

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2020 年德清县恒达建设发展有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人



德清县恒达建设发展有限公司



主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2020 年 1 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事会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、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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作出的任何决定，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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

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。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）（简称“20德清债01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为7.6亿元，其中基础发行额为人民币5亿元、弹性配售额为人民币2.6亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

（四）特殊条款：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，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五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）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，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别兑付债券本金的20%，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行方式：本期债券采用在中央国债登记公司集中簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（八）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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

（十一）信用安排：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十二）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目录

释义.....	- 7 -
第一条债券发行依据	- 11 -
第二条本次债券发行的有关机构	- 12 -
第三条发行概要	- 17 -
第四条认购与托管	- 21 -
第五条债券发行网点	- 23 -
第六条认购人承诺	- 24 -
第七条债券本息兑付办法	- 26 -
第八条发行人基本情况	- 28 -
第九条发行人业务情况	- 50 -
第十条发行人财务情况	- 67 -
第十一条已发行尚未兑付的债券	- 97 -
第十二条募集资金用途	- 98 -
第十三条偿债保障措施	- 107 -
第十四条风险与对策	- 107 -
第十五条信用评级	- 126 -
第十六条法律意见	- 130 -

第十七条其他应说明的事项 - 136 -

第十八条备查文件 - 137 -

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	德清县恒达建设发展有限公司。
本期债券	指	2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）。
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《2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

- 簿记管理人 指 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司。
- 主承销商/债权代理人 指 中信建投证券股份有限公司。
- 承销团 指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
- 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。
- 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。
- 偿债资金专户监管人 指 中信银行股份有限公司湖州德清支行。
- 募集资金托管账户监管人 指 中信银行股份有限公司湖州德清支行。
- 债券持有人 指 持有 2020 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）的投资者。
- 债权代理协议 指 发行人与债权代理人签订的《德清县恒达建设发展有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则	指	《德清县恒达建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《德清县恒达建设发展有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《德清县恒达建设发展有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议》。
担保人/兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
担保函	指	担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函
最近三年	指	2016-2019年9月。
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部。
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

计息年度 指 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元 指 如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

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【2019】10号文件批准公开发行业。

2017年6月30日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

2017年8月23日，发行人股东出具股东决议，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：德清县恒达建设发展有限公司

住所：浙江省德清县武康街道永安街 118 号

法定代表人：倪琍学

联系人：赵群英

联系地址：浙江省德清县武康街道群益街 112 号

联系电话：0572-8070111

传真：0572-8073889

邮政编码：313200

二、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

经办人员：杜美娜、王崇赫、柳青、段小刚、许刚、陈宇翔

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451353

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、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

经办人员：李杨、田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：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：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

经办人员：汤毅

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68804232

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）

主要营业场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

执行事务合伙人：肖厚发

经办人员：叶增水、李亚军、黄奕

联系地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮政编码：100088

六、信用评级机构

（一）中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：秦风明、蒋舟宇

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200125

（二）联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

经办人员：李丹、喻宙宏、张铖

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：浙江广诚律师事务所

住所：浙江省湖州市滨河路315号9、10楼

负责人：周伟

经办人员：朱建忠、周芳玄

联系地址：浙江省湖州市滨河路315号9、10楼

联系电话：0572-2089829、18857200005

传真：0572-2037708

邮政编码：313000

八、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：中信银行股份有限公司湖州德清支行

营业场所：浙江省德清县武康镇东苑新村7幢101室、201室

负责人：王善平

经办人员：刘建强

联系地址：浙江省德清县武康镇东苑新村7幢101

联系电话：0572-8016913

传真：0572-8016910

邮政编码：313200

九、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

负责人：刘壮涛

经办人员：王晟洋

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段64号高科总部广场11
幢

联系电话：023-88280550

传真：023-88280500

邮政编码：401121

第三条 发行概要

一、**发行人**：德清县恒达建设发展有限公司。

二、**债券名称**：2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）。

三、**发行总额**：本期债券计划发行额为7.6亿元，其中基础发行额为人民币5亿元、弹性配售额为人民币2.6亿元。

四、**债券期限**：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

五、**特殊条款**：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、**债券利率**：本期债券采用固定利率形式，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五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor(1Y)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。

七、**还本付息方式**：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别兑付债券本金的20%，

最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

九、发行方式：本期债券采用在中央国债登记公司集中簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十、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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日 2020 年 1 月 15 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 1 月 16 日。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 1 月 17 日止。

十四、起息日：自 2020 年 1 月 16 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 16 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2020年1月16日起至2027年1月15日止。

十六、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的1月16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：本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的1月16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：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

十九、认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

二十、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式进行承销。

二十一、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司（简称“中证鹏元”）和联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为AAA级，发行人长期主体信用级别为AA级。

二十二、信用安排：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分在中央国债登记公司总托管，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（<http://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。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记公司上海分公司分托管，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（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在

发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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。

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

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的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

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

一、投资者接受本期债券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、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

三、本期债券的发行人依照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；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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；

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该等债务转让：

（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）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、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。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的1月16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）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券的本金在2023年至2027年分期兑付，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照发行总额的20%的比例兑付债券本金。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构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）。

本期债券本金的兑付日为2023年至2027年每年的1月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。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、发行人概况

公司名称：德清县恒达建设发展有限公司

住所：浙江省德清县武康街道永安街 118 号

法定代表人：倪琍学

成立日期：2006 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 150,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城乡基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的开发经营管理,停车场服务,拆迁安置及服务,土地开发和综合利用,旅游项目开发经营管理,园林绿化工程设计、施工,城镇绿化苗、花卉批发、零售,建筑材料、装饰材料(除危险化学品及易制毒化学品)、普通机械设备销售,广告设计、制作,户外广告发布,自有房屋及自有机设备租赁,物业管理,房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末,发行人总资产 1,540,154.44 万元,负债总额 934,982.63 万元,所有者权益 605,171.82 万元;2018 年度,发行人实现营业收入 48,751.05 万元,利润总额 9,864.98 万元,净利润 9,413.85 万元。

截至 2019 年 9 月末,发行人总资产 1,720,404.34 万元,负债总额 910,501,113.63 万元,所有者权益 670,290.71 万元;2019 年 1-9 月,发行人实现营业收入 51,446.74 万元,利润总额 17,254.74 万元,净利润 17,167.85 万元。

二、历史沿革

发行人系根据德政函[2006]28号文件由德清县建设局出资设立的有限责任公司（国有独资），发行人设立时名称为德清恒达城乡建设投资有限公司，注册资本为人民币1,000万元，该出资经湖州正立会计事务所出具的《验资报告》[湖正会验（2006）231号]验证。德清县工商行政管理局于2006年12月25日核发发行人的《企业法人营业执照》（注册号：3305211061146）。

2009年4月9日发行人将企业名称、住所、法定代表人、经营范围进行变更并对注册号进行升级。发行人根据股东决定书将公司原名称“德清恒达城乡建设投资有限公司”，变更为“德清县恒达建设发展有限公司”；将公司原住所德清县武康镇云岫南路75号，变更为德清县武康镇永安街118号；将公司原经营范围“新农村建设开发投资，城乡基础设施建设”，变更为“城市基础设施、公用事业的建设、管理和运营；统一受让政府指定区块的建设用地；拆迁及补偿、安置房建设和相关事宜及资产的处理；城乡基础设施建设资金的筹措、管理”。发行人根据修正了章程并办理了本次变更事项的工商登记手续，将公司原注册号“3305211061146”，升级为“330521000025485”。

2009年4月15日，发行人根据股东决定书变更公司注册资本及实收资本，将原注册资本1,000万元增资至50,000万元，其中增资的49,000万元由股东德清县建设局以货币方式出资14,000万元，以土地使用权方式出资人民币35,000万元。本次增资经湖州正立会计事务所有限公司出具的《验资报告书》[湖正会验（2009）第52号]验证。发行人修正了章程并办理了本次增资的工商登记手续。

