# 2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要

**发 行 人：建德市城市建设发展投资有限公司**
**牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司**
**联席主承销商：申万宏源证券有限公司**
**（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

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、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。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本期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、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/建德城投：指建德市城市建设发展投资有限公司。

市政府：指建德市人民政府。

《公司章程》：指《建德市城市建设发展投资有限公司公司章程》。

本期债券：指总额为人民币15亿元的2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一)，简称"22建德城投债01"，品种二债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)，简称"22建德城投债02"。

本次发行：指2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券的发行。

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《2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/中信建投：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商/申万宏源：指申万宏源证券有限公司。

分销商：大和证券(中国)有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商中信建投证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司、分销商大和证券(中国)有限责任公司组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司(简称"中国证券登记公司")。

债权代理人：指中信建投证券股份有限公司。

监管银行：指浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行和中国建设银行股份有限公司建德支行。

《债权代理协议》：指《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金账户监管协议》。

审计机构、会计师：指容诚会计师事务所(特殊普通合伙)。

发行人律师、律师：指北京德恒(杭州)律师事务所。

评级机构、资信评级机构：指东方金诚国际信用评估有限公司。

中投保/担保人(品种一)：指中国投融资担保股份有限公司。

浙江融资担保/担保人(品种二)：指浙江省融资担保有限公司。

《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。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2014]1134号)。

最近三年及一期/报告期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

最近三年及一期末/报告期末：指2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日(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)。

## 第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额支付本息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券有关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观调控、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。在本期债券存续期限内，可能跨越多个经济周期，不排除出现市场利率波动情况，这将使投资者面临债券价格变动的不确定性。

(二)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批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上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

(三)偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使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偿付。

(四)募投项目投资风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流和收益产生重大影响。

二、与行业相关的风险

(一)宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

(二)行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施建设实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

三、与发行人相关的风险

(一)与发行人经营及其模式相关的风险

发行人作为国有企业，地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

(二)行业政策和经营环境变动的风险

发行人主要从事建德市保障房建设、土地整理开发等业务。这些行业的经营受到国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响，这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

(三)持续融资的风险

发行人从事的保障房建设、土地整理开发、大宗商品贸易行业为资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建和计划建设项目需要大量的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

(四)或有事项的风险

截至2020年12月31日，发行人对外担保余额230,070.00万元，占同期末净资产比例的36.10%。发行人对外担保的对象为建德市国有企业，如若被担保人不按合同约定履行还款义务时，借款方有权向发行人追偿，发行人有代偿风险，将可能对发行人偿付能力产生一定的不利影响。

(五)负债总额快速上升，资产负债率持续攀升的风险

随着业务规模的扩张，为了满足业务发展的需要，发行人负债总额持续增长。最近三年末，发行人负债总额分别为585,324.68万元、812,349.75万元和1,124,588.81万元，资产负债率分别为51.99%、57.59%和63.83%，发行人存在负债总额快速上升，资产负债率持续攀升的风险，面临一定的偿债压力。

(六)应收款项回收的风险

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为57,361.83万元、97,507.69万元和153,032.95万元，其他应收款(不含应收利息)账面价值分别为114,825.23万元、113,318.23万元和181,384.95万元，应收款项合计占总资产的15.20%、14.95%和18.98%。应收账款主要是公司应收的业务款及政府部门的往来款，其他应收款主要是与地方国有企业及政府部门的往来款。整体来看，公司的应收款项对手方主要为政府部门及当地国有企业，产生坏账的可能性较小。但是，如果发行人的应收款项不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

(七)发行人存续债务规模较大，增长较快的风险

最近三年末，发行人有息负债规模分别为446,668.93万元、656,900.80万元和838,622.96万元，占负债总额的比例分别为76.31%、80.86%和74.57%，规模较大，比重较高，且报告期内持续增加，存在债务增长较快的风险。

(八)经营性现金流波动较大的风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人经营活动现金流入分别为211,153.09万元、114,214.42万元和272,463.45万元，经营性现金流量净额分别为50,393.96万元、-131,859.83万元和-133,384.94万元。报告期内，发行人经营性现金流波动幅度较大，存在一定的经营性现金流波动风险。

(九)EBITDA利息保障倍数较低的风险

最近三年末，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.89、0.73和0.62，持续下降且均小于1，处于较低水平。如果发行人的经营业绩出现不利波动，则可能对发行人的偿债能力产生负面影响。

(十)资产流动性不足的风险

发行人的流动资产主要由存货构成，最近三年末，发行人存货余额分别为714,686.05万元、868,181.44万元和1,001,097.27万元，占流动资产的比重分别为77.67%、75.21%和67.67%。存货主要由开发成本、库存商品构成，预计未来会随着发行人业务的增长有所增加。存货在短期内的资产变现能力较差，发行人的资产存在流动性不足的风险。

(十一)公用事业盈利能力受限的风险

公用事业运营业务为发行人的主营业务之一。2018年度、2019年度和2020年度，发行人公用事业运营收入分别为12,165.36万元、15,479.15万元和12,672.33万元，受投入成本较大影响，毛利率分别为-11.30%、9.78%和5.43%，盈利能力不高且不稳定。

(十二)资本持续支出且金额较大的风险

发行人从事的保障房建设、土地整理开发、大宗商品贸易行业为资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建和计划建设项目预计需要超过60亿元的资本支出。因此，发行人的业务发展将产生持续的、金额较大的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化，可能影响发行人的融资规模及成本。

(十三)债务到期偿付的风险

截至2020年末，发行人在建项目投资需求规模较大，面临较大的资本支出和筹资压力，随着有息负债规模扩大，发行人在未来可能面临一定的债务到期偿付压力。

(十四)子公司微利或亏损的风险

截至2020年末，发行人合并范围内共有16家子公司，其中部分子公司由于自身经营原因、内部政策原因以及季节性等原因，造成净利润较少或为负的情形，对发行人整体合并报表造成一定影响，如情况持续恶化，将影响发行人的偿债能力。

(十五)合规经营风险

发行人主营业务板块涉及土地开发整理业务、保障房建设业务，上述项目的投资运行需符合国家产业政策、当地政策及其他相关法律法规、规章和规范性文件的要求。发行人若未来发行人主营业务相关的在建项目或拟建项目的相关行业政策有所调整，发行人将面临一定的合规经营风险。

(十六)未来主营业务盈利能力不确定风险

未来发行人营业收入将主要来自于土地开发整理业务，受政策风险、管理风险和行业变化风险影响较大。随着发行人土地开发整理业务模式的变化及项目结算周期的拉长，将对发行人主营业务产生一定程度的影响。此外，土地开发整理业务项目前期投资规模较大，未来发行人主营业务盈利能力存在不确定性风险。

(十七)资金使用效率风险

根据《建德市国有企业资金存放等财务事项管理办法》的通知，为减少资金沉淀成本，对融资资金实行项目备用金制度，由建德市国有资产经营有限公司统筹管理。尽管发行人使用资金不受限制，但是仍需在使用资金前履行资金划拨申请，可能出现资金使用效率下降的风险。

(十八)产权不确定资产引发的风险

截至2020年末，发行人存在账面价值为29,570.53万元的固定资产以及账面价值为8,361.86万元的投资性房地产尚未办理权证，上述资产的产权证书正在办理中，相关程序存在一定的不确定性，具有一定的风险。

(十九)剩余授信余额较低的风险

截至2021年9月末，发行人共获得合作银行的授信额度为67.12亿元，已使用授信额度50.41亿元，尚未使用额度为16.71亿元。发行人与各大金融机构的合作情况较好，获得的银行授信总规模较大，但由于目前部分银行无需单独出具授信批复，企业可根据自身资金需求申请提款，导致发行人剩余授信额度相对较低。发行人正在和各银行机构洽谈合作，拓宽融资渠道，但新增银行授信额度因未来融资环境多变等存在不确定性，发行人存在因剩余授信额度较低资金周转不畅的风险。

(二十)重要子公司控制权不稳定的风险

针对中石油杭州建德销售有限公司、城投(杭州建德)石油有限公司、杭州德通物产有限公司以及建德大有饲料有限公司等四家公司，发行人均持有51%股权。发行人在上述四家公司的股东会和董事会中的实际控制权，系根据一致行动协议取得。虽然一致行动协议的解除需要经过协议各方协商一致，但是，发行人仍面临重要子公司控制权不稳定的风险。

(二十一)反担保抵押物受限的风险

本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。针对上述增信措施，发行人设置了反担保措施，其中包括提供抵押物：发行人向中国投融资担保股份有限公司提供了土地抵押，对应资产的评估价值为51,622万元；发行人向浙江省融资担保有限公司提供了房产抵押，对应资产的评估价值为70,000万元。因此，发行人存在因反担保抵押物而导致的资产受限风险。

## 第二节 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券(2022)73号文件同意注册公开发行。

本期债券业经发行人股东建德市国有资产经营有限公司2021年7月30日召开的股东会议决定批准申请公开发行。

本期债券业经建德市城市建设发展投资有限公司2021年7月22日召开的董事会议决定申请公开发行。

二、主要发行条款

(一)发行人：建德市城市建设发展投资有限公司。

(二)债券名称：2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一)，简称"22建德城投债01"，品种二债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)，简称"22建德城投债02"。

(三)发行总额：本期债券发行总额人民币15亿元，分为两个品种。其中品种一发行规模8亿元，由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二发行规模7亿元，由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(四)债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，品种一不附设选择权，品种二附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(五)债券利率：本期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。

本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor)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)，本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券品种一的发行利率在债券存续期内固定不变。

本期债券品种二的发行利率在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券品种二存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变；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。

(六)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。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，到期本金款项自兑付日起不另计利息。

本期债券品种二的投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(七)发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上调整本期债券品种二的票面利率。

(八)发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

(九)投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种二的票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

(十)投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券品种二的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有本期债券。

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

(十二)发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日至2022年4月14日止。

(十三)簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年4月11日。

(十四)发行首日：本期债券发行的第一日，即2022年4月12日。

(十五)起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2022年4月12日，以后本期债券存续期内每年的4月12日为该计息年度的起息日。

(十六)计息期限：自2022年4月12日起至2029年4月11日。

(十七)付息日：2023年至2029年每年的4月12日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

(十八)兑付日：本期债券的本金兑付日为2025年至2029年每年的4月12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)本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(二十)发行方式及对象：本期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行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定者除外)；在上海证券交易所市场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股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(二十一)债券形式及托管方式：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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十二)承销方式：本期债券由牵头主承销商中信建投证券股份有限公司、联席主承销商申万宏源证券有限公司组织承销团，以余额包销方式进行承销。

(二十三)债券担保：本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十四)信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券品种一信用等级为AAA，品种二信用等级为AAA。

(二十五)监管银行和债权代理人：发行人聘请浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行和中国建设银行股份有限公司建德支行作为本期债券的监管银行，聘请中信建投证券股份有限公司担任债权代理人。发行人与浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》，发行人与中国建设银行股份有限公司建德支行签署了《募集资金账户监管协议》；发行人与中信建投证券股份有限公司签署了《债权代理协议》，中信建投证券股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，中信建投证券股份有限公司作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

(二十六)上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

(二十七)税务提示：根据国家税收法律、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自行承担。

(二十八)分销商：大和证券(中国)有限责任公司。

三、发行安排

(一)债券发行安排

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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专业投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

(二)登记托管安排

本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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(http://www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。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、法规对本条所规定另有规定，按照相关规定执行。

本期债券通过上海证券交易所市场向专业投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内专业投资者(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"2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券发行网点表"。

**2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券发行网点表**

| 序号 | 承销商 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ▲中信建投证券股份有限公司 | 北京市东城区朝内大街188号5层 | 杜永良 | 010-85130869 |
| 2 | 申万宏源证券有限公司 | 上海市徐汇区长乐路989号 | 唐玲娟 | 021-33389956 |
| 3 | 大和证券(中国)有限责任公司 | 北京市朝阳区光华路一号嘉里中心北楼7层 | 张桂玲、师蓉 | 010-80936905 |

参与本期债券发行、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。

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

(三)上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

四、认购人承诺

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

(一)接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

(三)本期债券发行结束后，发行人将尽快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的申请，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)本期债券的债权代理人为中信建投证券股份有限公司，投资者同意发行人聘请的债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(五)本期债券的监管银行和债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更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。

(六)本期债券的监管银行与发行人签署的《募集资金及偿债资金账户监管协议》、债权代理人与发行人签署的《债权代理协议》等协议的相关约定若发生合法变更，在经国家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。

(七)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转让承继无异议；

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。

(八)对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

## 第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额15亿元，其中4.5亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程，0.8亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程，3.7亿元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程，6亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况如下表所示：

| 募集资金用途 | 项目实施主体 | 企业持股比例 | 项目总投资(万元) | 拟使用债券资金(万元) | | 募集资金占比 | 募集资金安排占项目总投资比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 品种一(中投保) | 品种二(浙江融资担保) | | |
| 更楼街道南方产业园搬迁安置房工程 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 发行人自身 | 67,869.00 | – | 45,000.00 | 30.00% | 66.30% |
| 建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程 | | | 12,370.00 | 8,000.00 | – | 5.33% | 64.67% |
| 新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程 | | | 53,210.00 | 37,000.00 | – | 24.67% | 69.54% |
| 补充营运资金 | – | – | – | 35,000.00 | 25,000.00 | 40.00% | – |
| **合计** | – | – | – | **80,000.00** | **70,000.00** | **100.00%** | – |

