参考商品房进行销售,导致房产销售业务毛利上涨。若未来无商品房销售,将给公司盈利能力和偿债能力带来一定风险。

7、城市基础设施建设业务的风险

发行人是东阳市基础设施项目的投融资和建设主体,承担了东阳市城市基础设施建设业务。城市基础设施建设业务项目建设周期较长、投资金额较大,同时容易受到项目建设进度及项目结算进度的影响,经营收入存在一定的波动性风险,基础设施建设业务资金回笼进度存在一定滞后,面临一定资金回笼风险。

8、投资者行使回售选择权的相关风险

本期债券在债券存续期的第5个计息年度末设置投资者回售选择权,若投资者行使回售选择权,回售部分债券提前到期,从而影响本期债券本息的偿付时点。

(二)经营风险

近年来,我国经济保持了平稳、快速的增长态势,经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇,但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响,将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且,发行人从事的建材销售、房产销售及工程服务等行业受经济周期的影响较大,如果未来经济出现衰退或国家减少固定资产的投入,可能会对发行人的盈利能力产生不利影响,降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性。

(三)管理风险

发行人已经建立了较健全的管理制度体系,但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张,公司内部管理和风险控制的难度也在加大,难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节,不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

(四)政策风险

发行人从事经营领域主要涉及建材销售、房产销售、工程建设、水务板块等行业,虽属于国家支持发展的行业,但在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

第二条 发行概况

一、债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】97号文件注册公开发行。

本次债券发行的相关议案已经由董事会于2020年7月15日审议通过,并由发行人股东会于2020年7月24日审议通过,同意发行本次债券的相关提案。

二、债券主要条款

(一)发行人:东阳市国有资产投资有限公司。

(二)债券名称:2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)(简称"21东阳国投01")。

(三)发行金额:计划发行规模为人民币12亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为2亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数10倍,当期计划发行规模为12亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为2亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,按照基础发行额10亿元进行配售。

申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模12亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10亿元进行配售。

(四)债券期限:7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(五)债券面值及发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元人民币为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(六)债券利率及其确定方式:本期债券采用固定利率形式,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。

在债券存续期内前5年票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,发行人可行使调整票面利率选择权,调整后的票面利率在存续期后2年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(七)发行方式:本次申报债券为实名制记账式,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。

(八)发行对象:通过主承销商设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行的发行对象为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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(九)承销方式:由主承销商财通证券股份有限公司余额包销。

(十)发行期限:本期债券公开发行期限为2个工作日,自发行首日起至2021年6月29日止。

(十一)簿记建档日:2021年6月25日。

(十二)发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2021年6月28日。

(十三)起息日:自2021年6月29日开始计息,本期债券存续期限内每年的6月29日为该计息年度的起息日。

(十四)计息期限:自2022年6月29日起至2028年6月28日止。

(十五)还本付息方式:本期债券设本金提前偿付条款,即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权,则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按发行总额20%和20%的比例偿还本金,第5个计息年度偿还发行总额的20%和债券回售部分的本金,第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。本期债券每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

(十六)兑付价格:本期债券兑付价格为100元,与面值一致

(十七)本息兑付方式:通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

(十八)付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的6月29日;若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的6月29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)。

(十九)本金兑付日:本期债券的本金兑付日为2024年至2028年每年的6月29日;若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的6月29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)。

(二十)偿付顺序:本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务

(二十一)债券担保:本期债券无担保。

(二十二)信用评级:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA+级,本次债券的信用等级为AA+级。

(二十三)发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率,发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日,刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(二十四)投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;若投资者未做登记,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述调整。

(二十五)回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

(二十六)托管方式:本期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。

(二十七)债权代理人和主承销商:财通证券股份有限公司。

(二十八)上市安排:本期债券发行结束1个月内,发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十九)税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、认购与托管

(一)本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二)本期债券通过主承销商设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。具体认购办法如下:

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

(三)通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。具体认购办法如下:

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

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

本期债券通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和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股证券账户的中国境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。具体发行网点见附表一。

五、认购人承诺

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

(一)接受本次债券募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

(三)凡认购本期债券的投资者均视作同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(四)本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,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。

(五)本期债券发行结束,发行人将向有关主管部门提出交易流通申请,经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通,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。

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

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

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

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

4、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。

(七)对于本次债券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。

六、债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期。本息兑付方法具体如下:

(一)利息支付

1、本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的6月29日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的6月29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)。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

(二)本金兑付

1、本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的6月29日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年6月29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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。债券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

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

第三条 募集资金用途

一、募集资金规模及使用计划

2021年4月,国家发展改革和委员会同意公司申请发行公司债券20亿元,其中11.80亿元用于东阳市槐堂棚户区改造项目,0.20亿元用于槐堂棚户区改造C地块集聚安置用房项目,8亿元用于补充营运资金。发行人拟分期发行,本期债券募集资金为12亿元(基础发行规模10亿元,弹性配售规模2亿元),用于东阳市槐堂棚户区改造项目建设和补充营运资金。该项目可行性研究报告的编制单位为浙江经纬工程项目管理有限公司,具有甲级工程咨询单位资格。募集资金具体使用计划如下所示:

募集资金用途明细表

单位:万元

序号	项目名称	总投资额	拟使用募集资金额度	占总投资比例
未行使弹性配售选择权				
1	东阳市槐堂棚户区改造项目	169,599.90	60,000.00	35.38%
2	补充营运资金		40,000.00	-
合计		169,599.90	100,000.00	-
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资额	拟使用募集资金额度	占总投资比例
1	东阳市槐堂棚户区改造项目	169,599.90	72,000.00	42.45%
2	补充营运资金	-	48,000.00	-
合计		169,599.90	120,000.00	-

发行人承诺不承担政府融资职能,发行人发行本次公司债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目基本情况详见本期债券《募集说明书》

三、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

四、偿债保证措施详见本期债券《募集说明书》

四、发行人相关承诺详见本期债券《募集说明书》

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:东阳市国有资产投资有限公司
法定代表人:斯庆锋
注册资本:人民币25,000万元
实缴资本:人民币25,000万元
设立日期:2003年1月30日
统一社会信用代码:913307837470106450
住所:浙江省东阳市城南东路230号
邮编:322100
联系电话:0579-86443311
传真号码:0579-86443311
公司类型:有限责任公司(国有控股)

经营范围:市政基础设施建设、土地开发、城市公共资源项目的投资开发、国有资产投资经营管理;房地产开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人成立于2003年1月,注册资本人民币2.5亿元,发行人作为东阳市域内主要的国有资产运营主体,承担了东阳市的城市基础设施开发建设、土地综合开发、安置房建设、国有资产运营等职能。

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》(容诚审字[2021]310Z0551号),截至2020年12月31日,公司总资产为3,868,772.52万元,总负债为1,836,791.47万元,所有者权益为2,031,981.05万元;2020年度,公司实现营业总收入269,139.05万元,净利润为20,407.96万元。

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东、合并范围内子公司及参股公司情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人的公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

五、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人业务情况

(一)发行人主营业务情况

发行人是东阳市国有资产运营的核心主体,在地方国资体系内处于垄断地位。公司营业收入主要来源于经营性业务,具体包括建材销售、房产销售、工程服务、市场经营、水务板块、保安服务等。

报告期内,发行人各业务板块营业收入、营业成本、营业毛利润、营业毛利率情况如下所示:

发行人近三年营业收入构成情况表

单位:万元

项目(营业收入)	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建材销售	122,133.32	45.38%	95,012.12	42.72%	13,272.02	17.42%
工程代建	55,986.40	20.80%	-	-	-	-
工程服务	18,851.52	7.01%	13,203.65	5.94%	12,645.41	16.59%
保安服务	18,377.08	6.83%	17,234.33	7.75%	14,050.85	18.44%
粮食及民爆物资销售	11,364.57	4.22%	11,078.60	4.98%	11,793.50	15.48%
水务板块	11,003.07	4.09%	11,098.39	4.99%	9,222.61	12.10%
市场经营	7,694.60	2.86%	10,939.47	4.92%	7,636.75	10.02%
房产销售	6,283.14	2.33%	52,555.15	23.63%	727.85	0.96%
勘察测绘收入	5,591.77	2.08%	-	-	-	-
土地指标出让收入	1,410.75	0.52%	-	-	-	-
旅游、培训	1,312.51	0.49%	1,707.63	0.77%	1,647.99	2.16%
其他业务	9,130.30	3.39%	9,597.33	4.31%	5,206.93	6.83%
合计	269,139.05	100.00%	222,426.67	100.00%	76,203.91	100.00%

发行人近三年营业成本构成情况表

单位:万元

项目(营业成本)	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建材销售	117,686.85	47.88%	93,942.91	53.13%	13,012.61	20.14%
工程代建	52,486.82	21.36%	-	-	-	-
工程服务	16,124.07	6.56%	11,709.51	6.62%	10,912.37	16.89%
保安服务	18,295.31	7.44%	17,110.62	9.68%	13,715.07	21.23%
粮食及民爆物资销售	10,474.81	4.26%	10,270.96	5.81%	11,091.72	17.17%
水务板块	8,430.77	3.43%	9,347.70	5.29%	7,883.18	12.20%
市场经营	8,084.98	3.29%	5,328.84	3.01%	4,295.09	6.65%
房产销售	3,080.56	1.25%	22,890.82	12.95%	621.95	0.96%
勘察测绘收入	2,518.76	1.02%	-	-	-	-
土地指标出让收入	2,546.92	1.04%	-	-	-	-
旅游、培训	641.03	0.26%	834.17	0.47%	799.57	1.24%
其他业务	5,406.81	2.20%	5,364.98	3.03%	2,278.51	3.53%
合计	245,777.69	100.00%	64,610.07	100.00%	51,445.33	100.00%