2014年7月1日发行人进行了股东的变更。根据《中共德清县委、德清县人民政府关于印发〈德清县人民政府机构改革方案〉的通知》

[德委（2011）4号文]的决定，将发行人股东调整为德清县住房和城乡建设局。发行人修正了章程并办理了本次变更事项的工商登记手续。

2016年11月14日发行人进行了住所变更并换发了统一社会信用代码执照。发行人根据2016年11月3日股东决定书将公司住所变更为武康街道永安街118号，修订了章程并办理了本次变更事项的工商登记手续，换领了统一社会信用代码执照，统一性社会信用代码91330521797602649Q。

2017年6月7日发行人进行了股东变更登记。根据德清县人民政府下发的《德清县人民政府关于同意设立德清县建设发展集团有限公司的批复》[德政函（2017）53号文件]，将德清县住房和城乡建设局占发行人100%的股权无偿划转给德清县国有资产管理委员会办公室持有。发行人修正了章程并办理了本次变更事项的工商登记手续。

2017年6月12日发行人进行了股东变更登记。根据德清县人民政府下发的《德清县人民政府关于同意设立德清县建设发展集团有限公司的批复》[德政函（2017）53号文件]，德清县国有资产管理委员会办公室将持有发行人的全部股权出资于德清县建设发展集团有限公司，德清县国有资产管理委员会办公室持有发行人100%的股权变更为德清县建设发展集团有限公司持有。发行人修正了章程并办理了本次变更事项的工商登记手续。

2017年11月30日发行人进行了注册资金、经营范围变更登记和投资人（股权）备案。根据德清县国有资产管理委员会办公室《关于同意德清县建设发展集团有限公司将持有的德清县建设开发有限公司等公司的股权出资到德清县恒达建设发展有限公司的批复》[德国资办（2017）1号文件]，德清县建设发展集团有限公司将持有的德清县建设开发有限公司82.51%股权、德清县城市投资开发有限公司

100%股权、德清县众达房产测绘有限公司 100%股权、德清县建安建设工程监测有限公司 100%股权、德清县众汇房产经纪有限公司 100%股权、德清县德城园林绿化工程服务有限公司 100%股权、德清县市政工程有限公司 100%股权出资到发行人，以上述股权出资的方式对发行人进行增资。发行人于 2017 年 11 月 27 日根据股东决定书，将发行人注册资本增资至 150000 万元，增加出资的 100000 万元，由德清县建设发展集团有限公司以股权方式出资；发行人经营范围变更为城市基础设施、水利基础设施、公建基础设施以及配套项目的开发经营管理，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，旅游项目开发经营管理，园林绿化工程设计施工，城镇绿化苗、花卉批发、零售，建筑材料、装饰材料、普通机械设备销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋及自有机械设备租赁，物业管理。发行人进行了注册资金和经营范围变更登记和投资人（股权）备案，并修正了章程、办理了本次变更事项的工商登记手续。

2018 年 3 月 1 日，发行人进行了法定代表人变更登记，将原法定代表人杨建华，变更为陈昕晔，并办理的工商变更登记手续。

2018 年 12 月 7 日，发行人进行了经营范围变更登记，经营范围变更为城乡基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的开发经营管理，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，旅游项目开发经营管理，园林绿化工程设计、施工，城镇绿化苗、花卉批发、零售，建筑材料、装饰材料（除危险化学品及易制毒化学品）、普通机械设备销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋及自有机械设备租赁，物业管理，房地产开发经营。

2019年11月12日，发行人进行了法定代表人变更登记，将原法定代表人陈昕晔，变更为倪琍学，并办理的工商变更登记和高级管理人员备案手续。

2019年11月28日，发行人进行了经营范围变更登记，经营范围变更为城乡基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的开发经营管理，停车场服务，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，旅游项目开发经营管理，园林绿化工程设计、施工，城镇绿化苗、花卉批发、零售，建筑材料、装饰材料（除危险化学品及易制毒化学品）、普通机械设备销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋及自有机械设备租赁，物业管理，房地产开发经营。

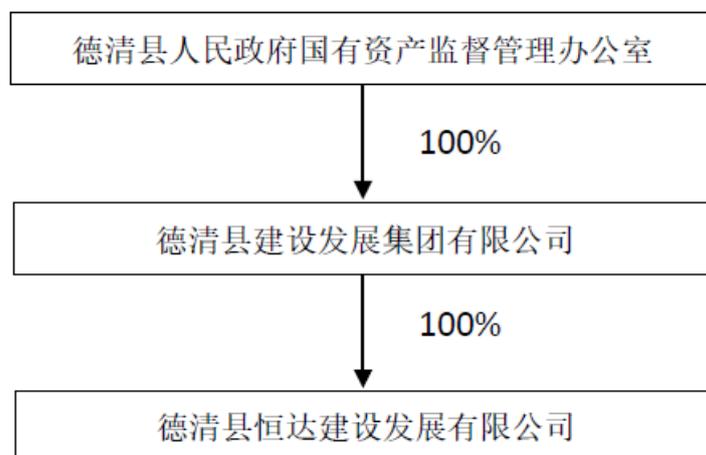
三、股东情况

发行人控股股东为德清县建设发展集团有限公司，实际控制人为德清县人民政府国有资产监督管理办公室。

（一）股权结构

截至本期债券募集说明书签署日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系及控制关系如下：

图：股权结构图



（二）控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为德清县建设发展集团有限公司，于2017年5月23日在德清县工商行政管理局注册成立，目前注册资本600,000.00万元，法定代表人为居晓华。经营范围包括：城市建设和公共服务投资，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，自有资产租赁，房地产开发经营，商贸经营。

发行人的实际控制人为德清县人民政府国有资产监督管理办公室，主要负责监督管理德清县国有资产。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《德清县恒达建设发展有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），构建和完善了现代企业法人治理结构和健全的内部管理机构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立董事会和监事会，并有高级管理人员，各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人德清县建设发展集团有限公司行使下列股东职权：（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的方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出

决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定；（10）对股权转让作出决定；（11）修改公司章程；（12）决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人，董事每届任期3年。董事会行使下列职权：（1）负责向出资人德清县建设发展集团有限公司报告工作；（2）执行出资人德清县建设发展集团有限公司的决定；（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和决策方案；（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的方案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）决定公司内部机构的设置和分支机构的设立；（9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，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；（11）拟订修改公司章程议案。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中由出资人德清县建设发展集团有限公司委派产生3人，由公司职工代表大会选举产生2人，监事每届任期3年。监事会或者监事行使下列职权：（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、公司章程或者出资人决定的董事、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。

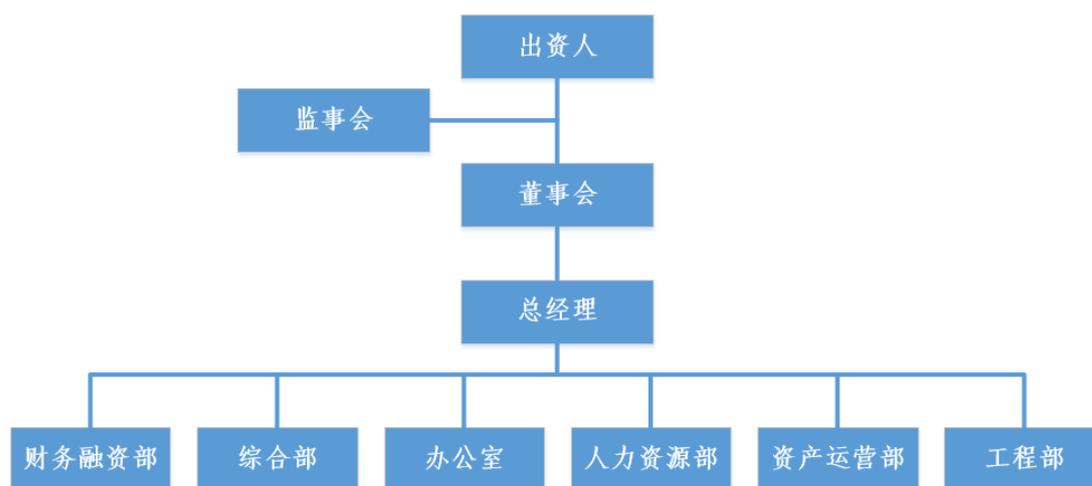
4、经理

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。经出资人德清县建设发展集团有限公司同意，董事会成员可以兼任总经理。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；总经理列席董事会会议。