本期债券的募投项目均属于保障性住房建设项目，符合国家宏观调控政策和产业政策。募投项目属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)的"四十二、其他服务业"的"1、保障性住房建设与管理"，属于鼓励类项目。

本期债券的募投项目均为自建项目，不涉及政府回购或代建。

二、募集资金使用计划及管理制度

(一)募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》，发行人与中国建设银行股份有限公司建德支行签署了《募集资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

(二)募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

三、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为2023年至2029年每年的4月12日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日)。

2、本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

(二)本金的兑付

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。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管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)。

本期债券的兑付日为自2025年起至2029年每年的4月12日。

2、本期债券本金的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。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。

四、偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本期债券按期兑付本息，保障投资者利益。

(一)发行人自身偿付能力

发行人作为建德市最重要的国有资产和公用事业运营主体之一，具有区域垄断优势。截至2020年末，发行人资产总额达到1,761,944.00万元，净资产合计637,355.19万元；2018-2020年，公司分别实现营业收入57,290.96万元、101,057.51万元和214,409.22万元，分别实现净利润6,928.41万元、12,684.04万元和14,961.32万元。发行人业务发展良好，经营状况稳定，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

(二)募投项目收益

本期债券募集资金总额15亿元，其中4.5亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程，0.8亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程，3.7亿元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程。上述项目通过安置房、停车位、配套用房的销售，在债券存续期内可实现销售收入167,294万元。

本期债券募集资金投资项目经济效益良好，产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资，对本期债券本息有较好的偿付能力。

(三)外部融资渠道

发行人自成立以来，与金融机构保持着良好的合作，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，培育了良好的市场声誉。通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持，也构建了自身良好的财务弹性，保证其即使出现临时性现金不足，也完全有能力进行周转以偿付到期债务，进而对本期债券的按时还本付息提供有力保障。

(四)其他偿债保障措施

发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金及偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

1、本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年期，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。与此相应，从本期债券存续期第4年起，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，发行人所需支付利息也相应减少。提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。

4、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

5、签订公司债券《募集资金及偿债资金账户监管协议》和《债权代理协议》，保障资金安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》，发行人与中国建设银行股份有限公司建德支行签署了《募集资金账户监管协议》；浙江建德农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司建德支行和中国建设银行股份有限公司建德支行作为本期债券的监管银行，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况。同时，发行人与中信建投证券股份有限公司签署《债权代理协议》，中信建投证券股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，中信建投证券股份有限公司作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1)变更《募集说明书》的约定；

(2)发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3)发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(4)发行人拟进行重大资产/债务重组；

(5)变更、解聘债权代理人；

(6)发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

(1)就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2)在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3)决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

(4)决定发行人重大资产/债务重组方案；

(5)决定变更债权代理人；

(6)法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

五、发行人承诺

(一)发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；

(二)发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券；

(三)发行人承诺按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；

(四)发行人承诺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；

(五)发行人承诺募集资金不用于土地费用支出。

## 第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

| | | |
|---|---|---|
| 企业名称：建德市城市建设发展投资有限公司 | 成立日期：1999年12月24日 | 注册资本：人民币20,000万元 |
| 法定代表人：吴小龙 | 公司类型：有限责任公司(国有独资) | 注册地址：浙江省杭州市建德市新安江街道溪头路168号 |
| 统一社会信用代码：913301827200753506 | 信息披露事务负责人：吴小龙 | 邮政编码：311699 |

经营范围：在资质等级允许的范围内从事房地产开发经营业务、新农村建设、城市建设综合开发业务、城市基础设施建设工程的施工及市政工程相关技术咨询，水利基础设施的投资与管理、市场经营与管理、城市建设投资。(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)。

建德市城市建设发展投资有限公司是建德市最重要的国有资产和公用事业运营主体之一，主要从事建德市范围内的土地综合开发、保障房建设和公用事业营运业务。

经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至2020年12月31日，公司资产总计1,761,944.00万元，负债合计1,124,588.81万元，所有者权益合计637,355.19万元。2018-2020年，公司分别实现营业收入57,290.96万元、101,057.51万元和214,409.22万元，分别实现净利润6,928.41万元、12,684.04万元和14,961.32万元，2018-2020年实现的平均净利润为11,524.59万元。

二、发行人历史沿革

(一)公司设立

公司设立时名称为建德市东区城市建设开发有限公司，由建德市房地产管理处、建德市新安江自来水厂和建德市建筑设计所，根据建德市人民政府建政[1999]14号文件精神，于1999年12月共同出资设立。根据建德会计师事务所出具的建会业验字(99)第81号验资报告，公司股东的出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市房地产管理处 | 600.00 | 60.00 |
| 建德市新安江自来水厂 | 200.00 | 20.00 |
| 建德市建筑设计所 | 200.00 | 20.00 |
| **合计** | **1,000.00** | **100.00** |

1999年12月24日于杭州市工商行政管理局建德分局完成相关企业登记工商手续。

(二)公司股本及重大股权变动

1、2004年，变更股东

2004年3月25日，公司股东建德市建筑设计所将其所持有公司20%的股权转让给公司股东建德市新安江自来水厂，且双方签订了《股权转让出资协议》。本次股权转让完成后，公司股东的出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市房地产管理处 | 600.00 | 60.00 |
| 建德市新安江自来水厂 | 400.00 | 40.00 |
| **合计** | **1,000.00** | **100.00** |

2004年4月21日完成相关工商变更手续。

2、2007年，吸收合并变更注册资本，并变更公司名称

2007年6月，公司吸收合并建德市通达城市基础设施建设有限公司和建德市通平城市建设投资有限公司后更名为建德市城市建设开发有限公司。上述合并事项均经过各方有权机构的批准，且公司与被合并方均签订了《公司合并协议》。由于公司股东建德市房地产管理处持有上述两家被合并公司的股权，上述合并事项完成后，公司的股权结构发生相应变更。

根据建德信安会计师事务所有限公司出具的建信会验字(2007)第203号验资报告，公司本次吸收合并增加注册资本人民币2,499.50万元，其中：建德市通平城市建设投资有限公司原注册资本2,800万元，合并抵销公司对其出资330.5万元后原股东建德市房地产管理处出资2,469.50万元被吸收合并；建德市通达城市基础设施建设有限公司原注册资本300万元，合并抵销公司出资的270万元后，原股东建德市房地产管理处的出资30万元被吸收。本次吸收合并后，公司股东的出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市房地产管理处 | 3,099.50 | 88.57 |
| 建德市新安江自来水厂 | 400.00 | 11.43 |
| **合计** | **3,499.50** | **100.00** |

公司于2007年8月14日公司完成相关工商变更登记手续。

3、2007年，减少注册资本、变更股东

2007年8月，公司股东建德市房地产管理处对其进行减资，其所持有的发行人3,099.50万元股份变更为630万元。上述减资事项发生前，公司已于杭州日报刊登了减资公告，且公司相关债务清偿已与债权人达成协议。本次减资后，公司股东的出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市房地产管理处 | 630.00 | 61.17 |
| 建德市新安江自来水厂 | 400.00 | 38.83 |
| **合计** | **1,030.00** | **100.00** |

建德信安会计师事务所有限公司出具的建信会验字(2007)第353号验证了上述减资事宜。

2007年11月，根据建德市财政局关于同意国有股权划转的批复(建财国资[2007]51号)，公司股东建德市房地产管理处将其所有持有的发行人61.17%的股权转让给建德市国有资产经营有限公司，且双方签订了《股权转让协议》。本次股权转让完成后，公司股东出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市国有资产经营有限公司 | 630.00 | 61.17 |
| 建德市新安江自来水厂 | 400.00 | 38.83 |
| **合计** | **1,030.00** | **100.00** |

2007年11月30日公司完成相关工商变更登记手续。

4、2008年，变更股东、增加注册资本

2008年12月，根据建德市国有资产管理委员会出具的《关于同意增加城建公司实收资本的批复》(建国资委[2008]13号文件)，公司原股东建德市新安江自来水厂将其所持有发行人的38.83%股权转让给建德市国有资产经营有限公司，且双方签订《股权转让协议》；公司历年财政投入形成资本公积的部分转增注册资本8,970.00万元。

上述事项完成后，公司股东出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市国有资产经营有限公司 | 10,000.00 | 100.00 |
| **合计** | **10,000.00** | **100.00** |

建德信安会计师事务所有限公司出具的建信会验字(2008)第395号验证了上述出资事宜。2008年12月29日公司完成相关工商变更登记手续。

5、2011年，变更注册资本

2011年5月，公司股东决定以资本公积转增注册资本的方式增资10,000.00万元。根据建德信安会计师事务所有限公司出具的建信会验字(2011)第333号验资报告，本次增资后，公司股东出资情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---|---|---|
| 建德市国有资产经营有限公司 | 20,000.00 | 100.00 |
| **合计** | **20,000.00** | **100.00** |

2011年6月27日公司完成相关工商变更登记手续。

6、2014年，变更名称

2014年10月，根据公司股东决定，公司名称变更为建德市城市建设发展投资有限公司。2014年10月14日公司完成相关工商变更登记手续。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司股权结构、注册资本及实收资本如下：

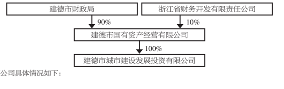
| 股东名称 | 认缴出资 | | 实缴出资 | |
|---|---|---|---|---|
| | 认缴出资额(万元) | 占注册资本总额的比例 | 实缴出资额(万元) | 占实收资本总额的比例 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 20,000.00 | 100.00% | 20,000.00 | 100.00% |
| **合计** | **20,000.00** | **100.00%** | **20,000.00** | **100.00%** |

三、发行人股东情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人唯一股东为建德市国有资产经营有限公司。公司的实际控制人为建德市财政局。

发行人股权结构图如下所示：

**发行人股权结构图**


建德市财政局
浙江省财务开发有限责任公司
90%
10%
建德市国有资产经营有限公司
100%
建德市城市建设发展投资有限公司

发行人控股股东为建德市国有资产经营有限公司，该公司具体情况如下：

公司名称：建德市国有资产经营有限公司
住所：浙江省建德市新安江街道国信路79号
成立日期：2003年4月4日
注册资本：102,000.00万元
法定代表人：陈丽
企业类型：有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码：91330182747194800P

经营范围：市政府或市国资委授权范围内的国有资产、市政府及有关部门委托的资产经营。主要以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务；从事政府投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发业务；房屋租赁、物业管理以及咨询服务。

截至2020年末，建德国资总资产规模为4,979,875.89万元，总负债规模为3,321,282.46万元，所有者权益规模为1,658,593.43万元。2020年度，建德国资实现营业收入358,067.72万元，归属于母公司所有者的净利润规模为4,805.19万元。

截至本募集说明书摘要签署之日，建德市国有资产经营有限公司持有发行人的股权不存在被质押的情况。

发行人实际控制人为建德市财政局。建德市财政局主要通过贯彻国家的财政、税收、财务、会计、行政事业单位国有资产管理等法律、法规和方针、政策及其他有关政策，指导建德市全市组织实施上级主管部门和地方政府制定的各项具体财政政策。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》和《国有企业监事会暂行条例》等相关法律法规的要求，设立了董事会、监事会和经理层，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度，具体如下：

1、发行人不设股东会，其唯一的股东为建德市国有资产经营有限公司，行使以下职权：

(1)决定公司的经营方针和投资计划；

(2)选举和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)审核批准董事会的报告；

(4)审核批准监事会或者监事的报告；

(5)审核批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6)审核批准公司的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定；

(8)对发行公司债券作出决定；

(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10)修改公司章程；

(11)对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

(12)制定公司的监督办法和绩效考核办法。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人设董事会，成员为5人，其中非职工代表4名，由股东委派产生；职工代表1名，由职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长1名，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但可连选连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

(1)向股东报告工作；

(2)执行股东的决定；

(3)决定公司的经营计划和投资方案；

(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8)决定公司内部管理机构的设置；

(9)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，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；

(11)选举和更换董事长；

(12)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；

(13)股东授予的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，由3人组成，其中非职工代表2名，由股东委派产生；职工代表1名，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届3年，监事任期届满，可连选连任。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、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)向股东提出议案；

(5)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；

(6)选举和更换监事会主席；

(7)其他职权。

4、高级管理人员

发行人设总经理1名，副总经理2名，财务总监1名。总经理由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，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的方案；