发行人近三年营业毛利润构成情况表

单位:万元

项目(毛利润)	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建材销售	4,446.47	19.03%	1,069.21	2.34%	259.41	2.24%
工程代建	3,499.58	14.98%	-	-	-	-
工程服务	2,727.46	11.68%	1,494.14	3.27%	1,733.04	14.95%
保安服务	81.77	0.35%	123.71	0.27%	335.78	2.90%
粮食及民爆物资销售	889.76	3.81%	807.65	1.77%	701.78	6.05%
水务板块	2,572.30	11.01%	1,750.69	3.84%	1,339.43	11.55%
市场经营	-390.39	-1.67%	5,610.63	12.30%	3,341.65	28.82%
房产销售	3,202.58	13.71%	29,664.33	65.02%	105.90	0.91%
勘察测绘收入	3,073.02	13.15%	-	-	-	-
土地指标出让收入	-1,136.16	-4.86%	-	-	-	-
旅游、培训	671.49	2.87%	873.46	1.91%	848.42	7.32%
其他业务	3,723.49	15.94%	4,232.34	9.28%	2,928.42	25.26%
合计	23,361.36	100.00%	45,626.17	100.00%	11,593.84	100.00%

发行人近三年营业毛利率构成情况表

项目(毛利率)	2020年度	2019年度	2018年度
建材销售	3.64%	1.13%	1.95%
工程代建	6.25%	-	-
工程服务	14.47%	11.32%	13.70%
保安服务	0.44%	0.72%	2.39%
粮食及民爆物资销售	7.83%	7.29%	5.95%
水务板块	23.38%	15.77%	14.52%
市场经营	-5.07%	51.29%	43.76%
房产销售	50.97%	56.44%	14.55%
勘察测绘收入	54.96%	-	-
土地指标出让收入	-80.54%	-	-
旅游、培训	51.16%	51.15%	51.48%
其他业务	40.78%	44.10%	56.24%
综合	8.68%	20.51%	15.21%

2018-2020年,发行人经营状况良好,分别实现营业收入76,203.91万元、222,426.67万元和269,139.05万元,毛利润分别为11,593.84万元、45,626.17万元和23,361.36万元,综合毛利率分别为15.21%、20.51%和8.68%。

(二)发行人业务经营模式

发行人经东阳市人民政府批准成立,经营市政基础设施建设、土地开发、城市公共资源项目的投资开发、国有资产投资经营管理、房地产开发等业务,发行人是东阳市最重要的基础设施的投融资和建设主体。

1、市政基础设施建设和土地开发整理业务

(1)市政基础设施建设业务

发行人是东阳市基础设施的投融资和建设主体,目前基础设施建设业务主要由发行人子公司东阳市城市建设投资集团有限公司和东阳市交通投资建设集团有限公司负责。

城市开发建设板块具体业务模式为:根据与东阳市住房和城乡建设局、东阳市交通运输局、东阳市水务局、东阳市卢宅保护利用管理委员会等市政单位签订的委托代建协议,项目委托方将东阳市市政配套工程委托发行人及其子公司投资建设,按照公司提出的融资建设方案安排代建资金逐年拨付。资金安排方面,公司可采用市场化的方式融资,项目委托方分期支付代建款项,融资费用由委托方承担。此外,东阳市交通投资建设集团有限公司还与东阳市惠民公共交通有限公司签订代建协议承接公路、桥梁等工程代建,根据代建协议东阳市交通投资建设集团有限公司以项目结算金额加成确定代建收入。

发行人基础设施建设业务,不涉及新增地方政府债务,符合国发(2010)19号文、国发(2014)43号文、国办发(2015)40号文等国家相关法律法规及有关政策规定。

2018-2019年市政基础设施建设业务未实现收入,2020年,市政基础设施建设业务实现收入55,986.40万元,毛利率为6.25%。具体收入情况如下:

单元:万元

序号	项目明细	确认收入金额	回款金额
1	2020年东阳市重要县道公路提升工程	24,285.89	24,285.89
2	东阳市江滨景观带湿地公园工程	12,361.12	12,361.12
3	2019年四好农村路	9,943.32	9,943.32
4	2020年东阳市农村公路大中修工程	7,047.91	7,047.91
5	2019年农村公路桥梁加固工程	1,105.08	1,105.08
6	2019年农村公路安全生命防护工程	390.61	390.61
7	东阳市南午岭互通工程(E匝道)	305.03	305.03
8	后葛线-西环路右幅路面应急修复工程	193.93	193.93
9	351国道(迎宾大道)与211省道交叉口整治工程	154.31	154.31
10	2019年危桥改造	117.04	117.04
11	东阳市柏塔村连接线工程	82.17	82.17
合计		55,986.40	55,986.40

截至2020年末发行人主要基础设施建设项目情况如下:

单位:万元

序号	项目	建设期限	总投资额	2020年末账面余额
1	37省道改建工程	2013-2022	179,984.55	99,081.21
2	吴宁街道西岘小区棚户区改造项目	2017-2021	157,000.00	97,998.70
3	40省道改建工程	2014-2022	124,569.59	94,154.93
4	39省道改建工程	2016-2022	162,961.67	79,710.62
5	东阳市卢宅保护利用一期工程	2013-2022	110,800.00	76,504.62
6	五水共治	2013-2021	51,186.61	59,476.91
7	上槐堂棚户改造项目	2018-2020	133,656.00	48,741.85
8	甬金高速东阳连接线	2013-2019	40,623.14	41,003.57
9	三门至婺城公路东阳南市至画水段改建工程	2019-2022	89,000.00	23,868.19
10	第二垃圾填埋场	2013-2019	23,080.63	23,080.63
合计		-	1,072,862.19	643,621.23

(2)土地整理业务

为加强东阳市低效、闲置用地开发利用,整合盘活林业、矿产、土地等资源要素,2019年发行人组建子公司东阳市资源开发集团有限公司(简称"东阳资源开发"),主要负责低效用地、闲置资产处置、开发、利用,国有林业资源的开发、经营和利用等业务,土地整理开发、矿山修复和低质低效等综合整治业务;市政府还将东阳市规划设计院股权无偿划转至东阳资源开发,并注入市土地勘察设计测绘院相关资产、业务。根据2020年3月东阳市政府印发的《东阳市非农建设指标交易管理办法(试行)》(东政办发[2020]4号),市政府授权东阳资源开发及其子公司东阳市土地整理开发有限公司(简称"土地整理公司")负责垦造项目运营,并管理垦造项目形成的非农建设指标。

具体业务模式为:由各镇乡街道为具体实施主体,土地整理公司负责筹资资金,按规定支付各镇乡街道开发费用;同时土地整理公司搭建市级非农建设指标交易平台,全市所有非农建设占补平衡指标和城乡建设用地增减挂钩指标统一纳入非农建设指标交易平台管理。拟交易的非农建设指标由土地整理公司申请,经市土地开发整理中心审核,上报市自然资源和规划局批准同意后,由土地整理公司进行公开交易。指标交易价格方面,城乡建设用地增减挂钩指标交易价按100万元/亩(含空间指标);非农建设占补平衡指标交易价按耕地等级确定:10等水田35万元/亩,每增加或减少1等加或减5万元;10等旱地20万元/亩,每增加或减少1等加或减5万;其他地类参照10等旱地标准收取。

2020年5月,东阳市政府将补充耕地指标(包括旱田指标623.04公顷,水田指标86.66公顷,评估价值33.89亿元)无偿划入公司,并由公司享有指标产生的收益,未来随着耕地指标的交易,预计会对公司收入形成补充。

发行人土地整理板块业务不涉及土地储备工作,不存在与土地使用权出让收入挂钩,也不存在以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资的情形。发行人土地整理板块业务合法合规,符合国发(2010)19 号文、国发(2014)43号文、国办发(2015)40号文、财综(2016)4号文等国家相关法律法规及有关政策规定。

2020年,土地整理业务实现收入1,410.75万元,毛利率为-80.54%。2020年土地整理业务毛利率为负,主要系2020年交易的土地指标涉及交通、教育用地,根据《东阳市非农建设指标交易管理办法(试行)》(东政办发[2020]4号)规定,按非农建设占补平衡收费收费标准的50%收取,成本是按100%的成本进行确认,因此产生亏损。具体收入情况如下:

序号	项目明细	销售面积(亩)	收入金额(万元)
1	水田	38.6085	965.21
2	旱地	17.5515	445.54
合计		56.1600	1,410.75

截至2020年末待交易土地指标具体情况如下:

项目	分类	面积(亩)	金额(万元)
土地指标	8级水田	1,256.51	56,543.10
	8级旱田	9,325.88	279,777.75
	省指标	529.50	9,268.73
合计		11,111.89	345,589.59

截至2020年末在整理土地业务具体情况如下:

序号	项目名称	期末余额(万元)	建设期限
1	垦造耕地指标项目	63,012.96	长期
2	东阳市低效用地收购与整治项目	55,175.31	长期
合计		118,188.28	

2、公用事业类业务

(1)水务板块业务

目前公司水务板块业务主要包括自来水销售和水表安装,主要由子公司东阳市水务投资集团有限公司及其下属子公司东阳市自来水有限公司、东阳市思源供水有限公司进行统一运营管理。

公司负责东阳城区及下属乡镇的集中式供水生产和供应、自来水管道设计安装和维修等自来水业务,日供水能力达39.32万吨,实际日供水达16.32万吨。

供水业务情况

指标	2020年	2019年	2018年
供水能力(万m³/日)	39.32	22.50	22.50
供水量(万m³)	6,003.53	5,003.40	5,226.76
售水量(万m³)	5,210.15	4,257.61	3,977.75
其中:居民生活用水量(万m³)	3,013.38	2,390.24	2,317.69
工业及其他用水量(万m³)	2,196.77	1,191.13	1,091.62
平均日供水量(万m³)	16.32	13.69	14.31
平均售水价格(元/m³)	1.79	1.96	1.96
管道漏失率(%)	11.49	12.90	21.93
用户数(万户)	32.88	13.08	10.85
供水管网长度(公里)	1,932.43	1,612.98	815.73
水质综合合格率(%)	100.00	100.00	100.00