（二）发行人组织结构

公司内部职能机构设立 6 个部室，即财务融资部、办公室、人力资源部、综合部、工程部、资产运营部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至本期债券募集说明书载明日发行人组织结构图



各部门具体职能如下：

1、财务融资部

（1）负责贯彻执行《会计法》和会计、税务相关法律、法规，并根据公司实际制定执行公司财务管理制度。

（2）负责公司的会计核算和财务管理工作。

(3) 负责公司的融资工作，负责建设、还本付息等资金的筹措、调度及使用。

(4) 负责编制年度财务预算及收支计划，负责编制财务会计报表、财务分析报告等并报送相关部门、银行及其他单位。

(5) 负责年度会计报表审计工作，配合做好日常工程审计及财务检查工作。

(6) 负责对资金 Usage 情况进行财务监督，负责公司统计工作。

(7) 负责财务融资档案管理，负责会计电算化的维护及资料备份工作。

(8) 完成领导交办的其他工作。

2、综合部

(1) 负责做好公司与有关部门的联系和协调工作。

(2) 负责对各类招标文件、中介服务合同、施工合同、经济合同、贷款合同等合同进行审核。

(3) 对业务部室汇总上报的数据表格进行审核，经主要领导审阅后上报并备案。

(4) 负责监督检查工程项目设计变更和现场签证是否符合规范。

(5) 负责监督检查各工程项目是否符合基本建设程序，是否符合公司建设工程管理制度。

(6) 负责监督检查公司签订的合同履行情况。

(7) 负责工程款支付、工程履约保证金缴纳等公司资金进出前的核对确认。

(8) 研究与公司业务有关的法律和政策，指导和处理公司对外经济纠纷相关的法律事务。

(9) 完成领导交办的其他工作。

3、办公室

(1) 负责公司党、政、工等日常事务，及党政工印章的使用和保管。

(2) 负责公司文件的收发、资料的收集、整理、归档及其管理工作。

(3) 负责公司会议的组织，安排公司的对外接待、宣传和联谊活动。

(4) 负责做好公司办公场所的管理以及公司的安全保卫、保密等工作。

(5) 研究与公司业务相关的法律和政策，指导和处理公司对外经济纠纷相关的法律事务。

(6) 负责做好对公司食堂的管理，公务用车的保养、维护和调度工作。

(7) 负责公司办公用品的采购、配发工作，公司报刊杂志的征订、函件的发送和通信系统的畅通。

(8) 负责经常性检查公司管理制度的贯彻、落实工作，发现问题及时提出加以处理，做好公司员工的考勤工作。

(9) 负责组织公司工作人员不定期的政治学习和业务培训工作。

(10) 负责做好与有关部门的联系和协调工作，以及信息、信访和新闻宣传工作。

(11) 负责配合公司经理提出合理化建议，完善公司的管理制度，树立良好形象，创造更好的经济效益。

(12) 完成领导交办的其他工作。

4、人力资源部

(1) 负责公司综治、信访、维稳工作。

(2)根据公司发展规划,对公司的各个职能部门进行职务分析,编制各岗位的岗位说明书、员工手册。对公司人员的档案进行统一的管理。

(3)负责建立公司的培训体系,制定公司的年度培训计划,根据各岗位适岗需要,全面负责公司内部人员的政治学习、业务培训与能力开发工作,并对公司员工的培训工作进行监督和考核。

(4)负责公司人员的招聘工作,劳动合同签订、社会保险手续等管理工作。

(5)严格按照《中华人民共和国档案法》、建设部《城市建设档案管理规定》和其它相关的法律、法规进行档案管理。

(6)督促各部室收集齐全各类城市建设工程归档材料,并进行整理、立卷,由人力档案部集中管理。

(7)各类档案按系统分类:土建、强电、弱电、空调、机管等相关资料进行整理并分类归档、保存,统一存放档案盒并贴上标签,编制档案目录,并进行电子扫描归档。

(8)做好档案的保管、保护工作。利用档案需按规定办理相关手续。

(9)完成领导交办的其他工作。

5、资产运营部

(1)负责公司所有资产的经营管理、制定资产经营管理办法及相关监管措施。

(2)负责公司固定资产管理,包括商铺、土地、房屋建筑物及其他固定资产,拟订调整优化固定资产配置方案,保障公司固定资产安全与完整、提高固定资产使用效益。

(3) 负责公司国有资产的产权登记、产权界定、资产统计台帐等产权管理基础性工作。

(4) 负责配合相关建设项目的资产划拨移交工作。

(5) 负责做好公司固有资产的处置，及固定资产报损报废的审查，批报及资产核销工作。

(6) 负责公司国有资产、经营资产、出售房屋的维护、维修工作、将需维护、维修的工程及事项及时报公司领导审批，并负责实施。

(7) 会同有关部室进行维修工程等的验收工作。

(8) 完成领导交办的其它工作。

6、工程部

(1) 负责新开发建设项目前期工作。

(2) 根据建设项目开工要求做好“三通一平”工作。保障施工机械安全进入施工现场。

(3) 与相关管线部门、交通、城管、环卫及镇、村等协调处理工作。

(4) 协助乡镇开发区处理协调村与农户的政策性赔偿事宜。

(5) 负责拟订公司工程项目的工作计划。

(6) 负责实施项目初图、施工图设计，组织会审。工程预决算的编制及审核工作。

(7) 负责地质勘察、平面测量、工程的坐标定标等工作。

(8) 签订施工合同，办理施工执照和项目开工等有关手续。

(9) 负责工程的进度、质量、安全的监督和现场管理，组织有关部门进行质量检验和评定，竣工验收及交付使用。组织召集项目有关会审、评审、验收等各类会议。

(10) 组织项目进度、质量、安全考核，编制提出项目进度计划，提出用款计划（草案）等工作。

(11) 负责工程项目设计变更和现场签证工作，并认真贯彻执行德政发[2009]32号关于《德清县政府投资建设工程项目概算调整和工程变更管理办法（试行）》文件。

(12) 收集整理征地、施工图、设计变更、竣工图等有关工程资料，并做好资料存档工作，工程完成后移交人事档案部。

(13) 完成领导交办的其他工作。

（三）发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前控股股东德清县建设发展集团有限公司未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的职员不存在政府公务员兼职情况，符合《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定。

3、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，

制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营方面

发行人是经批准组建的国有独资企业，具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

（四）发行人内部控制制度建设

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

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《德清县恒达建设发展有限公司财务管理制度》。并严格按照

制度的规定予以执行。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。在执行过程中，财务融资部每季度组织一次财务业务交流会进行自查，公司管理部门也会不定期的对公司各个制度的执行情况进行审核与监督，确保公司所有制度的有效执行与实施。

