

2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书



浙江武义城市建设投资集团有限公司

主承销商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一八年八月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

三、发行人其他相关声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18武义停车场专项债01”）。

（二）发行总额：不超过（含）人民币7亿元。

（三）债券期限：7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：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，Shibor基准利率为发行公告日前5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）利率的算术平均数（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，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家

法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

（七）发行对象：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机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券担保：本期债券无担保。

（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

目 录

释义

第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券	76
第十二条 募集资金用途	77
第十三条 偿债保障措施	98
第十四条 投资人保护条款	105
第十五条 风险与对策	112
第十六条 信用评级	120
第十七条 律师事务所出具的法律意见	123
第十八条 其他应说明事项	125
第十九条 备查文件	126

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指浙江武义城市建设投资集团有限公司。

本次债券：指2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。

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《2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

主承销商/债权代理人：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2017年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团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。

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。

《债权代理协议》：指《2017年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指《2017年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

债券持有人：指2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。

账户监管人：指中国建设银行股份有限公司武义支行。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕369号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会审核批准，并出具了浙发改财金〔2017〕769号转报文。

本期债券发行的相关议案已于2017年6月21日由发行人董事会审议通过，2017年6月23日发行人股东出具《关于同意浙江武义城市建设投资集团有限公司公开发行城市停车场建设专项债券的批复》，同意发行公司债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：浙江武义城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口202室

法定代表人：曹锦武

联系人：范徐初

联系地址：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口202室

联系电话：0579-87654092

传真：0579-87654091

邮政编码：321200

二、承销团

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：嘉华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、李辰

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1101室

联系电话：0571-87821382、87826301

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

（二）分销商

1、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：孙金城

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451000

传真：010-65608445

邮编：100010

2、浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：王荭淼

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路201号

联系电话：0571-87003135

传真：0571-87903239

邮编：310020

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、88170745

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京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：叶增水、李亚军、黄奕

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场西区A座5楼

联系电话：0573-82692081

传真：0573-82692085

邮政编码：314000

六、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

法定代表人：朱荣恩

联系人：刘明球、杨芸

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14F

联系电话：021-63501394

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江今日律师事务所

住所：武义县东升东路268号

负责人：俞宏平

联系人：曾宣龙、何婉

联系地址：武义县东升东路268号

联系电话：0579-87631829

传真：0579-87631829

邮政编码：321200

八、账户监管人：中国建设银行股份有限公司武义支行

营业场所：武义县城武阳中路2号

负责人：蒋红胜

联系人：余惠强、陈剑辉

联系地址：武义县城武阳中路2号

联系电话：0579-87623321

传真：0579-87630929

邮政编码：321200

九、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：嘉华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、李辰

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1101室

联系电话：0571-87130363、87826301

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

第三条 发行概要

一、**发行人：**浙江武义城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18武义停车场专项债01”）。

三、**发行总额：**不超过（含）人民币7亿元。

四、**债券期限：**7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**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，Shibor基准利率为发行公告日前5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）利率的算术平均数（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，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

七、**发行价格：**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。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法

律、法规另有规定的除外)公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

九、发行对象：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机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、发行期限：4个工作日，自发行首日起至2018年8月15日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2018年8月9日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年8月10日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月10日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自2018年8月10日至2025年8月9日止。

十六、付息日：2019年至2025年每年的8月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：2021年至2025年每年的8月10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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

二十三、债权代理人：财通证券股份有限公司。

二十四、账户监管人：中国建设银行股份有限公司武义支行。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：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费由投资者自行承担。

第四条 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债券托管机构托管记载。

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《2018 年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券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规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本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，在经国家有关主管部门批准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、投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《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；

四、本期债券的受托管理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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：

（一）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；

（二）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；

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

（四）如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人大会同意，并经有关主管机关审核批准；

（五）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、对于本期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，所有投资者均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2019年至2025年每年的8月10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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 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。

(三) 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费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 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）。

本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的8月10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。

(二) 本期债券本金的兑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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：浙江武义城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口 202 室

法定代表人：曹锦武

注册资本：人民币壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：2013 年 6 月 17 日

经营范围：城市基础设施建设项目投资开发、农业综合项目投资开发、水利设建设项目投资开发、城中村（棚户区）改造建设。（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）

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（会审字〔2018〕第 3399 号）审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 715,319.96 万元，负债总额为 182,765.35 万元，所有者权益为 532,554.61 万元，资产负债率为 25.55%。2017 年度，公司实现营业收入 34,216.77 万元，利润总额 12,126.11 万元，净利润为 11,908.06 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为浙江武义北岭实业发展有限责任公司（以下简称“北岭实业”），系由武义县国有资产监督管理委员会办公室（以下简称“武义县国资办”）于 2013 年 6 月 17 日出资设立的国有独资公司，初始注册资本为人民币壹亿元。2016 年 1 月，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），以北岭实业为母公

司进行资产重组，组建武义县城市建设投资集团有限公司。2017 年 5 月 24 日，公司完成上述工商变更登记手续，并持有武义县市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330723071601938W。

截至目前，公司注册资本为人民币壹亿元，公司控股股东及实际控制人均为武义县国资办。

（一）公司设立

2013 年 6 月，武义县人民政府印发《关于筹备成立浙江武义北岭实业发展有限责任公司的抄告》（武政办抄字〔2013〕43 号），经县长办公会议研究，由武义县国有资产监督管理委员会办公室出资设立浙江武义北岭实业发展有限责任公司，设立时注册资本人民币壹亿元。该次出资经武义方正会计师事务所审验，并出具武会师验〔2013〕第 314 号《验资报告》。

（二）公司更名

2017 年 5 月 24 日，公司名称变更为浙江武义城市建设投资集团有限公司。公司现持有武义县市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330723071601938W。

（三）重大资产重组情况

为提高国有资产使用效率和监督力度，根据武义县人民政府于 2016 年 1 月 5 日印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），以浙江武义北岭实业发展有限责任公司为母公司进行资产重组，组建武义县城市建设投资集团有限公司。根据重组方案，以国有资产划拨形式，将武义城市发展投资有限公司、浙江武义城市建设有限公司、武义县后勤经济发展有限公司、武义县教育发展投资有限公司、武义县市场开发有限公司和浙江省武义县液化石油气公司等国有股权以 2016 年

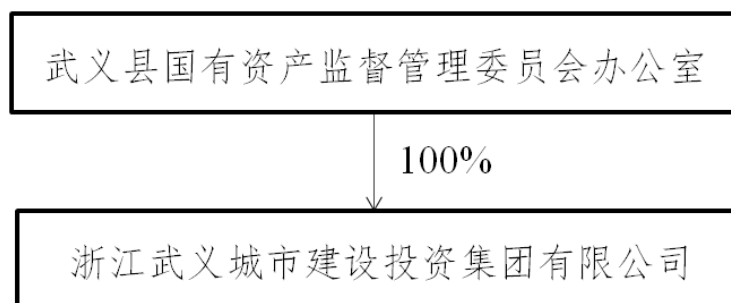
1 月 1 日为基准日无偿划转至本公司。

根据企业会计准则，公司将 2016 年划入的子公司视为同一控制下的企业合并，并据此追溯调整 2014-2015 年合并财务报表。此次重大资产重组完成后，发行人目前为武义县下属唯一的县级平台，主要职责为承担武义县内重大项目的投资、建设及开发任务。此次重大资产重组将同业优质领域内具备经营规模、经济效益和综合实力的六家公司纳入本公司，符合武义县加快推进国有资产（企业）整合重组，优化国有资产配置的整体战略目标。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人为国有独资公司，武义县国有资产监督管理委员会办公室持有公司 100% 的股份，系发行人的唯一股东。

公司股权结构图如下：



四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是经工商行政管理部门核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《浙江武义城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）以及其他法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构，并按有关规定规范运作。公司已设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、公司股东

公司不设股东会，由武义县国有资产监督管理委员会办公室行使股东会职权，依照公司法行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派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）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，其成员为 3 人，其中非职工代表董事 2 人。非职工代表董事由武义县国有资产监督管理委员会办公室委派，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。董事长、副董事长由国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）向武义县国有资产监督管理委员会办公室报告工作；
- （2）执行武义县国有资产监督管理委员会办公室的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资议案；
- （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议案；
- (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总经理及其薪酬，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，其成员为 5 人，其中非职工代表 2 人，由武义县国有资产监督管理委员会办公室委派产生；职工代表 3 人，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由武义县国有资产监督管理委员会办公室从监事会成员中指定。监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会依法行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员履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) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

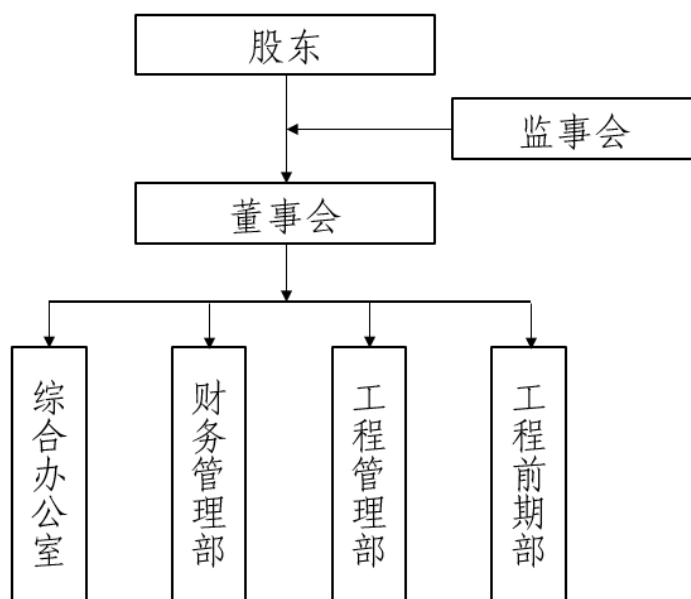
4、经理

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

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

(二) 组织结构图

公司设综合办公室、财务管理部、工程前期部和工程管理部。截至本募集说明书签署之日，公司组织结构如下图所示：



1、综合办公室

综合办公室主要行使以下职权：

- (1) 负责公司收文、发文的处理工作及负责文稿的起草、文印、分发和文件的传阅工作。

(2) 负责合同备案、文书档案、技术档案、资料的收集、归档和管理工作及工程资料的审核工作。

(3) 负责办理公司人事、职称的相关工作及做好有关资料的收集、统计、上报公司领导等工作。

(4) 负责公司实物形态的国有资产的日常管理工作。

(5) 完成公司布置的其他工作。

2、财务管理部

财务管理部主要行使以下职权：

(1) 严格遵守《会计法》和财务会计的相关法律法规及公司的各项财务规章制度。

(2) 负责员工工资、奖金等发放管理工作，以及个人所得税、社会保障金等的代扣工作。

(3) 根据管委会批准同意的年度资金预算，具体负责建设项目融资工作，合理有效地筹集、调节、使用各项资金。

(4) 负责做好有关会计资料的整理、立卷、移交归档工作。

(5) 负责及时检查、督促各类资金合同、协议的执行情况。

(6) 对所管理的独资、控股、参股企业实施具体财务监管并承担所投资企业财务情况的审核、汇总和内部审计工作。

(7) 负责公司投资建设项目的预（决）算及招投标工作。

(8) 负责做好建设项目进度款支付、工程变更及竣工结算内审工作。

(9) 完成公司交办的其它工作。

3、工程前期部

工程前期部主要行使以下职权：

(1) 按照县、局及指挥部下达的工程项目，委托局规划设计院

出具工程建设项目用地红线图、征地红线图。

(2) 依据工程项目征地红线图，对征用的土地情况进行调查、摸底，配合协助相关部门做好土地的征用，征用土地上的附着物、构筑物的政策处理工作，并负责土地报批手续。

(3) 委托编制项目建议书、项目可行性报告、环境影响评估报告。

(4) 负责工程预算和资金审批的送审工作，负责工程项目立项、规划许可证等项目报建工作。

(5) 负责组织工程施工、工程监理招标工作，确定施工承包单位、监理单位，并负责签订施工承包、工程监理合同。

(6) 负责有关工程计划、进度汇总的相关统计工作。

(7) 做好公司领导交办的其它工作。

4、工程管理部

工程管理部主要行使以下职权：

(1) 根据主管部门及公司确定项目建设任务，配合相关部门及科室做好工程开工前的筹备工作。

(2) 负责项目施工过程中质量、安全、进度和投资的控制。

(3) 负责督促施工单位健全安全保障体系，落实好安全生产措施，确保工程安全施工。

(4) 负责监督施工单位按设计图纸和施工规范进行施工，严格执行国家强制性标准，确保工程质量。

(5) 负责工程进度和投资规模成本的控制，检查合同履行情况，及时做好相关资料的汇总、统计、上报工作。

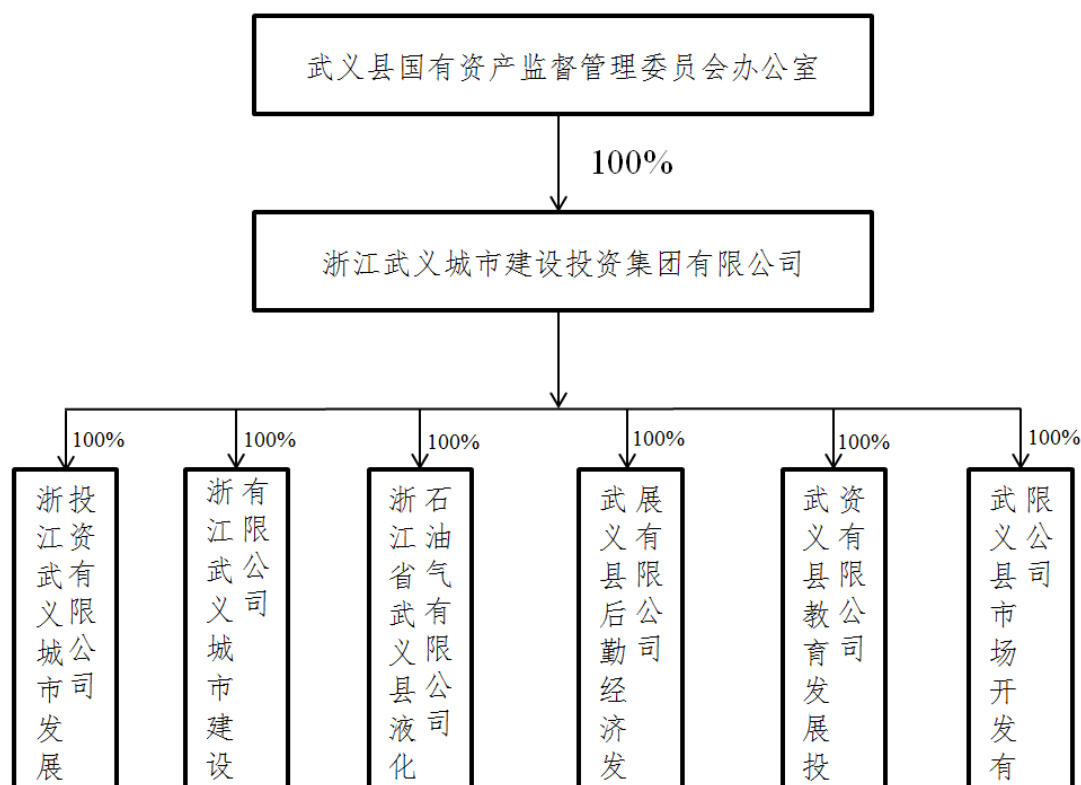
(6) 完成公司领导交办的其他工作。

五、发行人与子公司投资关系及子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有控股一级子公司 6 家，具体情况如下：

控股子公司	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
浙江武义城市发展投资有限公司	1	20,000.00	100.00
浙江武义城市建设有限公司	1	10,000.00	100.00
浙江省武义县液化石油气有限公司	1	1,788.00	100.00
武义县后勤经济发展有限公司	1	600.00	100.00
武义县教育发展投资有限公司	1	2,000.00	100.00
武义县市场开发有限公司	1	100.00	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：



六、发行人主要控股子公司基本情况

（一）浙江武义城市发展投资有限公司

浙江武义城市发展投资有限公司（以下简称“城投公司”）成立于 2003 年 6 月 3 日，初始注册资本为人民币 8,000.00 万元。2004 年 3 月 29 日，注册资本变更为人民币 20,000.00 万元。2016 年 1 月 5 日，