2018年、2019年和2020年,公司水务板块业务分别实现收入9,222.61万元、11,098.39万元和11,003.07万元,同期毛利率分别为14.52%、15.77%和23.38%,毛利率逐年上升主要系随着新的供水管道铺设供水管道成新率较高,修理成本较少。

(2)工程服务业务

公司工程服务业务主要包括工程施工、道路养护以及监理、试验和检测,主要由子公司东阳市城市建设投资集团有限公司下属子公司东阳市成建市政园林绿化有限公司和东阳交通投资建设集团有限公司及其下属子公司东阳市公路设施有限公司、浙江省东阳市公路建设工程有限公司负责。

东阳交通投资建设集团有限公司及其下属子公司具有公路工程施工总承包资质二级、市政公用工程施工总承包叁级和路面工程施工专业承包资质二级等施工资质,主要承接东阳市的各项公路、桥梁建设工程施工与公路大中修建施工,公路绿化、市政工程施工为辅。公司工程服务业务主要集中在东阳市,也少量承接衢州、嘉兴市部分项目。

业务模式方面,公司凭借自身实力和信用参与竞标,运用自己的施工定额,测算出工程成本,在公开的招投标项目中获得工程项目施工资格,少量零星项目直接由相关政府单位委托建设。公司招投标项目的委托方主要是东阳市公路局和交通局、省道指挥部等单位。公司以总承包的方式承接业务,施工中需进行工程材料及运营成本的支付。公司中标并与委托方签订施工合同后组建经理部,经理部组建后组织机械、劳务、材料等施工资源进场。委托方按照招标文件中关于工程款支付的有关条款拨付工程款。

2018-2020年度主要确认收入项目

单位:万元

序号	工程明细	收入金额	项目类别	年度
1	巍山粮站项目施工	9,726.60	项目施工	2020
2	南马镇西污水处理厂二期工程	1,300.07	水务建设	2020
3	交安设施施工	1,065.58	公路设施	2020
4	东阳市2018年重要县道改造提升工程一标	1,671.94	公路建设	2019
5	G351东阳市兴平路口平改立工程	1,667.50	公路建设	2019
6	527国道(37省道)东阳三甘塘至李宅段	857.01	公路建设	2019
7	东阳市2018年农村危桥维修加固改造工程	719.07	公路建设	2019
8	东阳市岭头至西垣(磨水苍)公路一期1标	618.33	公路建设	2019
9	横店风貌提升都督路工程	536.41	公路建设	2019
10	22省道大中修	504.37	公路建设	2019
11	金华市磐安县横窈线	1,435.65	公路建设	2018
12	衢州市龙游溪口至毛连里公路一期2标	1,193.55	公路建设	2018
13	交通安全设施	1,157.03	公路设施	2018
14	2017年重要县道公路提升改造	922.80	公路建设	2018
15	东阳市岭头至西垣一期1标	633.83	公路建设	2018
16	G351(S218东仙线)2017年公路路面整治工程	581.34	公路建设	2018
17	X517里歌线清济桥应急抢险工程	575.30	公路建设	2018

此外,公司工程服务业务还包括少许的道路养护收入、监理费收入、试验费收入和检测费收入。其中道路养护由东阳交投负责,主要对辖区内市政道路进行养护和绿化。此外,发行人围绕工程服务业务衍生出市场化的工程监理、试验和检测等业务,面向各零散公司或单位。

2018年、2019年和2020年,公司分别实现工程服务收入12,645.41万元、13,203.65万元和18,851.52万元,毛利率分别为13.70%、11.32%和14.47%。收入和毛利率总体保持稳定。

3、房产销售业务

发行人房产销售业务以安置房销售为主,商品房销售为辅。房产销售业务主要由发行人全资子公司东阳市国置房地产开发有限责任公司负责经营,东阳市国置房地产开发有限责任公司(下简称"国置房产公司")拥有房地产开发企业资质证书。发行人受到东阳市政府的委托,在东阳市开发销售安置房,情况如下:

2019-2020年发行人房产销售情况

单位:平方米、万元

项目名称	项目类型	销售面积	确认收入金额	年度
西岘安置房	安置房	2,061.20	2,200.18	2020
红椿新苑	商品房	1,459.20	2,346.86	2020
望江小区	商品房	362.31	313.76	2020
总部大楼	联建房	2,450.70	1,422.34	2020
西岘安置房	安置房	27,893.03	19,270.71	2019
红椿新苑	商品房	21,614.40	33,284.44	2019
总部中心	联建房	1,289.00	727.85	2018
合计		56,767.53	59,566.14	

最近三年,发行人确认房产销售收入分别为727.85万元、52,555.15万元和6,283.14万元,毛利率分别为14.55%、56.44%和50.97%,2019年、2020年毛利率较2018年大幅增加一方面因为2019、2020年房产销售收入包含商品房销售收入,商品房销售毛利较高;另一方面因为2019、2020年销售的保障房项目由于保障房购入成本减少而销售均价提升,销售毛利较高。

商品房销售收入主要由红椿新苑贡献,该项目是安置房尾房补缴土地出让金后参考商品房进行销售,项目根据市场价格水平自主销售。

2018年销售的房产为总部中心联建房,建造成本4,800元/平方米,销售均价5,650元/平方米;2019年、2020年销售的国置房产公司的西岘安置房项目,由市场开发服务中心购入,购入均价3,900元/平方米,销售均价7,500元/平方米。

发行人房产销售业务获取土地方式主要为招拍挂形式,土地性质为出让方式。相关项目开发完成后,商品房项目通过市场化方式进行销售;安置房项目建成后,根据拆迁协议优先向拆迁户定售,存量多余安置房再进行市场化销售。截至2020年末,发行人在建、拟建项目情况如下:

2020年末主要在建、拟建项目情况

单位:平方米、万元

序号	项目名称	项目类型	建筑面积	计划投资	已投入金额
1	城东休闲养生项目	商品房	87,176.00	61,000.00	17,201.85
2	巍山粮站项目	商品房	56,328.00	22,055.00	24,962.00
3	上卢农房集聚区建设项目	安置房	257,580.00	77,670.00	35,449.77
4	上卢农房集聚区建设项目(二期)	安置房	504,473.34	169,783.00	5,691.32
5	东阳市槐堂棚户区改造项目	安置房	565,333.00	169,599.90	19,471.68
合计		/	1,470,890.34	500,107.90	102,776.62

截至2020年末,发行人主要在售项目情况如下:

2020年末主要在售项目情况

单位:平方米、万元

项目	物业类型	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积
红椿新苑	商品房	20,116.99	20,116.99	36,698.40	23,073.60
合计		20,116.99	20,116.99	36,698.40	23,073.60

4、建材销售业务

发行人的建材销售业务主要有孙公司东阳建筑供应链服务有限公司和东阳市世展交通产业发展有限公司负责。

发行人建材销售业务根植于当地的产业背景。建筑产业属于东阳市支柱产业,全市2018年建筑安装产业总产值超过2,600亿元,连续十年蝉联全国县级市第一名,每年建筑材料采购金额超过千亿元,涵盖钢材、水泥、混凝土等数百种建材。

2018年7月,发行人为落实东阳市政府降低全市建筑企业采购成本、推动建筑产业升级转型的目标,联合东阳市中天建设等16家特级、一级大型建筑施工企业共同投资成立了孙公司东阳建筑供应链服务有限公司(以下简称"供应链公司")负责运营建材销售业务。供应链公司是一家国有控股的建材联合采购平台,主要建材销售业务是建筑工程项目的建筑钢材集采配送,平台整合东阳市16家大型建筑股东企业的采购资源,获取聚量集采优势,使平台用户获得切实利益。供应链公司由原创业板上市公司上海钢联十多人的专业团队负责运作,通过政府、16家大型建筑股东企业支持,依托东阳市行业优势以及股东背景,建立集采服务体系。

供应链公司建材销售业务以销定采,业务模式为:供应链公司通过平台自有集采体系,筛选优质钢厂以及代理商,纳入优质供应商库,然后为施工企业提供专业的采购咨询、提供集中采购、聚量采购,达到降本增效。公司结算采用银行转账(现金电汇)形式,采购方面以现金电汇结算为主,对账期管理严格,少量有1个月账期;客户销售方面严格筛选资质,以3个月以内账期为主,少量有半年的账期。供应链公司建材销售业务范围包括浙江、安徽和江西等区域,在全国上海、杭州、南昌、合肥等地设立了多个经营分中心。为了聚量采购降低采购成本,供应链也在建材价格波动时段进行采购交易获取部分收益,总体毛利率较低。

目前,供应链公司业务稳步增长,已先后为多家建筑施工企业在16个省提供了建材采购配送服务,帮助企业采购钢材的成本得到降低,达到了"政府搭平台、企业得实惠"的目的。

供应链公司股东情况

序号	公司名称	持股比例	建筑资质情况(部分)
1	东阳市城市建设投资集团有限公司	56.00%	-
2	中天建设集团有限公司	4.51%	建筑工程施工总承包特级,市政公用工程施工总承包一级,机电工程施工总承包一级
3	浙江新东阳建设集团有限公司	4.51%	工程设计建筑行业甲级,建筑工程施工总承包特级
4	海天建设集团有限公司	4.51%	建筑工程施工总承包特级,市政公用工程施工总承包一级
5	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	4.51%	工程设计建筑行业(建筑工程)甲级,建筑机电安装工程专业承包一级,建筑装修装饰工程专业承包一级
6	广厦建设集团有限责任公司	4.51%	地基基础工程专业承包一级,建筑装修装饰工程专业承包一级
7	歌山建设集团有限公司	4.51%	建筑工程施工总承包特级,市政公用工程施工总承包一级
8	广宏建设集团有限公司	2.26%	建筑工程施工总承包一级,建筑装修装饰工程专业承包一级
9	浙江东阳建工集团有限公司	2.26%	建筑装修装饰工程专业承包一级,建筑工程施工总承包一级
10	利越集团有限公司	2.26%	路工程施工总承包一级,公路路基工程专业承包一级
11	天祥建设集团股份有限公司	2.26%	工程设计建筑行业(人防工程)甲级,工程设计建筑行业(建筑工程)甲级,建筑工程施工总承包特级
12	东阳市中筑建设有限公司	2.26%	市政公用工程施工总承包二级,建筑工程施工总承包二级
13	浙江省东阳市市政环境工程有限公司	1.13%	市政公用工程施工总承包一级
14	伟基控股发展集团有限公司	1.13%	建筑施工总承包一级
15	东阳江城建设集团有限公司	1.13%	建筑工程施工总承包一级
16	浙江省东阳市南方建筑工程有限公司	1.13%	建筑工程施工总承包一级
17	浙江小九天建设集团有限公司	1.13%	建筑工程施工总承包一级