2、固定资产管理办法

为加强德清县恒达建设发展有限公司的固定资产管理，保证固定资产安全、完整及合理使用，防止国有资产流失，根据《企业会计准则》及国家有关法律法规和规章制度，结合公司实际，制定《德清县恒达建设发展有限公司固定资产管理办法》。规定以下内容：固定资产管理职责界定、固定资产划分标准与分类管理、固定资产计价管理、固定资产折旧管理、固定资产减值准备管理、固定资产卡片和保管以及固定资产购置、修理、转移、转让、清查盘点、报废等管理工作。

3、员工管理制度

为进一步加强对公司职工的有效管理，提高干部职工综合素质和实际工作能力，充分调动工作积极性，加强公司的规范化管理，完善各项工作制度，促进公司发展壮大，提高经济效益，根据国家有关法律、法规及公司章程的规定，制订《德清县恒达建设发展有限公司员工管理制度》，加强公司员工管理。

4、对外担保制度

对外担保业务由公司财务融资部具体承办，公司本级及子公司对外提供担保，必须经公司董事会集体决策，需要报股东批复的要按照

担保审批程序办理。严禁未经授权的机构或人员办理担保业务或违规担保。本公司及控股子公司在对外担保前必须认真阅读担保合同、审查被担保单位财务状况，分析担保项目风险情况，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议，取得董事会全体成员2/3以上签署同意后上报给出资人。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。控股子公司未经母公司批准，不得进行任何形式的对外担保。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。公司董事会需对关联交易事项进行审议，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。监事会对需董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

6、信息披露管理制度

公司建立了《德清县恒达建设发展有限公司信息披露管理制度》。发行人对信息披露的基本原则及其标准做了规定，对发行人信息披露的时间和可能影响其偿债能力的重大事项做了描述，规定由专门部门

负责信息披露工作的统一管理，明确了信息披露义务人的相关职责，对信息披露的程序，保密措施，法律责任都做了详细的规定。公司制定了详细的未公开信息的传递、审核及披露流程。公司董事、监事、高级管理人员是信息披露的义务人。

五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况

（一）全资及控股子公司

截至2018年末，发行人合并范围内共有子公司9家。

表：发行人子公司基本情况表（截至2018年末）

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	所属行业	持股比例%	
					直接	间接
1	德清县建设开发有限公司	控股子公司	60,600.00	租赁和商务服务业	82.51	-
2	德清县建安建设工程检测有限公司	全资子公司	500.00	科学研究和技术服务业	100.00	-
3	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	全资子公司	15,000.00	水利、环境和公共设施管理业	100.00	-
4	德清县市政工程有限公司	全资子公司	9,509.39	建筑业	100.00	-
5	德清县城市投资开发有限公司	全资子公司	50,000.00	租赁和商务服务业	100.00	-
6	德清县众汇房产经纪有限公司	全资子公司	10.00	房产经纪服务	100.00	-
7	德清县春晖房地产开发有限公司	全资子公司	1,180.00	房产服务	100.00	-
8	德清县城市资产经营管理有限公司	全资子公司	30,000.00	资产管理、投资管理	100.00	-
9	德清县市场经营管理有限公司	全资子公司	100.00	市场经营管理,市场开发建设	100.00	-

发行人重要子公司介绍如下：

1、德清县建设开发有限公司

德清县建设开发有限公司经营范围：城市基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的投资、建设和经营管理，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，旅游项目的投资开发和经营管理，房地产开发与经营，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品及易制毒化学品）、普通机械设备销售。

截至 2018 年末，德清县建设开发有限公司总资产 687,325.37 万元，净资产 159,904.85 万元；2018 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-217.77 万元。

2、德清县建安建设工程检测有限公司

德清县建安建设工程检测有限公司经营范围：建设工程实体质量检测、建筑工程室内空气质量检测、建筑材料和室内装修材料有害物质限量检测及相关咨询服务，建筑工程节能检测，建筑工程防雷检测，生活饮用水检测。

截至 2018 年末，德清县建安建设工程检测有限公司总资产 3,389.32 万元，净资产 3,257.58 万元；2018 年度实现营业收入 1,731.19 万元，净利润 634.15 万元。

3、德清县德城园林绿化工程服务有限公司

德清县德城园林绿化工程服务有限公司经营范围：承接绿化工程施工、建设、管理、养护，园林绿化工程设计，市政公用工程施工，土石方工程施工，单位绿化有偿服务管理。

截至 2018 年末，德清县德城园林绿化工程服务有限公司总资产 50,167.90 万元，净资产 15,282.55 万元；2018 年度实现营业收入 2,338.28 万元，净利润 100.05 万元。

4、德清县市政工程有限公司

德清县市政工程有限公司经营范围：市政工程建筑。

截至 2018 年末，德清县市政工程有限公司总资产 14,658.63 万元，净资产 9,550.21 万元；2018 年度实现营业收入 7,091.50 万元，净利润 202.40 万元。

5、德清县城市投资开发有限公司

德清县城市投资开发有限公司经营范围：城市基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其他配套项目的投资开发和经营管理，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，房地产开发与经营，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）、普通机械设备销售。

截至2018年末，德清县城市投资开发有限公司总资产275,414.38万元，净资产100,797.22万元；2018年度实现营业收入14,979.22万元，净利润448.85万元。

6、德清县众汇房产经纪有限公司

德清县众汇房产经纪有限公司经营范围：房地产中介服务、房地产咨询、房地产经纪。

截至2018年末，德清县众汇房产经纪有限公司总资产1,501.98万元，净资产461.09万元；2018年度实现营业收入113.08万元，净利润-4.93万元。

7、德清县春晖房地产开发有限公司

德清县春晖房地产开发有限公司经营范围：房地产开发、经营。（凭资质证经营）

截至2018年末，德清县春晖房地产开发有限公司总资产16,132.15万元，净资产-531.47万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润26.08万元。

8、德清县城市资产经营管理有限公司

德清县城市资产经营管理有限公司经营范围：资产管理、投资管理，普通机械设备、电子产品、金属材料(除贵稀金属)、建筑材料、市政设施、装饰材料、五金交电、电梯销售,广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋及自有机械设备租赁，房地产经纪服务，物业管

理，市政基础设施、水利基础设施和公建设施建设、管理和运营，旅游项目的开发、管理。城镇绿化苗、花卉批发、零售。

截至 2018 年末，德清县城市资产经营管理有限公司总资产 138,493.75 万元，净资产 29,614.20 万元；2018 年度实现营业收入 4,921.26 元，净利润-51.63 万元。

9、德清县市场经营管理有限公司

德清县市场经营管理有限公司经营范围：市场经营管理，市场开发建设，自有房屋租赁，物业管理，企业管理咨询，旅游项目开发管理，实业投资，初级农产品、食品、日用品、五金交电、建筑材料、普通机械设备销售。

截至 2018 年末，德清县市场经营管理有限公司总资产 579.24 万元，净资产 0.03 万元；2018 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.03 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间
倪琍学	男	1981 年	董事长、总经理	2019 年 11 月
胡家俊	男	1980 年	副董事长、副总经理	2019 年 11 月
沈鑫亮	男	1987 年	董事、副总经理	2019 年 11 月
章炳	男	1985 年	监事会主席	2019 年 11 月
周梦莹	女	1993 年	监事	2019 年 11 月
嵇慧丽	女	1976 年	监事	2019 年 11 月
邓绪会	女	1979 年	职工监事	2019 年 11 月
程宁	男	1985 年	职工监事	2019 年 11 月
赵群英	女	1968 年	财务负责人	2014 年 6 月

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

倪琍学：男，1981年出生，大学本科学历；曾任北京联华建筑事务有限公司职员，上海申联建筑设计有限公司职员，德清县建设开发有限公司副总经理，现任公司董事长兼总经理。