(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人或管理人员；

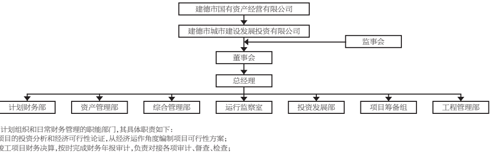
(8)拟定并实施公司内部人员工资奖金分配方案；

(9)董事会授予的其他职权。

(二)组织结构

公司内设计划财务部、资产管理部、综合管理部、运行监察室、投资发展部、项目筹备组、工程管理部等7个部门，公司组织结构图如下所示。

**发行人组织结构图**



1、计划财务部

计划财务部是公司计划组织和日常财务管理的职能部门，其具体职责如下：

(1)参与开发建设项目的投资分析和经济可行性论证，从经济运作角度编制项目可行性方案；

(2)负责及时编制竣工项目财务决算，按时完成财务年报审计，负责对接各项审计、督查、检查；

(3)根据年初的工作任务和计划，编制年度预算，报公司董事会审定后执行。负责编制公司月度资金使用计划，对年、月度计划执行情况进行检查和分析，及时提出实行计划的建议；

(4)负责公司的会计核算和财务监督工作，根据财务管理要求对公司财物作全面仔细的管理，监督每一份经济合同的正常履行，保证各项资金的使用到位；

(5)根据各开发项目的进度情况，积极有效的筹措、平衡和调度资金，确保开发建设项目的资金需要，并努力提高资金利用率；

(6)负责公司经济合同的落实、执行情况监督，参与公司大额经济合同的会签和各工程项目成本、费用的初审，并按管理规定负责跟踪监督管理和结算；

(7)负责公司各项费用执行情况监督检查。负责建设项目资金支付的审核和收付。办理工资、奖金的发放和税金、管理费缴纳及其他费用的代扣代缴；

(8)负责公司固定资产的财务管理；

(9)负责会计凭证、明细账、总账的编制、登记、汇总和核算，按月编制会计报表并报送有关领导；

(10)负责城投公司及下属子公司的资金统筹调配；做好全资、控股企业内部审计和相关数据汇总、分析及报表汇总报送工作；

(11)做好本部门的安全工作，严格保守公司秘密；

(12)按《档案管理规定》要求，做好计划、统计、会计财务资料的收集、保管和归档。

2、资产管理部

资产管理部是对公司国有资产实行统一归口、统筹管理、保值增值的职能部门。对公司所有固定资产、流动资产、无形资产、对外投资的使用和处置进行全方位、全过程的管理、服务、指导和监督，其工作职责如下：

(1)认真贯彻执行国家关于加强国有资产管理的各项政策、法规和制度；落实本公司国有资产管理制度，并组织实施、监督和检查；

(2)负责公司国有资产日常管理工作，监督检查公司本级及各子公司资产管理情况；

(3)负责固定资产、流动资产(指根据在存货中核算的房屋及其他建筑物)、无形资产(指土地使用权、专利权、商誉等)、对外投资以及其他的登记、评估、检查、建档等产权和日常管理工作；并建立资产管理台账，做到账账相符、账实相符；

(4)负责资产的调拨、出租、转让、销售、移交、安置、报损、核销等工作；

(5)负责公司资产测绘、产权登记和过户工作；

(6)负责盘活公司存量资产，确保经营性房产效益最大化；

(7)负责编制资产管理报告，及时反映资产的保值、增值、变动状况，按照上级主管部门的部署或公司工作需要，会同有关部门定期不定期进行资产清查工作；

(8)完成领导交办的其他工作。

3、综合管理部

综合管理部是根据公司总的目标、任务，把目标、任务分解细化，组织落实、实施和维护公司日常运行的综合部门，综合管理部同时承担公司办公室的职责。其主要职责范围：

(1)负责分解细化公司年度工作目标、任务，并督促各部室和子公司按计划完成；

(2)对接落实公司经营班子绩效考核工作，牵头落实各部室及子公司年度考核工作；

(3)根据公司发展需要，牵头制定并完善公司管理制度及考核办法；

(4)负责下达公司领导交办事宜，协调各部室和子公司组织落实；

(5)负责公司日常文书的收发处理和档案管理工作；负责文件资料收集和起草公司综合类材料；

(6)牵头落实企业宣传工作；

(7)做好公司相关会议的会务工作，做好会议记录和纪要；跟踪落实会议明确事项；

(8)负责落实公司人员招聘、培训及人事档案管理，人事报表报送；

(9)负责公司日常的正常运行管理和接待工作，统筹车辆管理；

(10)负责信访事项、市长公开电话、数字城管及提议案办理。负责公司爱国卫生、计划生育和安全保密等各类社会考评工作；

(11)完成公司领导交办的其他任务。

4、运行监察室

运行监察室是公司日常运行、经营管理的监督考核部门，主要职责是：

(1)负责公司党风廉政建设各项规定的执行落实和监督考核工作；

(2)负责公司各项规章制度、决议决定、生产计划实施情况的执行落实和监督考核工作，组织开展员工日常绩效考核；

(3)加强对企业重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用，以及工程项目、大宗物资采购招投标的廉政监督工作；

(4)对企业经营管理中的突出问题和薄弱环节进行监督检查，提高企业管理效能；

(5)根据上级部门各项检查提出的整改意见，督促相关部门落实；

(6)接待和受理对员工违纪行为的举报和来信来访，办理(违纪员工的)信访登记、催办，对重要信访及时报请领导批阅，负责信访举报资料的整理和归档；

(7)负责纪检监察业务报表的统计、上报；

(8)负责纪检监察线上的文书接收与处理工作；

(9)负责公司固定投资、重点项目等报表资料收集和整理上报工作；

(10)完成领导交办的其他工作。

5、投资发展部

投资发展部的主要职责包括：

(1)负责项目的形成和可行性研究，项目招投标；

(2)负责开发地块的开发测算、地块补偿款测算及相关信息的详细调查，地形测绘、地质勘查、三通一平等；负责办理获取土地使用权手续；

(3)负责办理项目前期所有审批手续：包括项目可行性研究报告、规划方案报批、初步设计及概算批复、一书三证、施工图审查、项目招投标及合同签订等；

(4)负责技术中介的管理及成果报批工作：包括对环境影响评价报告、水土保持方案、防洪评价报告、地质灾害评估报告、建筑节能评估等相关技术中介单位管理，以及向相关行政主管部门报批；

(5)充分做好市场调研，寻找与公司发展相适应的投资机会；

(6)负责项目融资包装：包括编制可行性研究报告、办理规划选址意见书、项目立项、用地预审、环境评估、土地收储、办理土地证及他项证等；

(7)负责召集相关部门拟定项目前期的各类合同；

(8)负责向相关部门报送各类报表；

(9)完成领导交办的其他工作。

6、项目筹备组

筹备项目组是公司组织建设建德市综合停车场项目的实施部门，负责项目从规划编制到前期各项手续的办理工作，并负责公司的招商工作，其具体职责如下：

(1)负责筹备项目地块的开发测算、信息收集，以及可行性研究；

(2)负责筹备项目土地招拍挂事宜；

(3)负责办理筹备项目前期手续：包括方案设计、论证；项目勘测、项目备案、规划选址意见书、可研批复、初步设计及概算批复、预算及招投标文件编制审核、项目招标；办理用地批准书、用地规划许可证、工程规划许可证等；

(4)负责办理筹备项目土地及林地的报批前期手续：包括土地分类、测量，办理规划意见单、项目立项文件、地质灾害评估报告及土地、林地报批等；

(5)负责与相关政府部门或机构的沟通协调；

(6)负责拟定筹备项目相关合同；

(7)负责招商引资工作，做好招商任务落实与信息上报；

(8)完成领导交办的其他工作。

7、工程管理部

工程管理部是公司组织建设项目的实施管理部门，负责工程项目从施工许可证办理到工程备案的过程管理工作，其具体职责如下：

(1)参与工程项目立项前的可行性研究、工程设计各阶段(方案、初步设计、施工图设计)的技术会审；

(2)负责组织项目施工图设计交底和图纸会审，编写会审纪要；

(3)负责协调在项目建设过程中设计、质监、监理、施工等各部门之间的关系，负责控制项目的安全、质量、造价和工期，保证项目顺利实施；

(4)负责项目建设施工许可证办理，负责施工、监理等合同的落实管理，严格按国家、省、市有关规定做好质量检查和监督。负责组织工程的中间验收，隐蔽工程的验收签证和施工过程中的其它签证；

(5)负责审查施工中的设计和工程变更，并严格按照政府变更管理办法执行；

(6)参与隐蔽工程验收，作好隐蔽验收纪录，为工程决算提供依据；

(7)审查施工单位提交的月报，根据月报提出工程支付金额报总经理审批；

(8)负责工程项目预、决算的审查，参与材料单价的确定，以及变更联系单的签证；

(9)组织做好工程项目的竣工验收工作，并配合做好建成后的保修、维修工作；

(10)负责工程实施阶段和竣工验收后的技术资料的收集、整理、审定、组卷、归档，按《档案管理规定》送综合管理部存档；

(11)完成公司领导交办的其他工作；

(12)单个工程项目职责范围另行规定。

(三)独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

1、业务方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其关联方。

2、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员方面独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。发行人董事、监事及高级管理人员均具备任职资格，系由股东委派或系发行人职工大会选举产生，其中，在其他机构、企业兼职的，均已取得有关部门的同意；公司总经理等高级管理人员均属专职，在公司领取薪酬。公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

4、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年12月31日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司如下表所示：

**纳入合并报表范围的主要子公司情况**

单位：万元、%

| 序号 | 控股子公司 | 成立日期 | 注册资本 | 持股比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建德市水务有限公司 | 2013年11月13日 | 14,381.00 | 86.79 | 污水净化处理、供给生产生活用水等 |
| 2 | 建德市万居经济适用房开发有限公司 | 2001年07月23日 | 20,000.00 | 100.00 | 经济适用房、廉租房等开发建设、基础设施建设等 |
| 3 | 建德市城兴城防工程建设有限公司 | 2003年09月25日 | 65,700.00 | 13.24 | 城防工程的施工、维护及管理、城市基础设施配套建设等 |
| 4 | 杭州杭新固体废物处置有限公司 | 2014年04月15日 | 5,000.00 | 60.00 | 工业固体废物处置及综合利用等 |
| 5 | 建德市客运中心有限公司 | 2010年12月22日 | 3,000.00 | 100.00 | 公路客货运输、集装箱货运、普通货物仓储等 |
| 6 | 建德市新园园林绿化工程有限公司 | 2004年09月30日 | 500.00 | 100.00 | 绿化工程、城市道桥工程设计、施工等 |
| 7 | 建德市城建勘察测绘有限公司 | 1995年11月01日 | 900.00 | 100.00 | 地形测绘、工程测量、工程勘探等 |
| 8 | 建德市新安城市照明管理有限公司 | 2009年04月14日 | 50.00 | 100.00 | 照明工程安装等 |
| 9 | 建德市垃圾处理有限公司 | 2013年08月16日 | 17,500.47 | 100.00 | 垃圾填埋等 |
| 10 | 中石油杭州建德销售有限公司 | 2019年01月30日 | 2,500.00 | 51.00 | 石油产品销售等 |
| 11 | 建德市欣业园林工程有限公司 | 2019年11月01日 | 36,122.45 | 51.00 | 承接园林绿化工程、土木工程和市政工程的施工管理和咨询 |
| 12 | 建德市新水建设有限公司 | 2000年08月18日 | 500.00 | 100.00 | 市政公用工程、房屋建筑工程、室内装潢工程的施工业务 |
| 13 | 杭州国大中和置业有限公司 | 2020年03月02日 | 13,250.00 | 100.00 | 房地产开发、物业管理等 |
| 14 | 杭州德通物产有限公司 | 2020年06月10日 | 10,000.00 | 51.00 | 煤炭、有色金属产品销售等 |
| 15 | 城投(杭州建德)石油有限公司 | 2020年10月09日 | 3,000.00 | 51.00 | 石油产品销售等 |
| 16 | 建德大有饲料有限公司 | 2020年11月19日 | 2,745.00 | 51.00 | 饲料生产及销售等 |

六、董事、监事和高级管理人员情况

(一)董事、监事及高级管理人员名单

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事及高级管理人员名单如下表所示：

**发行人董事、监事及高级管理人员名单**

| 姓名 | 职务 | 性别 | 出生年月 | 任职期限 |
|---|---|---|---|---|
| 吴小龙 | 董事长 | 男 | 1964.9 | 2014.8至今 |
| 章晓行 | 董事、总经理 | 男 | 1976.1 | 2019.11至今 |
| 辛晓霜 | 董事 | 女 | 1979.10 | 2016.11至今 |
| 陈庆军 | 董事、副总经理 | 男 | 1969.12 | 2020.10至今 |
| 汪旭飞 | 董事、副总经理 | 男 | 1979.1 | 2019.1至今 |
| 马艳霞 | 监事会主席 | 女 | 1972.4 | 2020.10至今 |
| 赖国金 | 监事 | 男 | 1987.6 | 2020.10至今 |
| 朱昱靓 | 监事 | 女 | 1981.1 | 2020.10至今 |
| 陈斌 | 财务总监 | 男 | 1977.1 | 2020.12至今 |