2020年前五大客户情况

单位:万元

序号	客户名称	是否关联方	金额	占比
1	上海找钢网信息科技股份有限公司	否	26,098.80	21.37%
2	钢棒棒电子商务有限公司	否	10,287.08	8.42%
3	杭州中金钢铁有限公司	否	5,019.05	4.11%
4	杭州昊天物资有限公司	否	3,553.44	2.91%
5	广宏建设集团有限公司	是	3,416.83	2.80%
合计		-	48,375.20	39.61%
建材销售收入		-	122,133.32	100.00%

2020年前五大供应商情况

单位:万元

序号	客户名称	是否关联方	金额	占比
1	上海益业实业有限公司	否	14,945.08	12.70%
2	上海希冠实业有限公司	否	13,575.47	11.54%
3	浙江华诚金属制品有限公司	否	5,002.36	4.25%
4	杭州昌都物资有限公司	否	4,665.89	3.96%
5	福建省翔中泰韦实业有限公司	否	4,216.53	3.58%
合计		-	42,405.33	36.03%
建材销售成本		-	117,686.85	100.00%

发行人建材销售业务集中度较低,对前五大供应商及客户依赖性较低。除东阳市本地建筑企业之外,发行人还通过自身优势与上海找钢网信息科技股份有限公司、上海钢银电子商务股份有限公司、浙江纲本贸易有限公司等进行建材销售。其中,发行人2018年采购对象与2019年销售对象中均有浙江纲本贸易有限公司,属于偶发性的市场化交易。该公司和发行人没有关联方关系,单次采购和销售均独立完成,交易品种和交易对象存在差异。

东阳市世展交通产业发展有限公司(以下简称"世展公司")主要经营碎石、砂生产、商品混凝土和混凝土预制构件生产、建筑材料销售,建材销售业务模式为加工生产建筑材料进行销售。

2018年-2020年,公司分别实现建材销售收入13,272.02万元、95,012.12万元和122,133.32万元,毛利率分别为1.95%、1.13%和3.64%,2020年毛利率增加系世展公司自产自销建材业务毛利较高。

5、保安服务业务

公司保安服务业务主要由子公司东阳市保安服务有限公司(简称"保安服务公司")负责运营。保安服务公司目前业务主要包括保安派驻、保安押运、协辅警服务、联网报警等各种安保服务。截至2020年末,保安服务公司区域联网报警在网用户总数7,934户,消控室联网用户198户,独立烟感联网1,606户;人防派驻服务单位225家,押运网点43个,派驻1,069人;托管单位27家,托管人数232人。

2018年、2019年和2020年,该公司保安服务业务分别实现收入14,050.85万元、17,234.33万元和18,377.08万元,毛利率分别为2.39%、0.72%和0.44%。发行人2018年与东阳市公安局签订了政府购买服务协议,购买警务辅助人员服务,但由于协议中约定支付给相关辅警人员的总费用以市公安局提供的经费清单为准,故而成本较高,毛利率较低。

6、市场经营业务

公司的市场经营业务收入主要为房屋租赁收入,由集团及其下属子公司东阳市总部中心开发建设有限公司负责管理运营。

此外,公司市场经营业务还包括少许的物业管理收入,物业管理业务由子公司东阳市国置物业服务有限公司负责,收入主要来自收缴的物业管理费。

2018年、2019年和2020年,公司分别确认市场经营收入 7,636.75万元、10,939.47万元和7,694.60万元,营业收入减少主要系东阳市市场开发有限公司2020年7月股权划出,收入仅为1-6月租金收入。毛利率分别为43.76%、51.29%和-5.07%,由于疫情原因,减免租金,导致毛利率为负。

7、粮食及民爆物资销售业务

公司粮食及民爆物资销售业务主要由子公司东阳市粮食收储有限公司(以下简称"粮食收储公司")和东阳市民爆物资有限公司(以下简称"民爆公司")管理运营。

粮食收储公司系于1998年根据国务院粮食流通体制改革要求组建,下设3个分公司,1个中心粮库,主要业务包括粮食收购、储备、调拨、批发、军粮采购和粮食加工等方面。2020年公司采购政策性粮食22,578吨,轮换市级储备粮食28,691吨;截至2020年末,公司储备粮油库存规模58,348吨,其中市级储备粮44,200吨、市级储备油100吨、省级储备粮14,048吨。该公司粮食销售业务收入主要来自省储粮轮换任务和自营粮油经营, 2018年、2019年和2020年分别实现收入10,039.20万元、8,790.27万元和8,900.87万元,毛利率分别为2.66%、3.03%和2.93%。民爆公司主要经营民用爆炸物品和剧毒化学品销售,属于特许经营范围,营业收入主要来源于市场化销售收入, 2018年、2019年和2020年分别实现收入1,754.29万元、2,288.34万元和2,463.71万元,毛利率分别为24.77%、23.66%和25.54%。

2018年、2019年和2020年,公司分别确认粮食及民爆物资销售收入11,793.50万元、11,078.60万元和11,364.57万元,毛利率分别为5.95%、7.29%和7.83%。

8、勘察测绘收入

勘察测绘业务主要由子公司东阳市资源勘察规划测绘有限公司管理运营。业务模式为受个人、企事业单位委托进行勘察测绘,收取相关费用。东阳市资源勘察规划测绘有限公司股权2020年划入发行人, 2020年实现勘察测绘收入5,591.77万元,毛利率为54.96%。

第五条 发行人财务情况

发行人2018-2020年度财务报告已由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了编号为会审字[2019]6159号、容诚审字[2020]310Z0428号、容诚审字[2021]310Z0551号的标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及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、发行人财务总体情况

(一)发行人最近三年财务数据

1. 发行人最近三年主要财务数据

发行人最近三年主要财务数据

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	3,868,772.52	2,022,998.20	1,697,340.63
其中:流动资产	2,561,561.01	1,553,594.12	1,333,578.83
负债合计	1,836,791.47	962,395.96	804,252.16
其中:流动负债	643,200.60	438,335.64	345,611.68
所有者权益合计	2,031,981.05	1,060,602.24	893,088.47
负债和所有者权益总计	3,868,772.52	2,022,998.20	1,697,340.63
营业收入	269,139.05	222,426.67	76,203.91
营业利润	22,626.97	24,958.45	13,012.10
利润总额	23,985.93	25,275.43	13,053.76
净利润	20,407.96	17,624.58	11,155.50
经营活动产生的现金流量净额	-526,604.87	-131,801.82	-30,103.50
投资活动产生的现金流量净额	-633,883.68	-162,888.37	-30,226.17
筹资活动产生的现金流量净额	1,047,874.02	261,028.61	198,317.23
现金及现金等价物净增加额	-112,614.53	-33,661.58	137,987.56
期末现金及现金等价物余额	186,803.31	299,417.84	333,079.42

2、发行人最近三年主要财务指标

发行人最近三年主要财务指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率[1]	3.98	3.54	3.86
速动比率[2]	0.86	1.11	1.31
资产负债率(%)[3]	47.48	47.57	47.38
存货周转率(次)[4]	0.16	0.18	0.07
流动资产周转率(次)[5]	0.13	0.15	0.06
总资产周转率(次)[6]	0.09	0.12	0.05
净利润率(%)[7]	7.58	7.92	14.64
净资产收益率(%)[8]	1.32	1.80	1.24
总资产收益率(%)[9]	0.69	0.95	0.70

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*100%;
4、存货周转率=营业成本/存货平均余额;
5、流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产总额;
6、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额;
7、净利润率=净利润/营业总收入*100%;
8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益*100%;
9、总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%。

3、会计政策变更造成的期初期末数据差异情况详见本期债券《募集说明书》

(二)发行人财务状况分析

截至2020年末,发行人总资产为3,868,772.52万元,净资产2,031,981.05万元。最近三年,公司分别实现营业收入269,139.05万元、222,426.67万元、76,203.91万元;分别实现净利润20,407.96万元、17,624.58万元、11,155.50万元。从总体来看,公司资产规模雄厚,经营状况稳定,盈利能力较强,是本次债券按时还本付息的坚实基础。

1、偿债能力分析

最近三年,发行人偿债能力指标数据见下表:

发行人最近三年偿债能力情况表

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率(倍)	3.98	3.54	3.86
速动比率(倍)	0.86	1.11	1.31
资产负债率(%)	47.48	47.57	47.38
EBITDA(万元)	53,545.81	44,966.75	25,010.90
EBITDA利息保障倍数(倍)	1.95	2.82	2.44

注:(1)流动比率=流动资产/流动负债
(2)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
(3)资产负债率=负债总额/资产总额
(4)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
(5)EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

从短期偿债指标看,2018年末、2019年末、2020年末,发行人流动比率分别为3.86、3.54、3.98,速动比率分别为1.31、1.11、0.86。发行人流动比率、速动比率均处于合理水平,具有较强的短期偿债能力,能够较好的应付短期债务风险。