胡家俊：男，1980年出生，大学本科学历；曾任德清县建筑工程质量监督站检测中心职员，德清县建筑工程质量监督站副站长，德清县城市建设发展总公司副总经理，现任公司副董事长、副总经理。

沈鑫亮：男，1987年出生，大学本科学历；曾任中建五局三公司安装分公司职员，德清县城市建设发展总公司工程部经理、副总经理，现任公司董事、副总经理。

2、监事简历

章炳：男，1985年出生，大学本科学历。现任德清县恒达建设发展有限公司监事会主席。曾任德清县市政工程公司办公室副主任和工程管理科副科长，德清县建设开发有限公司工程管理，德清县城市建设发展总公司办公室副主任。

周梦莹：女，1993年出生，大学本科学历，现任德清县恒达建设发展有限公司监事。曾任浙工大德清校区建设指挥部职员，德清县建设开发有限公司办公室职员。

嵇慧丽：女，1976年出生，大学专科学历。现任德清县恒达建设发展有限公司监事。曾任德清县武康房管所职员，德清县春晖房地产开发有限公司职员，德清县房屋拆迁管理中心安置房办公室副科长。

邓绪会：女，1979年出生，大学本科学历。现任德清县恒达建设发展有限公司职工监事。曾任浙江中骏建设有限公司职员，德清县城市建设发展总公司职员、成本控制部经理。

程宁：男，1985年出生，大学本科学历。现任德清县恒达建设发展有限公司职工监事。曾任德清县建筑设计院 建筑设计师，德清县建安建设工程检测有限公司检测师，德清县建筑工程质量监督站质监员及资料员，德清县城市建设发展总公司工程部副经理。

3、高级管理人员简历

倪琍学：倪琍学简历参见“董事简历”部分。

胡家俊：胡家俊简历参见“董事简历”部分。

沈鑫亮：沈鑫亮简历参见“董事简历”部分。

赵群英：女，1968年出生，大学本科学历。现任德清县恒达建设发展有限公司财务负责人。曾任德清县电子器材厂财务会计主管，德清县武康城建房产开发公司财务会计主管，德清县城市发展总公司财务经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在在其他公司或政府部门兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人各业务板块情况

发行人的业务范围包括：城乡基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的开发经营管理,停车场服务,拆迁安置及服务,土地开发和综合利用,旅游项目开发经营管理,园林绿化工程设计、施工,城镇绿化苗、花卉批发、零售,建筑材料、装饰材料(除危险化学品及易制毒化学品)、普通机械设备销售,广告设计、制作,户外广告发布,自有房屋及自有机械设备租赁,物业管理,房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

最近三年,发行人分别实现营业收入 55,083.61 万元、49,605.59 万元和 48,751.05 万元,净利润分别为 21,445.92 万元、21,699.11 万元和 9,864.98 万元。公司的业务板块包括委托代建工程、土地整理、工程施工及绿化养护、检验检测及测绘服务和其他业务。

表：发行人营业收入结构

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	4,701.17	9.64%	7,069.09	14.25%	1,312.15	2.33%
委托代建	14,979.22	30.73%	-	-	48,608.58	86.19%
土地整理	15,000.00	30.77%	33,000.00	66.52%	-	0.00%
工程施工、绿化养护	8,210.53	16.84%	7,641.59	15.40%	4,644.23	8.24%
咨询、代办服务	113.08	0.23%	215.46	0.43%	235.92	0.42%
检验、检测、测绘服务	1,743.42	3.58%	1,485.83	3.00%	1,569.98	2.78%
租赁	3,987.70	8.18%	173.27	0.35%	-	-
其他	15.94	0.03%	20.33	0.04%	24.90	0.04%
合计	48,751.05	100.00%	49,605.59	100.00%	55,083.61	100.00%

表：发行人营业成本结构

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	4,575.40	11.04%	6,968.82	25.04%	898.09	1.71%
委托代建	14,286.39	34.47%	-	-	46,739.02	88.84%
土地整理	11,883.97	28.68%	13,273.26	47.69%	-	-
工程施工、绿化养护	7,940.44	19.16%	6,739.11	24.21%	4,018.68	7.64%
咨询、代办服务	100.88	0.24%	99.40	0.36%	144.36	0.27%
检验、检测、测绘服务	762.42	1.84%	724.30	2.60%	794.43	1.51%
租赁	1,875.21	4.53%	17.61	0.06%	-	-
其他	15.96	0.04%	11.17	0.04%	18.22	0.03%
合计	41,440.68	100.00%	27,833.67	100.00%	52,612.80	100.00%

表：发行人营业毛利润结构

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	125.76	1.72%	100.27	0.46%	414.06	10.95%
委托代建	692.82	9.48%	-	-	1,869.56	49.42%
土地整理	3,116.03	42.62%	19,726.74	90.61%	-	-
工程施工、绿化养护	270.09	3.69%	902.48	4.15%	625.55	16.54%
咨询、代办服务	12.20	0.17%	116.07	0.53%	91.55	2.42%
检验、检测、测绘服务	981.00	13.42%	761.53	3.50%	775.55	20.50%
租赁	2,112.48	28.90%	155.66	0.71%	-	-
其他	-0.02	0.00%	9.16	0.04%	6.68	0.18%
合计	7,310.38	100.00%	21,771.91	100.00%	3,782.96	100.00%

表：发行人各业务板块毛利率情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
钢材销售	2.68%	1.42%	31.56%
委托代建	4.63%	-	3.85%

土地整理	20.77%	59.78%	-
工程施工、绿化养护	3.29%	11.81%	13.47%
咨询、代办服务	10.79%	53.87%	38.81%
检验、检测、测绘服务	56.27%	51.25%	49.40%
租赁	52.97%	89.84%	-
其他	-0.11%	45.05%	26.83%
合计	15.00%	43.89%	6.71%

二、发行人主营业务经营模式

（一）委托代建工程业务

发行人是德清县基础设施工程建设的主体，主要承担着德清县城区内基础设施、公用事业的建设、管理和运营；统一受让政府指定区块内的建设用地；拆迁及补偿、安置房建设和相关事宜及资产的处理；城乡基础设施建设资金的筹措、管理。业务模式为发行人与委托方签订项目代建协议，工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并支付结算资金，或按照完工进度确认收入。

委托代建工程业务是发行人主营业务之一，发行人自成立以来，实施了大量委托代建工程项目，包括德清县104国道德清段绿色长廊及城区部分景观改造工程项目、德清县五龙拆迁安置小区（二期）工程项目、德清县武康城东新区道路工程项目、德清县武康镇城东新区路网二期工程等项目。

2016-2018年，发行人委托代建工程业务分别实现收入48,608.58万元、0.00万元和14,979.22万元。2016年委托代建收入的确认是根据政府委托协议完成代建业务后移交政府时确认收入的，2017年未发生政府委托代建业务，因此无收入产生，2018年委托代建收入增加主要是城投公司受湖州莫干山高新集团有限公司委托，代建德清县智能生态城城市客厅项目按完工进度确认收入。

（二）土地整理业务

根据德清县人民政府出具的《关于委托德清县恒达建设发展有限公司负责武康城东新区区域内一级土地开发工作的通知》（德政函【2013】120号）以及《关于委托德清县建设开发有限公司负责康乾新区区域内一级土地开发工作的通知》（德政函【2014】160号），公司本部及子公司德清建开负责武康城东新区和康乾新区区域内的土地一级开发工作，包括农用地转用、征用、拆迁补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施建设等工作，土地开发过程中需要建设安置房用于拆迁安置的由公司一并按照相关规定进行建设，拆迁工作所需的资金由公司负责筹措并承担资金使用费，土地一级开发工作完成后，公司根据德清县国土资源局土地出让计划将土地交由德清县国土资源局走招拍挂程序进行土地出让，土地出让后出让金上缴德清县财政局，在扣除相关契税、规费后，扣除德清县人民政府和德清县国土资源局的工作经费以及公司投入的投资成本（包含区域内征地成本、土地平整费用、全部工程建设费用和项目运作费用），剩余部分均归公司所有。土地出让金返还一般在德清县人民政府收到全部地价款后7日之内划入公司专用账户。公司将返还的土地出让金确认为土地开发收入，对应出让地块的开发成本结转为土地开发成本。