根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3号文），经武义县人民政府批准，城投公司 100%国有股权无偿划转至发行人。该公司经营范围包括承担政府指定项目及城市发展基础设施项目的投资管理、开发建设、绿化苗木（凭有效许可证经营）、园艺产品的经营、经县人民政府批准收储经营土地，土地开发、整理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 240,122.33 万元，负债总额为 8,445.74 万元，所有者权益为 231,676.59 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 3,989.35 万元，实现净利润为-555.74 万元。

（二）浙江武义城市建设有限公司

浙江武义城市建设有限公司(以下简称“城建公司”),成立于 2004 年 6 月 18 日，初始注册资本人民币 2,000.00 万元。2012 年 10 月 18 日，注册资本变更为人民币 10,000.00 万元。2016 年 1 月 5 日，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3号文），经武义县人民政府批准，城建公司 100%国有股权无偿划转至发行人。该公司经营范围包括市政工程、园林工程、房屋建筑工程的施工、管理；城市基础设施建设。

目前城建公司主要负责承担基础设施建设和保障性住房建设及销售业务。其中基础设施建设业务采取委托代建的业务模式，由城建公司与武义县政府签署委托代建协议，接受委托负责基础设施项目的建设，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。按照城建公司与武义县政府签订的委托代建协议，代建项目均按照建设成本并加成 2.00%进行收入确认。保障性住房建设与销售业务，由城建公司依据

《武义县人民政府房屋征收决定》，对武义县人民政府指定地块进行征地、拆迁。同时，负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设，待保障房项目建成后，以房地产评估机构评估的房屋销售价格，经县房屋征收部门同意后，定向销售给被拆迁对象。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 277,741.11 万元，负债总额为 46,944.62 万元，所有者权益为 230,796.49 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 24,226.93 万元，实现净利润为 12,755.93 万元。

（三）浙江省武义县液化石油气有限公司

浙江省武义县液化石油气有限公司（以下简称“液化石油气公司”），成立于 1992 年 6 月 12 日，注册资本人民币 1,788.00 万元。2016 年 1 月 5 日，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），经武义县人民政府批准，液化石油气公司 100% 国有股权无偿划转至发行人。该经营范围包括液化石油气储存、灌装、供应（凭有效许可证经营）；汽车货运（凭有效许可证经营）；炊事用具的安装修理。

目前液化石油气公司主要负责液化气销售业务，销售区域覆盖武义县各主要乡镇，并在各个区域都设有一个销售网点。截至 2017 年末，液化石油气公司已设立销售网点 30 个，在武义县液化气市场处于领先地位。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,691.58 万元，负债总额为 542.71 万元，所有者权益为 2,148.87 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 3,698.13 万元，实现净利润为 320.02 万元。

（四）武义县后勤经济发展有限公司

武义县后勤经济发展有限公司（以下简称“后勤服务公司”），成立于 2015 年 4 月 13 日，注册资本人民币 600.00 万元。2016 年 1 月 5 日，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），经武义县人民政府批准，后勤服务公司 100% 国有股权无偿划转至发行人。该经营范围包括物业管理；汽车租赁；会务服务；餐饮服务（具体经营范围详见许可证）；办公服务；房地产经营活动。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 23,249.65 万元，负债总额为 723.19 万元，所有者权益为 22,526.46 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 2,492.52 万元，实现净利润为 -286.65 万元。

（五）武义县教育发展投资有限公司

武义县教育发展投资有限公司（以下简称“教育发展公司”），成立于 2007 年 9 月 5 日，初始注册资本人民币 400.00 万元。2009 年 9 月 4 日，注册资本变更为人民币 2,000.00 万元。2016 年 1 月 5 日，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），经武义县人民政府批准，教育发展公司 100% 国有股权无偿划转至发行人。该经营范围包括发展教育项目投资经营管理。

目前教育发展公司主要负责承担教育投资项目的建设任务，采取委托代建的业务模式。截至 2016 年末，教育发展公司承建的柳城小学、桐琴小学、武东小学等 30 项工程项目尚未完工或者竣工结算，报告期内尚未实现代建项目收入。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 45,674.56 万元，负债总额为 244.25 万元，所有者权益为 45,430.31 万元。2017 年度，该

公司实现营业收入 0 万元，实现净利润为 0 万元。

（六）武义县市场开发有限公司

武义县市场开发有限公司（以下简称“市场开发公司”），成立于 2015 年 1 月 13 日，注册资本人民币 100.00 万元。2016 年 1 月 5 日，根据武义县人民政府印发的《武义县人民政府关于同意组建浙江武义城市建设投资集团有限公司的批复》（武政发〔2016〕3 号文），经武义县人民政府批准，市场开发公司 100% 国有股权无偿划转至发行人。该经营范围包括本县境内市场投资、市场经营管理、市场开发服务、市场物业管理服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 101.03 万元，负债总额为 0 万元，所有者权益为 101.03 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 0 万元，实现净利润为 0.31 万元。

七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

根据最新《公司章程》，公司董事会由 3 人组成，董事会设董事长 1 名、董事 2 名。公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。公司监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，监事 4 名。具体明细如下表：

项目	姓名	性别	职务
董事会	曹锦武	男	董事长、总经理
	王丽霞	女	董事
	范徐初	女	董事、财务管理部经理、综合办公室主任
监事会	朱梓毅	男	监事会主席
	池中伟	男	监事
	徐忠民	男	监事
	钱俊杰	男	监事、工程前期部经理
	程莉	女	监事、工程管理部经理
高级管理人员	曹锦武	男	董事长、总经理
	徐韶延	男	副总经理
	范徐初	女	董事、财务管理部经理、综合办公室主任

项目	姓名	性别	职务
	朱旭辉	男	工程前期部经理
	董焘	男	工程管理部经理

（一）董事会成员

曹锦武先生，董事长兼总经理，本科学历。1963 年 1 月出生，1980 年 11 月至 1981 年 4 月武义县物资局任职；1981 年 4 月至 1994 年 5 月任武义县自来水公司科长、工会主席；1994 年 5 月至 2000 年 3 月任武义县液化气公司经理、书记；2000 年 3 月至 2003 年 12 月任武义县城市建设发展公司总经理；2003 年 12 月至今任武义县建设局党委委员、武义县房地产管理处主任、书记；2013 年 5 月至 2017 年 6 月任浙江武义北岭实业发展有限责任公司总经理；2017 年 6 月至今任公司董事长兼总经理。

王丽霞女士，董事，本科学历。1971 年 8 月出生，1990 年 8 月至 2011 年 8 月曾先后任职于武义县财税局第六财税所、武义县控制社会集团购买力办公室、武义县地税局直属分局、武义县财政局会计管理科、经济建设科；2011 年 8 月至 2015 年 11 月任武义县财政局国资管理科副科长；2015 年 11 月至今任武义县财政局国资管理科科长；2017 年 6 月至今任公司董事。

范徐初女士，董事，大专学历。1975 年 11 月出生，1994 年 8 月至 1998 年 4 月中国工商银行武义县支行任职；1998 年 4 月至 2005 年 4 月武义县地税局直属分局任职；2005 年 4 月至 2009 年 12 月任金华市现代房产建设开发有限公司武义分公司会计、办公室主任；2010 年 1 月至 2013 年 5 月任职于武义信达税务师事务所有限责任公司；2013 年 5 月至 2017 年 6 月任浙江武义北岭实业发展有限责任公司财务总监、办公室主任。2017 年 6 月至今任公司董事兼财务管理部经理、综合办公室主任。

（二）监事会成员

朱梓毅先生，监事会主席，本科学历。1961 年 11 月出生，1982 年至 1991 年任职武义财税局直属二所业务主办；1992 年至 1996 年任武义县财税局农财科副科长；1996 年 4 月至 2011 年 4 月任武义地税局稽查局局长；2011 年 4 月至 2017 年 5 月任职城投公司副总；2017 年 6 月至今任公司监事会主席。

池忠伟先生，监事，本科学历。1975 年 10 月出生，1996 年 9 月至 2009 年 10 月曾先后任职于金华城建商品混凝土有限公司、浙江金婺工程咨询有限公司；2009 年 10 月至 2014 年 10 月任武义县财政项目预算审核中心副主任；2014 年 10 月至 2016 年 8 月任武义县国有资产管理中心副主任；2016 年 8 月至今任武义县财政局国资科副科长；2017 年 6 月至今任公司监事。

徐忠民先生，监事，本科学历。1965 年 3 月出生，1984 年 10 月至 1997 年 4 月武警总队第七支队服兵役；1997 年 5 月至 2010 年 2 月武义县城建监察大队任职；2010 年 2 月至 2012 年 8 月武义县城建城管监察大队任职；2012 年 8 月至 2012 年 12 月武义县城市管理行政执法局直属大队任职；2012 年 12 月至今武义县住房和城乡建设局任职；2017 年 6 月至今任公司监事。

钱俊杰先生，监事，大专学历。1977 年 1 月出生，2004 年 10 月至 2013 年 7 月任职于武义县建筑工程质量（安全）监督站；2013 年 8 月至今任浙江武义北岭实业发展有限责任公司工程部副主任；2017 年 6 月至今任公司监事兼工程前期部经理。

程莉女士，监事，本科学历。1980 年 3 月出生，1997 年 7 月至 2010 年 1 月任浙江龙嘉控股集团有限公司，2010 年 1 月至 2015 年 8 月任浙江龙嘉控股集团有限公司副总、工会主席；2015 年 8 月至今任浙江武

义北岭实业发展有限责任公司工程部主任；2017 年 6 月至今任公司监事兼工程管理部经理。

（三）高级管理人员

徐韶延先生，副总经理，本科学历。1967 年 11 月出生，1990 年 8 月至 2000 年 1 月武义县建筑工程质量（安全）监督站任职；2000 年 1 月至 2013 年 5 月任武义县建筑工程质量（安全）监督站副站长、站长；2013 年 5 月至 2015 年 5 月任浙江武义北岭实业发展有限责任公司副总经理；2015 年 5 月至 2017 年 6 月任浙江武义北岭实业发展有限责任公司董事长、法人代表。2017 年 6 月至今任公司副总经理。

曹锦武先生，董事长兼总经理，简历请参见本条“七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事会成员”。

范徐初女士，董事兼财务总监、办公室主任，简历请参见本条“七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事会成员”。

朱旭辉先生，工程前期部经理，本科学历。1992 年 6 月出生，2013 年 4 月至 2014 年 1 月任浙江南越建设有限公司施工员；2014 年 2 月至 2014 年 10 月任浙江长幸建设有限公司施工员；2014 年 10 月至 2016 年 11 月任武义质量安全监督站办事员；2016 年 11 月至 2017 年 5 月任浙江武义城市建设投资有限公司工程前期部项目负责人；2017 年 6 月至今任公司工程前期部经理。

董焘先生，工程管理部经理，本科学历。1990 年 12 月出生，2012 年 7 月至 2015 年 1 月任职于浙江省东阳第三建筑有限公司；2015 年 3 月至 2016 年 11 月任职于群升地产控股有限公司；2016 年 11 月至 2017 年 5 月任浙江武义城市建设投资集团有限公司工程管理部项目负责人；2017 年 6 月至今任公司工程管理部经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为武义县主要的基础设施和保障房建设主体，承担武义县内重大项目的投资、建设及开发工作。公司经营业务以城市基础设施建设和保障房建设及销售为核心，同时还覆盖了租赁业务、液化气销售业务、爆破器材销售业务等领域，在武义县城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。

2015-2017 年，发行人营业收入分别为 72,551.45 万元、36,464.73 万元及 34,216.77 万元。发行人的营业收入包括受托代建工程收入、保障房销售收入、房屋出租收入及液化气销售收入等。报告期内，发行人各业务板块的收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建工程	11,211.32	32.77	15,730.65	43.14	15,291.98	21.08
保障房及安置房销售	12,968.05	37.90	11,870.34	32.55	49,739.13	68.56
房屋出租	1,836.67	5.37	2,475.65	6.79	1,676.31	2.31
液化气销售	3,591.97	10.50	2,962.64	8.12	3,234.93	4.46
爆破器材销售	301.03	0.88	348.71	0.96	537.94	0.74
苗木销售	286.35	0.84	762.04	2.09	379.07	0.52
其他	4,021.38	11.74	2,314.70	6.35	1,692.09	2.33
合 计	34,216.77	100.00	36,464.73	100.00	72,551.45	100.00

发行人 2017 年主营业务收入成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
受托代建工程	11,211.32	10,991.49	219.83	2.00
保障房及安置房销售	12,968.05	15,007.72	-2,039.67	-15.73
房屋出租	1,836.67	2,133.02	-296.34	-16.13
液化气销售	3,591.97	2,832.63	759.34	21.14
爆破器材销售	301.03	217.35	83.69	27.80
苗木销售	286.35	426.85	-140.51	-49.07

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
其他	4,021.38	2,642.04	1,379.34	34.30
合 计	34,216.77	34,251.09	-34.33	-0.10

发行人 2016 年主营业务收入成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
受托代建工程	15,730.65	15,422.20	308.45	2.00
保障房及安置房销售	11,870.34	11,138.71	731.63	6.16
房屋出租	2,475.65	1,209.24	1,266.41	51.15
液化气销售	2,962.64	2,054.30	908.34	30.66
爆破器材销售	348.71	243.91	104.80	30.06
苗木销售	762.04	585.41	176.63	23.18
其他	2,314.70	1,632.12	682.58	29.49
合 计	36,464.73	32,285.89	4,178.84	11.46

发行人 2015 年主营业务收入成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
受托代建工程	15,291.98	14,992.13	299.85	2.00
保障房及安置房销售	49,739.13	47,403.44	2,335.69	4.70
房屋出租	1,676.31	1,074.17	602.14	35.92
液化气销售	3,234.93	2,542.17	692.76	21.41
爆破器材销售	537.94	376.61	161.33	29.99
苗木销售	379.07	249.07	130.00	34.29
其他	1,692.09	1,055.82	636.29	37.60
合 计	72,551.45	67,693.41	4,858.06	6.70

二、发行人主营业务经营模式

（一）市政基础设施建设业务

1、业务模式

发行人的基础设施建设业务由其子公司城建公司负责承担，采取委托代建的业务模式。城建公司与武义县政府签署委托代建协议，接受委托负责基础设施项目的建设，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。待项目竣工移交后，城建公司与武义县政府进行结算。

按照城建公司与武义县政府签订的委托代建协议，代建项目均按照建设成本并加成 2.00% 进行收入确认。2015-2017 年度受托代建工程收入分别为 15,291.98 万元、15,730.65 万元和 11,211.32 万元，报告期内代建项目收入相对平稳。

2、业务现状

发行人承接的基础设施建设项目众多且较为分散，截至 2017 年末，公司工程施工已累计投入 161,393.35 万元；其中，前五大工程项目分别为武义县城镇污水收集系统、环城南路延伸工程、武义县环城西路延伸至新武义一中道路工程、武川路延伸工程及武义县污水收集系统二期工程，计划投资总额为 163,280.00 万元，累计已投入 30,993.88 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人前五大工程代建项目情况如下：

单位：万元，%

项目名称	总投资	累计投资	建设周期	结算方式	利润率
武义县城镇污水收集系统	98,372.00	6,606.49	2016-2018	待项目竣工移交后，与武义县政府进行结算	2.00
环城南路延伸工程	23,188.00	4,635.18	2016-2019	待项目竣工移交后，与武义县政府进行结算	2.00
武义县环城西路延伸至新武义一中道路工程	14,896.00	2,438.92	2016-2019	待项目竣工移交后，与武义县政府进行结算	2.00
武川路延伸工程	13,587.00	8,430.45	2016-2018	待项目竣工移交后，与武义县政府进行结算	2.00
武义县污水收集系统二期工程	13,237.00	8,882.21	2014-2018	待项目竣工移交后，与武义县政府进行结算	2.00
小计	163,280.00	30,993.25			

随着武义县未来经济水平的提高与城市化进程的加快，作为武义县基础设施建设的重要主体，发行人在武义县基础设施建设行业中处

于非常重要的地位。

（二）保障性住房业务

1、业务模式

保障性住房建设与销售业务主要依托发行人的下属子公司城建公司开展，城建公司依据《武义县人民政府房屋征收决定》，对武义县人民政府指定地块进行征地、拆迁。同时，公司负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设，待保障房项目建成后，以房地产评估机构评估的房屋销售价格，经县房屋征收部门同意后，定向销售给被拆迁对象。

2、业务经营情况

2015-2017 年，城建公司陆续承接了栖霞花苑 A 区块、新丰花苑、壶山广场项目，分别实现销售收入 49,739.13 万元、11,870.34 万元及 12,968.05 万元。2015-2017 年，具体的销售情况如下表所示：