(二)董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

吴小龙先生，中共党员，1964年9月生，汉族，大专学历。曾任新安江自来水厂技术员；寿昌自来水厂厂长；新安江自来水厂党委书记、厂长；建德市建设局党委委员、纪委书记；东区开发建设指挥部总指挥；建德市建设局副局长；建德市国有资产经营有限公司总经理。2014年8月至今，任建德市城市建设发展投资有限公司董事长。

章晓行先生，中共党员，1976年1月出生，汉族，大学学历。曾任新马电梯有限公司团委书记、技术员；乾潭镇职业高中教师；更楼街道办事处机关员；更楼街道办事处社会事务科科长；更楼街道办事处计划生育科科长；李家镇人民政府党委委员、副镇长；建德经济开发区(寿昌镇)党委委员、寿昌镇副镇长兼管委会副主任；寿昌镇人民政府党委委员、副镇长；2019年11月至今，任建德市城市建设发展投资有限公司董事、总经理。

辛晓霜女士，1979年10月生，汉族，本科学历。曾任建德市新安江自来水厂办公室文员；建德市国有资产经营有限公司办公室文秘副主任、主任。2014年9月至今任职建德市万居经济适用房开发有限公司执行董事、总经理；2016年11月至今任建德市城市建设发展投资有限公司董事。

陈庆军先生，中共党员，1969年12月生，汉族，大专学历。曾任建德市果菜公司寿昌批发部业务员；建德市供销大厦会计；建德市兴合烟花爆竹专营有限公司分公司经理、公司副总经理；建德市国有资产经营有限公司委派建德市城市建设开发有限公司财务部经理、综合部经理；建德市城市建设开发有限公司总经理助理；建德市城市建设开发有限公司副总经理；洋安开发办常务副主任；建德市万居经济适用房开发有限公司执行董事；建德市城市建设发展投资有限公司总经理助理及财务总监。2020年10月至今，任职建德市城市建设发展投资有限公司董事、副总经理。

汪旭飞先生，中共党员1979年1月出生，汉族，大学学历。曾任320国道建德段改建工程指挥部工程管理；320国道新安江收费管理征费管理员；建德公路管理段鑫兴养护公司工程管理；建德市交通投资有限公司工程管理部部长；寿昌镇人民政府城建规划办规划员；建德经济开发区(寿昌镇)规划建设局副局长、事业综合服务中心副主任、财政局局长；寿昌镇财政所负责人、事业综合服务中心主任、规划建设办负责人；2019年1月至今，任建德市城市建设发展投资有限公司董事、副总经理。

2、监事会成员

马艳霞女士，中共党员，1972年4月生，汉族，本科学历。曾任建德市清心宾馆餐饮部主管；建德市城建监察大队队员；建德市城管执法局副主任科员；建德市行政审批中心副主任科员；建德市直属机关工委组宣科科长；建德市直属机关纪工委副书记；建德市城市建设发展投资有限公司党委委员、纪委书记。2020年10月至今，任建德市城市建设发展投资有限公司监事会主席。

赖国金先生，1987年6月生，汉族，本科学历。曾任杭州电力经济管理学校新安江激光印制中心平面设计职员；浙江新安化工集团股份有限公司品牌主管；建德市城市建设发展投资有限公司投资发展部、综合管理职员；建德市洋安新城建设管理领导小组办公室招商宣传组(抽调)组长；建德市城市建设发展投资有限公司投资发展部经理。2020年10月至今，任建德市城市建设发展投资有限公司监事。

朱昱靓女士，中共党员，1981年1月生，汉族，本科学历。曾任杭州丰铁机械有限公司业务助理；建德市水务有限公司办公室文员；建德市洋溪新城开发建设领导小组办公室主任；建德市洋安、洋溪区块开发建设工作领导小组办公室主任助理兼办公室主任；建德市水务有限公司副总经理、总经理。2020年10月至今任职建德市城市建设发展投资有限公司监事。

3、高级管理人员

陈斌先生，中共党员，1977年1月生，汉族，本科学历。曾任浙江建德富春江国家森林公园旅游有限公司出纳、会计、财务部经理；建德市新安旅游投资有限公司会计、财务稽核部主管；建德市城市建设发展投资有限公司财务部副经理、财务部经理。2020年12月至今，任职建德市城市建设发展投资有限公司财务总监。

七、发行人业务情况

公司是建德市最重要的国有资产和公用事业运营主体之一，主要从事建德市范围内的土地综合开发、保障房建设和公用事业营运业务。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为57,290.96万元、101,057.51万元、214,409.22万元和197,853.71万元。最近三年及一期，发行人各业务板块营业收入、营业成本、营业毛利润及营业毛利率等情况如下：

单位：万元

| 年度 | 业务板块 | 营业收入 | 占总收入比 | 营业成本 | 营业毛利润 | 营业毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021年1-9月 | 保障房建设 | 9,254.75 | 4.68% | 3,886.43 | 5,368.33 | 58.01% |
| | 土地开发整理 | 35,875.99 | 18.13% | 17,523.64 | 18,352.35 | 51.15% |
| | 公用事业运营 | 15,448.46 | 7.81% | 13,427.47 | 2,020.98 | 13.08% |
| | 石油销售 | 44,139.44 | 22.31% | 43,785.40 | 354.04 | 0.80% |
| | 煤炭销售 | 79,049.70 | 39.95% | 78,734.57 | 315.13 | 0.40% |
| | 有色金属销售 | 9,772.77 | 4.94% | 9,764.84 | 7.93 | 0.08% |
| | 测绘勘察服务 | 580.23 | 0.29% | 523.35 | 56.88 | 9.80% |
| | 焦炭销售 | – | – | – | – | – |
| | 建材销售 | 562.31 | 0.28% | 531.92 | 30.39 | 5.41% |
| | 其他业务 | 3,170.06 | 1.60% | 3,014.98 | 155.09 | 4.89% |
| | 总计 | 197,853.71 | 100.00% | 171,192.59 | 26,661.11 | 13.48% |
| 2020年度 | 保障房建设 | 14,622.72 | 6.82% | 6,598.08 | 8,024.64 | 54.88% |
| | 土地开发整理 | 57,603.00 | 26.87% | 43,912.03 | 13,690.97 | 23.77% |
| | 公用事业运营 | 12,672.33 | 5.91% | 11,983.72 | 688.60 | 5.43% |
| | 石油销售 | 24,560.83 | 11.46% | 24,437.28 | 123.55 | 0.50% |
| | 煤炭销售 | 80,545.12 | 37.57% | 80,219.93 | 325.18 | 0.40% |
| | 有色金属销售 | 20,108.97 | 9.38% | 20,095.46 | 13.51 | 0.07% |
| | 测绘勘察服务 | 1,121.02 | 0.52% | 721.73 | 399.29 | 35.62% |
| | 焦炭销售 | 775.26 | 0.36% | 774.54 | 0.72 | 0.09% |
| | 建材销售 | 188.87 | 0.09% | 180.92 | 7.95 | 4.21% |
| | 其他业务 | 2,211.11 | 1.03% | 1,509.46 | 701.64 | 31.73% |
| | 总计 | 214,409.22 | 100.00% | 190,433.15 | 23,976.06 | 11.18% |
| 2019年度 | 保障房建设 | 18,474.44 | 18.28% | 10,879.87 | 7,594.56 | 41.11% |
| | 土地开发整理 | 24,224.56 | 23.97% | 14,708.74 | 9,515.83 | 39.28% |
| | 公用事业运营 | 15,479.15 | 15.32% | 13,965.75 | 1,513.40 | 9.78% |
| | 石油销售 | 40,317.01 | 39.90% | 40,290.75 | 26.26 | 0.07% |
| | 测绘勘察服务 | 1,072.85 | 1.06% | 603.31 | 469.54 | 43.77% |
| | 其他业务 | 1,489.50 | 1.47% | 1,151.11 | 338.39 | 22.72% |
| | 总计 | 101,057.51 | 100.00% | 81,599.53 | 19,457.98 | 19.25% |
| 2018年度 | 保障房建设 | 18,959.21 | 33.09% | 11,327.88 | 7,631.33 | 40.25% |
| | 土地开发整理 | 24,153.93 | 42.16% | 15,309.53 | 8,844.40 | 36.62% |
| | 公用事业运营 | 12,165.36 | 21.23% | 13,539.79 | -1,374.43 | -11.30% |
| | 测绘勘察服务 | 1,369.68 | 2.39% | 1,160.95 | 208.74 | 15.24% |
| | 其他业务 | 642.78 | 1.12% | 2,305.53 | -1,662.76 | -258.68% |
| | **总计** | **57,290.96** | **100.00%** | **43,643.68** | **13,647.28** | **23.82%** |

## 第五节 发行人财务情况

本文中2018-2020年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告，2021年1-9月的财务数据来源于发行人未经审计的财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、财务报表编制基础

公司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42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。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

(一)会计政策变更

无

(二)会计估计变更

无

(三)重大前期差错更正

无

三、审计情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018-2019年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的容诚审字[2020]310Z0636号审计报告。容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2020年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的容诚审字[2021]310Z0418号审计报告。本文中2018-2020年的财务数据来源于经审计的财务报表。