上述政府文件和协议约定公司在德清县武康城东新区和康乾新区区域内的土地整理项目、基础设施建设项目的支出完全靠区域内土地出让形成的出让金返还进行平衡，公司武康城东新区和康乾新区区域内具体基础设施建设项目及土地一级开发项目的投资支出并未明确约定具体土地地块的出让金返还以进行项目平衡，属于框架性的安排。

2016年，公司未产生土地开发收入；2017年，公司整理并出让土地78.79亩，全部为商业用地，共确认收入3.30亿元。2018年，公司整理并出让土地96.87亩，共确认收入1.5亿元。土地开发收入呈波动趋势，主要原因是安置小区土地出让价格低。

（三）工程施工及绿化养护业务

发行人工程施工及绿化养护业务的主要实施主体为全资控股子公司德清县德城园林绿化工程服务有限公司和德清县市政工程有限公司。发行人工程施工及绿化养护业务主要包括绿化工程施工、建设、管理、养护，园林绿化工程设计，市政公用工程施工，土石方工程施工，单位绿化有偿服务管理。发行人承接的主要为市政园林项目，涵盖了德清县内部分区域整体的景观生态环保系统，主要通过委托方针对单项工程签署项目工程施工或绿化养护协议，对预计工程总金额及包含的景观工程内容、总工期、施工金额等进行约定，项目竣工后一次性确认收入。

发行人已完成丰桥港绿化景观工程、千秋安置小区绿化工程、千秋街道路改造项目、行政中心停车场改造项目、群益中段修复工程、美丽县城“三纵三横”景观提升工程、英溪北路（河桥-09省道）路面改造工程等德清县内多个绿化工程项目。

2016-2018年，发行人工程施工及绿化养护业务分别实现收入4,644.23万元、7,641.59万元和8,210.53万元。

（四）检验检测及测绘服务

发行人检验检测及测绘服务业务主体为德清县建安建设工程检测有限公司和德清县众达房产测绘有限公司，检验检测方面主要承担承担建设工程相关的材料构配件及工程质量的检测，主要经营：钢筋力学性能检测、水泥物理力学性能检测、粗细集料物理力学性能检测、

砖、混凝土砌块力学性能检测、砼、砂浆物理力学性能、电线电缆、开关插座、防水材料、建筑节能检测试验、室内环境空气检测等 52 项检测工作。主要从事县内各房地产项目、工业厂房及民房的房屋面积测绘工作，提供的房屋测绘成果广泛应用于不动产登记、房地产评估等领域。测绘服务方面主要从事县内各房地产项目、工业厂房及民房的房屋面积测绘工作，提供的房屋测绘成果广泛应用于不动产登记、房地产评估等领域。

2016-2018 年，发行人检验检测及测绘服务业务分别实现收入 1,569.98 万元、1,485.83 万元和 1,743.42 万元。

（五）租赁业务

租赁业务主要为恒达公司自有房产的租赁收入，主要分为两部分，一部分为恒达公司与相关使用单位签订房屋租赁协议，2018 年租金含税收入为 4128 万。另外一部分为恒达公司自有的其他房产委托资产经营公司通过对外公开招投标的方式进行房产出租。恒达公司的租赁业务为稳定的经营性业务。

2016-2018 年，发行人租赁业务分别实现收入 0.00 万元、173.27 万元和 3,987.70 万元。

（六）钢材销售业务

钢材贸易的实施主体为恒达公司的下属子公司德清县城市资产经营管理有限公司，目前主要针对集团自身项目开展，一方面对项目中所用钢材起到品质把控的作用，另一方面，与发行人自身项目的施工单位开展贸易，也可以确保货款回款的风险能够控制在安全的范围内。在定价方面，在参考钢材市场行情的基础上，根据不同项目的情况及其施工单位情况的掌握来定价。通常而言，凭借项目甲方的身份以及对德清地区主要施工单位的熟悉程度，有较强的议价能力。同

时，借助采购渠道的开发，资产经营公司的钢材采购价格低于市场水平，因此议价空间相对更加宽裕。

2016-2018年，发行人钢材销售业务分别实现收入1,312.15万元、7,069.09万元和4,701.17万元。

（七）其他业务

发行人其他业务主要包括咨询、代办服务和井盖销售等业务，该部分业务创收较小，2016-2018年，发行人其他业务营业收入分别为24.90万元、20.33万元和15.94万元。

三、发行人所在行业情况

发行人的业务板块包括了委托代建工程业务、土地整理、工程施工及绿化养护业务、检验检测及测绘服务业务和其他业务。

（一）委托代建工程业务

委托代建工程内容主要为基础设施建设。

1、行业现状

基础设施建设行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化城市基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于2013年9月6日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综

合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

城市化是衡量国家现代化程度的重要标志，也是中国经济持续增长的有力保障。作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。长久以来，城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和各级地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持以及地方政府的大力支持。

2、行业发展前景

近年来我国的城市化率已从 2008 年的 45.68% 上升到 2018 年的 59.58%，而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，我国仍处于城市化加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2020 年将达到 60% 左右，城市化率每年将提高约 0.97 个百分点。

伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来我国城市基础设施行业将继续保持快速发展，前景良好。

（二）土地整理业务

1、行业现状

我国目前土地一级整理开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土

地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式：土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

2、行业发展前景

土地整理开发行业的发展，是城市规划和发展的前提，对于调控土地市场，防止国有资产流失，规范房地产市场都具有重要意义。在我国，土地是重要的生产要素，也是政府控制的国有资产中最重要的资产之一。城市的土地属于国家所有，城市土地的经营收益是政府收入的重要来源，可以为城市基础建设、改善城市面貌提供经济支持。在土地一级供应市场，政府天然的处于垄断地位，同时为了解决土地整理开发过程中的投融资问题，我国逐渐形成了以政府为主导，市场开放程度较低的土地整理开发行业，国家政策和政府行为对该行业的

发展起主导作用。因此，授权国有企业从事土地整理开发业务，是政府经营城市土地，合理规划和利用城市土地，增强城市竞争力的重要手段，也是我国土地整理开发行业的主要操作模式。

土地整理开发业务的发展与我国经济社会的发展呈正相关关系。一方面，一定时期内的国有建设用地使用权的出让面积和出让价格很大程度上取决于本地区经济发展水平及当地房地产市场的景气程度。另一方面，随着我国经济社会的持续稳定发展和我国城镇化进程的快速推进，对城市土地需求量将会持续上涨。城市土地供给的一级市场由国家垄断，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，由此带来土地整理开发行业的持续稳定发展。此外，由于我国近年来不断完善有关土地整理开发的相关政策，土地储备制度正在逐步建立并得到规范，土地整理开发行业的市场化进一步深化，土地整理开发行业迎来了较大的发展机遇，前景广阔。

（三）工程施工及绿化养护业务

1、行业现状

2001年以来，园林绿化行业进入了蓬勃发展时期；2001年国务院召开全国城市绿化工作会议，下发了《关于加强城市绿化建设的通知》，明确提出了未来10年国家城市绿化工作目标和主要任务；2002年建设部发布了《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，明确提出按照建立社会主义市场经济体制的要求，以市场化为主线，全面推进市政公用事业改革，为园林绿化行业的市场化改革指明了方向。行业鼓励政策的相继出台，极大地促进了我国园林绿化行业的发展，全社会广泛参与城市绿化建设的热潮开始形成。