单位：平方米，万元，万元/平方米

项目名称	可售面积	2015 年 销售面积	2015 年 销售收入	2015 年 销售成本	销售单价
壶山广场	27,279.09	465.11	433.36	458.94	0.93
栖霞花苑 A 区块	108,933.60	30,783.43	23,041.82	20,837.10	0.75
新丰花苑	136,883.29	48,637.48	26,263.95	26,107.41	0.54
小 计	-	-	49,739.13	47,403.44	-

单位：平方米，万元，万元/平方米

项目名称	可售面积	2016 年 销售面积	2016 年 销售收入	2016 年 销售成本	销售单价
壶山广场	27,279.09	5,414.11	4,805.10	5,342.23	0.89
栖霞花苑 A 区块	108,933.60	6,049.03	5,432.45	4,094.55	0.90
新丰花苑	136,883.29	3,170.65	1,632.79	1,701.93	0.51
小 计			11,870.34	11,138.71	

单位：平方米，万元，万元/平方米

项目名称	可售面积	2017 年 销售面积	2017 年 销售收入	2017 年 销售成本	销售单价
壶山广场	27,279.09	870.19	798.2	858.64	0.92
栖霞花苑 A 区块	108,933.60	2,190.81	1,335.83	1,660.96	0.61

项目名称	可售面积	2017 年 销售面积	2017 年 销售收入	2017 年 销售成本	销售单价
栖霞花苑 B 区	60,429.73	11,761.31	6,345.71	6,393.12	0.54
栖霞花苑 C 区	55,325.72	5,482.70	2,926.57	4,039.16	0.53
新丰花苑	136,883.29	3,441.98	1,561.74	2,055.84	0.45
小 计			12,968.05	15,007.72	

2018 年度，城建公司续建及新建保障性住房情况如下：

(1) 续建的栖霞花苑 A 区块项目计划总投资 38,423.00 万元，总用地面积约 96,937.00 平方米，总建筑面积 178,617.37 平方米，截至目前，已完成总工程量的 92%，剩余部分待陈宅村拆迁后启动招标程序。

(2) 续建的栖霞花苑 C 区块项目计划总投资 13,879.00 万元，总用地面积 54,989.00 平方米，总建筑面积 75,294.00 平方米，截至目前，已经完成 9-33 号楼共 25 幢 157 户的土建及相关配套，剩余 8 幢 55 户因政策处理原因尚未开工。

(3) 拟建的县棚户区改造工程，总投资预计为 850,000.00 万元，建设内容包括程王处区块、下王宅鸣阳区块、壶山下街区块和溪南区块棚户区改造。截至目前，该项目棚改签约率达到 99.90%，处于过渡用房建设阶段，已完成工程量的 60%。

(三) 发行人发展规划

未来几年，发行人将在武义县政府“生态发展，绿色崛起”指导精神的领导下，充分发挥自身优势，积极承接武义县城市基础设施建设和保障性住房建设的各项任务，进一步扩大服务性收入占比，不断提升公司实力。发行人还将继续拓展业务范围，构建多元化融资渠道，提升自身盈利能力，不断提高企业规模和效益，实现自我发展、自主经营，完善市场化运作模式。公司将在不断推动武义县经济社会加速发展的同时逐步成长为具备核心竞争力的现代化综合性集团。

三、发行人所在行业现状及前景

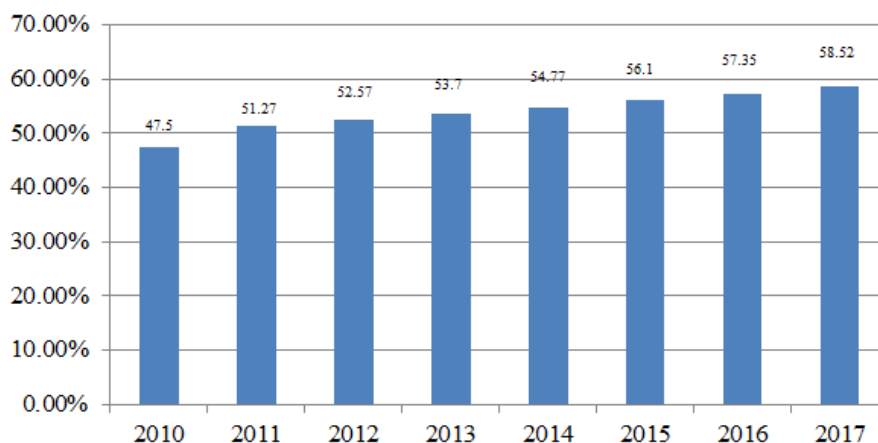
（一）基础设施建设行业

1、我国基础设施建设的行业现状及前景

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作有着积极作用。我国城市基础设施建设发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，随着国民经济持续快速发展，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。当下，我国城镇化建设成绩斐然，城市发展发生了翻天覆地的变化，城市建设成为现代化建设重要引擎。预计今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于快速推进的时期，到 2030 年我国的城镇化率将达到 65% 左右。

2010-2017 年我国城镇化率变化情况



数据来源：国家统计局

1998 年至今，我国城市化率每年都保持 1.2%~2.2% 的增长速度。据 2018 年 1 月 20 日国家统计局发布的统计数据显示，2017 年中国城镇化率比上年提高 1.17 个百分点，达到 58.52%，但距离发达国家 85% 的水平仍有较大差距。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国

城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿，城镇人口达 8.10 亿~8.40 亿，城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。

但是随着我国城镇化进程的加快，我国的城镇化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，其中城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加、可利用土地资源稀缺等一系列问题的解决都要依靠地方基础设施建设行业的发展带动。除此之外，随着城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施不能有效满足城市发展需要，污水处理设施不足、处理率低、汽车尾气排放超标、城市道路拥堵、停车难等问题依然存在。其中，中小城市基础设施的配建严重不足显得尤为突出，这也一定程度上制约国民经济的发展和人民生活水平的提高。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》提出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。与此同时，我国要不断推动城乡协调发展，新型城镇化和新农村建设协调发展，提升县域经济支撑辐射能力，促进公共资源在城乡间均衡配置，开辟农村广阔发展空间，形成城乡共同发展新格局。发展特色县域经济，加快建设美丽宜居乡村，促进城乡公共资源均衡配置。

总体来看，随着我国新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长。

2、武义县基础设施行业现状及前景

自“十二五”规划实施以来，武义县城市基础设施建设脚步显著加

快。全县紧紧围绕“打造中国温泉名城、构建东方养生胜地”的总目标，全面加强城市基础设施建设和生态工程建设。

武义县“十三五”规划中指出“武义县城乡统筹迈出新步伐。空间开发与资源环境保护利用协调推进，县主城区能级显著提升，中心镇和其他建制镇承载力明显提高，‘一城三园’的区域空间格局加快构建。”在“十三五”规划的指引下，武义县城乡发展一体化扎实推进，城乡之间、区域之间居民收入水平、基础设施建设水平、基本公共服务均等化水平、人民生活水平等方面差距进一步缩小，以城带乡、以工促农、产城融合的发展机制进一步优化。

据《2017 武义统计年鉴》显示，自 2010-2017 年，武义县基础设施投资由 82,309 万元增长至 532,428 万元；道路面积由 374.2 万平方米扩大至 447.70 万平方米；园林绿地面积由 1,493.00 公顷增长至 3,556.00 公顷。

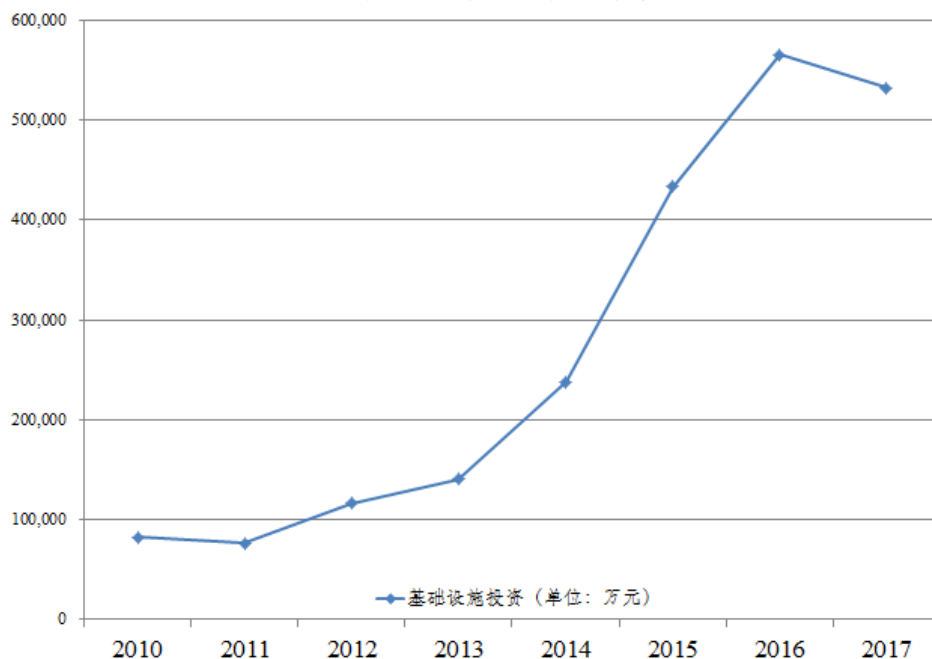
在城市建设方面，2017 年，武义县桐琴镇入选省级小城市培育试点镇。武义县深入推进中心镇扩权强镇，加快柳城、桐琴、泉溪、王宅镇特色化、差异化发展。在培育壮大中心城镇的同时，发挥履坦、新宅、桃溪、茆道镇自身优势，突出产业培育，体现区域特色。在新区建设方面，北岭新区和白洋产业新区的建设正在进行中，博物馆、规划展示馆等项目也已启动。

在生态工程方面，武义县大力推进美丽县城建设。突出“三山三水”即壶山、梅郎山、白阳山，熟溪、武义江、永康江的景观特色。对壶山森林公园进行改造，启动熟溪滨水景观步道系统一期工程，构建串联县城慢行绿环，实施城区点状绿化工程。

在公路建设方面，2016 年底义武公路建成通车，44 省道城区段改建完成。同时加速推进客运北站、西站建设，开工建设金丽温高速

武义互通、泉深线、环溪线等改造工程。

2010-2017年武义县基础设施投资情况



数据来源：2017武义统计年鉴

巨大的资金投入反映了武义对提升城市基础设施建设的信心，也体现了武义注重城市特色建设、不断提升地区形象、增强综合竞争力以及打造“精致武义”的决心。近年来武义通过不断加强对城市基础设施的建设，进一步彰显了武义青山绿水、悠久历史、古城文化和温泉名城的城市特色。

当下，在我国全力推进城市化建设发展的同时，武义县结合自身实际情况，进一步完善城市配套设施的建设。由此可见，武义县城市基础设施建设行业具有较好的发展前景和较大的增长空间。

（二）保障房建设行业

1、我国保障房建设的行业现状及前景

保障房建设作为我国一项重要的民生工程，其对于国家经济的发展以及人民生活的改善具有重要意义。我国近几年平均每年保障性住房建设 700 万套左右，体量大，受众广，是住宅产业化发展重要的突破口。

我国保障房保障形式以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主。2017 年政府工作报告强调，我国要继续推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。在“十二五”规划要求 3,600 万套保障房建设计划后，住建部“十三五”的工作重点放在了棚户区改造上。自 2008-2015 年的八年间，我国共计进行了 2,630 万套的棚户区改造。仅 2016 年上半年全国城镇保障性住房建成近 366 万套。2017 年 5 月 24 日，国务院常委会确定，实施 2018-2020 三年棚改攻坚计划，再造各类棚户区 1,500 万套。“十三五”规划纲要还提出，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。

近年来，我国对保障房建设力度的加强，进一步改善了人民群众的居住条件，促进了房地产市场健康发展。过去八年，已有共计 8,000 多万住房困难群众“出棚进楼”。在政府大力加强保障房建设的环境下，人民生活质量不仅得到充分的改善，也积极的带动了有效投资消费和去库存。

随着中国城市化进程的快速推进，在未来一段时间，保障房建设作为最重要的民生问题之一，将持续获得政府各方面的大力支持，我国的保障房建设市场未来发展潜力巨大。

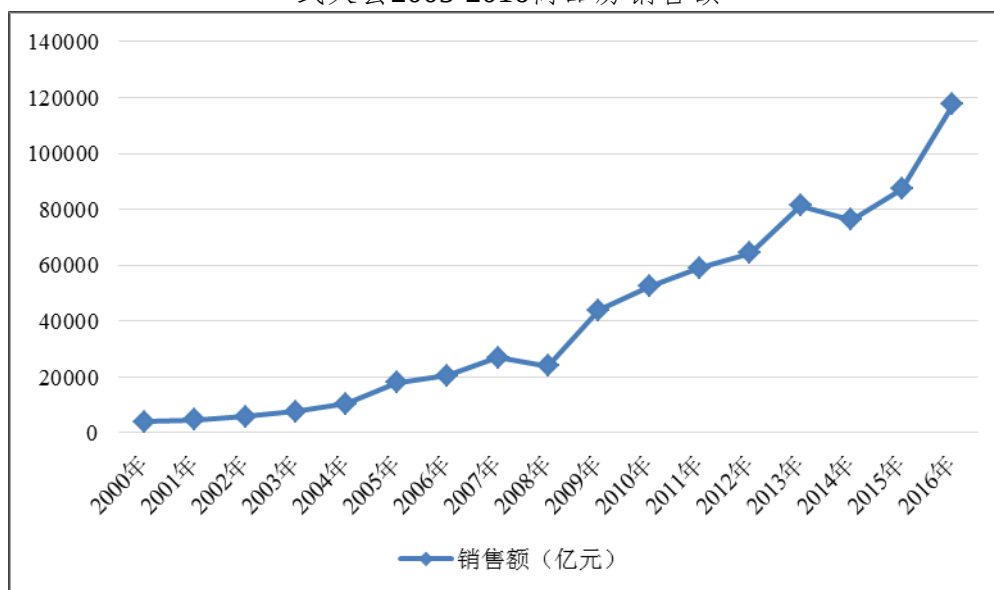
2、武义县保障房建设的行业现状及前景

武义县近年来不断加大保障房建设和旧村改造力度，不断扩大城市承载能力和对低收入困难家庭的保障力度。根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《浙江省城镇廉租住房保障办法》、浙建保〔2014〕82 号《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运

行的实施意见》等有关规定，武义县政府优先安排保障性住房建设用地，加大对保障性住房建设资金的支持力度，扩大廉租住房、公租房保障覆盖面，放宽廉租住房、公租房准入条件。

2017 年，武义县全年完成房地产开发投资 15.75 亿元，增长 4.4%；商品房销售面积 26.68 万平方米，增长 30.8%。

武义县2005-2016商品房销售额



数据来源：2016武义统计年鉴

武义县城市改造有效破题，划定程王处、溪南、下王宅鸣阳、壶山下街四大区块，改造范围 50.65 万平方米。截至目前，武义县已建成壶山广场，栖霞花苑 A 区块，栖霞花苑 B 区块，新丰花苑等保障性住房项目。

武义县始终以为民利民为出发点和落脚点，立志把政府的公共资源更多地安排在社会事业发展上，把政府的注意力更多地集中在保障改善民生上，把政府的职能职责更多地用在解决群众实际问题上。未来三到五年时间内，武义还将完成对城区 36 个老旧小区의更新改造，全面加快美丽县城建设，切实改善人居环境。

总体而言，我国城市化进程处在加速发展阶段，城镇人口增加不断催生新的住房需求。未来在宏观政策调控和房屋刚性需求的促使

下，武义县乃至全国房地产仍将继续平稳发展，同时保障性住房建设也将继续受到政府支持。综上，发行人保障性住房业务面临较好的发展空间和机遇。

四、发行人地域经济情况

（一）武义县地域概况

武义县隶属浙江省金华市，位于浙江省中部，武义县东西宽 50 千米，南北长 59 千米。武义是革命老区县、少数民族聚居地区，县域总面积 1577 平方公里，呈“八山半水分半田”地理格局，2016 年总人口 48 万，其中户籍人口 34.27 万。



武义县辖柳城畲族镇、履坦镇、桐琴镇、泉溪镇、新宅镇、王宅镇、桃溪镇、茆道镇等 8 个镇，大田乡、白姆乡、俞源乡、坦洪乡、西联乡、三港乡、大溪口乡等 7 个乡，白洋街道、壶山街道、熟溪街道等 3 个街道。