四、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

(一)发行人最近三年及一期合并报表

**合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2021年9月30日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 62,485.09 | 129,419.22 | 57,866.37 | 14,988.56 |
| 应收票据 | 175.88 | 1,326.00 | – | – |
| 应收账款 | 132,067.24 | 153,032.95 | 97,507.69 | 57,361.83 |
| 预付款项 | 7,684.62 | 4,078.33 | 1,512.84 | 8,899.49 |
| 其他应收款 | 111,066.81 | 181,384.95 | 113,379.58 | 114,825.23 |
| 存货 | 1,058,084.72 | 1,001,097.27 | 868,181.44 | 714,686.05 |
| 其他流动资产 | 13,580.81 | 9,073.08 | 15,960.07 | 9,337.18 |
| 流动资产合计 | 1,385,145.18 | 1,479,411.79 | 1,154,408.00 | 920,098.34 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | – | 215.00 | 315.00 | 315.00 |
| 长期应收款 | – | 3,000.00 | 3,000.00 | – |
| 长期股权投资 | 17,071.08 | 16,971.29 | 15,623.78 | 14,636.50 |
| 其他非流动金融资产 | 215.00 | – | – | – |
| 投资性房地产 | 84,058.76 | 84,058.76 | 50,958.14 | 45,796.01 |
| 固定资产 | 100,378.67 | 103,380.46 | 171,766.71 | 131,329.16 |
| 在建工程 | 21,865.14 | 10,306.95 | 4,258.21 | 14,264.55 |
| 无形资产 | 8,877.36 | 9,491.32 | 9,155.03 | 4,358.06 |
| 商誉 | – | – | – | 508.71 |
| 长期待摊费用 | 169.04 | 256.74 | – | – |
| 递延所得税资产 | 1,317.34 | 1,254.10 | 1,106.81 | 1,237.74 |
| 其他非流动资产 | 53,576.64 | 53,597.57 | – | – |
| 非流动资产合计 | 287,529.04 | 282,532.21 | 256,183.67 | 212,445.72 |
| 资产总计 | 1,672,674.22 | 1,761,944.00 | 1,410,591.67 | 1,132,544.06 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 9,900.00 | 48,900.00 | 20,500.00 | 8,000.00 |
| 应付票据 | – | – | 26,634.32 | – |
| 应付账款 | 49,217.82 | 64,238.26 | 49,048.29 | 22,865.05 |
| 合同负债 | 1,603.13 | – | – | – |
| 预收款项 | – | 2,268.02 | 3,733.73 | 2,717.33 |
| 应付职工薪酬 | 155.37 | 313.37 | 110.48 | 213.06 |
| 应交税费 | 227.52 | 5,002.06 | 2,588.09 | 2,265.55 |
| 其他应付款 | 89,991.67 | 93,089.55 | 51,202.12 | 74,101.69 |
| 一年内到期的非流动负债 | 95,911.93 | 114,306.95 | 58,845.87 | 73,513.85 |
| 流动负债合计 | 247,007.44 | 328,118.21 | 212,662.89 | 183,676.53 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 283,899.47 | 326,139.79 | 345,692.50 | 364,973.27 |
| 应付债券 | 349,350.34 | 349,276.22 | 199,628.11 | 181.82 |
| 长期应付款 | 54,422.89 | 47,608.35 | 18,357.22 | 21,296.46 |
| 递延所得税负债 | 16,512.00 | 16,512.00 | 10,785.58 | 3,326.07 |
| 递延收益 | 60,877.45 | 56,934.24 | 25,223.45 | 11,870.54 |
| 非流动负债合计 | 765,062.14 | 796,470.60 | 599,686.86 | 401,648.16 |
| 负债合计 | 1,012,069.58 | 1,124,588.81 | 812,349.75 | 585,324.68 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 资本公积 | 420,523.77 | 418,666.12 | 417,743.09 | 419,216.35 |
| 其他综合收益 | 43,415.01 | 43,415.01 | 31,135.96 | 9,073.19 |
| 盈余公积 | 8,613.74 | 8,613.74 | 7,123.36 | 6,601.46 |
| 未分配利润 | 138,863.63 | 117,658.38 | 104,489.03 | 92,328.37 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 631,416.16 | 608,353.26 | 580,491.44 | 547,219.37 |
| 少数股东权益 | 29,188.49 | 29,001.94 | 17,750.48 | – |
| 所有者权益合计 | 660,604.64 | 637,355.19 | 598,241.92 | 547,219.37 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,672,674.22 | 1,761,944.00 | 1,410,591.67 | 1,132,544.06 |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 197,853.71 | 214,409.22 | 101,057.51 | 57,290.96 |
| 减：营业成本 | 171,192.59 | 190,433.15 | 81,599.53 | 43,643.68 |
| 税金及附加 | 716.53 | 832.50 | 693.37 | 673.16 |
| 销售费用 | 199.58 | 124.39 | 351.30 | 108.55 |
| 管理费用 | 4,553.74 | 6,375.95 | 4,715.39 | 4,091.56 |
| 研发费用 | 1.78 | 344.71 | – | – |
| 财务费用 | 339.66 | 1,883.19 | 1,430.36 | 26.30 |
| 加：其他收益 | 524.77 | 1,073.28 | 2,088.34 | 2,180.40 |
| 投资收益(损失以"-"号填列) | 2,230.73 | 1,355.27 | 487.24 | 521.95 |
| 公允价值变动收益(损失以"-"号填列) | – | 6,573.57 | 227.79 | 421.37 |
| 资产减值损失 | – | -2,734.35 | 1,072.40 | -735.32 |
| 资产处置收益 | 211.05 | – | -460.20 | 1,108.91 |
| 二、营业利润(损失以"-"号填列) | 23,715.47 | 20,683.09 | 15,683.12 | 12,245.02 |
| 加：营业外收入 | 118.06 | 804.76 | 640.63 | 246.86 |
| 减：营业外支出 | 346.99 | 135.52 | 248.14 | 187.13 |
| 三、利润总额(损失以"-"号填列) | 23,486.54 | 21,352.33 | 16,075.61 | 12,304.75 |
| 减：所得税费用 | 2,094.75 | 6,391.01 | 3,391.57 | 5,376.34 |
| 四、净利润(损失以"-"号填列) | 21,391.79 | 14,961.32 | 12,684.04 | 6,928.41 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 21,205.25 | 14,659.74 | 12,682.56 | 6,928.41 |
| 少数股东损益(净亏损以"-"号填列) | 186.54 | 301.58 | 1.48 | – |
| 五、其他综合收益的税后净额 | – | 12,279.05 | 22,062.77 | – |
| 六、综合收益总额 | 21,391.79 | 27,240.37 | 34,746.81 | 6,928.41 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 21,205.25 | 26,938.79 | 34,745.33 | 6,928.41 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 186.54 | 301.58 | 1.48 | – |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 219,165.17 | 173,890.96 | 69,056.08 | 103,328.03 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 130,624.70 | 98,572.50 | 45,158.34 | 107,825.06 |
| 经营活动现金流入小计 | 349,789.87 | 272,463.45 | 114,214.42 | 211,153.09 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 216,028.13 | 299,319.35 | 178,298.80 | 119,624.88 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,292.16 | 5,427.63 | 4,373.48 | 3,706.29 |
| 支付的各种税费 | 10,714.92 | 4,390.76 | 5,156.26 | 4,596.97 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 65,668.91 | 96,710.65 | 58,245.70 | 32,830.99 |
| 经营活动现金流出小计 | 296,704.12 | 405,848.40 | 246,074.24 | 160,759.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 53,085.75 | -133,384.94 | -131,859.83 | 50,393.96 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 2,909.46 | 100.00 | – | – |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,130.94 | 7.76 | 8.67 | – |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额 | 461.37 | 834.66 | 292.33 | 1,119.22 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | – | 820.13 | – |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 4,932.86 | 28,563.18 | 2,158.68 | – |
| 投资活动现金流入小计 | 10,434.63 | 29,505.60 | 3,279.81 | 1,119.22 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 11,895.02 | 1,495.78 | 4,132.32 | 1,878.48 |
| 投资所支付的现金 | – | – | – | 2,600.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | – | – | 19,242.92 | – |
| 投资活动现金流出小计 | 11,895.02 | 1,495.78 | 23,375.24 | 4,478.48 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,460.39 | 28,009.83 | -20,095.43 | -3,359.26 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | | 13,581.67 | 17,749.00 | |
| 取得借款收到的现金 | 94,000.00 | 311,200.00 | 310,900.00 | 100,700.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的资金 | 18,387.40 | 3,300.00 | 26,934.32 | 22,600.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 112,387.40 | 328,081.67 | 355,583.32 | 123,300.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 193,671.71 | 102,164.35 | 126,463.10 | 145,493.94 |
| 分配股利、利润或偿还利息所支付的现金 | 25,302.61 | 45,264.82 | 33,987.15 | 21,288.09 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 11,972.55 | 424.53 | 2,500.00 | 11,100.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 230,946.87 | 147,853.70 | 162,950.26 | 177,882.02 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -118,559.47 | 180,227.97 | 192,633.06 | -54,582.02 |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | -66,934.12 | 74,852.85 | 40,677.81 | -7,547.33 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 129,419.22 | 54,566.37 | 13,888.56 | 21,435.89 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 62,485.09 | 129,419.22 | 54,566.37 | 13,888.56 |

(二)发行人最近三年及一期母公司报表

**母公司资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2021年9月30日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 32,049.78 | 95,075.62 | 26,652.66 | 4,712.40 |
| 应收账款 | 45,911.82 | 53,048.96 | 20,132.24 | 6,745.30 |
| 预付账款 | 2,085.27 | 853.20 | 60.05 | 8,678.95 |
| 其他应收款 | 397,981.94 | 380,014.87 | 206,751.52 | 102,046.31 |
| 存货 | 675,893.74 | 642,780.87 | 619,926.18 | 547,322.70 |
| 其他流动资产 | 5,720.83 | 2,413.83 | 8,772.97 | 4,022.77 |
| 流动资产合计 | 1,159,643.38 | 1,174,187.35 | 882,295.62 | 673,528.42 |
| 可供出售金融资产 | – | 200.00 | 300.00 | 300.00 |
| 长期股权投资 | 213,211.12 | 213,211.12 | 205,181.12 | 205,130.12 |
| 其他非流动金融资产 | 200.00 | – | – | – |
| 投资性房地产 | 51,945.40 | 51,945.40 | 38,834.16 | 17,438.91 |
| 固定资产 | 287.24 | 589.50 | 12,192.27 | 343.73 |
| 递延所得税资产 | 396.75 | 390.04 | 349.59 | 1,001.08 |
| 非流动资产合计 | 266,040.51 | 266,336.05 | 256,857.13 | 224,213.84 |
| 资产总计 | 1,425,683.89 | 1,440,523.40 | 1,139,152.75 | 897,742.26 |
| 短期借款 | 9,973.68 | 45,900.00 | 10,000.00 | – |
| 应付票据 | – | – | 26,634.32 | – |
| 应付账款 | 10,428.53 | 12,381.42 | 9,764.08 | 8,979.89 |
| 预收款项 | – | 126.16 | 157.01 | 1,898.33 |
| 应付职工薪酬 | – | 31.13 | 2.13 | 77.13 |
| 应交税费 | 106.20 | 3,609.56 | 1,713.80 | 1,699.88 |
| 其他应付款 | 181,482.90 | 199,037.49 | 182,257.81 | 229,381.51 |
| 一年内到期的非流动负债 | 69,528.00 | 75,100.00 | 19,000.00 | 29,950.00 |
| 流动负债合计 | 271,519.33 | 336,185.77 | 249,529.15 | 271,986.73 |
| 长期借款 | 193,950.00 | 156,100.00 | 137,200.00 | 121,200.00 |
| 应付债券 | 349,350.34 | 349,239.86 | 199,519.02 | – |
| 长期应付款 | 28,916.68 | 28,916.68 | 5,600.00 | – |
| 递延收益 | 23,961.98 | 20,004.00 | 11,509.00 | 3,143.63 |
| 递延所得税负债 | 9,613.21 | 9,613.21 | 8,384.94 | 1,006.62 |
| 非流动负债合计 | 605,792.21 | 563,873.74 | 362,212.96 | 125,350.25 |
| 负债合计 | 877,311.54 | 900,059.51 | 611,742.11 | 397,336.98 |
| 实收资本 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 资本公积 | 399,774.17 | 409,867.78 | 411,667.81 | 411,944.18 |
| 其他综合收益 | 24,847.63 | 24,847.63 | 24,898.18 | 2,835.41 |
| 盈余公积 | 8,613.74 | 8,613.74 | 7,123.36 | 6,601.46 |
| 未分配利润 | 95,136.81 | 77,134.75 | 63,721.29 | 59,024.22 |
| 所有者权益合计 | 548,372.36 | 540,463.89 | 527,410.64 | 500,405.27 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,425,683.89 | 1,440,523.40 | 1,139,152.75 | 897,742.26 |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 36,016.82 | 65,322.19 | 47,589.74 | 28,909.92 |
| 减：营业成本 | 17,528.69 | 48,313.83 | 40,824.11 | 17,717.67 |
| 税金及附加 | 47.89 | 164.33 | 330.47 | 122.17 |
| 销售费用 | – | 0.15 | – | – |
| 管理费用 | 1,288.73 | 2,043.37 | 934.63 | 908.41 |
| 财务费用 | -145.50 | -221.19 | -268.91 | -74.12 |
| 加：投资收益(损失以"-"号填列) | 1,926.10 | 7.76 | 8.67 | – |
| 其他收益 | – | – | 843.63 | – |
| 公允价值变动收益(损失以"-"号填列) | – | 4,920.20 | 44.62 | 125.50 |
| 资产减值损失 | -26.87 | -161.80 | 932.11 | -656.94 |
| 资产处置收益 | 211.05 | – | – | 893.70 |
| 二、营业利润(亏损以"－"号填列) | 19,406.29 | 19,787.86 | 7,598.47 | 10,598.04 |
| 加：营业外收入 | 16.24 | 187.61 | 133.95 | 120.45 |
| 减：营业外支出 | 19.90 | 63.05 | 181.60 | 52.97 |
| 三、利润总额(亏损总额以"－"号填列) | 19,402.64 | 19,912.42 | 7,550.82 | 10,665.52 |
| 减：所得税费用 | 1,400.57 | 5,008.58 | 2,331.86 | 3,287.95 |
| 四、净利润(净亏损以"－"号填列) | 18,002.07 | 14,903.84 | 5,218.97 | 7,377.57 |
| (一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列) | – | 14,903.84 | 5,218.97 | 7,377.57 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | – | -50.55 | 22,062.77 | – |
| 六、综合收益总额 | 18,002.07 | 14,853.29 | 27,281.74 | 7,377.57 |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 43,027.80 | 30,858.74 | 33,109.03 | 67,434.51 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 4,118.72 | 58,550.39 | 49,968.34 | 62,569.64 |
| 经营活动现金流入小计 | 47,146.52 | 89,409.12 | 83,077.37 | 130,004.15 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 27,057.38 | 56,266.33 | 85,461.37 | 66,240.35 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 928.52 | 1,013.00 | 788.95 | 723.59 |
| 支付的各种税费 | 6,128.28 | 2,324.89 | 2,526.15 | 1,631.18 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 31,726.65 | 211,629.08 | 195,820.62 | 163.48 |
| 经营活动现金流出小计 | 65,840.83 | 271,233.31 | 284,597.09 | 68,758.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -18,694.31 | -181,824.19 | -201,519.72 | 61,245.55 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 100.00 | – | – |
| 取得投资收益收到的现金 | | 7.76 | 8.67 | – |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额 | 461.37 | 832.72 | – | 935.84 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 28,516.68 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 461.37 | 29,457.16 | 8.67 | 935.84 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 14.00 | 283.46 | 45.20 | 10.73 |
| 投资所支付的现金 | | 6,630.00 | 51.00 | 100.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 14.00 | 6,913.46 | 96.20 | 110.73 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 447.37 | 22,543.70 | -87.53 | 825.11 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 94,000.00 | 298,900.00 | 290,400.00 | 5,200.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的资金 | | – | 26,634.32 | 15,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 94,000.00 | 298,900.00 | 317,034.32 | 20,200.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 105,650.00 | 43,200.00 | 69,750.00 | 77,900.00 |
| 分配股利、利润或偿还利息所支付的现金 | 24,636.90 | 27,572.02 | 23,736.81 | 6,435.51 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 10,418.09 | 424.53 | – | – |
| 筹资活动现金流出小计 | 140,704.99 | 71,196.55 | 93,486.81 | 84,335.51 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -46,704.99 | 227,703.45 | 223,547.51 | -64,135.51 |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | -64,951.94 | 68,422.96 | 21,940.26 | -2,064.85 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 95,075.62 | 26,652.66 | 4,712.40 | 6,777.25 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 30,123.68 | 95,075.62 | 26,652.66 | 4,712.40 |