2012年11月，党的“十八大”报告中明确提出“把生态文明建设放在突出地位，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国”。

2013年《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》中从城市公园建设、提升城市绿地功能等方面要求加强生态园林建设：要求结合城乡环境整治、城中村改造、弃置地生态修复等，加大社区公园、街头游园、郊野公园、绿道绿廊等规划建设力度，完善生态园林指标体系，推动生态园林城市建设。

2016年是“十三五”规划的开局之年，在“十三五”规划纲要中包含了未来五年中国计划实施的100个重大工程及项目，而园林绿化事业也被列入其中。“十三五”提出：要加紧城镇绿地系统规划的修编；加大园林建设力度，增强园林配套设施建设；精细化管理，提升园林绿化管理养护水平等工作计划。

2、行业发展前景

目前，全国大多数城市已经将建设“国家生态园林城市”作为政府重要工作目标。与“国家园林城市”相比，“国家生态园林城市”是更高层次的目标，“国家生态园林城市”更加注重城市生态功能提升、生物物种的多样性、自然资源和人文资源的保护，以及城市生态安全保障和城市可持续发展能力，更加注重城市生活品质及人与自然的和谐。同时申报门槛更高、考核指标更为科学严谨、监督管理更为严格规范。生态园林城市的建设将促进城市园林绿化建设向节约型、生态型、功能完善型发展，园林绿化行业也将顺应趋势，将资源、技术、市场向生态领域倾斜。

（四）检测、测绘业务

1、发展现状

随着结构性改革不断深入，创新驱动发展战略持续推进，服务国计民生的能力不断提高，测绘地理信息行业在服务科学决策、重大工程建设和“多规合一”、精准扶贫、不动产统一登记、新型城镇化建设等工作中的保障作用日益突出，始终保持协调稳定的发展趋势。

从产值规模上来看，2016年，测绘地理信息行业完成服务总值达到945.99亿元，比上年增加90.71亿元，同比增长10.6%，但增速降低了12.3个百分点。其中测绘资质单位完成服务总值929.04亿元，比上年增加91.99亿元，同比增长11.0%，增速降低了12.1个百分点。

从从业规模来看，2016年末，测绘地理信息行业从业人员42.76万人，比上年末净增加3.43万人，同比增长8.7%。其中测绘资质单位从业人员42.45万人，比上年末净增加3.44万人，同比增长8.8%。

从企业数量来看，随着测绘地理信息行业的发展潜力逐渐被激发，行业内单位自律性不断提高，测绘地理信息市场秩序不断优化，测绘资质单位数量不断增加。2016年末，全国测绘资质单位总数达到17,292家，比上年末净增加1,361家。其中甲级单位983家、乙级单位3,607家、丙级单位6,490家、丁级单位6,212家。

2、发展前景

《测绘地理信息事业“十三五”规划》提出，坚持以改革为动力、以创新为驱动、以法治为保障，到2020年，形成适应经济发展新常态的测绘地理信息管理体制机制和国家地理信息安全监管体系，构建新型基础测绘、地理国情监测、应急测绘、航空航天遥感测绘、全球地理信息资源开发等协同发展的公益性保障服务体系，显著提升地理信息产业对国民经济的贡献率，使中国测绘地理信息整体实力达到国际先进水平，开创测绘地理信息事业发展的新格局，为全面建成小康社会、实现“两个一百年”奋斗目标提供坚强有力的保障服务。地理信

息产业保持较高的增长速度，2020年总产值超过8,000亿元，培育一批具有较强国际竞争力的龙头企业和较好成长性的创新型中小企业，形成一批具有国际影响力的自主品牌。

（五）发行人行业地位及竞争优势

发行人是德清县最重要的基础设施建设主体之一，资产规模雄厚、盈利能力较强。发行人自成立以来，全面负责德清县城区基础设施建设工作，在所在区域内具有绝对垄断优势。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

在工程建设方面，公司是德清县城市基础设施建设的重要主体，受政府委托，为城市基础设施建设项目投资提供服务，面临的竞争压力很小。德清县正处于高速发展阶段，对基础设施建设需求处于增长阶段，发行人的业务量和经济效益将同步增加。

发行人成立以来，在基础设施建设、园林绿化、测绘等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有利的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

此外，发行人的日常经营得到地方政府的大力支持。由于承担了区域内大量的市政建设工程，县政府根据实际项目进度情况给予发行人及下属子公司一定的政府补助。地方政府在基础设施建设、园林绿化、测绘等方面给予发行人的强有力支持，将成为发行人拓展业务的有力保障。

总体来看，强有力的政府支持增强了发行人的综合实力，从而增强了发行人的抗风险能力。

四、德清县经济及地方财政情况

（一）地方经济发展情况

德清县为湖州市下属县，位于浙江省北部，属杭嘉湖平原西部，东邻桐乡市，南毗余杭区，西界湖州市安吉县，北与湖州市郊接壤。全县 11 个乡镇有 7 个乡镇与杭州接壤，是杭州都市区的重要组成部分。德清县交通发达、基础设施完善，杭宁高速公路、申嘉湖（杭）高速公路、104 国道、304 省道、宣杭铁路、京杭运河、杭湖锡线航道贯通全县，距上海、宁波、南京均在 2 小时车程以内。随着宁杭铁路的开通运营和内河航道的改善，区位优势将进一步凸显。全县总面积 936 平方公里，辖 11 个乡镇、1 个开发区、151 个行政村，截至 2018 年末，全县户籍人口 44.2 万。

近年来，德清县经济保持平稳增长，2018 年全年实现地区生产总值 517.0 亿元，比上年增长 8.0%。其中，第一产业增加值 22.4 亿元，比上年增长 2.4%；第二产业增加值 267.5 亿元，比上年增长 8.8%；第三产业增加值 227.1 亿元，比上年增长 7.7%。三次产业增加值比例为 4.3:51.8:43.9，三产比重比上年提高 0.5 个百分点。

表：2016-2018 年德清县主要经济指标

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	517.0	470.2	425.2
财政总收入	100.8	83.7	72.8
一般预算收入	59.1	48.7	42.0

（二）德清县政府综合财力及债务率情况分析

近年来，伴随着德清县经济的持续快速发展，政府财政实力稳步增强，2018 年，德清县实现生产总值 517.0 亿元，同比增长 8.0%；公共财政预算收入 59.1 亿元，增长 21.5%。

（三）德清县主要基础设施建设平台

1) 德清联创科技新城建设有限公司

公司成立于2010年8月25日，经营范围为：承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营，房地产开发，受让辖区内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布。

（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）

2018年末，公司总资产149.28亿元，总负债82.47亿元，净资产66.81亿元；2017年度公司营业收入4.39亿元，利润总额2.93亿元，净利润2.93亿元。

截至本报告出具日，公司无债券发行情况。

2) 德清县文化旅游发展集团有限公司

公司成立于2017年5月23日，经营范围为：对各类文化旅游及相关产业投资、开发、建设和管理；景区景点经营管理；房地产、酒店及民宿投资和经营；文化旅游项目创意、规划、设计、咨询服务；文化传播及体育赛事；物业管理及资产租赁；营销策划、会议及展览服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；培训服务；工艺品、日用品、纪念品的研发、展示及销售等。（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）

2018年末，公司总资产35.58亿元，总负债19.76亿元，净资产15.82亿元；2018年度公司营业收入1.52亿元，利润总额2.69亿元，净利润2.68亿元。