武义山川秀美，物华天宝。萤石储量居全国之首，温泉资源“华

东第一，全国一流”，素有“萤石之乡、温泉之城”的美誉。武义是国土资源部命名的浙江省首个、迄今唯一的“中国温泉之城”，温泉以量大、质优、温度适宜著称。其独特的温泉资源、优美的生态环境和浓厚的历史文化吸引了大批中外旅游观光者前来旅游。

在武义县政府“推进生态建设，绘就旅游名城”的指导思想下，武义先后荣获美丽中国·生态旅游（十佳）示范县、中国温泉养生生态产业示范区、长三角 100 个最佳旅游休闲城市和浙江省最佳休闲旅游胜地、十大生态旅游名城、十大养生福地、全国生态旅游示范县、世界养生旅游胜地、中国宜居宜业典范县等称号，被命名为浙江省旅游经济强县，跻身国务院认定的“全国成熟型资源城市”，成为浙江省首批创新样本城市，并且纳入省级产业集群发展示范城市。2016 年，武义县荣获浙江省最具投资价值潜力 20 强县（市、区）。

（二）武义县经济概况

根据《2017 年武义县国民经济和社会发展统计公报》，据初步核算，2017 年武义全县生产总值（GDP）237.41 亿元。其中：第一产业增长 3.3%；第二产业增长 4.5%；第三产业增长 6.0%。2015-2017 年，武义县分别实现生产总值（GDP）204.47 亿元、216.55 亿元和 237.41 亿元，同比增长 5.95%、5.91%及 9.63%。

2017 年财政总收入 40.97 亿元，其中一般公共预算收入 24.28 亿元，同比增长 7.5%。2015-2017 年，武义县财政收入情况如下：

单位：亿元，%

项目	2017 年	2016 年	2015 年
财政收入	40.97	43.09	51.59
（一）公共财政收入	24.28	22.04	18.61
其中：税收收入	21.36	19.31	15.87
非税收收入	2.92	2.72	2.74
（二）上级补助收入	18.61	16.50	15.55
其中：返还性收入	-0.25	0.10	1.23
一般转移支付收入	12.66	10.59	9.49

项目	2017 年	2016 年	2015 年
专项转移支付	6.2	5.81	4.83
(三) 政府基金收入	17.46	4.32	17.10
其中：土地出让收入	15.87	1.74	11.57
(四) 预算外财政专户收入	0.51	0.23	0.34
财政支出	72.4	50.37	52.94
(一) 公共财政支出	45.8	44.54	34.87
(二) 政府基金支出	26.09	5.70	17.63
(三) 预算外财政专户支出	0.51	0.13	0.44
公共财政收入/公共财政支出	53.01	49.48	53.37

从财力结构分析，武义经济实力和财政实力不断增强，城市化不断推进。武义在继续发展本地经济，夯实财政基础的同时，也将培植和扩大财源规模，确保地方经济及财政的稳步增长。这必将为发行人未来发展提供强有力的保障。

五、发行人所在行业地位和竞争优势

(一) 发行人所在行业中的地位

发行人作为武义县内最大的城市基础设施及保障房建设主体，其主要职能是接受政府委托从事城市基础设施建设、市政工程、园林工程、房屋建筑工程的施工管理等。在资产规模、经营管理项目运作、市政府支持等方面，发行人具有领先于行业内其他公司的竞争优势。近年来，随着武义县经济不断发展，发行人在各项业务较快发展的同时，科学管理建设资金，显著提高资金使用率，使得公司资产经营效率稳步提高。

公司成立以来，发行人先后承担了温泉隧道二期、武川路拓宽改造、熟溪河整治等 170 多项的工程业务，完善了武义城市基础设施的结构，加快了城市化进程的脚步，促进了武义县经济水平提高，巩固了自身在行业中的垄断地位。随着武义县经济不断发展，今后公司业务规模将不断扩大，领先地位将更加凸显。

(二) 发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

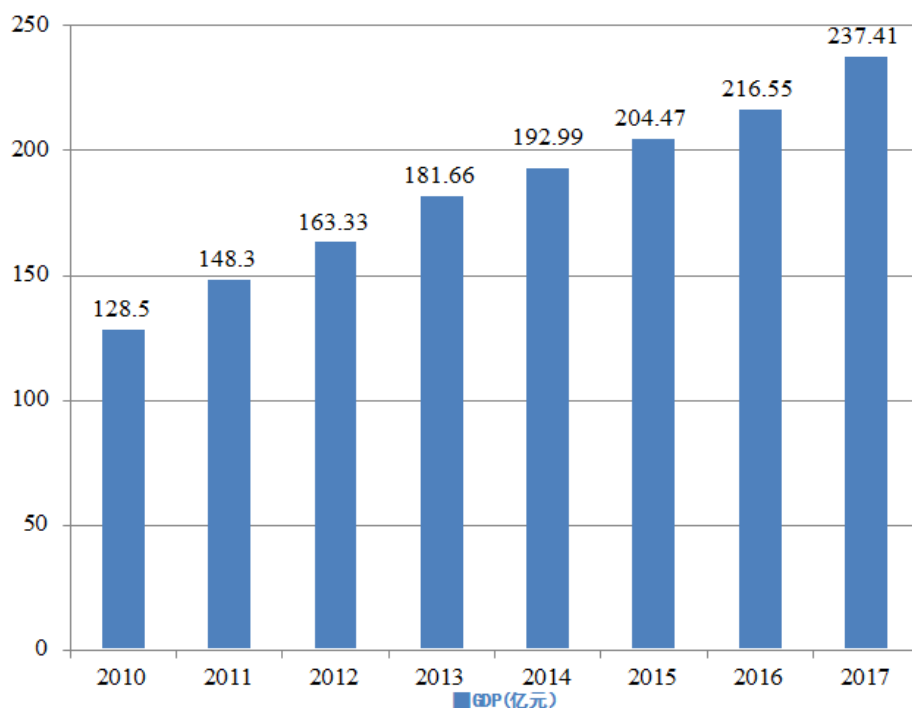
武义东临永康市，缙云县，西接遂昌县、松阳县，北靠义乌市、金东区、婺城区，南界丽水市。近几年，武义通过“产业接轨永康，市场接轨义乌，城市接轨金华”的工作思路，大力推进工业化、城市化、城乡一体化和农业产业化发展。依托周边较发达城市的辐射效应，武义县经济发展保持良好势头。



2、稳固的区域经济优势

2017 年武义全县生产总值（GDP）237.41 亿元。按户籍人口计算的人均生产总值 65,938 元。经济结构调整稳步推进，第一、二、三产业增加值占全县生产总值的比重由上年的 7.4：51.4：41.2 调整为 6.7：51.7：41.6。

2010-2017 武义县 GDP



数据来源：武义县人民政府

工业生产方面，武义县目前已形成五金机械、旅游休闲用品、汽摩配件、文教用品、印刷包装、服饰等六大支柱产业，涌现了一批规模较大、技术先进、管理水平较高的规模企业。2017 年全县实现全部工业增加值 110.03 亿元，增长 5.6%。其中规模以上工业总产值 461.78 亿元，增长 7.4%。工业销售产值 435.79 亿元，增长 9.4%。

农业产业方面，武义县致力于将传统农业向现代观光型农业转型。2017 年底，粮食总产量 7.50 万吨，增长 0.8%。林牧渔服务业增加值 0.86 亿元，增长 6.3%。武义县 2017 年全年实现农林牧渔业增加值 16.36 亿元，剔除价格因素，实际增长 3.6%。

服务业方面，近年来，武义致力于打造“生态型旅游城市”。2017 年，武义全年实现旅游总收入 164.13 亿元，增长 45.2%。接待游客 1,701.26 万人次，增长 32.2%；其中国内游客 1,699.03 万人次，增长 32.3%；入境游客 2.23 万人次，增长 16.5%。景点门票收入 1.59 亿元，增长 15.1%。

武义县综合经济实力不断增强，城市化不断推进，未来城市经济发展将更具活力，发展潜力巨大的武义也为发行人未来发展提供了充足的动力。

3、武义县政府的大力支持

发行人作为武义全县城市基础设施及保障房建设的主要实施主体，承担了全县重大城市基础设施建设，市政工程、园林工程、房屋建筑工程的施工管理以及其他配套基础设施的建设任务，其区域垄断优势明显。

随着武义财政实力不断增强，县政府将进一步扩大发行人可享受的优惠政策范围，继续在资金、项目资源、土地资源、税收管理等诸多方面给予一系列优惠政策，提高发行人盈利能力，为发行人未来发展提供有力保障。

4、良好的外部融资能力

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好，拥有通畅的融资渠道。作为武义县重点构建的综合性投融资主体，公司良好的资信条件和融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，良好的信用记录有力地保障了发行人快速发展的资金需求，并为发行人在资本市场进一步开展融资活动奠定了坚实的基础，为业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

5、高效的运营管理能力

发行人承担了武义县主要的基础设施和保障房建设业务，同时还覆盖了租赁业务、液化气销售业务、爆破器材销售业务等领域。在长期的运营过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、按时完成工程的管理程序。公司一贯推行市场化、专业化、规范化和透明化的经营战略，拥有高效的运营机制和管理能力，

保障了公司持续的盈利能力，同时也确保了公司未来长期健康的发展。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 至 2017 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字〔2018〕第 3399 号）。本文中发行人 2015-2017 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文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、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 715,319.96 万元，所有者权益合计（含少数股东权益）532,554.61 万元，资产负债率为 25.55%。2017 年度，发行人实现营业收入 34,216.77 万元，利润总额 12,126.11 万元，净利润 11,908.06 万元；经营活动产生的现金流入 186,722.39 万元，经营活动产生的现金流量净额-8,508.29 万元。

发行人作为武义县辖区范围内最大的市政项目建设与保障房建设主体，接受地方政府的委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作，并在政府授权范围内对出资的企业或国有资产依法进行管理和监督。经过多年发展，发行人的业务范围已涉及基础设施建设、保障房建设等多个领域，已成为推进武义县城乡基础设施建设、推动武义县经济社会持续发展的重要力量。

总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本期债券按时还本付息。

（一）发行人近三年经审计的主要财务数据

1、发行人2015-2017年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	715,319.96	584,384.94	592,576.27
其中：流动资产	661,958.56	538,283.00	576,487.86
负债合计	182,765.35	74,099.10	139,905.54
其中：流动负债	158,686.41	54,207.58	48,845.26
所有者权益合计	532,554.61	510,285.84	452,670.73
利润表项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	34,216.77	36,464.73	72,551.45
营业成本	34,251.09	32,285.89	67,693.41
补贴收入	15,412.18	15,129.21	16,527.03
利润总额	12,126.11	17,358.06	16,146.95
净利润	11,908.06	17,057.69	15,909.44
现金流量表项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-8,508.29	64,349.51	-19,803.61
投资活动产生的现金流量净额	-5,818.65	-7,406.63	-585.86
筹资活动产生的现金流量净额	12,414.29	-52,160.14	24,330.94
期末现金及现金等价物余额	30,026.78	31,939.44	27,156.70

2、发行人 2015-2017 年主要财务指标

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率	4.18	9.93	11.80
速动比率	1.04	1.34	2.84
资产负债率	25.55%	12.68%	23.61%
EBITDA 利息保障倍数	54.05	72.35	47.27
应收账款周转率	59.29	46.11	121.33
存货周转率	0.07	0.07	0.16
总资产周转率	0.05	0.06	0.13
净资产收益率	2.28%	3.54%	3.67%
总资产收益率	1.83%	2.90%	2.81%

计算公式如下：

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；

④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

3、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表

及利润分配表和合并现金流量表（见附表二、附表三和附表四）。

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率	4.18	9.93	11.80
速动比率	1.04	1.34	2.84
资产负债率	25.55%	12.68%	23.61%
EBITDA（万元）	14,382.48	18,794.24	17,599.72
EBITDA 利息保障倍数	54.05	72.35	47.27

从短期偿债指标来看，2015-2017年，发行人流动比率分别为11.80、9.93和4.18，发行人速动比率分别为2.84、1.34和1.04，发行人近三年流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，2015-2017年，发行人资产负债率分别为23.61%、12.68%和25.55%，处于行业较低水平，公司财务结构稳健。2015-2017年，发行人EBITDA分别为17,599.72万元、18,794.24万元和14,382.48万元，EBITDA利息保障倍数分别为47.27、72.35和54.05。由于发行人整体有息负债规模较小，各年度利息费用支出较少，因此EBITDA利息保障倍数处于较高水平，总体来看，发行人资产及利润完全能够覆盖公司债务，具有良好的长期偿债能力。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，足以支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

项目	2017 年	2016 年	2015 年
应收账款周转率	59.29	46.11	121.33
存货周转率	0.07	0.07	0.16
总资产周转率	0.05	0.06	0.13

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 121.33、46.11 和 59.29，报告期内应收账款周转速度较快，应收账款周转情况良好，主要系公司近年来加大内部财务及业务的管理、考核力度，应收账款管理效率不断提高，在保持公司经营业绩稳定的同时大幅增强了回款能力。

2015-2017年，发行人存货周转率分别为0.16、0.07和0.07，处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设、保障房建设行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

2015-2017年，发行人总资产周转率分别为0.13、0.06和0.05，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人保障房销售进度以及代建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

发行人各项营运指标处于行业合理水平，其中 2015 年度各项营运指标较报告期内其他各年度有所提高，主要系栖霞花苑 A 区块以及新丰花苑保障房项目当期房屋交付数量增加，导致当期收入规模大幅增长所致。总体而言，发行人资金能够可靠回收，未来随着武义县城镇基础设施建设及保障房建设业务的快速发展，发行人的营运能力将进一步改善。

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	34,216.77	36,464.73	72,551.45
净利润	11,908.06	17,057.69	15,909.44
净资产收益率	2.28%	3.54%	3.67%

项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产收益率	1.83%	2.90%	2.81%

2015-2017 年，营业收入及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项 目	2017 年		2016 年		2015 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
受托代建工程	11,211.32	2.00	15,730.65	2.00	15,291.98	2.00
保障房及安置房销售	12,968.05	-15.73	11,870.34	6.16	49,739.13	4.70
房屋出租	1,836.67	-16.13	2,475.65	51.15	1,676.31	35.92
液化气销售	3,591.97	21.14	2,962.64	30.66	3,234.93	21.41
爆破器材销售	301.03	27.80	348.71	30.06	537.94	29.99
苗木销售	286.35	-49.07	762.04	23.18	379.07	34.29
其他	4,021.38	34.30	2,314.70	29.49	1,692.09	37.60
合计	34,216.77	-0.10	36,464.73	11.46	72,551.45	6.70

2015-2017 年，发行人整体业务运转良好，业务规模不断扩大，营业收入分别为 72,551.45 万元、36,464.73 万元和 34,216.77 万元，公司业务收入主要来源于受托代建工程施工收入以及保障房销售收入，整体盈利能力较为稳定。最近三年发行人综合毛利率分别为 6.70%、11.46%和-0.10%。由于所处行业特性，使得受托代建工程施工收入及保障房销售业务毛利率较低，导致综合毛利相对较低。

2015-2017 年，公司净资产收益率分别为 3.67%、3.54%和 2.28%，总资产收益率分别为 2.81%、2.90%和 1.83%。公司近三年资产及业务规模不断扩大，但受代建项目工程建设周期影响，公司承建的部分工程尚未进入回款期，公司资产规模较大，且基础设施建设行业及保障房建设行业的利润水平普遍不高，因此公司净资产收益率及总资产收益率较低。

但公司作为武义县辖区范围内最大的市政项目建设与保障房建设主体，公司业务实力雄厚，并得到了县政府各项专项项目资金的大力支持。未来随着“一城三园”等目标的进一步推进，各项业务将稳

定增长，预计未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流入小计	186,722.39	139,366.93	102,070.49
经营活动产生的现金流出小计	195,230.69	75,017.42	121,874.10
经营活动产生的现金流量净额	-8,508.29	64,349.51	-19,803.61
投资活动产生的现金流入小计	3.20	1,248.98	5.09
投资活动产生的现金流出小计	5,821.85	8,655.61	590.94
投资活动产生的现金流量净额	-5,818.65	-7,406.63	-585.85
筹资活动产生的现金流入小计	12,772.15	20,261.95	27,333.57
筹资活动产生的现金流出小计	357.87	72,422.09	3,002.63
筹资活动产生的现金流量净额	12,414.29	-52,160.14	24,330.94
现金及现金等价物期末余额	30,026.78	31,939.44	27,156.70
现金及现金等价物净增加额	-1,912.66	4,782.74	3,941.47