(三)发行人最近三年及一期的主要财务数据与指标

**发行人最近三年及一期主要财务数据**

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 | 1,385,145.18 | 1,479,411.79 | 1,154,408.00 | 920,098.34 |
| 非流动资产合计 | 287,529.04 | 282,532.21 | 256,183.67 | 212,445.72 |
| 资产总计 | 1,672,674.22 | 1,761,944.00 | 1,410,591.67 | 1,132,544.06 |
| 流动负债合计 | 247,007.44 | 328,118.21 | 212,662.89 | 183,676.53 |
| 非流动负债合计 | 765,062.14 | 796,470.60 | 599,686.86 | 401,648.16 |
| 负债合计 | 1,012,069.58 | 1,124,588.81 | 812,349.75 | 585,324.68 |
| 所有者权益合计 | 660,604.64 | 637,355.19 | 598,241.92 | 547,219.37 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,672,674.22 | 1,761,944.00 | 1,410,591.67 | 1,132,544.06 |
| 营业收入 | 197,853.71 | 214,409.22 | 101,057.51 | 57,290.96 |
| 营业成本 | 177,003.89 | 199,993.90 | 88,789.95 | 48,543.25 |
| 营业利润 | 23,715.47 | 20,683.09 | 15,683.12 | 12,245.02 |
| 利润总额 | 23,486.54 | 21,352.33 | 16,075.61 | 12,304.75 |
| 净利润 | 21,391.79 | 14,961.32 | 12,684.04 | 6,928.41 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 21,205.25 | 14,659.74 | 12,682.56 | 6,928.41 |
| EBITDA | 37,697.34 | 29,806.72 | 26,011.31 | 20,030.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 53,085.75 | -133,384.94 | -131,859.83 | 50,393.96 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,460.39 | 28,009.83 | -20,095.43 | -3,359.26 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -118,559.47 | 180,227.97 | 192,633.06 | -54,582.02 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -66,934.12 | 74,852.85 | 40,677.81 | -7,547.33 |

**发行人最近三年及一期主要财务指标**

| 项目 | 2021年1-9月 | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率(倍) | 5.61 | 4.51 | 5.43 | 5.01 |
| 速动比率(倍) | 1.32 | 1.46 | 1.35 | 1.12 |
| 资产负债率(%) | 60.51 | 63.83 | 57.59 | 51.68 |
| 总资产周转率(次) | 0.12 | 0.14 | 0.08 | 0.05 |
| 应收账款周转率(次) | 1.39 | 1.71 | 1.31 | 0.76 |
| 存货周转率(次) | 0.17 | 0.21 | 0.11 | 0.07 |
| 总资产收益率(%) | 1.25 | 0.94 | 1.00 | 0.61 |
| 净资产收益率(%) | 3.30 | 2.42 | 2.21 | 1.32 |
| EBITDA利息倍数 | 1.12 | 0.62 | 0.73 | 0.89 |

五、管理层讨论与分析

(一)发行人资产负债结构分析

最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为1,132,544.06万元、1,410,591.67万元、1,761,944.00万元和1,672,674.22万元，负债总额分别为585,324.68万元、812,349.75万元、1,124,588.81万元和1,012,069.58万元，资产负债率分别为51.68%、57.59%、63.83%和60.51%，发行人资产负债率总体呈增长趋势，但仍处于正常水平。

1、资产结构分析

**最近三年及一期末发行人资产结构情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2021年9月末 | | 2020年末 | | 2019年末 | | 2018年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 流动资产： | | | | | | | | |
| 货币资金 | 62,485.09 | 3.74 | 129,419.22 | 7.35 | 57,866.37 | 4.10 | 14,988.56 | 1.32 |
| 应收票据 | 175.88 | 0.01 | 1,326.00 | 0.08 | – | – | – | – |
| 应收账款 | 132,067.24 | 7.90 | 153,032.95 | 8.69 | 97,507.69 | 6.91 | 57,361.83 | 5.06 |
| 预付款项 | 7,684.62 | 0.46 | 4,078.33 | 0.23 | 1,512.84 | 0.11 | 8,899.49 | 0.79 |
| 其他应收款 | 111,066.81 | 6.64 | 181,384.95 | 10.29 | 113,379.58 | 8.04 | 114,825.23 | 10.14 |
| 存货 | 1,058,084.72 | 63.26 | 1,001,097.27 | 56.82 | 868,181.44 | 61.55 | 714,686.05 | 63.10 |
| 其他流动资产 | 13,580.81 | 0.81 | 9,073.08 | 0.51 | 15,960.07 | 1.13 | 9,337.18 | 0.82 |
| 流动资产合计 | 1,385,145.18 | 82.81 | 1,479,411.79 | 83.96 | 1,154,408.00 | 81.84 | 920,098.34 | 81.24 |
| 非流动资产： | | | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | – | – | 215.00 | 0.01 | 315.00 | 0.02 | 315.00 | 0.03 |
| 长期应收款 | – | – | 3,000.00 | 0.17 | 3,000.00 | 0.21 | – | – |
| 长期股权投资 | 17,071.08 | 1.02 | 16,971.29 | 0.96 | 15,623.78 | 1.11 | 14,636.50 | 1.29 |
| 其他非流动金融资产 | 215.00 | 0.01 | – | – | – | – | – | – |
| 投资性房地产 | 84,058.76 | 5.02 | 84,058.76 | 4.77 | 50,958.14 | 3.61 | 45,796.01 | 4.04 |
| 固定资产 | 100,378.67 | 6.00 | 103,380.46 | 5.87 | 171,766.71 | 12.18 | 131,329.16 | 11.60 |
| 在建工程 | 21,865.14 | 1.31 | 10,306.95 | 0.58 | 4,258.21 | 0.30 | 14,264.55 | 1.26 |
| 无形资产 | 8,877.36 | 0.53 | 9,491.32 | 0.54 | 9,155.03 | 0.65 | 4,358.06 | 0.38 |
| 商誉 | – | – | – | – | – | – | 508.71 | 0.04 |
| 长期待摊费用 | 169.04 | 0.01 | 256.74 | 0.01 | – | – | – | – |
| 递延所得税资产 | 1,317.34 | 0.08 | 1,254.10 | 0.07 | 1,106.81 | 0.08 | 1,237.74 | 0.11 |
| 其他非流动资产 | 53,576.64 | 3.20 | 53,597.57 | 3.04 | – | – | – | – |
| 非流动资产合计 | 287,529.04 | 17.19 | 282,532.21 | 16.04 | 256,183.67 | 18.16 | 212,445.72 | 18.76 |
| 资产总计 | 1,672,674.22 | 100.00 | 1,761,944.00 | 100.00 | 1,410,591.67 | 100.00 | 1,132,544.06 | 100.00 |

最近三年及一期末，发行人资产规模保持稳定增长，发行人的资产总额分别为1,132,544.06万元、1,410,591.67万元、1,761,944.00万元和1,672,674.22万元。

从发行人的资产构成看，发行人的资产以流动资产为主。最近三年及一期末，流动资产占资产总额的比重分别为81.24%、81.84%、83.96%和82.81%，占比较为稳定，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

2、负债结构分析

**最近三年及一期末发行人负债结构情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2021年9月末 | | 2020年末 | | 2019年末 | | 2018年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 短期借款 | 9,900.00 | 0.98 | 48,900.00 | 4.35 | 20,500.00 | 2.52 | 8,000.00 | 1.37 |
| 应付票据 | – | – | – | – | 26,634.32 | 3.28 | – | – |
| 应付账款 | 49,217.82 | 4.86 | 64,238.26 | 5.71 | 49,048.29 | 6.04 | 22,865.05 | 3.91 |
| 合同负债 | 1,603.13 | 0.16 | – | – | – | – | – | – |
| 预收款项 | – | – | 2,268.02 | 0.20 | 3,733.73 | 0.46 | 2,717.33 | 0.46 |
| 应付职工薪酬 | 155.37 | 0.02 | 313.37 | 0.03 | 110.48 | 0.01 | 213.06 | 0.04 |
| 应交税费 | 227.52 | 0.02 | 5,002.06 | 0.44 | 2,588.09 | 0.32 | 2,265.55 | 0.39 |
| 其他应付款 | 89,991.67 | 8.89 | 93,089.55 | 8.28 | 51,202.12 | 6.30 | 74,101.69 | 12.66 |
| 一年内到期的非流动负债 | 95,911.93 | 9.48 | 114,306.95 | 10.16 | 58,845.87 | 7.24 | 73,513.85 | 12.56 |
| 流动负债合计 | 247,007.44 | 24.41 | 328,118.21 | 29.18 | 212,662.89 | 26.18 | 183,676.53 | 31.38 |
| 长期借款 | 283,899.47 | 28.05 | 326,139.79 | 29.00 | 345,692.50 | 42.55 | 364,973.27 | 62.35 |
| 应付债券 | 349,350.34 | 34.52 | 349,276.22 | 31.06 | 199,628.11 | 24.57 | 181.82 | 0.03 |
| 长期应付款 | 54,422.89 | 5.38 | 47,608.35 | 4.23 | 18,357.22 | 2.26 | 21,296.46 | 3.64 |
| 递延所得税负债 | 16,512.00 | 1.63 | 16,512.00 | 1.47 | 10,785.58 | 1.33 | 3,326.07 | 0.57 |
| 递延收益 | 60,877.45 | 6.02 | 56,934.24 | 5.06 | 25,223.45 | 3.10 | 11,870.54 | 2.03 |
| 非流动负债合计 | 765,062.14 | 75.59 | 796,470.60 | 70.82 | 599,686.86 | 73.82 | 401,648.16 | 68.62 |
| 负债合计 | 1,012,069.58 | 100.00 | 1,124,588.81 | 100.00 | 812,349.75 | 100.00 | 585,324.68 | 100.00 |

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为585,324.68万元、812,349.75万元、1,124,588.81万元和1,012,069.58万元，发行人负债规模呈上升态势，主要系直接融资规模大幅增长所致。从发行人的负债构成看，发行人的负债以非流动负债为主。最近三年及一期末，发行人非流动负债占负债总额的比重分别为68.62%、73.82%、70.82%和75.59%，这是由公司运营特点所决定的，公司项目建设运营周期较长，相应的负债主要以中长期负债为主。

(二)偿债能力分析

**发行人主要偿债能力数据及指标**

| 项目 | 2021年9月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率(倍) | 5.61 | 4.51 | 5.43 | 5.01 |
| 速动比率(倍) | 1.32 | 1.46 | 1.35 | 1.12 |
| 资产负债率(%) | 60.51 | 63.83 | 57.59 | 51.68 |
| 项目 | 2021年1-9月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| EBITDA利息倍数 | 1.12 | 0.62 | 0.73 | 0.89 |

(三)营运能力分析

发行人主要运营能力指标

| 项目 | 2021年1-9月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款周转率(次) | 1.39 | 1.71 | 1.31 | 0.76 |
| 存货周转率(次) | 0.17 | 0.21 | 0.11 | 0.07 |
| 总资产周转率(次) | 0.12 | 0.14 | 0.08 | 0.05 |

(四)盈利能力分析

发行人主要盈利能力数据及指标

单位：万元

| 项目 | 2021年1-9月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 197,853.71 | 214,409.22 | 101,057.51 | 57,290.96 |
| 营业成本 | 171,192.59 | 190,433.15 | 81,599.53 | 43,643.68 |
| 其他收益 | 524.77 | 1,073.28 | 2,088.34 | 2,180.40 |
| 营业利润 | 23,715.47 | 20,683.09 | 15,683.12 | 12,245.02 |
| 营业外收入 | 118.06 | 804.76 | 640.63 | 246.86 |
| 利润总额 | 23,486.54 | 21,352.33 | 16,075.61 | 12,304.75 |
| 净利润 | 21,391.79 | 14,961.32 | 12,684.04 | 6,928.41 |
| 总资产收益率(%) | 1.25 | 0.94 | 1.00 | 0.61 |
| 净资产收益率(%) | 3.30 | 2.42 | 2.21 | 1.32 |

(五)现金流量分析

**发行人主要现金流量数据**

单位：万元

| 项目 | 2021年1-9月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 349,789.87 | 272,463.45 | 114,214.42 | 211,153.09 |
| 经营活动现金流出小计 | 296,704.12 | 405,848.40 | 246,074.24 | 160,759.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 53,085.75 | -133,384.94 | -131,859.83 | 50,393.96 |
| 投资活动现金流入小计 | 10,434.63 | 29,505.60 | 3,279.81 | 1,119.22 |
| 投资活动现金流出小计 | 11,895.02 | 1,495.78 | 23,375.24 | 4,478.48 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,460.39 | 28,009.83 | -20,095.43 | -3,359.26 |
| 筹资活动现金流入小计 | 112,387.40 | 328,081.67 | 355,583.32 | 123,300.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 230,946.87 | 147,853.70 | 162,950.26 | 177,882.02 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -118,559.47 | 180,227.97 | 192,633.06 | -54,582.02 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -66,934.12 | 74,852.85 | 40,677.81 | -7,547.33 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 129,419.22 | 54,566.37 | 13,888.56 | 21,435.89 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 62,485.09 | 129,419.22 | 54,566.37 | 13,888.56 |