从长期偿债能力看,2018年末、2019年末、2020年末,发行人的资产负债率分别为47.38%、47.57%、47.48%。总体而言,发行人资产负债率较低且处于正常水平,具备强长期偿债能力。

最近三年,发行人EBITDA分别为25,010.90万元、44,966.75万元、53,545.81万元,EBITDA利息保障倍数分别为2.44、2.82、1.95。总体来看,发行人EBITDA体现了发行人较强的长期偿还能力。

2、营运能力分析

发行人合并报表经营效率指标数据见下表:

发行人最近三年经营效率情况表

项目	2020年度	2019年度	2018年度
存货周转率(次)	0.16	0.18	0.07
流动资产周转率(次)	0.13	0.15	0.06
总资产周转率(次)	0.09	0.12	0.05

注:(1)存货周转率=营业成本/存货平均余额
(2)流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产总额
(3)总资产周转率=营业收入/总资产

2018-2020年,发行人存货周转率分别为0.07、0.18、0.16;发行人流动资产周转率分别为0.06、0.15、0.13;发行人总资产周转率分别为0.05、0.12、0.09。总体而言存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率呈增长趋势,运营效率呈增高趋势。

3、盈利能力分析

发行人合并报表盈利能力指标数据如下:

发行人最近三年盈利能力情况表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	269,139.05	222,426.67	76,203.91
营业成本	245,777.69	176,800.50	64,610.07
其他收益	29,746.15	14,009.81	21,058.81
营业利润	22,626.97	24,958.45	13,012.10
利润总额	23,985.93	25,275.43	13,053.76
净利润	20,407.96	17,624.58	11,155.50
净资产收益率	1.32	1.80	1.24
总资产收益率	0.69	0.95	0.70

注:(1)净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]。
(2)总资产收益率=净利润/[(期初总资产+期末总资产)/2]。

2018年、2019年及2020年,发行人营业收入分别为76,203.91万元、222,426.67万元和269,139.05万元,2019年比2018年增加191.88%;营业成本分别为64,610.07万元、176,800.50万元和245,777.69万元,2019年比2018年增加173.64%;发行人营业利润分别为13,012.10万元、24,958.45万元和22,626.97万元,2019年比2018年增加91.81%。

盈利指标方面,最近三年,发行人净资产收益率分别为1.24%、1.80%、1.32%,总资产收益率分别为0.70%、0.95%、0.69%,总体来看,发行人净资产收益率和总资产收益率较为稳定,表明发行人盈利能力较为稳定。

4、现金流量分析

最近三年,公司现金流量情况如下:

发行人最近三年合并现金流量情况表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计	435,574.51	407,976.71	260,654.03
经营活动现金流出小计	962,179.39	539,778.53	290,757.53
经营活动产生的现金流量净额	-526,604.87	-131,801.82	-30,103.50
二、投资活动产生的现金流量:			
投资活动现金流入小计	181,929.85	5,075.68	17,103.01
投资活动现金流出小计	815,813.53	167,964.05	47,329.17
投资活动产生的现金流量净额	-633,883.68	-162,888.37	-30,226.17
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	1,411,572.81	429,699.59	233,456.95
筹资活动现金流出小计	363,698.79	168,670.97	35,139.72
筹资活动产生的现金流量净额	1,047,874.02	261,028.61	198,317.23
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	-112,614.53	-33,661.58	137,987.56
加:期初现金及现金等价物余额	299,417.84	333,079.42	195,091.86
六、期末现金及现金等价物余额	186,803.31	299,417.84	333,079.42

(1)经营活动产生的现金流量分析

最近三年,公司经营活动现金净额分别为-30,103.50万元、-131,801.82万元和-526,604.87万元,变动幅度较大。近三年经营活动产生的现金流量净额下降较大的主要原因是项目建设投入不断加大,支付款项逐渐增多,且支付的往来款有所增加所致。

2019年相比于2018年,公司经营活动现金流出有所增加。经营活动现金流出变动较大的项目为购买商品、接受劳务支付的现金。发行人购买商品、接受劳务支付的项目主要为建材成本9.39亿元、吴宁街道西岘小区棚户区改造项目8.93亿元、东阳市卢宅保护利用一期工程1.07亿元、东阳市上卢农房集聚区建设项目3.06亿元、城东休闲养生项目1.68亿元等项目的款项。

2020年相比于2019年,公司经营活动现金流出有所增加。经营活动现金流出变动较大的项目为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人购买商品、接受劳务支付的项目主要为建材成本11.77亿元及项目建设投入。支付其他与经营活动有关的现金主要为支付与东阳市长征投资开发有限公司、东阳市金投控股集团有限公司的借款。

(2)投资活动产生的现金流量分析

最近三年,公司投资活动现金流量净额均为净流出,金额分别为-30,226.17万元、-162,888.37万元和-633,883.68万元。近三年公司投资活动现金流量净额持续为负,主要系投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金增加。

发行人2019年投资支付的现金主要为支付金华市金义东轨道交通有限公司的1.00亿元、支付浙江义东高速公路有限公司的1.40亿元和支付东阳市国复竹木制品合伙企业的2.5亿元;发行人2019年支付其他与投资活动有关的现金主要为支付给东阳市处非办的1.48亿元款项以及对杭温高速0.57亿元、甬金铁路1.83亿元的投资支出。

发行人2020年投资支付的现金主要为新增投资三家合伙企业合计17.58亿元、支付金华市金义东轨道交通有限公司的14.00亿元、支付浙江义东高速公路有限公司的3.55亿元和支付东阳市中国石化经营有限责任公司的0.65亿元;发行人2020年支付其他与投资活动有关的现金主要为支付给东阳市处非办的0.39亿元款项以及对杭温高速1.02亿元、甬金铁路3.56亿元的投资支出。

(3)筹资活动产生的现金流量分析

最近三年,公司筹资活动现金流量净额分别为198,317.23万元、261,028.61万元和1,047,874.02万元。近三年筹资活动产生的现金流净流入快速增长,主要系随着发行人资产规模不断壮大,融资能力进一步提升,业务规模不断增大,项目投资需求较大,通过银行借款、发行债券融资增加。

(三)资产与负债结构分析

1、资产构成分析

报告期内,公司主要资产构成情况如下:

发行人最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	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	186,911.35	4.83	299,797.23	14.82	333,179.42	19.63
应收票据	982.35	0.03	48.82	0.00	59.60	0.00
应收账款	28,850.00	0.75	16,526.33	0.82	11,465.14	0.68
预付款项	18,846.66	0.49	9,160.16	0.45	8,032.65	0.47
其他应收款	251,906.81	6.51	109,791.04	5.43	95,344.44	5.62
存货	2,007,810.25	51.90	1,066,200.67	52.70	879,294.63	51.80
其他流动资产	66,253.60	1.71	52,069.87	2.57	6,202.94	0.37
流动资产合计	2,561,561.01	66.21	1,553,594.12	76.80	1,333,578.83	78.57
可供出售金融资产	200,964.00	5.19	29,314.00	1.45	4,464.00	0.26
长期应收款	18,846.06	0.49	14,974.06	0.74	3,750.00	0.22
长期股权投资	296,959.48	7.68	116,341.33	5.75	96,977.03	5.71
投资性房地产	68,588.91	1.77	92,438.85	4.57	76,172.93	4.49
固定资产	501,659.00	12.97	100,855.35	4.99	110,735.44	6.52
在建工程	50,085.95	1.29	26,595.18	1.31	16,665.66	0.98
无形资产	81,790.71	2.11	50,591.06	2.50	42,015.78	2.48
商誉	651.05	0.02				
长期待摊费用	3,023.62	0.08	2,090.52	0.10	915.68	0.05
递延所得税资产	342.64	0.01	332.65	0.02	136.29	0.01
其他非流动资产	84,300.09	2.18	35,871.09	1.77	11,928.99	0.70
非流动资产合计	1,307,211.51	33.79	469,404.08	23.20	363,761.80	21.43
资产总计	3,868,772.52	100.00	2,022,998.20	100.00	1,697,340.63	100.00

截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人资产总额分别为1,697,340.63万元、2,022,998.20万元及3,868,772.52万元。截至2020年12月31日,发行人资产总额较2019年末增加1,845,774.32万元,增幅为91.24%,主要系存货、其他应收款、可供出售金融资产、长期股权投资和固定资产增加所致。

在流动与非流动资产结构方面,截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人流动资产占总资产的比例分别为78.57%、76.80%和 66.21%,发行人流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成。截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人非流动资产占总资产的比例分别为21.43%、23.20%和33.79%,发行人非流动资产主要由长期股权投资、可供出售金融资产和固定资产构成。

(1)货币资金

最近三年末,发行人货币资金余额分别为333,179.42万元、299,797.23万元和186,911.35万元,占期末总资产的比例分别为19.63%、14.82%和4.83%。截至2020年末,发行人货币资金余额较2019年末减少112,885.88万元,降幅为37.65%,主要系工程款支付增加、对联营企业的投资和对工程的投资,导致银行存款减少所致。

截至2020年末,发行人受限货币资金108.03万元,受限原因为保证金。

发行人最近三年货币资金结构

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	23.33	12.74	14.67
银行存款	186,778.74	299,401.06	333,062.79
其他货币资金	109.28	383.43	101.96
合计	186,911.35	299,797.23	333,179.42

(2)应收账款

最近三年末,发行人应收账款分别为11,465.14万元、16,526.33万元和28,850.00万元,占期末总资产的比例分别为0.68%、0.82%和0.75%。截至2020年末,发行人应收账款余额较2019年末增加12,323.66万元,增幅为74.57%,主要系工程款和建材销售业务增加所致。