2015-2017 年，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 27,156.70 万元、31,939.44 万元和 30,026.78 万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

(1) 经营活动现金流量分析

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 102,070.49 万元、139,366.93 万元和 186,722.39 万元，持续快速增长。经营活动产生的现金流量净额分别为 -19,803.61 万元、64,349.51 万元和 -8,508.29 万元，2015 年和 2017 年发行人经营活动现金流量净额表现为净流出，主要系发行人主要业务为城市基础设施建设及保障房建设及销售，工程项目投资总额大，前期垫付大量资金，同时受项目结算周期影响，导致公司经营活动现金流出量大于流入量。2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系当期收回武义县财政往来款 69,400.00 万元，导致收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

（2）投资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-585.85万元、-7,406.63万元和-5,818.65万元。其中2016年度投资活动产生的现金流量净额较上年度减少6,820.78万元，主要原因如下：一是城建公司于2016年度出资4,410.00万元参与设立武义壶山生态公园建设有限公司，持股比例为49%，导致投资支付的现金增加；二是母公司对武义县博物馆、规划展示馆工程投入较上年度增加3,947.86万元，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。整体来看，发行人投资规模处于行业合理水平。

（3）筹资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是24,330.94万元、-52,160.14万元和12,414.29万元。2015年发行人筹资活动现金流量净额表现为正，主要系收到财政拨款导致收到其他与筹资活动有关的现金增加所致；2016年度公司偿还到期债务规模较上年度增加69,520.56万元，导致筹资活动现金流量净额减少；2017年发行人筹资活动现金流量净额由负转正，主要系收到财政拨款及取得借款导致筹资活动现金流入增加所致。

综合来看，发行人现金流量结构符合行业特点、发行人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有足够的现金流量保障新增债务的偿还。

（三）资产负债结构分析

1、资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元，%

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
货币资金	30,026.78	4.20	31,939.44	5.47	27,156.70	4.58
应收账款	387.94	0.05	766.30	0.13	815.43	0.14
预付款项	113,901.02	15.92	78.29	0.01	46.98	0.01
其他应收款	19,825.18	2.77	39,937.10	6.83	110,822.58	18.70
存货	497,586.38	69.56	465,481.44	79.65	437,526.08	73.83
其他流动资产	231.27	0.04	80.43	0.02	120.09	0.03
流动资产合计	661,958.56	92.54	538,283.00	92.11	576,487.86	97.29
可供出售金融资产	1,792.00	0.25	1,792.00	0.31	1,792.00	0.30
长期股权投资	4,378.92	0.61	4,410.35	0.75	-	-
投资性房地产	34,818.30	4.87	33,154.12	5.67	11,294.27	1.91
固定资产	1,781.58	0.25	1,707.54	0.29	1,965.86	0.33
在建工程	10,085.36	1.41	4,909.37	0.84	927.27	0.15
无形资产	367.72	0.05	50.58	0.01	51.89	0.01
长期待摊费用	102.93	0.01	41.57	0.01	11.26	-
递延所得税资产	34.57	0.01	36.41	0.01	45.86	0.01
非流动资产合计	53,361.39	7.46	46,101.94	7.89	16,088.41	2.71
资产总计	715,319.96	100.00	584,384.94	100.00	592,576.27	100.00

资产方面，截至 2017 年末，发行人资产总计为 715,319.96 万元。

2015-2017 年，发行人三年资产总计复合增长率为 6.56%，呈稳步增长趋势。

资产构成方面，截至 2017 年末，发行人流动资产合计 661,958.56 万元，占总资产比重 92.54%，流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主；非流动资产合计 53,361.39 万元，占总资产比重 7.46%，非流动资产以长期股权投资和投资性房地产为主。总体来看，发行人资产中流动资产占比较高，各项主要资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

2015-2017 年末，公司货币资金余额分别为 27,256.70 万元、31,939.44 万元和 30,026.78 万元，占资产总计的比重分别为 4.58%、

5.47%和 4.20%。报告期内，公司的货币资金余额有所波动，主要是由于工程结算具有时点性，但货币资金余额基本保持稳定。

（2）预付款项

2015-2017 年末，公司预付款项账面价值分别为 46.98 万元、78.29 万元和 113,901.02 万元，占资产总计的比重分别为 0.01%、0.01%和 15.92%。2017 年末较 2016 年末增加 113,822.73 万元，增长 145386.04%，主要系公司预付武义县城村改造指挥部 113,800.00 万元拆迁款。

（3）其他应收款

2015-2017 年末，公司其他应收款账面价值分别为 110,822.58 万元、39,937.10 万元和 19,825.18 万元，占资产总计的比重分别为 18.70%、6.83%和 2.77%。2016 年末较 2015 年末减少 70,885.48 万元，下降 63.96%，2017 年末较 2016 年末减少 20,111.92 万元，下降 50.36%，主要系公司近年来加大内部财务及业务的管理、考核力度，应收款项管理效率不断提高，往来款回款能力增强所致。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款主要明细如下：

单位：万元

往来单位	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质
武义县财政局	17,417.08	1 年以内 1,320.80 万元， 1-2 年 988.94 万元，2-3 年 14,298.53 万元，3 年以上 808.81 万元	87.30	往来款
武义县住房和城乡建设局	931.38	1 年以内 214.38 万元， 1-2 年 30.00 万元，3 年以上 687.00 万元	4.67	往来款
武义县履坦镇人民政府	420.00	3 年以上	2.11	往来款
壶山街道办事处	300.00	3 年以上	1.50	往来款
小计	19,068.46	-	95.58	-

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款账面价值为 19,825.18 万元，主要系公司与武义县财政局、武义县住房和城乡建设局等政府相关部门之间形成的日常资金往来款。上述单位信用程度高、支付能力强，发生坏账损失的风险极小，账款回收有充分保障，安全性很高。

(4) 存货

2015-2017 年末，公司存货账面价值分别为 437,526.08 万元、465,481.44 万元和 497,586.38 万元，占资产总计的比重分别为 73.83%、79.65%和 69.56%，由于公司主要从事的城市基础设施建设及保障房建设业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在最近三年资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，近三年的存货规模也不断扩大。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货明细如下：

单位：万元，%

项目	账面金额	比例
周转材料	0.31	-
土地资产	185,230.46	37.23
库存商品	1,729.00	0.35
开发成本	132,505.34	26.63
开发产品	30,778.85	6.19
受托代建工程	147,342.42	29.60
小计	497,586.38	100.00

公司存货主要由土地资产、开发成本、开发产品和受托代建工程构成。土地资产主要系政府投入的土地；开发成本主要系保障房建设及土地平整过程中产生的征地、拆迁费用等相关成本；开发产品主要系已完工的保障房项目；受托代建工程主要系城市基础设施建设过程中产生的工程支付等相关成本。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司开发成本大额明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面金额
----	------	------

序号	项目名称	账面金额
1	栖霞三期 A 区块	25,269.68
2	栖霞三期 C 区块	8,560.22
3	武义县城西区块	98,675.44
	小计	132,505.34

截至 2017 年 12 月 31 日，公司开发产品大额明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面金额
1	新丰花苑	4,428.71
2	壶山广场	20,257.12
3	栖霞花苑 B 区块	6,093.02
	小计	30,778.85

（5）可供出售金融资产

2015-2017 年末，公司可供出售金融资产账面价值 1,792.00 万元，以成本计量的重要权益工具投资，主要系浙江武义城市发展投资有限公司出资 1,760.00 万元成立浙江金丽温高速公路有限公司持有其 0.419%的股权；武义县民用爆破器材专营有限公司出资 32.00 万元成立金华新联民用爆破器材专营有限公司持有其 15%的股权。

（6）长期股权投资

2015-2017 年末，公司长期股权投资账面价值分别为 0 万元、4,410.35 万元和 4,378.92 万元，占资产总计的比重分别为 0.00%、0.75%和 0.61%。主要系城建公司本期新增对武义壶山生态公园建设有限责任公司的股权投资，出资金额为 4,410.00 万元，持股比例 49.00%，存在重大影响计入长期股权投资进行核算。同时，按照权益法核算累计确认投资收益 31.08 万元。

（7）投资性房地产

2015-2017 年末，公司采用成本计量模式的投资性房地产账面净值分别为 11,294.27 万元、33,154.12 万元和 34,818.30 万元，占资产总计的比重分别为 1.91%、5.67%和 4.87%。其中 2016 年末较 2015

年末增加 21,859.85 万元，增长 193.55%，主要系后勤服务公司将武义县解放街 9 号-10 号房产用于出租所致。

2、负债结构分析

负债构成情况表

单位：万元，%

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
短期借款	5,000.00	2.74	-	-	-	-
应付账款	643.34	0.35	465.01	0.63	228.79	0.16
预收款项	417.42	0.23	990.66	1.34	1,683.04	1.20
应付职工薪酬	58.36	0.03	151.00	0.20	104.23	0.07
应交税费	4,253.59	2.33	4,216.31	5.69	4,324.09	3.09
应付利息	31.55	0.02	23.26	0.03	155.70	0.11
其他应付款	148,082.15	81.02	43,761.33	59.06	40,649.41	29.05
一年内到期的非流动负债	200.00	0.11	4,600.00	6.21	1,700.00	1.22
流动负债合计	158,686.41	86.83	54,207.57	73.16	48,845.26	34.90
长期借款	14,300.00	7.82	10,000.00	13.50	85,060.28	60.80
长期应付款	9,778.94	5.35	9,891.53	13.35	6,000.00	4.29
非流动负债合计	24,078.94	13.17	19,891.53	26.84	91,060.28	65.09
负债合计	182,765.35	100.00	74,099.10	100.00	139,905.54	100.00

负债方面，2015-2017 年末发行人负债合计分别为 139,905.54 万元、74,099.10 万元和 24,078.94 万元，负债规模处于行业较低水平。

截至 2017 年末，发行人流动负债主要由短期借款及其他应付款构成。非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。总体看，公司债务结构符合项目建设周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理，未出现逾期未偿还负债的情况。

（1）短期借款

2015-2017 年末，公司短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元和 5,000.00 万元，占负债合计比例分别为 0.00%、0.00%和 2.74%。截至 2017 年末，短期借款 5,000.00 万元，主要系宁波银行股份有限公司金华武义小微企业专营支行向公司提供的一年期信用贷款。

(2) 其他应付款

2015-2017 年末，公司其他应付款分别为 40,649.41 万元、43,761.33 万元和 148,082.15 万元，占负债合计比例分别为 29.05%、59.06%和 81.02%，主要系公司与相关政府单位的往来款以及保证金。

(3) 长期借款

2015-2017 年末，公司长期借款分别为 85,060.28 万元、10,000.00 万元和 14,300.00 万元，占负债合计比例分别为 60.80%、13.50%和 7.82%，主要系城建公司及城投公司的银行长期借款。其中，2016 年末较 2015 年末减少 75,060.28 万元，下降 88.24%，主要系城建公司归还中国建设银行武义支行长期借款所致；2017 年末较 2016 年末增加 4,300.00 万元，增长 43.00%，主要系城投公司新增金华银行股份有限公司武义支行长期借款所致。

3、所有者权益合计分析

发行人 2015-2017 年所有者权益情况表

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占净资产比重	金额	占净资产比重	金额	占净资产比重
实收资本	10,000.00	1.88	10,000.00	1.96	10,000.00	2.21
资本公积	464,920.43	87.30	454,559.72	89.08	414,001.07	91.46
专项储备	-	-	-	-	1.24	0.00
盈余公积	3,856.58	0.72	3,856.58	0.76	3,856.58	0.85
未分配利润	53,777.60	10.10	41,869.54	8.20	24,811.84	5.48
归属于母公司所有者权益合计	532,554.61	100.00	510,285.84	100.00	452,670.73	100.00
所有者权益合计	532,554.61	100.00	510,285.84	100.00	452,670.73	100.00

所有者权益方面，由于发行人承担了武义县城市基础设施建设及保障房建设工作，因此在资产注入、财政补贴等方面获得了当地政府的大力支持，发行人所有者权益不断增加，2015-2017 年末，发行人

所有者权益合计分别为 452,670.73 万元、510,285.84 万元和 532,554.61 万元。

2015-2017 年末，公司未分配利润为 24,811.84 万元、41,869.54 万元和 53,777.60 万元，呈逐年递增，主要系发行人近年来业务发展稳定，净利润稳定增长所致。

二、资产情况分析

（一）土地使用权

截至2017年12月31日，发行人办妥土地使用权证的土地资产共 477.32 亩，账面价值 181,025.31 万元。其中 71.98 亩已作抵押，已抵押部分账面价值 27,064.10 万元；405.34 亩未作抵押，未抵押部分账面价值 153,961.21 万元。

截至2017年12月31日，发行人尚有7宗土地正在办理土地使用权证，该部分土地账面价值为 4,572.87 万元。

截至2017年12月31日，报表中以存货列示的土地资产，以及以无形资产列示的土地资产明细如下：

1、存货-土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	武国用(2003)第 000322 号	县城解放中街 4 号地块	出让	商住用地	1.62	1,531.50	评估法	945.37	否	否
2	政府注入	武国用(2014)第 09601 号	壶山街道草马湖生态商住小区	出让	住宅用地	71.98	27,064.10	评估法	375.99	是	否
3	政府注入	武国用(2014)第 09602 号	壶山街道草马湖生态商住小区	出让	住宅用地	92.27	34,694.46	评估法	376.01	否	否
4	政府注入	武国用(2014)第 09603 号	壶山街道草马湖生态商住小区	出让	住宅用地	26.61	10,005.36	评估法	376.00	否	否
5	政府注入	武国用(2014)第 09604 号	壶山街道草马湖生态商住小区	出让	住宅用地	114.81	43,168.00	评估法	376.00	否	否
6	政府注入	武国用(2004)第 001509 号	县城琉璃路 1 号	出让	住宅用地	32.00	14,410.29	评估法	450.32	否	否
7	政府注入	武国用(2004)第 001508 号	县城琉璃路 1 号	出让	住宅用地	103.18	46,458.29	评估法	450.26	否	否
8	政府注入	浙(2016)武义县不动产权第 0000472 号	县城江山新村一路西侧	划拨	商务金融用地	16.64	3,325.59	评估法	199.86	否	否
		小计				459.11	180,657.59				

2、截至 2017 年 12 月 31 日，存货中尚有 7 宗土地正在办理土地使用权证，该部分土地账面价值为 4,572.87 万元。

3、无形资产-土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	备注
1	购入	武国用(2005)第 007615 号	白洋街道六马头(金畈村)	补办出让	储灌站	9.93	326.00	成本法	32.83	否	向第三方购入, 已支付土地价款
2	购入	武国用字(2003)第 001648 号	熟溪街道塔石珑村老鼠岭	出让	仓储	8.28	41.72	成本法	5.04	否	
		小计				18.21	367.72				

(二) 前五大代建项目

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	建设周期	账面价值
1	武义县城镇污水收集系统	98,372.00	2016-2018	6,606.49
2	环城南路延伸工程	23,188.00	2016-2019	4,635.18
3	武义县环城西路延伸至新武义一中道路工程	14,896.00	2016-2019	2,438.92
4	武川路延伸工程	13,587.00	2016-2018	8,430.45
5	武义县污水收集系统二期工程	13,237.00	2014-2018	8,882.21
	小计	163,280.00		30,993.25

(三) 应收款项

单位：万元

往来单位	账面余额	账龄	入账科目	款项性质
武义县文化广电新闻出版局	112.00	1 年以内	应收账款	绿化工程款
武义县财政局	17,417.08	1 年以内 1,320.80 万元, 1-2 年 988.94 万元, 2-3 年 14,298.53 万元, 3 年以上 808.81 万元	其他应收款	往来款
武义县住房和城乡建设局	931.38	1 年以内 214.38 万元, 1-2 年 30.00 万元, 3 年以上 687.00 万元	其他应收款	往来款
武义县履坦镇人民政府	420.00	3 年以上	其他应收款	往来款
壶山街道办事处	300.00	3 年以上	其他应收款	往来款
小计	19,180.46	-		-

(四) 其他资产情况

截至2017年12月31日，母公司承建的武义县博物馆、规划展示馆已投资6,446.78万元，除此之外，不存在其他公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