六、有息负债情况分析

截至2020年末，发行人有息债务总额为838,622.96万元，其中短期借款48,900.00万元、一年内到期的非流动负债114,306.95万元、长期借款326,139.79万元、应付债券349,276.22万元。公司有息债务主要来自银行借款、债券发行等。

**截至2020年末发行人有息债务情况汇总表**

| 项目 | 金额(万元) | 比例 |
|---|---|---|
| 短期借款 | 48,900.00 | 5.83% |
| 一年内到期的非流动负债 | 114,306.95 | 13.63% |
| 长期借款 | 326,139.79 | 38.89% |
| 应付债券 | 349,276.22 | 41.65% |
| 合计 | 838,622.96 | 100.00% |

**截至2020年末发行人有息债务期限结构表**

| 项目 | 金额(万元) | 比例(%) |
|---|---|---|
| 1年以内 | 166,242.32 | 19.82 |
| 1-2年 | 90,967.12 | 10.85 |
| 2-3年 | 257,387.12 | 30.69 |
| 3年以上 | 324,026.41 | 38.64 |
| **合计** | **838,622.96** | **100.00** |

**截至2020年末发行人有息负债担保结构表**

| 项目 | 金额(万元) | 比例(%) |
|---|---|---|
| 信用借款 | 352,615.17 | 42.05 |
| 保证借款 | 365,740.59 | 43.61 |
| 质押借款 | – | – |
| 抵押、保证借款 | 22,465.20 | 2.68 |
| 质押、保证借款 | 97,802.00 | 11.66 |
| **合计** | **838,622.96** | **100.00** |

七、关联方及关联交易

(一)关联方

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、控股股东及实际控制人

2、公司控股子公司、合营及联营公司

3、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

4、其他关联方关系

| 关联方名称 | 与发行人关系 |
|---|---|
| 建德市交通发展投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 建德市惠民新农村建设开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 建德市资产经营投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 浙江建业化工股份有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 建德市新安旅游投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 杭州建德高铁新区投资发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 建德市铁路设施投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 杭州建德污水处理有限公司 | 联营企业 |

(二)关联交易

1、出售商品、提供劳务：

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 建德市资产经营投资有限公司 | 安置房销售 | 1,151.05 | 1,013.51 | 4,163.72 |
| 建德市资产经营投资有限公司 | 工程施工 | 180.43 | – | – |
| 杭州建德高铁新区投资发展有限公司 | 工程施工 | 471.44 | – | – |
| 建德市交通发展投资有限公司 | 工程施工 | 17.14 | – | – |
| 建德市铁路设施投资有限公司 | 工程施工 | 12.33 | – | – |
| 建德市新安旅游投资有限公司 | 工程施工 | 44.30 | – | – |
| 浙江建业化工股份有限公司 | 处置费及运费 | – | 19.60 | – |
| 建德市地下空间综合开发有限公司 | 工程施工 | – | 11.69 | – |
| 浙江新化化工股份有限公司 | 处置费及运费 | – | – | 8.27 |
| 杭州建德污水处理有限公司 | 处置费及运费 | – | 0.08 | – |
| 杭州建德高铁新区投资发展有限公司 | 安置房销售 | – | – | 78.87 |
| 杭州建德自来水有限公司 | 施工劳务 | – | – | 13.89 |

2、采购商品、接受劳务

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 建德市国有资产经营有限公司 | 安置房销售 | – | 1,714.32 | – |

3、报告期内，发行人与关联方应收项目明细情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 建德市财政局 | 22,657.61 | 22,657.61 | 22,018.96 |
| 应收账款 | 建德市资产经营投资有限公司 | – | 432.94 | 2.50 |
| 应收账款 | 建德市铁路设施投资有限公司 | 2,651.17 | 2,682.53 | 2,647.24 |
| 其他应收款 | 建德市财政局 | – | 7,733.55 | 27,770.59 |
| 其他应收款 | 建德市国有资产经营有限公司 | 127,535.92 | 39,510.47 | 57,313.76 |
| 其他应收款 | 建德市交通发展投资有限公司 | 28,587.76 | 28,500.00 | – |
| 其他应收款 | 建德市惠民新农村建设开发有限公司 | 2,839.75 | 2,839.75 | 2,839.75 |
| 其他应收款 | 建德市资产经营投资有限公司 | 3,500.06 | – | – |
| 其他应收款 | 建德市地下空间综合开发有限公司 | – | 705.38 | 919.11 |
| 其他应收款 | 杭州建德自来水有限公司 | – | 211.28 | 197.09 |

4、报告期内，发行人与关联方应付项目明细情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 杭州建德自来水有限公司 | 130.78 | 375.90 | – |
| 应付账款 | 建德美丽城乡精品线路建设有限公司 | 8,030.33 | 6,200.00 | – |
| 其他应付款 | 建德市国有资产经营有限公司 | – | – | 11,032.00 |
| 其他应付款 | 建德市财政局 | – | – | 11,010.61 |
| 其他应付款 | 建德市资产经营投资有限公司 | 5,931.10 | 5,990.00 | 5,990.00 |
| 其他应付款 | 建德市交通发展投资有限公司 | – | – | 1,200.00 |

5、关联担保：

(1)对关联方担保

| 担保方 | 被担保方 | 担保余额(万元) | 担保期限 |
|---|---|---|---|
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 杭州杭新固体废物处置有限公司 | 6,500.00 | 2015.6.21-2023.6.21 |
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 杭州杭新固体废物处置有限公司 | 6,069.21 | 2018.11.6-2023.8.6 |
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 建德市水务有限公司 | 10,000.00 | 2019.11.21-2021.11.24 |
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 建德市客运中心有限公司 | 6,070.84 | 2018.12.6-2023.9.6 |
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 建德市水务有限公司 | 12,127.16 | 2018.10.19-2023.7.15 |

(2)被关联方担保

| 担保方 | 被担保方 | 担保余额(万元) | 担保期限 |
|---|---|---|---|
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 6,000.00 | 2020.2.6-2025.1.20 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 3,000.00 | 2015.1.26-2021.12.13 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 6,965.20 | 2018.12.1-2021.7.15 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 11,000.00 | 2017.4.7-2031.4.17 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 48,500.00 | 2015.6.19-2029.12.15 |
| 建德市水务有限公司 | 建德市水务有限公司 | 19,300.00 | 2016.4.19-2028.12.15 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市万居经济适用房开发有限公司 | 6,665.00 | 2015.10.30-2025.10.29 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市万居经济适用房开发有限公司 | 12,337.00 | 2015.10.30-2025.10.29 |
| 建德市交通发展投资有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 22,000.00 | 2017.2.7-2022.2.3 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 25,000.00 | 2020.1.15-2023.12.15 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 30,000.00 | 2020.1.17-2023.12.25 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 16,000.00 | 2020.3.26-2022.12.25 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 39,600.00 | 2016.5.16-2022.4.22 |
| 建德市交通发展投资有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 20,000.00 | 2020.4.3-2022.4.2 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 6,000.00 | 2020.9.17-2024.10.8 |
| 建德市国有资产经营有限公司/建德市惠民新农村开发有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 4,400.00 | 2016.12.31-2022.4.22 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 15,200.00 | 2017.4.28-2023.12.20 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 6,000.00 | 2017.12.20-2022.11.12 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 30,000.00 | 2019.3.12-2021.12.30 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 5,000.00 | 2020.9.17-2021.9.7 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 6,000.00 | 2020.4.7-2021.1.3 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 10,000.00 | 2020.5.27-2021.5.27 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 1,900.00 | 2016.5.29-2026.2.23 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 2,174.38 | 2016.9.9-2021.5.11 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 4,300.00 | 2020.1.14-2029.11.21 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市水务有限公司 | 3,000.00 | 2020.4.30-2021.3.19 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市万居经济适用房开发有限公司 | 2,999.00 | 2018.3.16-2021.3.17 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城兴城防工程建设有限公司 | 57,000.00 | 2016.12.30-2024.3.23 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 15,000.00 | 2020.1.17-2021.1.15 |
| 建德市国有资产经营有限公司 | 建德市城市建设发展投资有限公司 | 9,900.00 | 2020.12.9-2021.12.9 |

八、对外担保分析

截至2020年末，发行人及子公司对外担保余额合计共230,070.00万元，占发行人净资产的比例为36.10%，具体情况如下：

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保余额 | 担保期限 | 截止本募集说明书摘要签署之日，担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|
| 建德市城市建设发展投资有限公司 | 建德市城东资产经营有限公司 | – | 2011.12.23-2023.6.30 | 否 |
| | 建德市交通发展投资有限公司 | 8,200.00 | 2017.1.26-2022.12.31 | 否 |
| | 杭州建德高铁新区投资发展有限公司 | 40,000.00 | 2017.5.16-2025.5.14 | 否 |
| | 建德市新媒广告策划有限公司 | 120.00 | 2017.8.16-2022.8.16 | 否 |
| | 建德市杨帆基础设施建设有限公司 | 2,000.00 | 2018.4.17-2021.1.11 | 是 |
| | 建德市交通发展投资有限公司 | 4,000.00 | 2018.12.24-2023.9.20 | 否 |
| | 建德市新安江科技城发展投资有限公司 | 18,000.00 | 2019.9.9-2022.8.26 | 否 |
| | 建德市新安江科技城发展投资有限公司 | 2,000.00 | 2019.5.6-2022.5.5 | 否 |
| | 建德市资产经营投资有限公司 | 36,000.00 | 2020.1.20-2025.1.20 | 否 |
| | 建德市交通发展投资有限公司 | 10,000.00 | 2020.3.13-2021.3.13 | 是 |
| | 建德市胥溪农村住房改造有限公司 | 18,500.00 | 2020.3.25-2025.3.25 | 否 |
| | 杭州建德高铁新区投资发展有限公司 | 15,500.00 | 2020.6.20-2025.6.20 | 否 |
| | 建德市新安江科技城发展投资有限公司 | 2,000.00 | 2020.6.10-2022.4.15 | 否 |
| | 建德市新安江科技城发展投资有限公司 | 30,000.00 | 2020.8.25-2024.8.23 | 否 |
| | 建德市龙城新农村建设开发有限公司 | 38,000.00 | 2020.12.25-2025.12.24 | 否 |
| | 建德市杨村桥新农村建设开发有限公司 | 1,000.00 | 2020.1.23-2021.1.21 | 是 |
| | 建德市国有资产经营有限公司 | 4,750.00 | 2020.8.19-2022.8.19 | 否 |
| 合计 | | 230,070.00 | | |

九、发行人受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产总额为64,117.23万元，包括部分无形资产、存货和固定资产，占发行人资产总额的3.64%，占净资产的10.06%。具体情况见下表：

**2020年末发行人受限资产情况**

单位：万元

| 序号 | 受限资产分类 | 受限金额 | 受限原因 |
|---|---|---|---|
| 1 | 无形资产 | 3,801.51 | 借款质押 |
| 2 | 存货 | 17,155.88 | 借款质押 |
| 3 | 固定资产 | 43,159.84 | 借款抵押 |
| 合计 | | 64,117.23 | – |

此外，截至2020年末，发行人还通过售后回租、未来收益权质押的方式，获得39.82亿元的金融机构借款。

十、其他重要事项

(一)资产负债表日后事项

根据2020年度审计报告显示，截至审计报告出日，公司不存在其他需要披露的资产负债表日后事项。

(二)发行人未决重大诉讼、仲裁情况

最近三年，发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。

(三)发行人的违法违规、受行政处罚情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在重大违法违规、受行政处罚情况。

## 第六节 企业信用状况

一、本期债券信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA级，评级展望为稳定；本期债券品种一信用等级为AAA级，品种二信用等级为AAA级。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

(一)评级观点

1、基本观点

东方金诚评定建德市城市建设发展投资有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定"2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券"品种一的信用等级为AAA，品种二信用等级为AAA级。

2、优势

建德市地区经济保持较快发展，支柱产业发展良好，经济实力较强；

公司作为建德市重要的保障房、土地开发整理及市政公建设施建设主体，从事的相关业务具有很强的区域专营性；

公司在债务置换、资产划拨、财政补贴等方面得到股东及相关方的有力支持；

中投保综合财务实力极强，为本期债券品种一提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用，浙江省融资担保的综合财务实力极强，对本期债券品种二提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

3、关注

公司在建安置房和市政公建项目投资规模较大，面临较大的资本支出；

公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项占比较大，资产流动性较差；

公司全部债务规模增长较快，债务集中兑付程度较高；

公司经营活动净现金流受往来款及项目结算款波动影响由正转负，资金来源对筹资活动依赖较大。

(二)跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在"2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券"的存续期内密切关注建德市城市建设发展投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向建德市城市建设发展投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，建德市城市建设发展投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如建德市城市建设发展投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、银行授信情况