发行人2020年末应收账款前五大明细

单位:万元

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例	关联关系
东阳市自然资源和规划综合服务中心	10,601.99	35.29%	非关联方
东阳市干线公路建设指挥部	2,181.07	7.26%	非关联方
浙江新东阳建设集团有限公司	1,558.88	5.19%	关联方
广宏建设集团有限公司	1,325.31	4.41%	关联方
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	1,287.77	4.29%	关联方
合计	16,955.02	56.44%	

(3)其他应收款

最近三年末,发行人其他应收款余额分别为95,344.44万元、109,791.04万元和251,906.81万元,占期末总资产的比例分别为5.62%、5.43%和6.51%。截至2020年末,发行人其他应收款余额较2019年末增加142,115.77万元,增幅为129.44%,主要为借款、保证金及项目垫付款等。

发行人2020年末其他应收款前五大明细

单位:万元

单位名称	性质	金额	款项形成原因	占其他应收款总额的比例
东阳市长征投资开发有限公司	关联方	116,578.50	借款及利息	45.77%
东阳市金投控股集团有限公司	非关联方	45,888.87	借款及利息	18.02%
东阳市白云开发建设有限公司	关联方	25,220.55	借款及利息	9.9%
东阳市江北开发建设有限责任公司	关联方	19,008.59	借款及利息	7.46%
东阳市土地储备中心	非关联方	12,263.01	往来款	4.81%
合计		218,959.52		85.96%

(4)存货

最近三年末,发行人存货余额分别为879,294.63万元、1,066,200.67万元和2,007,810.25万元,占期末总资产的比例分别为51.80%、52.70%和51.90%。截至2020年末,发行人存货余额较2019年末增加941,609.58万元,增幅为88.31%,主要系注入39省道工程、40省道工程和37省道工程资产共计26.42亿元,注入非农指标建设指标33.89亿元,其余为安置房和工程投入增加所致。

发行人2020年末存货明细表

单位:万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	147.44	0.00	147.44
包装物及低值易耗品	31.02	0.00	31.02
库存商品	17,822.58	0.00	17,822.58
土地资产	85,750.11	0.00	85,750.11
开发成本	636,089.66	0.00	636,089.66
开发产品	356,925.67	4.38	356,921.28
工程施工	10,745.00	0.00	10,745.00
受托代建项目	900,303.15	0.00	900,303.15
合计	2,007,814.63	4.38	2,007,810.25

(5)可供出售金融资产

最近三年末,发行人可供出售金融资产分别为4,464.00万元、29,314.00万元和200,964.00万元,占期末总资产的比例分别为0.26%、1.45%和5.19%。2020年末,发行人可供出售金融资产比2019年末增加171,650.00万元,主要系新增投资三家合伙企业。

(6)长期应收款

最近三年末,发行人长期应收款余额分别为3,750.00万元、14,974.06万元和18,846.06万元,占期末总资产的比例分别为0.22%、0.74%和0.49%。2020年末,发行人长期应收款比2019年末增加3,872.00万元,增幅为25.86%,主要系增加应收东阳市非法集资案件处置领导小组办公室长期应收款所致。

发行人2020年末长期应收款明细

单位:万元

单位名称	期末余额
东阳市非法集资案件处置领导小组办公室	18,846.06
合计	18,846.06

(7)长期股权投资

最近三年末,发行人长期股权投资余额分别为96,977.03万元、116,341.33万元和296,959.48万元,占期末总资产的比例分别为5.71%、5.75%和7.68%。2020年末,发行人长期股权投资比2019年末增加180,618.15万元,增幅为155.25%,主要系支付东阳市中国石化经营有限责任公司、金华市金义东轨道交通有限公司、浙江义东高速公路有限公司投资款所致。发行人长期股权投资主要为对金华市金义东轨道交通有限公司、金华市东永高速投资有限公司、浙江义东高速公路有限公司、东阳市中国石化经营有限责任公司等公司的出资。

发行人2020年末长期股权投资明细

单位:万元

被投资单位	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额
东阳市中国石化经营有限责任公司	1,168.50	6,500.00	238.90	7,429.59
浙江东维信息技术有限公司	28.21	110.86	0.00	139.07
金华市金义东轨道交通有限公司	80,000.00	140,000.00	0.00	220,000.00
金华市东永高速投资有限公司	20,326.13	0.00	2,027.20	18,298.93
浙江益药邦生物科技有限公司	18.50	16.58	35.07	0.00
浙江义东高速公路有限公司	14,800.00	35,499.00	0.00	50,299.00
数字东阳技术运营有限公司	0.00	800.00	7.12	792.88
合计	116,341.33	182,926.44	2,308.29	296,959.48

(8)投资性房地产

最近三年末,发行人投资性房地产账面价值分别为76,172.93万元、92,438.85万元和68,588.91万元,占期末总资产的比例分别为4.49%、4.57%和1.77%,其中,2020年末投资性房地产账面价值较2019年末减少23,849.94万元,降幅25.80%,主要系发行人原子公司东阳市市场开发有限公司股权划出,导致投资性房地产减少。

(9)固定资产

最近三年末,发行人固定资产余额分别为110,735.44万元、100,855.35万元和501,659.00万元,占期末总资产的比例分别为6.52%、4.99%和12.97%,2020年末发行人固定资产比2019年末增加400,803.66万元,增幅为397.40%,主要系外购和划入水库资产。

发行人2020年末固定资产明细

单位:万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	期末余额
房屋及建筑物	93,430.11	24,867.73	268.75	68,293.63
机器设备	12,115.75	6,625.80	0.00	5,489.95
专用设备	144,399.28	20,495.33	0.00	123,903.95
运输设备	4,871.51	3,071.76	0.00	1,799.75
构筑物	4,860.80	1,865.00	0.00	2,995.80
水库资产	305,653.56	8,949.96	0.00	296,703.60
办公、电子及其他设备	6,413.83	3,941.51	0.00	2,472.32
合计	571,744.84	69,817.09	268.75	501,659.00

(10)在建工程

最近三年末,发行人在建工程余额分别为16,665.66万元、26,595.18万元和50,085.95万元,占期末总资产的比例分别为0.98%、1.31%和1.29%。截至2020年末,发行人在建工程余额较2019年末增加23,490.78万元,增幅为88.33%,主要系在建工程项目建设投入增加所致。

发行人2020年末重要在建工程项目明细

单位:万元

项目名称	期末余额	占比	期初余额	本期增加额
污水处理三期改造二期工程	13,700.14	27.35%	12,776.79	923.35
歌山骨料加工及固废资源化利用项目	5,958.01	11.90%	0.00	5,958.01
二水厂二期	3,449.75	6.89%	2,362.57	1,087.18
东阳市城东街道雅溪村制砂流水线设备采购项目	2,924.48	5.84%	0.00	2,924.48
东阳市交通循环产业园	2,503.32	5.00%	41.04	2,462.28
市污水处理厂提标扩容改造工程	2,151.37	4.30%	11.67	2,139.71
东阳市污水处理厂三期工程	1,712.80	3.42%	0.00	1,712.80
南马镇礼村工业区至下格村、黄南线污水总管工程	1,605.01	3.20%	13.82	1,591.19
佐村镇厦城水厂	1,548.93	3.09%	0.06	1,548.87
合计	35,553.81	70.99%	15,205.94	20,347.87

(11)其他非流动资产

最近三年末,发行人其他非流动资产余额分别为11,928.99万元、35,871.09万元和84,300.09万元,占期末总资产的比例分别为0.70%、1.77%和2.18%。截至2020年末,发行人其他非流动资产余额较2019年末增加48,429.00万元,增幅为135.01%,主要系对金甬铁路项目和杭温高铁项目的投资增加所致。

发行人2020年末其他非流动资产明细

单位:万元

项目名称	期末余额
金甬铁路项目	61,574.09
杭温高铁项目	20,088.00
预付不动产款项	2,638.00
合计	84,300.09

2、负债情况分析

报告期内,公司主要负债构成情况如下:

发行人最近三年负债结构情况表

单位:万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	212,430.53	11.57	67,030.49	6.96	13,522.84	1.68
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	28.70	0.00
应付账款	60,522.56	3.30	13,967.07	1.45	10,857.51	1.35
预收款项	166,892.60	9.09	125,147.34	13.00	64,613.06	8.03
应付职工薪酬	5,295.38	0.29	2,130.79	0.22	1,777.03	0.22
应交税费	14,917.94	0.81	16,066.26	1.67	2,889.43	0.36
其他应付款	128,454.50	6.99	114,760.89	11.92	159,883.09	19.88
一年内到期的非流动负债	54,687.10	2.98	98,749.00	10.26	92,010.25	11.44
其他流动负债	0.00	0.00	483.80	0.05	29.77	0.00
流动负债合计	643,200.60	35.02	438,335.64	45.55	345,611.68	42.97
长期借款	619,069.52	33.70	234,649.00	24.38	208,800.00	25.96
应付债券	299,222.88	16.29	-	-	-	-
长期应付款	275,269.68	14.99	289,378.92	30.07	249,804.48	31.06
递延收益	28.80	0.00	32.40	0.00	36.00	0.00
非流动负债合计	1,193,590.88	64.98	524,060.32	54.45	458,640.48	57.03
负债合计	1,836,791.47	100.00	962,395.96	100.00	804,252.16	100.00

截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人负债总额分别为804,252.16万元、962,395.96万元和1,836,791.47 万元。截至2020年12月31日,发行人负债总额较2019年末增加874,395.51万元,增幅为90.86%,主要系应付债券、长期借款、短期借款和应付账款增加所致。

在流动与非流动负债结构方面,截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人流动负债占总负债的比例分别为42.97%、45.55%和35.02%,发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人非流动负债占总负债的比例分别为57.03%、54.45%和64.98%,发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1)短期借款

最近三年,发行人短期借款余额分别为13,522.84万元、67,030.49万元和212,430.53万元,占期末总负债的比例分别为1.68%、6.96%和11.57%。截至2020年末,发行人短期借款余额较2019年末增加145,400.03万元,增幅为216.92%,主要系信用借款、保证借款和抵押借款等银行借款增加所致。