(五) 报告期内评估资产情况

发行人报告期内土地资产评估详细情况如下：

单位：万元

序号	权属证号	面积 (亩)	土地 类型	土地用途	评估价值
1	浙(2016)武义县不动产权 第 0000472 号	16.64	划拨	商务金融用地	3,325.59
	小计	16.64			3,325.59

三、负债情况分析

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人有息负债规模为 19,500.00 万元,有息负债明细如下:

单位：万元

序号	债权人	债务 类型	规模	利率	期限	抵质 押情 况
1	宁波银行股份有限公司金华武义小微企业专营支行	贷款	5,000.00	5.50%	2017/12/8-2018/12/7	无
2	金华银行武义支行	贷款	4,500.00	6.60%	2014/12/31-2019/5/10	抵押
3	建设银行武义支行	贷款	10,000.00	6.40%	2014/12/16-2019/12/15	抵押
	小计		19,500.00			

(二) 债务偿还压力测算表

债券有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
有息负债当年偿付规模	5,200.00	14,300.00	-	-	-	-	-
其中：银行借款偿还规模	5,200.00	14,300.00	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
小计	5,200.00	14,300.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及子公司不存在为合并报表范围外其他企业提供担保的情况。

五、最近一年末受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人资产受限合计27,064.10万元，占净资产比例为5.08%，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
存货	27,064.10	银行借款抵押
小计	27,064.10	

存货中用于抵押的土地使用权号为武国用（2014）第09601号，面积为71.98亩，土地类型为出让用地，用途为住宅用地。

六、发行人关联交易和关联方往来情况

报告期内，发行人不存在关联交易及关联方往来情况。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、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、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券的募投项目实施主体为发行人下属一级子公司，即浙江武义城市建设有限公司，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益及发行人经营收益构成。

一、募集资金总量及用途

本期拟募集资金 7.00 亿元，其中 4.20 亿元用于武义县城市综合停车场的投资、建设，2.80 亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	投资规模	拟使用募集资金	拟使用募集资金占投资规模比例
武义县城市综合停车场项目	130,308.00	42,000.00	32.23%
小计	130,308.00	42,000.00	32.23%
补充营运资金	-	28,000.00	-

二、项目核准情况

该项目批文完备，审批程序合法合规。具体批文情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
建设项目选址意见书	-	武义县住房和城乡建设局	2017/05/10
建设项目用地预审意见表	武土预审 2017-B006	武义县国土资源局	2017/05/12
关于武义县城市综合停车场项目环境影响报告表的批复	武环建〔2017〕28 号	武义县环境保护局	2017/05/16
重大事项社会稳定风险评估备案表	-	中共武义县委维护稳定工作领导小组办公室	2017/05/16
关于武义县综合停车场项目核准的批复	武发改〔2017〕65 号	武义县发展和改革局	2017/05/18
建设用地规划许可证	地字第 330723201701100 号	武义县住房和城乡建设局	2017/05/19
节能审查意见书	浙建节 3307230723201700006 号	武义县住房和城乡建设局	2017/06/19

建设工程规划许可证	建字第 330723201701120 号	武义县住房和城乡建设局	2017/06/20
-----------	-----------------------	-------------	------------

三、募集资金投资项目介绍

（一）项目建设规模及内容

本项目位于武义县城区，建设 15 处停车场，建设停车位 11,197 个（其中地下停车位 7,296 个，地面普通停车位 2,867 个，地上立体停车位 1,034 个），充电桩 1,120 个。

项目总用地面积 155,675.17 平方米，地面停车位占用面积 71,692 平方米，总建筑面积 322,619 平方米，其中地上建筑（立体停车库）36,193 平方米，地下停车库建筑面积 255,384 平方米，配套用房建筑面积 31,042 平方米。

项目估算总投资为 130,308 万元，配套用房用地面积为 17,627 平方米，需补缴土地出让金金额为 1,433.08 万元，该部分成本未纳入项目估算总投资。

（二）项目实施主体

该项目实施主体为发行人下属子公司，即浙江武义城市建设有限公司。

（三）项目建设内容

截至 2018 年 6 月末，本项目 15 处公共停车场已全部开工建设，项目总投资 130,308.00 万元，累计投资额为 15,186.59 万元，建设周期两年，预计 2019 年末完工，项目建设具体情况如下：

1、北岭地下停车场

北岭地下停车场项目位于北岭新区温泉北路与湖滨路交叉口，地块西侧为住宅，南侧为金湖公园，北侧为武义县博物馆、规划展示馆。项目总用地面积 6,000 平方米，项目总建筑面积 9,012 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资额为 3,880 万元，共建成地下停车位 257 个，电动车充电桩 26 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 10%，投资额为 388.00 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

2、壶山地下停车场

壶山地下停车场项目位于壶山上街与南门街交叉口，地块南临壶山上街，东临南门街，北侧及西侧目前均为老旧住宅小区。项目总用地面积 5,528 平方米，项目总建筑面积 8,237 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资额为 3,546 万元，共建成地下停车位 235 个，电动车充电桩 24 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 12%，投资额为 425.52 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

3、古城立体停车场

古城立体停车场项目位于南门街与武阳西路交叉口。地块北侧为

壶山公园，东侧为壶山广场，南侧及西侧为老旧小区。项目总用地面积 7,085.61 平方米，其中地上立体停车库用地面积 4,251.37 平方米，绿化及道路、广场用地面积 2,834.24 平方米。项目总建筑面积 27,959 平方米，地上立体停车库建筑面积为 17,005 平方米，地下停车库建筑面积为 10,954 平方米。

项目总投资 8,783 万元，共建成停车位 799 个，其中地上立体机动车位 486 个，地下机动车位 313 个，电动车充电桩 80 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 15%，投资额为 1,317.45 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

4、滨江公园停车场

滨江公园停车场项目总用地面积 19,340 平方米，其中地面停车场用地面积 6,604 平方米，绿化及道路占地面积 12,736 平方米。地块西侧为滨江广场，北侧为商铺，东侧为老旧小区，南侧为熟溪。项目总建筑面积 33,265 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资 14,715 万元，共建成停车位 1,214 个，其中地面机动车位 264 个，地下机动车位 950 个，电动车充电桩 121 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 8%，投资额为

1,177.20 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

5、城脚路立体停车场

城脚路立体停车场项目位于城脚路，处于武义城区核心位置。地块北面为壶山景区，周边为大量的商铺、诊所及住宅。项目总用地面积 10,660 平方米，其中辅助用房用地面积 1,599 平方米，地上立体停车库用地面积 4,797 平方米，道路及绿化、广场占地面积 4,264 平方米。项目总建筑面积 42,875 平方米，地上立体停车库建筑面积 19,188 平方米，辅助用房建筑面积 6,396 平方米，地下停车库建筑面积 17,291 平方米。

项目总投资 13,562 万元，其中停车场投资 12,094 万元，辅助用房投资 1,468 万元。项目共建成停车位 1,042 个，其中地上机动车位 548 个，地下机动车位 494 个，电动车充电桩 104 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 10%，投资额为 1,356.20 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

6、东升路（原粮食市场）停车场

本项目位于东升路附近，地块为原粮食市场，周边为以副食品批发为主的商铺，以及星光村、金星村、齐心村等老旧小区。项目总用地面积 5,705.56 平方米，其中地面停车场用地面积 4,109 平方米，辅助用房用地面积 990 平方米，道路及绿化占地面积 606.56 平方米。项目总建筑面积 10,538 平方米，其中地下停车库建筑面积 8,558 平方米，辅助用房建筑面积 1,980 平方米。

项目总投资 4,406 万元，其中停车场投资 3,952 万元，辅助用房投资 454 万元。项目共建成停车位 409 个，其中地面机动车位 164 个，地下机动车位 245 个，电动车充电桩 41 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 5%，投资额为 220.30 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

7、青年路（原保养场）停车场

青年路（原保养场）停车场项目位于青年路、温泉大桥以东。地块西侧为湖畔公园、北侧为熟溪，南侧及东侧为下溪滩、金三角、水榭香堤、天亿嘉苑等成片住宅小区。项目总用地面积 18,000 平方米，其中地面停车场用地面积 14,409 平方米，辅助用房用地面积 1,990 平方米，道路及绿化占地面积 1,601 平方米。项目总建筑面积 34,760 平方米，其中地下停车库建筑面积 30,780 平方米，辅助用房建筑面积

3,980 平方米。

项目总投资 15,064 万元，其中停车场投资 14,151 万元，辅助用房投资 913 万元。项目共建成停车位 1,455 个，其中地面机动车位 576 个，地下机动车位 879 个，电动车充电桩 146 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 5%，投资额为 753.20 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

8、江山新村停车场

江山新村停车场项目靠近江山新村一路，位于劳动桥南侧。地块西侧为成片多层住宅，地块东侧为商铺、幼儿园及校区。项目总用地面积 11,096.40 平方米，其中地面停车场用地面积 5,992 平方米，辅助用房用地面积 2,088.50 平方米，道路及绿化占地面积 3,015.90 平方米。项目总建筑面积 22,175 平方米，其中地下停车库建筑面积 17,998 平方米，辅助用房建筑面积 4,177 平方米。

项目总投资 9,152 万元，其中停车场投资 8,193 万元，辅助用房投资 959 万元。项目共建成停车位 754 个，其中地面机动车位 240 个，地下机动车位 514 个，电动车充电桩 75 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，本项目目前已完成工程量的 18%，投资

额为 1,647.36 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

9、解放桥头（老电影院）停车场

解放桥头（老电影院）停车场项目位于溪南街与解放南街交叉口。地块东侧为武义湖畔公园，南侧及西侧主要为商铺及老旧小区。项目总用地面积 1,900 平方米，其中地面停车场用地面积 1,710 平方米，绿化占地面积 190 平方米。项目总建筑面积 2,242 平方米，均为地下建筑面积。

项目总投资 1,067 万元，共建成停车位 132 个，其中地面机动车位 68 个，地下机动车位 64 个，电动车充电桩 13 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 28%，投资额为 298.76 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

10、环城南路（原制药厂）停车场

环城南路（原制药厂）停车场项目位于环城南路。地块北侧为残联综合楼及诊所、西侧为商铺及住宅、南侧为住宅及康宁医院、东侧为住宅。项目总用地面积 23,748.89 平方米，其中地面停车场用地面

积 18,708 平方米，辅助用房用地面积 2,239.50 平方米，道路及绿化面积 2,801.39 平方米。项目总建筑面积 45,802 平方米，其中地下停车库建筑面积 41,323 平方米，辅助用房建筑面积 4,479 平方米。

项目总投资 19,969 万元，其中停车场投资 18,942 万元，辅助用房投资 1,027 万元。项目共建成停车位 1,929 个，其中地面机动车位 748 个，地下机动车位 1,181 个，电动车充电桩 193 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 15%，投资额为 2,995.35 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

11、琉璃路停车场

琉璃路停车场项目位于琉璃路附近。地块西侧为武义最具规模的综合五金商贸市场及家具市场，北侧、南侧及东侧均为老旧小区。项目总用地面积 2,300 平方米，其中地面停车场用地面积 2,070 平方米，绿化面积 230 平方米。项目总建筑面积 2,760 平方米，其中地下停车库建筑面积 2,760 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资 1,312 万元，共建成停车位 162 个，其中地面机动车位 83 个，地下机动车位 79 个，电动车充电桩 16 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 8%，投资额为

104.96 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

12、星光停车场

星光停车场项目位于上松线、国税局边。地块北侧为武义知名的温泉度假区，西侧、东侧及南侧均为老旧住宅小区。项目总用地面积 7,408.23 平方米，其中地面停车场用地面积 5,308 平方米，辅助用房用地面积 1,310 平方米，道路及绿化占地面积 790.23 平方米。项目总建筑面积 14,073 平方米，其中地下停车库建筑面积 11,453 平方米，辅助用房建筑面积 2,620 平方米。

项目总投资 5,878 万元，其中停车场投资 5,277 万元，辅助用房投资 601 万元。项目共建成停车位 539 个，其中地面机动车位 212 个，地下机动车位 327 个，电动车充电桩 54 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 18%，投资额为 1,058.04 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

13、永武二线停车场

永武二线停车场项目位于永武二线附近。地块南侧为永武二线，

东侧、北侧及西侧均为住宅。项目总用地面积 13,691 平方米。项目总建筑面积 23,275 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资 10,020 万元，共建成停车位 665 个，电动车充电桩 66 个。上述机动车位建成后拟全部作为公共停车位向社会公众开放并收取临时停车费，充电桩收取服务费。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 7%，投资额为 701.40 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

14、南门街延伸线停车场

南门街延伸线停车场项目位于南门街延线，南侧为住宅，东侧为空地，北侧规划为住宅。项目总用地面积 20,000.84 平方米，其中地面停车场用地面积 10,213 平方米，辅助用房面积用地面积 7,410 平方米，绿化及其他设施用地面积 2,377.84 平方米。项目总建筑面积 41,344 平方米，其中地下停车库建筑面积 33,934 平方米，辅助用房建筑面积 7,410 平方米。

项目总投资 16,949 万元，其中停车场投资 15,248 万元，辅助用房投资 1,701 万元。项目共建成停车位 1,379 个，其中地面机动车位 409 个，地下机动车位 970 个，电动车充电桩 138 个。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 15%，投资额为 2,542.35 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，

以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

15、江山公园停车场

江山公园停车场项目位于小南门路，劳动桥北部。地块处于武义城区核心地段，地块靠近江山公园以及武义商业中心紫金武圣。项目总用地面积 3,210.64 平方米，其中地面停车场用地面积 2,569 平方米，道路及绿化面积 641.64 平方米。项目总建筑面积 4,302 平方米，其中地下停车库建筑面积 4,302 平方米，均为地下停车库建筑面积。

项目总投资 2,005 万元，共建成停车位 226 个，其中地面机动车位 103 个，地下机动车位 123 个，电动车充电桩 23 个。

本项目目前已开工建设，完成本项目工程量的 10%，投资额为 200.50 万元，工程建设期两年，预计于 2019 年完工。

城建公司承诺本停车场项目完工并依法办理产权证明后，将通过适当的法律程序将上述产权及其收费收益权作为抵押资产进行抵押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

四、募投项目建设的必要性

（一）落实城市总体规划，推进高质量城镇化发展

武义县是浙中城市群的重要组成部分，是具有丰富自然山水和人文旅游资源的生态名县。浙江省人民政府明确批复，武义县域发展要按照城乡统筹、集约利用、适度超前、有效整合的要求，不断推进交通、供排水、能源、通信、环保等基础设施和公共服务设施的建设。

本项目位于武义县城区，15 个停车场分别分布于老城区、北岭新区和城南新区。伴随着武义县城市化进程的推进，人口规模的不断扩大，人流、车流密度将日益加大，势必对城区的基础设施提出更高

的需求。本项目所建设的高标准停车场及配套的周边服务设施，落实了《武义县域总体规划（2006—2020）》中加速推进各项基础、公建配套设施建设的要求，满足了因城市规模扩大和人口数量增加带来的停车需求，有利于推动高质量的城市化建设。

（二）增加停车泊位供给量，解决城市停车泊位供需矛盾

近几年，武义县汽车保有量快速增长，仅在 2012 到 2017 年的 6 年时间内，汽车保有量从 4.11 万辆迅速增长至 8.79 万辆。快速增长的私家车拥有量与城区停车位供应不足的矛盾，导致停车难、道路拥堵等问题的出现。目前，武义县公共停车位数 4,830 个，主要利用非机动车道旁侧，建筑物退让地或零星公共停车场布置，至少还需要 83,070 个公共停车位。在城区古城区块、东升路、江山新村等地公共停车场稀缺，停车难问题尤其突出。不仅如此，城区目前大部分临时停车场不符合城市整体规划需求，在远期极有可能被批量拆除，导致停车位数量继续减少，停车难问题进一步突出。

本项目拟在停车难、道路拥堵的区块合理布局高标准的公共停车场，切实解决了当地停车难问题，缓解由临停、违停带来的交通拥堵问题，也为新能源汽车充电提供便利。

（三）促进地方旅游产业发展，带动区域经济增长

武义县旅游资源丰富，拥有国家级风景名胜区 1 个、4A 级景区 3 个、3A 级景区 5 个，当地温泉小镇入选首批省级特色小镇，荣获中国温泉之城、中国萤石文化之都、美丽中国·生态旅游（十佳）示范县、省旅游发展十佳县等称号，其中温泉旅游度假区是浙江省最佳休闲度假圣地，被列入全省现代服务业集聚示范区。2015-2017 年武义县全年接待游客分别为 857.7 万人、1,286.64 万人和 1,701.26 万人，近年来武义旅游业持续保持了强劲的发展态势。