截至2021年9月30日，发行人获得的授信总额约为67.12亿元，其中已使用额度约为50.41亿元，未使用额度约为16.71亿元。具体情况如下：

单位：万元

| 金融机构 | 授信额度 | 已使用额度 | 未使用额度 |
|---|---|---|---|
| 光大银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | – |
| 广发银行 | 6,000.00 | 5,000.00 | 1,000.00 |
| 国家开发银行 | 27,000.00 | 27,000.00 | – |
| 杭州银行 | 67,000.00 | 52,000.00 | 15,000.00 |
| 恒丰银行 | 30,000.00 | – | 30,000.00 |
| 华夏银行 | 44,000.00 | 6,000.00 | 38,000.00 |
| 建设银行 | 57,000.00 | 57,000.00 | – |
| 江苏银行 | 9,000.00 | – | 9,000.00 |
| 交通银行 | 33,000.00 | 24,300.00 | 8,700.00 |
| 南京银行 | 6,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 宁波银行 | 46,000.00 | 46,000.00 | – |
| 农业银行 | 8,000.00 | 6,000.00 | 2,000.00 |
| 上海浦东发展银行 | 21,700.00 | 21,700.00 | – |
| 浙江建德农村商业银行 | 3,000.00 | 3,000.00 | – |
| 浙商银行 | 40,000.00 | 9,900.00 | 30,100.00 |
| 中国工商银行 | 64,000.00 | 64,000.00 | – |
| 中国农业发展银行 | 12,900.00 | 12,900.00 | – |
| 中国银行 | 146,600.00 | 131,300.00 | 15,300.00 |
| 中信银行 | 30,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 |
| **合计** | **671,200.00** | **504,100.00** | **167,100.00** |

三、近三年债务违约记录及有关情况

根据《银行征信报告》，公司借款能够按期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。发行人及各控股子公司资信状况良好，截至本募集说明书摘要签署之日，没有逃废债信息、没有违规信息、没有被起诉信息、没有欠息信息、没有提供虚假资料信息。

截止到本募集说明书摘要签署之日，发行人有息负债均正常还本付息，不存在逾期、违约等情形。

四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行的债券及其他债务融资工具均按期偿还，未出现延迟支付、未支付等情况，发行人子公司报告期内未发行过债券及其他债务融资工具。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人历次债券及其他债务融资工具情况如下：

| 债券名称 | 债券类型 | 发行日期 | 债券期限(年) | 利率 | 发行总额(万元) | 债券余额(万元) | 截止到本募集说明书摘要签署之日存续及偿还情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G20建城1 | 公司债券 | 2020-8-28 | 3 | 4.80% | 150,000.00 | 150,000.00 | 尚在存续期，还本付息正常 |
| 19建城01 | 公司债券 | 2019-6-12 | 3+2 | 6.00% | 100,000.00 | 100,000.00 | 尚在存续期，还本付息正常 |
| 18建德停车场债 | 企业债券 | 2018-12-26 | 7 | 7.43% | 100,000.00 | 80,000.00 | 尚在存续期，还本付息正常 |
| **合计** | | | | | **350,000.00** | **330,000.00** | |

除上述债券外，发行人无其他已发行未兑付的债券、信托、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在通过代建回购等方式融资的情况。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并范围内已获批并已发行的企业债券为"18建德停车场债"，无其他已获批企业债券。截至本募集说明书摘要签署之日，"18建德停车场债"募集资金已按照约定的用途使用完毕。

## 第七节 担保情况

一、本期债券担保情况

经备案，本期债券增设担保。本期债券发行总额人民币15亿元，分为两个品种。其中品种一发行规模8亿元，由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二发行规模7亿元，由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(一)中国投融资担保股份有限公司基本情况

1、中投保基本信息

名称：中国投融资担保股份有限公司
住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人：段文务
注册资本：450,000万元
公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)

2、中投保财务情况

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对中投保出具的2020年度审计报告(安永华明(2021)审字第61243993_A01号)，截至2020年12月31日，中投保的总资产为258.52亿元，负债合计142.10亿元，所有者权益为116.42亿元。2020年营业收入为38.95亿元，净利润为8.34亿元。

(二)浙江融资担保基本情况

1、浙江融资担保基本信息

名称：浙江省融资担保有限公司
住所：浙江杭州市下城区柳营巷19号101室
法定代表人：黄晓勤
注册资本：500,000万元
公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围：经营融资担保业务(详见《融资性担保机构经营许可证》)(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)

2、浙江融资担保财务情况

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)对浙江融资担保出具的2020年度审计报告(大华审字【2021】050890号)，截至2020年12月31日，浙江融资担保的总资产为53.80亿元，负债合计2.93亿元，所有者权益为50.87亿元。2020年营业收入为1.82亿元，净利润为0.21亿元。

二、担保函主要内容

(一)中投保担保函主要内容

中国投融资担保股份有限公司为本期债券品种一的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中国投融资担保股份有限公司已出具担保函，担保函的主要内容如下：

担保人出于真实意思，在此承诺按下列条款、条件对发行人拟发行、符合本担保函第一条约定的企业债券品种一(以下称"标的债券")之到期兑付提供连带责任保证担保：

1、标的债券范围

发行人于本担保函出具后新发行的企业债券品种一，如于发行之日同时满足下列全部要求，则属于本担保函项下担保范围(如满足要求的债券多于一期，则仅其中最早发行的期次属于担保范围)：

(1)由发行人于本担保函出具后发行，且其发行依据(下称"指定发行依据")为：

发行人以本担保函为增信措施【在2023年10月31日前】向国家发展和改革委员会指定受理机构提出之企业债券品种一发行注册申请，以及未来基于该申请获得的国家发展和改革委员会注册通知书。

(2)发行品种限于：【普通企业债券(可转换、可交换企业债券除外)】。

(3)发行方式为：【向专业投资者公开发行】。

(4)发行金额上限及发行时限(如突破发行金额上限或发行时限，则担保人不就该期企业债券提供担保)：

| 发行金额上限 | 发行时限 |
|---|---|
| 【8亿元】 | 【最迟应在2024年4月30日前发行完毕】 |

(5)发行时信用等级(为免疑问，确认发行后信用等级变化不影响担保人之保证责任)：

由东方金诚国际信用评估有限公司评定，主体评级级别高于(含)AA。

(6)发行条款(指债券募集文件所载有关发行人、债券持有人之间权利义务关系条款、条件，下同)应满足下表所列要求：

| 期限 | 【7年期】 |
|---|---|
| 募集资金用途 | 【建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程、建德市新安江街道江村埠安置房工程、补充营运资金】 |
| 利率或利率确定方式 | 【固定利率，采用单利按年计息，不计复利】 |
| 计付息规则 | 【每年付息一次】 |
| 本金兑付规则 | 【分期还本】 |
| 分期还本安排 | 【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】 |
| 受偿顺位 | 在破产清算时的清偿顺序不劣后于发行人普通债务 |
| 受托管理人(或债权代理人)统一行使诉权安排 | 受托管理人(或债权代理人)代表全体债券持有人行使诉权事项需债券持有人大会审议 |
| 其他 | 不存在超出本担保函约定设定担保人义务、责任或其他可能实质上增加担保人风险或负担的发行条款 |

如标的债券被调换为其他企业债券或其他证券，通过调换取得的企业债券/其他证券不属于本担保函项下担保范围。

2、受益人

本担保函项下受益人为标的债券之合法持有人。

3、保证方式

本担保函项下保证担保之保证方式为：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、主债权及担保范围

(1)担保人所担保的主债权为受益人请求发行人支付下列款项的权利(如有)：

标的债券项下本金及利息(标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效情形下，以标的债券正常存续情形下发行人应支付的本金及利息金额为限)；

受益人实现主债权的费用(律师费除外)亦属担保范围。

(2)主债权及担保范围不包括受益人请求发行人或其他主体支付下列款项的权利(如有)：

1)违约金、罚息、复利或类似性质费用；

2)任何损害赔偿金或类似性质款项，包括但不限于：

①发行人、承销机构或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向标的债券持有人、投资人支付的赔偿金；

②受益人基于侵权事由有权要求发行人、承销机构或其他主体支付的任何款项；

③发行人基于标的债券项下违约行为而有义务向受益人支付的赔偿金；

④发行人因标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效而有义务向受益人支付的赔偿金(但应返还的本金及赔偿金中不超过正常利息金额的部分仍属担保范围，正常利息金额指按标的债券票面利率计得的利息总金额扣除已支付利息后的余额)。

5、保证期间

担保人承担保证责任的期间为主债权到期(含提前到期)之日起三年(主债权为多笔的，各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用)，受益人在担保期间内未要求担保人承担保证责任的，或发生其他本担保函项下担保人免责的约定情形，或发生其他担保人免责的法定情形的，担保人不再承担保证责任。

6、保证责任的承担

(1)如标的债券兑付期限(包括标的债券的每个付息日期和本金兑付日期)到期(含提前到期)时发行人未及时兑付到期应付的全部利息及/或本金，或发生发行人未及时足额履行担保范围内其他到期债务情形，担保人应主动履行保证责任，根据受托管理人(或债权代理人)书面要求将发行人应付未付的资金划入登记机构或受托管理人(或债权代理人)指定的账户(一旦资金划入该等账户，即应认定担保人已履行相应金额的代偿责任)。

(2)标的债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，受托管理人(或债权代理人)有权代理受益人要求担保人履行保证责任。

(3)特定受益人对担保人存在到期负债的，担保人有权依法以其依据本条(第六条)约定应向该受益人支付之款项等额抵销前述到期负债。

(4)如标的债券同时设置其他担保措施，该等担保措施之担保主体承担担保责任后无权向担保人追偿。

7、持有人变更及债权转让

标的债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法事由发生持有人变更或担保范围内债权发生转让的，不影响担保人根据本担保函承担担保责任，也无须征得担保人的同意。

8、发行条款变更

(1)标的债券存续期间，除非经担保人事先书面同意，标的债券之发行条款不应变更，标的债券不得与其他企业债券合并，否则担保人免责。

(2)前述约定不限制下列情形：在标的债券之发行条款未变更前提下，标的债券之利率、期限、还本付息方式等约定事项根据标的债券发行条款之约定发生调整或变更。

9、信息披露及接受监督义务

标的债券存续期间，担保人将根据适用法律法规、规范性文件规定、相关监管机构(包括但不限于国家发展和改革委员会、中国银行间市场交易商协会、中央国债登记结算有限责任公司等部门、机构，下同)要求履行信息披露义务及配合相关监管机构之监管工作。

10、修改、变更、解除或终止

(1)如截至本担保函第一条第(四)款约定的发行时限届满之日本担保函仍未生效，则本担保函将自动失效。

(2)其他情形下，非经标的债券之持有人会议(或标的债券之全体持有人)书面同意或者法律、法规或监管部门要求，担保人不会对本担保函进行修改、变更、解除或终止。

11、生效

本担保函由担保人加盖公章并由担保人之法定代表人(或其授权代表)签字后，于标的债券成功发行之日生效。

12、其他

(1)债券募集文件不得超出本担保函约定范围为担保人设定义务、责任或其他约束，否则对担保人无法律约束力。

(2)担保人同意发行人将本担保函随同其他申报文件一同提交相关监管机构(如需要)，并提供给认购标的债券的投资者查询。

根据中国投融资担保股份有限公司提供的《担保函》(编号：2021-A010104-ZTB-047-DBH)，其为发行人发行本期债券出具的担保函内容及程序均合法合规。

(二)浙江融资担保担保函主要内容

浙江省融资担保有限公司为本期债券品种二的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。浙江省融资担保有限公司已出具担保函，担保函的主要内容如下：

担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为7年期的2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)，发行金额不超过人民币7亿元(含)整(大写：人民币柒亿元整)(债券名称、金额、期限等以最终发行为准)。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付本息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如担保人承担本担保函下的保证责任时，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债权相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年，债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

监管部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经监管部门批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下担保人继续承担本担保函下的保证责任。

第十条 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自债券发行完成之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

根据浙江省融资担保有限公司提供的《担保函》(编号：CDB20210005)，其为发行人发行本期债券出具的担保函内容及程序均合法合规。

## 第八节 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的注册文件。

(二)《2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》。

(三)发行人2018年至2020年经审计的财务报告、发行人2021年三季度未经审计的财务报表、担保方2020年经审计财务报告。

(四)《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金账户监管协议》。

(五)《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券债权代理协议》。

(六)《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

(七)东方金诚国际信用评级有限公司为本期债券出具的《信用评级报告》。

(八)北京德恒(杭州)律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一)发行人：建德市城市建设发展投资有限公司
住所：浙江省杭州市建德市新安江街道溪头路168号
法定代表人：吴小龙　　联系人：陈庆军
联系地址：浙江省建德市新安江街道溪头路168号
联系电话：0571-58306960　　邮编：311600

(二)牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人：王常青　　联系人：王崇赫、柳青、段小刚、方君明、娄洋
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
电话：010-86451100　　传真：010-65608445　　邮编：100010

联席主承销商：申万宏源证券有限公司
住所：上海市徐汇区长乐路989号45层
法定代表人：杨玉成　　联系人：徐飞、赵海青、王超
联系地址：上海市徐汇区长乐路989号39层
电话：021-33389888　　传真：021-33389955　　邮编：200031

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

http://www.ndrc.gov.cn
http://www.chinabond.com.cn