最近三年末发行人短期借款明细

单位:万元

借款类别	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	22,055.95	15,145.49	13,522.84
保证借款	167,374.57	42,000.00	-
抵押借款	3,000.00	4,500.00	-
质押借款	20,000.00	385.00	-
抵押、保证借款	-	5,000.00	-
合计	212,430.53	67,030.49	13,522.84

(2)应付账款

最近三年,发行人应付账款余额分别为10,857.51万元、13,967.07万元和60,522.56万元,占期末总负债的比例分别为1.35%、1.45%和3.30%。发行人应付账款主要为工程款、西岘安置房购房款。

发行人2020年末发行人应付账款前五名明细

单位:万元

名称	款项性质	金额	占应付账款总额比例	是否关联方
东阳市市场开发有限公司	购房款	5,308.37	8.77%	非关联方
东阳市浩歌建设有限公司	工程款	4,656.21	7.69%	非关联方
东阳市新越建设有限公司	工程款	1,805.01	2.98%	非关联方
中天交通建设投资集团有限公司	工程款	1,738.68	2.87%	非关联方
浙江源通建设工程有限公司	工程款	1,398.41	2.31%	非关联方
合计	/	14,906.68	24.62%	

(3)预收款项

最近三年,发行人预收款项余额分别为64,613.06万元、125,147.34万元和166,892.60万元,占期末总负债的比例分别为8.03%、13.00%和9.09%,发行人预收款项主要为预收房款。截至2020年末,发行人预收款项主要为预收东阳市上卢农房集聚区项目房款90,181.27万元,预收吴宁街道西岘小区棚户区改造安置房项目房款43,493.18万元,两项加计占比80.10%。

(4)其他应付款

最近三年末,发行人其他应付款余额分别为159,883.09万元、114,760.89万元和128,454.50万元,占期末总负债的比例分别为19.88%、11.92%和6.99%。

发行人2020年末其他应付款前5大明细

单位:万元

债权单位名称	金额	账龄	占比	款项性质	是否关联方
东阳市水库水电运行中心	20,000.00	1年以内	16.59%	代收代付款项	非关联方
东阳市市场开发有限公司	9,011.43	1年以内	7.47%	调剂资金	非关联方
东阳市财政局	4,509.48	1年以内、1-2年	3.74%	往来款、改制费	非关联方
东阳市东白山旅游投资有限公司	3,079.58	1年以内、1-2年、2-3年	2.55%	往来款	关联方
东阳市阳光液化气有限公司	3,044.94	1年以内	2.53%	调剂资金	非关联方
合计	39,645.43		32.88%		

(5)一年内到期的非流动负债

最近三年末,发行人一年内到期的非流动负债余额分别为92,010.25万元、98,749.00万元和54,681.10万元,占期末总负债的比例分别为11.44%、10.26%和2.98%,主要是一年内到期的长期借款。发行人2020年末一年内到期的非流动负债比2019年末减少44,061.90万元,降幅44.62%,主要系一年内到期的长期借款减少。

(6)长期借款

最近三年末,发行人长期借款余额分别为208,800.00万元、234,649.00万元和619,069.52万元,占期末总负债的比例分别为25.96%、24.38%和33.70%。截至2020年末,发行人长期借款余额较2019年末增加384,420.52万元,增幅为163.83%,主要系保证借款等银行借款增加所致。

最近三年末发行人长期借款构成

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	26,805.00	36,505.00	-
保证借款	459,365.52	135,244.00	175,300.00
抵押借款	28,619.00	18,700.00	500.00
抵押及保证借款	24,780.00	-	-
质押及保证借款	79,500.00	44,200.00	33,000.00
合计	619,069.52	234,649.00	208,800.00

(7)应付债券

最近三年,发行人应付债券2018年末和2019年末无余额,2020年余额为299,222.88万元,占期末总负债的比例为16.29%。发行人应付债券2020年末增加余额系发行"20东阳01/02债券""20东阳国资PPN01/PPN02债券"所致。

截至2020年末,发行人应付债券明细如下:

发行人应付债券明细

单位:亿元

债券名称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	起息日	期限(年)	票面利率(%)	债券类型
20东阳01	10.00	10.00	2020-06-08	5.00	3.66	私募债
20东阳02	5.00	5.00	2020-07-21	5.00	4.18	私募债
20东阳国资PPN001	10.00	10.00	2020-09-16	5.00	4.35	定向工具
20东阳国资PPN002	5.00	5.00	2020-11-05	5.00	4.28	定向工具
合计	30.00	30.00	-	-	-	-

(8)长期应付款

最近三年末,发行人长期应付款余额分别为249,804.48万元、289,378.92万元和275,269.68万元,占期末总负债的比例分别为31.06%、30.07%和14.99%。发行人长期应付款2020年末比2019年末减少14,109.24万元,降幅4.88%,主要系结转专项应付款所致。

截至2020年末,发行人长期应付款明细如下:

发行人长期应付款分类明细

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
长期应付款	93,395.00	80,000.00	7,910.24
专项应付款	181,874.68	209,378.92	241,894.24
合计	275,269.68	289,378.92	249,804.48

近三年发行人长期应付款-长期应付款明细

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
国开发展基金有限公司	-	-	2,911.49
永赢金融租赁有限公司	-	-	4,998.75
东阳市财政局债券资金	53,395.00	40,000.00	-
东阳市高铁新城管委会债券资金	40,000.00	40,000.00	-
合计	93,395.00	80,000.00	7,910.24

近三年发行人长期应付款-专项应付款明细

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
财政拨款	181,874.68	209,378.92	241,894.24
合计	181,874.68	209,378.92	241,894.24

3、所有者权益分析

发行人最近三年所有者权益情况表

单位:万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	25,000.00	1.23	25,000.00	2.36	25,000.00	2.80
资本公积	1,820,920.68	89.61	869,531.02	81.98	718,812.21	80.49
专项储备	77.97	0.00	89.38	0.01	115.97	0.01
盈余公积	6,607.42	0.33	6,236.43	0.59	5,848.30	0.65
未分配利润	174,747.69	8.60	156,115.58	14.72	139,767.87	15.65
归属于母公司所有者权益合计	2,027,353.75	99.77	1,056,972.41	99.66	889,544.35	99.60
少数股东权益	4,627.30	0.23	3,629.83	0.34	3,544.11	0.40
所有者权益合计	2,031,981.05	100.00	1,060,602.24	100.00	893,088.47	100.00

截至2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年12月31日,发行人所有者权益分别为893,088.47万元、1,060,602.24万元和2,031,981.05万元。截至2020年12月31日,发行人所有者权益较2019年末增加1,845,774.32万元,增幅为91.24%,主要系资本公积和未分配利润增加所致。

发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。截至2020年末,发行人实收资本、资本公积和未分配利润占所有者权益的比重分别为1.23%、89.61%和8.60%。

最近三年末,发行人实收资本均为25,000.00万元,2020年8月12日,控股股东东阳市人民政府国有资产监督管理办公室转让10%股份给浙江省财务开发有限责任公司,转让后,东阳市人民政府国有资产监督管理办公室持股比例为90%,浙江省财务开发有限责任公司持股比例为10%,企业类型由有限责任公司(国有独资)变更为有限责任公司(国有控股)。

最近三年发行人资本公积分别为718,812.21万元、869,531.02万元和1,820,920.68万元,实现稳定增长。截至2020年末,发行人资本公积较2019年末增长了951,389.66万元,增幅为109.41%;主要系发行人持续收到财政资金及国有股权和资产注入。

最近三年,发行人未分配利润分别为139,767.87万元、156,115.58万元和174,747.69万元,实现了稳定增长,主要系发行人每年盈利稳定增加所致。

第六条 发行人信用情况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

2017年6月30日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具"10东城发债"跟踪评级报告,发行人主体信用等级为AA。

2019年11月13日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具评级报告,发行人主体信用等级为AA+。

近三年,发行人资产规模不断壮大,盈利能力和抗风险能力不断增强,主体信用等级由AA调整为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

(一)本次债券的信用评级及评级报告内容概要

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪信评")对东阳国投及其发行的本次债券主要信用风险要素的分析,给予公司AA+主体信用等级,评级展望为稳定;认为本次债券还本付息安全性很强,并给予本次债券AA+信用等级。

(二)评级报告的内容摘要

主要优势

1、区域环境较好。

东阳市经济基础较好,在建筑业等传统优势产业和以影视、文化旅游产业为主的现代服务业带动之下,地方经济保持平稳发展,综合实力常年位居全国百强县中游,为东阳国投业务开展提供了较好的外部环境。

2、政府支持力度大。

东阳国投作为东阳市政府性项目建设和国有资产运营的主体,可持续得到上级政府在项目获取、资金补助以及资产划拨方面的有力支持。

3、自有资本实力增强,财务弹性尚好。

得益于上级政府资产注入以及财政资金拨付,东阳国投自有资本实力不断增强,财务杠杆水平尚可。

主要风险

1、项目开发资金平衡压力。

相较于投入规模,东阳国投承担的政府性项目回款较为有限,加之后续待投规模仍较大,公司将持续面临较大的资金平衡压力。

2、资产流动性欠佳。

东阳国投资产集中于项目开发成本,且部分建设用地、在建房地产项目及物业资产已抵押,资产流动性欠佳;同时,2020年以来公司对外投资规模快速增长,资金占用规模有所增大。

3、子公司管控风险。

东阳国投下属子公司较多,且涉及行业较多,面临一定的子公司管控压力。

4、募投项目运营风险。

本期债券募投项目收益主要来源于建成物业的销售收入,经营收益存在不达预期性风险。

(三)跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪信评的业务操作规范,新世纪信评将将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素。