目前，武义县已初步形成北部“温泉度假”、中部“丹霞探古”和南部“生态风情”三大养生游特色组团。作为旅游名城，各景区对停车位有较大的刚性需求，本项目的实施能够极大改善城区各景区的接待能力和服务水平，提升城市形象，提高城市美誉度，进而带动区域经济增长。

（四）充分利用地上及地下空间，提高城区土地利用率

相较于国内诸多大城市的地面空间及上层空间被高层建筑和高架路挤占，武义县的高层建筑和高架路较少，城市高层建设受到的限制也相应较少，在利用地面空间和上层空间的方面还大有可为。武义中心城区作为城市中建设最为密集的空间区域，土地价值高，对其地下空间复合利用，可以提升土地价值，保证地面空间和绿化环境的有效性和开敞性。而且，武义作为旅游城市，公园及绿地较多，地下空间开发可保护公园景观、绿地不被破坏。

本项目的建设符合集约利用土地原则，在有限的土地空间里，扩大空间容量，提高土地资源利用率，更好地发挥土地的使用价值。此外，本项目通过对地上及地下空间的充分利用，实现了停车位资源从平面开发向地下及立体开发的转变，有利于缓解武义县土地资源紧张的现状。

五、募投项目的盈利性分析

根据《浙江武义城市建设有限公司武义县城市综合停车场项目可行性研究报告》，项目建设工期为两年，估算总投资 130,308 万元。项目经营收入主要包括停车位、商铺、充电桩、广告位出租收入。在债券存续期内，累计实现项目收入 136,737.00 万元，其中停车费收入 90,318.00 万元；附属配套商业物业收入 27,070.00 万元；充电桩服务收入 15,010.00 万元；广告位出租收入 4,339.00 万元。募投项目预计

产生的现金流入情况如下：

1、停车位收费收入

本项目拟建设机动车停车位 11,197 个，面向社会公众开放，收取临时停车费用。根据武义县物价局出具的《关于武义县城市综合停车场项目机动车停放服务收费管理的通知》（武价〔2017〕52 号），停车收费标准核心区按首小时内 3 元/小时，首小时后 2 元/半小时，非核心区按首小时内 2 元/小时，首小时后 1.5 元/半小时。运营期内，前两年收费标准保持不变，第三年开始，停车收费核心区按首小时内 4 元/小时，首小时后 2.5 元/半小时，非核心区按首小时内 3 元/小时，首小时后 2 元/半小时。

停车位周转率为 3.3 辆/天，平均收费时间为 12 小时，按上述标准计算，本次债券存续期内，停车费收入预计为 90,318.00 万元。停车位日均收费测算如下表：

计算期年份	日均最高收费 (元/个.天)		日均收费 (元/个.天)	
	核心区	非核心区	核心区	非核心区
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-
第 3 年	49.5	36.3	34.7	25.4
第 4 年	49.5	36.3	39.6	29.0
第 5 年	62.7	49.5	56.4	44.6
第 6 年	62.7	49.5	59.6	47.0
第 7 年	62.7	49.5	59.6	47.0

2、配套用房出租收入

本项目配建 31,042 平方米辅助用房，其中 30,342 平方米配套用房拟对外出租，收取租金。配套用房出租定价按照市场化原则确定，从武义县核心商圈出租情况来看，日租金均价基本维持在 6-9 元/平方米不等，如壶山广场商铺日租金为 6-9 元/平方米，东升路商铺日租金为 7-8 元/平方米，壶山下街商铺日租金为 7-8 元/平方米。本项目核

心区辅助用房租金暂定为 6 元/平方米，非核心区暂定为 4 元/平方米，总体来看，配套用房出租定价处于合理区间内。

运营期内，配套用房出租率分别为 65%、80%、100%、100%、100%。租金增幅前三年保持不变，第四年开始增长 10%，第五年收费价格保持不变。按上述标准计算，本次债券存续期内，配套用房出租收入预计为 27,070.00 万元。

3、充电桩服务费收入

本项目共建设停车位 11,197 个，按 10%配比充电桩，共设充电桩 1,120 个。根据《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算，项目服务费拟按 0.75 元/kwh 收取，本项目充电桩收入按照每个充电桩功率为 60kW，正常年份每个充电桩每天工作 2 个小时考虑，则每个充电桩服务费收入为 90 元/日。运营期内，前三年充电桩服务费保持不变，从第四年起增长 10%，第五年收费价格保持不变。运营期内，充电桩负荷率为 60%、70%、80%、90%、90%。按此标准，本次债券存续期内，充电桩收取的服务费收入预计为 15,010.00 万元。

4、广告位收入

本项目在 15 处停车场共设 23 块大小为 24 平方米的液晶广告屏，45 个大小为 5.04 平方米的普通广告位。广告位出租定价按照市场化原则确定。从武义县现有广告屏租金定价来看，液晶广告屏租金在 30-60 万/年不等，普通广告位定价在 7-40 万/年不等。如宏马广场液晶屏广告位（90 平方米）年租金为 60 万/年；壶山下街与东升路交叉口液晶屏广告位（30 平方米）年租金为 35 万/年；壶山广场沃尔玛超市液晶屏广告位（30 平方米）年租金为 30 万元/年，溪南街与温泉路交叉口液晶屏广告位（30 平方米）年租金为 30 万/年。武义高铁北站

候车室普通广告牌（20 平方米）年租金为 40 万/年；武义县服务区加油站灯箱广告牌（6.5 平方米）年租金为 7 万/年。

综合考虑，本项目液晶广告位年出租收入为 25 万/个，普通广告位年出租收入为 7 万元/个。项目运营期前三年保持不变，从第四年起增长 10%，第五年收费价格保持不变。运营期内，广告位出租负荷率分别为 80%、90%、100%、100%、100%。按此标准，本次债券存续期内，广告位出租收入预计为 4,339.00 万元。

现金流入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	营业收入合计	136,737.00	18,938.00	22,012.00	30,251.00	32,768.00	32,768.00
1.1	停车费收入	90,318.00	12,244.00	13,993.00	20,597.00	21,742.00	21,742.00
1.1.1	核心区	50,259.00	6,971.00	7,967.00	11,353.00	11,984.00	11,984.00
1.1.1.1	日均收费（元/个.天）		34.70	39.60	56.40	59.60	59.60
1.1.1.2	数量（个）		5,512.00	5,512.00	5,512.00	5,512.00	5,512.00
1.1.2	非核心区	40,059.00	5,273.00	6,026.00	9,244.00	9,758.00	9,758.00
1.1.2.1	日均收费（元/个.天）		25.40	29.00	44.60	47.00	47.00
1.1.2.2	数量（个）		5,685.00	5,685.00	5,685.00	5,685.00	5,685.00
1.2	商铺出租收入	27,070.00	3,784.00	4,657.00	5,821.00	6,404.00	6,404.00
1.2.1	核心城区	20,261.00	2,832.00	3,486.00	4,357.00	4,793.00	4,793.00
1.2.1.1	单价（元/平方米.月）		180.00	180.00	180.00	198.00	198.00
1.2.1.2	出租量（平方米）		13,112.00	16,138.00	20,173.00	20,173.00	20,173.00
1.2.2	非核心城区	6,809.00	952.00	1,171.00	1,464.00	1,611.00	1,611.00
1.2.2.1	单价（元/平方米.月）		120.00	120.00	120.00	132.00	132.00
1.2.2.2	出租量（平方米）		6,610.00	8,135.00	10,169.00	10,169.00	10,169.00
1.3	充电桩收入	15,010.00	2,208.00	2,575.00	2,943.00	3,642.00	3,642.00
1.3.1	日均收费（元/个.天）		54.00	63.00	72.00	89.10	89.10
1.3.2	数量（个）		1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
1.4	广告位收入	4,339.00	702.00	787.00	890.00	980.00	980.00
1.4.1	液晶屏广告位	2,791.00	450.00	500.00	575.00	633.00	633.00

序号	项目	合计	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1.4.1.1	单价（元/个.年）		250,000.00	250,000.00	250,000.00	275,000.00	275,000.00
1.4.1.2	出租量（个）		18.00	20.00	23.00	23.00	23.00
1.4.2	普通广告位	1,548.00	252.00	287.00	315.00	347.00	347.00
1.4.2.1	单价（元/个.年）		70,000.00	70,000.00	70,000.00	77,000.00	77,000.00
1.4.2.2	出租量（个）		36.00	41.00	45.00	45.00	45.00

经测算，项目税后投资内部收益率为 13.73%，所得税后项目投资财务净现值为 37,598 万元，税后投资回收期（静态）为 7.55 年，项目各项财务指标如下：

项目各项财务指标

所得税前	数量
项目投资财务内部收益率	17.29%
项目投资财务净现值	63,187 万元
项目投资回收期：（静态）	6.65 年
所得税后	数量
项目投资财务内部收益率	13.73%
项目投资财务净现值	37,598 万元
项目投资回收期：（静态）	7.55 年

六、募集资金使用管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司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，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司计划发展部提出使用募集资金的申请，由财务部以及总经理审批。财务部将负责对资金 Usage 情况进行日常管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金 Usage 情况进行现场检查核实，确保专款专用。

本次债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本次债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

七、发行人相关承诺

发行人承诺：1、本期债券募集资金投资项目的收入将优先用于本期债券本金及利息的偿还；2、本期债券存续期内，公司将严格按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划和募集资金投资项目进展情况等；3、本期债券存续期内，公司如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 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，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，同时将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。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

2015-2017年，公司营业收入分别为72,551.45万元、36,464.73万元和34,216.77万元，近三年归属于母公司的净利润分别为15,909.44万元、17,057.69万元和11,908.06万元，三年平均归属于母公司的净利润为14,958.40万元，足以支付本期债券一年的利息。2015-2017年末公司的资产负债率分别为23.61%、12.68%和25.55%，处于行业较低水平，公司具有一定的负债空间。通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

二、地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2015-2017年，武义县分别实现生产总值（GDP）204.47亿元、216.55亿元和237.41亿元，按可比价格计算，同比增长7.3%、7.0%及5.1%。快速发展的经济，为武义县财政收入的增长提供了较大动力。2015-2017年，武义县实现一般公共预算收入18.61亿元、22.04亿元和24.28亿元，同比增长9.8%、11.1%及7.5%。全县经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，为发行人业务经营活动创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力

将持续增强。

三、募集资金投资项目收益测算

本期债券募集资金将9亿元用于武义县城市综合停车场项目的投资和建设。停车位、商铺、充电桩、广告位出租收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。

根据《浙江武义城市建设有限公司武义县城市综合停车场项目可行性研究报告》，项目施工工期为两年，估算总投资130,308万元。项目经营收入主要包括停车位、商铺、充电桩、广告位出租收入，在债券存续期内，累计实现项目收入136,737.00万元，扣除相关成本及税费后项目可实现净现金流入128,169万元。考虑需补缴的土地出让金1,433.08万元之后，项目剩余可实现净现金流入为126,735.92万元，可覆盖用于停车场项目的本金90,000.00万元和利息27,000.00万元，覆盖倍数为募集资金本息和的1.08倍。运营期内现金流量测算如下：

单位：万元

序号	项目	合计	存续期				
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入	136,737.00	18,938.00	22,012.00	30,251.00	32,768.00	32,768.00
2	税金及附加	229.00	-	-	-	-	229.00
3	经营成本	6,052.00	958.00	1,050.00	1,298.00	1,373.00	1,373.00
4	增值税	2,287.00	-	-	-	-	2,287.00
5	净现金流量（扣减增值税）	128,169.00	17,980.00	20,962.00	28,953.00	31,395.00	28,879.00

四、其他偿债保障措施

（一）严密的偿债计划是本期债券偿付的牢固基础

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

1、提前偿还条款

本期债券拟发行总额不超过（含）15亿元人民币，为7年期固定利率债券，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、

7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还条款有利于发行人提前安排偿债资金，将债券还本压力在债券存续期内进行合理分摊，避免因到期一次还本而累积过大的偿付压力和风险。

2、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、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，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，偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流入。

(二)合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动态保障

1、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。

2、聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

3、聘请监管银行

发行人聘请中国建设银行股份有限公司武义支行作为监管银行，以加强债券存续期内的监管力度。如果监管人发现发行人未按账户监管人通知的专项基金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债基金划拨至专项基金账户，账户监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，从而保护债券持有人的合法权益。

4、债券持有人会议制度

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权人代理人。

在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更募集说明书的约定；
- (2) 变更或解聘债权人代理人；
- (3) 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息；
- (4) 发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- (5) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项；
- (6) 当出现①拟变更募集说明书的约定；②发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息；③发行人减资、分立、合并、整顿、和解、重组、解散及申请破产；④发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权人代理人及债券持有人，债权人代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日

内通知债券持有人召开债券持有人会议；

(7) 当出现变更或解聘债权代理人之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议；

(8) 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

①发行人提议；

②单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

③债权代理人提议；

④法律、法规规定的其他机构或人士。

(9) 持有10%以上面值的债券持有人及合计持有10%以上面值的债券持有人有权提出债券持有人会议议案；

(10) 发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

(三)专项偿债基金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道

发行人已与中国建设银行股份有限公司武义支行（以下简称“账户监管人”）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》，并开立了专项偿债基金账户。发行人将从募集资金投资项目收益、财政补贴及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债基金（以下简称“专项基金”），并将专项基金存入专项偿债基金账户；专项基金账户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

发行人从本期债券发行当年起按年计提专项偿债基金，在不晚于每年本息兑付日前的第10个工作日将所归集的专项基金集中存放在专项偿债基金账户。

账户监管人应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前15个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的专项基金足额按时划拨至专项偿债基金账户。如果账户监管人发现发行人未按账户监管人通知的专项基金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债基金划拨至专项基金账户，账户监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，如发行人在接到账户监管人通知之后付息日前五日未补足专项基金，账户监管人应立即在公开媒体（包括但不限于中央国债登记公司网站 www.chinabond.com.cn）发布发行人违约公告，公告费用由发行人承担。

（四）发行人持有大量可变现资产进一步降低了本期债券的偿付风险

发行人拥有大量的优质土地资产。截至2017年12月31日，发行人取得土地使用权证的土地为477.32亩，主要为出让用地，其中71.98亩土地已用于银行借款等债务抵押，其余405.34亩未抵押，已取得土地权证且未抵押的可变现土地资产账面价值约153,961.21万元。随着武义县经济的逐步发展和城市化水平的不断提高，发行人名下土地有可观的升值空间和良好的变现能力，这将为本期债券偿还提供坚实基础。

同时，发行人还拥有大量房屋及建筑物。截至2017年12月31日，发行人拥有的房屋及建筑物账面价值为36,068.98万元，如果经济环境发生重大不利变化致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水

平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，发行人可以通过变现房屋及建筑物资产来补充偿债资金。

由于发行人具有很好的市场信誉，如果因财务状况恶化等原因而无法从其他渠道筹集偿债资金，必要时可通过应收账款和其他应收款的变现来筹集资金偿还本期债券。

（五）政府的大力支持是本期债券按期偿付的坚实后盾

发行人作为武义县基础设施和保障房建设主体，得到了武义县政府在项目建设、财政补贴、税收优惠等方面的大力支持。发行人在武义县的城市基础设施建设、保障房建设等领域享有政策垄断优势。在政府补贴方面，发行人于 2015-2017 年分别获得地方政府补贴 16,527.03 万元、15,129.21 万元和 15,412.18 万元。随着武义县财政实力的不断增强，公司未来补贴收入金额将稳定提升。

未来武义县政府将继续从政策、资金等多方面给予发行人大力支持，以进一步增强发行人经营规模和经营实力，加快城市建设步伐。在债券存续期内，这些支持将会为本期债券的按时偿付提供重要支持。

（六）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力支撑

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好。作为武义县基础设施建设业务及保障房建设业务的主要实施主体，发行人积极加强与金融机构的合作，其良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过多渠道、全方位筹集资金，有力地保障了发行人快速发展的资金需求。畅通的外部融资渠道，良好的资信水平，将进一步提高发行人的偿债能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

第十四条 投资人保护条款

为保证投资人利益，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，债券持有人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以债券持有人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或主承销商发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在发行人或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

- 1、拖欠付款：拖欠本期债券本金或利息；
- 2、解散：公司于本期债券本金及利息全部偿还之前解散或因其他原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；
- 3、破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

- 1、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于企业债券、公司债券、债务融资工具、中期票据、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行