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

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

新世纪信评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,新世纪信评将根据相关主管部门监管的要求和新世纪信评的业务操作规范,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、发行人的资信情况

(一)发行人的资信情况

截至2020年末,发行人在银行获得的授信额度总额为1,497,755.00万元,其中已使用授信额度819,636.80万元,未使用额度678,118.20万元。

截至2020年末发行人授信情况明细表

单位:万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
工商银行	280,800.00	54,800.50	225,999.50
广发银行	23,000.00	19,980.00	3,020.00
国家开发银行	167,000.00	82,833.30	84,166.70
恒丰银行	20,000.00	20,000.00	-
华夏银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
建设银行	37,000.00	37,000.00	-
交通银行	17,000.00	16,150.00	850.00
金华银行	40,000.00	34,175.00	5,825.00
宁波银行	70,000.00	58,200.00	11,800.00
农商银行	31,000.00	10,240.00	20,760.00
农业发展银行	169,655.00	65,430.00	104,225.00
农业银行	223,500.00	153,871.00	69,629.00
温州银行	30,000.00	-	30,000.00
兴业银行	50,000.00	50,000.00	-
招商银行	57,800.00	57,800.00	-
浙商银行	76,000.00	50,000.00	26,000.00
中国银行	10,000.00	2,252.00	7,748.00
中信银行	145,000.00	76,905.00	68,095.00
总计	1,497,755.00	819,636.80	678,118.20

(二)企业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,本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

(三)企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

本次债券为发行人第二次申报企业债券。发行人于2010年12月14日发行首只企业债(债券简称"10东城发债"),债券规模12亿元,债券期限7年,募集资金中9亿元用于东阳市红椿巷区域旧城改造工程,1.5亿元用于东阳市第二自来水厂工程,1.5亿元用于东阳卢宅保护利用项目,募集资金使用符合企业债核准用途。2017年12月14日,"10东城发债"已全部到期兑付,不存在违约或延迟支付本息的情况。发行人不存在取得批文但未发行的企业债券。

截至本募集说明书出具日,发行人已发行尚未兑付的债务余额为30.00亿元。具体情况如下:

已发行尚未兑付的债券

债券名称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	起息日	期限(年)	票面利率(%)	债券类型	存续及偿还情况
20东阳01	10.00	10.00	2020-06-08	5.00	3.66	私募债	按时付息
20东阳02	5.00	5.00	2020-07-21	5.00	4.18	私募债	按时付息
20东阳国资PPN001	10.00	10.00	2020-09-16	5.00	4.35	定向工具	按时付息
20东阳国资PPN002	5.00	5.00	2020-11-05	5.00	4.28	定向工具	按时付息
合计	30.00	30.00	-	-	-	-	

除上述债券外,截至本募集说明书出具日,发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据或短期融资券。

发行人已发行的企业债券或其他债务均不处于违约或者延迟支付本息的状态。

(四)其他与发行人有关的信用情况

根据《东阳市国有资产投资有限公司企业信用报告》,发行人最近三年的信贷记录和商业往来记录中,不存在违约情况,公司的社会责任记录和司法记录中亦不存在合同违约、重大诉讼、仲裁或行政处罚等重大违法违规情形。

第七条 法律意见

发行人聘请国浩律师事务所作为本次债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行人本次债券发行事宜出具法律意见书,认为:

一、发行人已经取得本次债券发行现阶段必要的各项批准或授权,该等取得的批准或授权合法有效。本次债券发行已取得国家发改委同意注册的通知。

二、发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司,且未发现发行人目前存在依据法律、法规、规范性文件及发行人的章程规定可能导致发行人终止的情形出现,具备《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》等规定的发行公司债券之主体资格。

三、发行人本次债券发行符合《证券法》、《债券管理条例》规定的各项发行要求,具备发行本次债券的实质条件。

四、发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

五、本期债券已经中国境内注册登记、合法存续、且具备企业债券评级资格的评级机构进行了信用评级,本期债券的信用评级符合《债券管理条例》、《发改财金[2004]1134号》等法律、法规和规范性文件相关规定。

六、发行人本次债券无担保,本次债券发行的担保情况符合有关规定。

七、发行人编制的《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》等文件的相关内容符合相关规定,在重大事实方面不存在因虚假记载、误导性陈述及重大遗漏而可能引致的法律风险。

八、本次债券发行所涉中介机构均具备担任发行本次债券的法定主体资格和从业资质,符合《债券管理条例》、《发改财金[2004]1134号》等法律、法规和规范性文件的要求。

综上所述,本所律师认为:发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件,在取得国家发改委核准后,本次发行不存在法律障碍。

第八条 担保情况

本期债券无担保。

第九条 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。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下列说明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税务顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者,发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

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。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入,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日生效的《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。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易,《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

第十条 信息披露安排

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为, 加强公司债券相关信息披露事务管理,保护投资者合法权益,根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定,制定《东阳市国有资产投资有限公司公司债券信息披露管理制度》。

本制度所称信息披露,是指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重大影响的信息以及国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会要求披露的信息。公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者,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。

信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法, 公司资本市场部具体承担公司信息披露工作。公司董事和董事会勤勉尽责,确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。监事和监事会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外,负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

此次债券发行的信息披露事务安排如下:

公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告,并制定本次债券投资者关系管理计划,确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时,并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。公司履行披露义务时,应当按照国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的,公司应当客观报告既有事实;披露重大事项后, 已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的, 公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

本制度的内容如与国家有关部门颁布的法律、法规、规章及其他规范性文件有冲突的或本制度未尽事宜,按有关法律、法规、规章及其他规范性文件的规定执行。

(一)信息披露的具体内容详见本期债券《募集说明书》

第十一条 投资者保护机制

一、债权代理人

为维护本次债券持有人的利益,发行人聘请了财通证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,并与之签订了《债权代理协议》。在本次债券存续期限内,债权代理人将按照债券持有人的最大利益行事,在发行人未能按期还本付息时,债权代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本次债券投资者行使追偿权;监督发行人的经营状况和募集资金使用情况,有权向发行人提出查询事项,包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表,涉及发行人商业秘密的除外;债权代理人代表债券投资者的利益,代理债券投资者签订抵押/质押担保合同(如有),办理抵押/质押担保权利的登记手续(包括但不限于抵押/质押登记、变更、展期、注销等),并切实履行诚信勤勉义务,对抵押/质押资产状况实施监管。

二、债券持有人会议规则主要内容详见本期债券《募集说明书》

三、监管银行

发行人聘请本次债券的监管银行,并与其签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设,由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本次债券本息的银行账户。偿债账户设立后,发行人应按债券还本付息的有关要求将还本付息的资金及时划付至偿债账户,以保证按期支付本次债券本息。本账户资金只用于本次债券还本付息,不得用于其他用途。

第十二条 债权代理人

为维护债券持有人的利益,发行人聘请财通证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,并签订了《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券之债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》全文置备于公司与债权代理人的办公场所。

一、《债权代理协议》的主要内容详见本期债券《募集说明书》

第十三条 本次债券发行的有关机构

一、本次债券发行的有关机构

(一)发行人:东阳市国有资产投资有限公司
住所:浙江省东阳市城南东路230号
法定代表人:斯庆锋 联系人:斯庆锋
联系地址:浙江省东阳市城南东路230号
联系电话:0579-86443311 传真:0579-86443311 邮编:322100

(二)主承销商/簿记管理人/债权代理人:财通证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼
法定代表人:陆建强 联系人:潘峰、杨世龙
联系地址:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2003室
联系电话:0571-87828163、0571-87130392 传真:0571-87821698 邮编:310007

(三)律师事务所:国浩律师(宁波)事务所
住所:宁波市鄞州区定宁街380号宁波报业传媒大厦A座北楼7层7-1
负责人:徐衍修 联系人:董恺纳、周俊奇
联系地址:宁波市鄞州区定宁街380号宁波报业传媒大厦A座北楼7层7-1
联系电话:0574-87360126 传真:0574-87266222 邮编:330212

(四)审计机构:容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人:肖厚发 联系人:叶帮芬、张冬学、吴玲琳
联系地址: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
联系电话:010-66001391 传真:010-66001392 邮编:100037

(五)信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人:朱荣恩 联系人:邬羽佳、徐丽
联系地址:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
联系电话:021-63501349 传真:021-63500872 邮编:200092

(六)债券登记托管机构
1、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:田鹏
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170738 传真:010-88170752 邮编:100140
2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦三楼
总经理:高斌 联系人:王博
联系地址:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦三楼
联系电话:021-38874800 传真:021-58754815 邮编:200120

(七)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
联系电话:021-68808888 传真:021-68804868 邮编:200120

第十四条 备查文件

一、备查文件
(一)国家有关部门对本次债券的批准文件;
(二)《2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券(第一期)募集说明书》;
(三)发行人2018-2020年经审计的财务报告;
(四)评级机构为本次债券出具的信用评级报告;
(五)律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
(六)《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券之债权代理协议》;
(七)《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券之债券持有人会议规则》;
(八)《2020年东阳市国有资产投资有限公司公司债券之募集资金及偿债资金账户监管协议》;

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

(一)东阳市国有资产投资有限公司
住所:浙江省东阳市城南东路230号
法定代表人:斯庆锋 联系人:斯庆锋
联系地址:浙江省东阳市城南东路230号
电话:0579-86443311 传真:0579-86443311 邮编:322100

(二)财通证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼
法定代表人:陆建强 联系人:潘峰、杨世龙
联系地址:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2003室
电话:0571-87828163、0571-87130392 传真:0571-87821698 邮编:310007

三、查询网址

投资者可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:
国家发展和改革委员会网站:http://cjs.ndrc.gov.cn 中国债券信息网网站:http://www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年东阳市国有资产投资有限公司公司债券发行营业网点

序号	主承销商发行网点	地址	联系人	电话
1	财通证券股份有限公司债券融资部	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2003室	潘峰 杨世龙	0571-87828163 0571-87130392