债务；

2、发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3、发行人发生超过净资产10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1、公开披露有关事项；

2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

（三）信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

- 1、跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关公告；
- 2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
- 3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
- 4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施，提前偿还计划以及债券持有人会议决议等；
- 5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

（四）债券持有人会议规则

1、持有人会议召开的条件

主承销商作为本期债券持有人会议的召集人。在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

- （1）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （2）发行人变更或解聘债权代理人；
- （3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- （4）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- （5）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

当出现上述情形第（2）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

当出现上述情形第（2）项之情形时，发行人应在债券持有人提

出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

2、持有人会议的召开程序

(1) 债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有20%以上面值的本期债券持有人及合并持有20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

(2) 提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

(3) 会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

(4) 会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- 1) 会议召开的时间、地点；
- 2) 会议主持、列席人员；
- 3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5) 债券持有人应携带的相关证明。

(5) 拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券总额的

二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本期债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

(6) 发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

(7) 债券持有人会议原则上应在发行人的公司所在地召开。

(8) 会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

3、持有人会议的表决和决议

(1) 债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

(2) 债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

(3) 债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

(4) 债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

(5) 本期债券持有人会议决议须经超过本期债券二分之一有表

决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

(6) 债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

(7) 债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

(8) 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

(9) 债权人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

(10) 议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

(11) 就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

三、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

四、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

4、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于武义县城市综合停车场项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目

进行了严格的可行性论证。但这些项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

5、违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于武义县城市综合停车场项目。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

6、偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大，政府对公司的治理结构、经营决策、未来发展方向等方面存在干预的可能性，这在一定程度上影响公司的经营状况和业务拓展。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

2、土地资产减值风险

公司资产以流动资产为主，主要为发行人的存货资产。截至 2017 年末，发行人存货账面价值为 497,586.38 万元，占总资产比例为 69.56%，发行人办妥土地使用权证的土地资产共 477.32 亩，账面价值 181,025.31 万元，该部分资产受土地一级市场、国家房地产政策以

及宏观经济的影响较大，若未来市场需求发生变化，可能存在进一步减值的情形，可能对发行人的盈利状况产生一定影响，并进一步影响公司的资产变现能力。

3、存货周转率较低及资产流动性较弱的风险

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.16、0.07 和 0.07，其中以土地资产、开发成本、受托代建工程为主的资产占存货比重较大，存货资产变现速度慢，资产流动性相对较弱。

4、其他应收款收回风险

截至 2017 年末，发行人其他应收款 19,825.18 万元，占总资产比例 2.77%。发行人其他应收款主要为公司与武义县政府部门及其他国有企业之间形成的往来款，虽然该部分款项目前整体回款情况良好，但若未来出现不能按时收回的情况，将对公司未来现金流造成不利影响。

5、收入结构波动风险

发行人主营业务收入来源包括工程代建、保障房销售、物业租赁、液化气销售、爆破器材销售、苗木销售等业务。随着发行人去平台化及主营业务市场化，未来发行人的收入结构将处于逐步调整的状态。另外，受保障房建设周期的影响，保障房销售收入也存在一定的波动性。因此，发行人的业务特点对公司主营业务收入结构带来不稳定的风险。

6、利润主要依赖于政府补助收入的风险

报告期内，发行人的利润总额分别为 16,146.95 万元、17,358.06 万元和 12,126.11 万元，其中政府补助分别为 16,527.03 万元、15,129.21 万元和 15,412.18 万元。发行人利润对于政府补助的依赖性较大，如果当年政府补助发生变化，政府补助收入的金额将会存在一定的波

动，从而给发行人未来的盈利水平及偿债能力带来一定风险。

（三）政策及宏观经济环境风险

1、政策性风险

公司主要从事城市基础设施投资、保障房建设等业务，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，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。

2、经济周期风险

公司负责武义县城市综合停车场项目的投资建设，但该项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将影响停车场的使用需求，将使公司的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的兑付。

二、对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、偿付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，具有良好的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入可覆盖本期债券发行的本息。同时，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升

其持续发展能力。发行人良好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

4、募投项目风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考量了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案，并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进工程建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

5、违规使用债券资金风险的对策

发行人与中国建设银行股份有限公司武义支行签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》，由中国建设银行股份有限公司武义支行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

6、偿债保障措施相关风险的对策

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与财通证券股份有限公司签署《债权代理协议》，由财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用

情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经营管理风险的对策

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，丰富经营模式，加速应收款回款，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。随着发行人在城市建设和运营方面发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

2、土地资产减值风险对策

公司将做好土地资产的评估工作，若存在减值迹象，将及时计提存货跌价准备。同时，未来公司将加强对土地一级市场、房地产市场的研究判断，根据市场情况以及生产经营的需要逐步对所拥有的土地进行开发，保持土地资产良好的流动性，降低资产减值风险。

3、存货周转率较低及资产流动性较弱的风险对策

报告期内，发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设、保障房及安置房建设行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢，资产流动性相对较弱。虽然发行人主营业务的特殊性造成发行人存货运营能力指标较低，但该指标仍处于行业平均水平，且发行人应收账款周转率较高，体现了发行人较强的资产营运能力，确保在项目竣工后及时收回工程款项，从而提高发行人的资产流动水平。

4、其他应收款收回风险对策

公司其他应收款债务人主要为武义县政府部门及武义县大型国有企业，收回风险相对较低，公司将严格履行公司《财务管理制度》规定，履行必要的资金使用程序，降低款项收回风险。

5、收入结构波动风险对策

发行人受当地政府大力支持，在武义县基础设施、保障房建设等领域具有垄断地位，在项目承建方面具备绝对优势，发行人有能力尽可能科学地安排或搭配项目周期并按期竣工确认收入。此外，发行人通过多领域的业务扩展将进一步推进发行人收入结构多元化，使其收入结构更加稳固，受单一因素的冲击逐步减小。

6、利润主要依赖于政府补助收入的风险对策

尽管发行人利润总额对政府补助存在一定的依赖性，未来政府补助政策的变化可能会对发行人的盈利能力造成一定的影响，但发行人经营状况良好，最近三年营业收入分别为72,551.45万元、36,464.73万元和34,216.77万元。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，发行人规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。总体来说，良好的经营状况及稳定的项目收入来源将为发行人按期偿付本期债券提供有力保障。

（三）政策及宏观经济环境风险的对策

1、政策性风险的对策

发行人肩负武义县城区基础设施和保障房建设任务，自成立以来一直得到政府部门的大力支持。发行人将密切跟踪国家政策和行业发展变化，加强政策信息的收集和研究，及时根据国家政策变化制定应对策略，并增强对政策制订和变动的预见性，适时调整经营策略和方针，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人

经营带来的不确定性影响，以增强适应政策变化的能力。

2、经济周期风险的对策

发行人将进一步优化投资布局，保留充足的流动资金，从而减少经济周期波动等不可控因素对公司的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，增强自身核心竞争力，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十六条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。该级别反映了债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

一、主要优势/机遇

（一）武义县经济发展潜力较好

武义县生态旅游资源较丰富，是全国“成熟型资源城市”之一。近年来，在“工业强县”战略下，武义县经济保持平稳增长。

（二）业务地位较为突出

武义城建投集团是武义县内最主要的基础设施投建主体，业务地位较突出，能持续得到股东在财政补贴、资产划拨等方面的支持，且后续业务来源较有保障。

（三）债务偿付压力小

目前，武义城建投集团项目建设所需资金主要依赖于自有资金及财政拨款，外部借款有限，债务偿付压力小。

二、主要风险/关注

（一）投融资压力较大

武义城建投集团在建及拟建项目投资较集中，未来面临较大的投融资压力。

（二）收入及盈利稳定性较弱

武义城建投集团保障房业务受房产交付和工程结算进度影响较大，且具有一定政策性，收入及盈利的稳定性较弱。

（三）资产流动性一般

武义城建投集团资产中流动性较弱的存货占比较高，资产流动性

一般。

（四）募投项目收益存在不确定性

本期债券募投项目完工决算时点及未来收益存在一定不确定性。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构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本评级机构相应事项并提供相应资料。

新世纪评级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。

新世纪评级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，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、发行人近三年信用评级情况

发行人近三年未发行其他企业债券、公司债券以及其他债券融资工具，不存在委托其他资信评级机构对公司进行主体评级的情况。

五、发行人银行授信情况

截至2018年4月30日，发行人获得银行提供的授信额度为47.45亿

元，尚未使用的额度为**26.00**亿元。

六、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

第十七条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师浙江今日律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

1、发行人是依法设立并合法存续的公司法人，具备发行本期债券的主体资格，且发行人名称变更前以浙江武义北岭实业发展有限责任公司名称获得的所有批文、批复、函件等文件均适用于变更后的浙江武义城市建设投资集团有限公司。

2、发行人申请发行本期债券已获得董事会和股东会通过，并取得向国家有关主管部门正式发行申请前必须取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

3、发行人申请发行本期债券符合《企业债券管理条例》等法律法规规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

4、发行人发行本期债券募集资金拟投资项目已经取得相关主管部门的批准，募集资金用途符合国家产业政策。

5、本期债券的发行已经信用评级机构信用评级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《有关事项的通知》等相关法律、法规、规范性文件规定。

6、本期债券《募集说明书》及其摘要，在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形，且内容符合《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等相关法律、法规和规范性文件规定。

7、为本期债券发行提供服务的主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行的相关业务资质，符合《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》及《有关事项的通知》等相关法律、法规和规范性文件规

定。

8、本期债券监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件均合法有效。

9、发行人已就本期债券发行取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，经国家有关主管部门批准后即可发行本期债券。

综上所述，发行人律师认为，发行人具备发行本期债券的主体资格；本次发行已经取得所需取得的各项合法批准和授权；本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号文）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号文）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818号文）等法律、法规、规章及规范性文件规定的条件和要求；发行人近三年没有违法违规行为；《募集说明书》引用本法律意见书意见适当，本期债券的《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

第十八条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

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费由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- (四) 本期债券募投项目之可行性研究报告；
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券债权代理协议；
- (八) 本期债券持有人会议规则；
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：浙江武义城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口202室

法定代表人：曹锦武

联系人：范徐初

联系地址：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口202室

联系电话：0579-87654092

传真：0579-87654091

(二) 主承销商：财通证券股份有限公司

住所：嘉华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、李辰

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1101室

联系电话：0571-87821382、87826301

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还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：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	1	▲财通证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街 14 号月新大厦 9 层	吴雪梅	010-68530328
北京市	2	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 188 号	杜永良	010-85130869
浙江省	3	浙商证券股份有限公司	浙江省杭州市江干区五星路 201 号	王荭淼	0571-87003135

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	300,267,806.60	319,394,401.51	271,567,009.41
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	3,879,408.22	7,662,983.10	8,154,318.08
预付款项	1,139,010,159.17	782,929.75	469,807.70
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	198,251,836.93	399,370,993.09	1,108,225,792.36
买入返售金融资产	-	-	-
存货	4,975,863,756.17	4,654,814,411.66	4,375,260,800.31
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,312,677.90	804,293.12	1,200,880.58
流动资产合计	6,619,585,644.99	5,382,830,012.23	5,764,878,608.44
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	17,920,000.00	17,920,000.00	17,920,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	43,789,227.74	44,103,457.22	-
投资性房地产	348,183,014.50	331,541,239.42	112,942,740.97
固定资产	17,815,821.27	17,075,423.59	19,658,610.95
在建工程	100,853,551.86	49,093,664.60	9,272,667.00
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	3,677,219.00	505,772.88	518,852.88
开发支出	-	-	-

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,029,329.17	415,702.94	112,562.62
递延所得税资产	345,742.46	364,130.93	458,670.99
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	533,613,906.00	461,019,391.58	160,884,105.41
资产总计	7,153,199,550.99	5,843,849,403.81	5,925,762,713.85
流动负债：			
短期借款	50,000,000.00	-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	6,433,399.13	4,650,058.73	2,287,880.40
预收款项	4,174,180.43	9,906,599.56	16,830,420.56
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	583,620.88	1,510,052.81	1,042,341.96
应交税费	42,535,897.83	42,163,102.39	43,240,919.27
应付利息	315,524.31	232,634.72	1,556,958.33
应付股利		-	-
其他应付款	1,480,821,456.40	437,613,333.66	406,494,069.16
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	46,000,000.00	17,000,000.00
其他流动负债		-	
流动负债合计	1,586,864,078.98	542,075,781.87	488,452,589.68
非流动负债：			
长期借款	143,000,000.00	100,000,000.00	850,602,800.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	97,789,417.44	98,915,267.94	60,000,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	240,789,417.44	198,915,267.94	910,602,800.00
负债合计	1,827,653,496.42	740,991,049.81	1,399,055,389.68
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	4,649,204,328.59	4,545,597,235.91	4,140,010,765.38
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	12,382.84
盈余公积	38,565,761.59	38,565,761.59	38,565,761.59
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	537,775,964.39	418,695,356.50	248,118,414.36
归属于母公司所有者 权益合计	5,325,546,054.57	5,102,858,354.00	4,526,707,324.17
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	5,325,546,054.57	5,102,858,354.00	4,526,707,324.17
负债和所有者权益总 计	7,153,199,550.99	5,843,849,403.81	5,925,762,713.85

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表及利润分配表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	342,167,664.70	364,647,285.46	725,514,513.91
其中：营业收入	342,167,664.70	364,647,285.46	725,514,513.91
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	376,587,938.70	352,419,232.46	730,055,203.04
其中：营业成本	342,510,929.41	322,858,906.64	676,934,051.40
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
税金及附加	7,426,047.46	3,466,394.32	28,758,212.39
销售费用	5,670,614.06	5,660,839.05	2,521,193.49
管理费用	19,202,230.38	19,212,545.48	18,351,046.68
财务费用	1,851,671.27	1,598,707.28	2,899,934.81
资产减值损失	-73,553.88	-378,160.31	590,764.27
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-282,229.48	35,457.22	32,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-314,229.48	3,457.22	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益（损失以“-”号填列）	154,121,757.43	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	119,419,253.95	12,263,510.22	-4,508,689.13
加：营业外收入	2,062,229.17	161,376,592.78	167,073,068.60
减：营业外支出	220,366.96	59,465.74	1,094,862.53
其中：非流动资产处置损失	-	-	45,512.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,261,116.16	173,580,637.26	161,469,516.94
减：所得税费用	2,180,508.27	3,003,695.12	2,375,124.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	119,080,607.89	170,576,942.14	159,094,392.36

号填列)			
(一) 按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	119,080,607.89	170,576,942.14	159,094,392.36
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	119,080,607.89	170,576,942.14	159,094,392.36
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	119,080,607.89	170,576,942.14	159,094,392.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	119,080,607.89	170,576,942.14	159,094,392.36
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益:	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	354,448,011.82	376,208,298.76	729,052,502.68
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,512,775,924.17	1,017,460,952.68	291,652,348.04
经营活动现金流入小计	1,867,223,935.99	1,393,669,251.44	1,020,704,850.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,786,320,232.97	619,796,269.97	1,120,431,422.82
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	26,232,444.18	22,697,342.54	18,981,035.88
支付的各项税费	19,051,558.02	17,084,742.87	9,374,133.25
支付其他与经营活动有关的现金	120,702,639.18	90,595,827.80	69,954,358.38

经营活动现金流出小计	1,952,306,874.35	750,174,183.18	1,218,740,950.33
经营活动产生的现金流量净额	-85,082,938.36	643,495,068.26	-198,036,099.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	32,000.00	32,000.00	32,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12,457,792.12	18,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	32,000.00	12,489,792.12	50,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,218,509.44	42,456,100.55	5,909,422.91
投资支付的现金	-	44,100,000.00	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	58,218,509.44	86,556,100.55	5,909,422.91
投资活动产生的现金流量净额	-58,186,509.44	-74,066,308.43	-5,858,572.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	50,000,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	77,721,547.70	202,619,523.61	273,335,685.31
筹资活动现金流入小计	127,721,547.70	202,619,523.61	273,335,685.31
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	721,602,800.00	26,397,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,578,694.81	2,618,091.34	3,629,066.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,578,694.81	724,220,891.34	30,026,266.10

筹资活动产生的现金流量净额	124,142,852.89	-521,601,367.73	243,309,419.21
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	-19,126,594.91	47,827,392.10	39,414,746.69
加：期初现金及现金等价物余额	319,394,401.51	271,567,009.41	232,152,262.72
六、期末现金及现金等价物余额	300,267,806.60	319,394,401.51	271,567,009.41