截至本报告出具日，公司无债券发行情况。

3) 德清县建设投资有限公司

公司成立于2012年12月25日，经营范围为：城市基础设施、公用设施建设项目投资及经营，房屋拆迁，房地产开发与经营，土地开发和综合利用，水利基础设施开发建设，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋租赁，房地产经纪服务，物业管理。（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）

2018年末，公司总资产78.97亿元，总负债50.47亿元，净资产28.49亿元；2018年度公司营业收入2.90亿元，利润总额0.94亿元，净利润0.94亿元。

公司历史发债情况如下：

单位：亿元，%，年

债券简称	发行日期	当前余额	发行规模	债项评级	主体评级	利率	证券类别	发行期限
18 德清 02	2018-09-06	4.50	4.50	AAA	AA	6.90	私募债	2+3
18 德清 01	2018-02-09	2.50	2.50	AAA	AA	6.80	私募债	3+2
16 德清建投债	2016-11-10	8.70	8.70	AAA	AA	3.60	一般企业债	7

4) 浙江省德清县交通投资集团有限公司

公司成立于1993年12月2日，经营范围为：交通投资、基础设施投资、土地开发，建筑材料经销。

2018年末，公司总资产304.90亿元，总负债205.86亿元，净资产99.04亿元；2018年度公司营业收入3.81亿元，利润总额0.84亿元，净利润0.90亿元。

公司历史发债情况如下：

单位：亿元，%，年

证券名称	发行日期	当前余额	发行规模	债项评级	主体评级	利率	证券类别	发行期限
13 德清债	2013-02-22	4.00	10.00	AA+	AA	6.40	一般企业债	7
11 德清债	2011-04-12	0.00	12.00	AA	AA-	6.90	一般企业债	7

5) 德清县建设发展集团有限公司

公司成立于2017年5月23日,为发行人控股股东,经营范围为:城市建设和公共服务投资,项目投资与资产管理,实业投资,股权投资,自有资产租赁,房地产开发经营,商贸经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2018年末,公司总资产177.70亿元,总负债105.55亿元,净资产72.16亿元;2018年度公司营业收入7.22亿元,利润总额3.07亿元,净利润3.06亿元。

截至本报告出具日,公司无债券发行情况。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人2016年度至2019年三季度经审计的财务报告，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的资产负债表，2016年度、2017年度及2018年度的利润表和现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]3707号）。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2016年度和2017年度的财务数据摘自发行人经审计的2015-2017年三年连审的财务报告，2018年度的财务数据摘自发行人经审计的2018年财务报告，2019年1-9月财务数据摘自发行人未经审计的2019年三季度财务报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年及一期主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2019年1-9月 /2019年9月末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
资产合计	1,720,404.34	1,540,154.44	1,115,351.66	542,102.43
负债合计	1,050,113.63	934,982.63	653,603.96	250,528.07
所有者权益合计	670,290.71	605,171.82	461,747.70	291,574.37
资产负债率	61.04	60.71%	58.60%	46.21%
营业收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
净利润	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92

注：资产负债率=负债合计/资产合计

（二）发行人近三年及一期合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	239,262.04	198,743.79	212,784.61	55,339.99
应收票据及应收账款	5,653.33	1,961.72	2,226.27	377.41
预付款项	8,113.07	9,712.48	8,921.46	33.11
其他应收款	718,073.56	743,113.79	545,542.07	349,513.11
存货	492,160.19	399,381.32	242,487.63	125,832.38
其他流动资产	79,020.75	31,577.74	7,306.67	392.13
流动资产合计	1,542,282.95	1,384,490.83	1,019,268.72	531,488.13
非流动资产：				
可供出售金融资产	12.80	10.00	10.00	10.00
长期应收款	4,595.00	3,019.00	630.00	170.00
投资性房地产	61,956.32	37,477.60	-	-
固定资产	111,166.19	115,045.69	95,300.26	10,340.05
无形资产	20.48	23.40	26.56	-
长期待摊费用	239.74	23.71	42.24	38.99
递延所得税资产	130.87	64.20	73.88	55.26
非流动资产合计	178,121.39	155,663.61	96,082.94	10,614.30
资产总计	1,720,404.34	1,540,154.44	1,115,351.66	542,102.43
流动负债：				
短期借款	33,000.00	3,800.00	7,600.00	13,749.00
应付票据及应付账款	9,093.76	11,134.63	8,491.45	7,591.12
预收款项	926.47	1,315.67	290.08	1,682.76
应付职工薪酬	-	70.97	79.95	78.70
应交税费	672.46	1,275.51	671.54	732.64
其他应付款	38,238.01	43,073.21	58,562.56	31,897.69
一年内到期的非流动负债	116,125.45	152,308.14	33,362.00	5,068.00
流动负债合计	198,056.13	212,978.14	109,057.59	60,799.92
非流动负债：				
长期借款	765,257.89	710,085.32	542,672.10	187,734.95

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
应付债券	75,000.00	-	-	-
长期应付款	1,786.60	1,906.17	1,874.26	1,993.20
其他非流动负债	10,013.00	10,013.00	-	-
非流动负债合计	852,057.49	722,004.49	544,546.37	189,728.15
负债合计	1,050,113.63	934,982.63	653,603.96	250,528.07
所有者权益：				
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	50,000.00
资本公积	399,946.75	354,094.51	227,774.74	183,756.63
盈余公积	7,295.15	7,295.15	6,386.61	4,425.19
未分配利润	82,962.69	65,814.80	57,451.41	38,471.95
归属于母公司所有者权益合计	640,204.60	577,204.46	441,612.76	276,653.77
少数股东权益	30,086.12	27,967.36	20,134.95	14,920.60
所有者权益合计	670,290.71	605,171.82	461,747.70	291,574.37
负债和所有者权益总计	1,720,404.34	1,540,154.44	1,115,351.66	542,102.43

(三) 发行人近三年及一期合并利润表摘要（完整利润表见附表

三)

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
其中：营业收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
二、营业总成本	49,689.64	46,864.33	29,626.14	53,001.73
其中：营业成本	43,841.53	41,440.68	27,833.67	51,714.71
税金及附加	296.59	548.49	91.96	79.08
销售费用	18.40	10.26	30.47	8.53
管理费用	5,727.79	5,202.08	1,523.75	1,217.00
财务费用	-461.35	-298.46	71.80	-13.32
加：其他收益	15,463.55	7,973.27	1,736.00	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-266.68	-38.72	74.49	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	16.84	-	-4.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,220.65	9,876.83	21,715.44	2,081.88
加：营业外收入	101.90	4.47	0.37	20,045.50

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
减：营业外支出	67.81	16.32	16.70	1.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,254.74	9,864.98	21,699.11	22,125.49
减：所得税费用	86.89	451.14	207.16	679.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	17,147.89	9,451.93	21,524.61	18,348.97
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	19.96	-38.09	-32.65	3,096.95
六、综合收益总额	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,147.89	9,451.93	21,524.61	18,348.97
归属于少数股东的综合收益总额	19.96	-38.09	-32.65	3,096.95

（四）发行人近三年及一期合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	50,233.62	52,130.57	48,362.62	56,622.68
收到的税费返还	-	1,433.04	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	192,784.63	125,923.82	120,660.76	126,195.09
经营活动现金流入小计	243,018.24	179,487.43	169,023.38	182,817.77
购买商品、接受劳务支付的现金	92,266.06	183,369.75	134,217.54	53,037.13
支付给职工以及为职工支付的现金	1,972.57	1,790.50	1,339.63	1,210.47
支付的各项税费	1,366.96	762.36	831.80	451.01
支付其他与经营活动有关的现金	188,542.96	317,391.87	240,681.44	247,119.04
经营活动现金流出小计	284,148.55	503,314.48	377,070.41	301,817.65
经营活动产生的现金流量净额	-41,130.31	-323,827.05	-208,047.03	-118,999.87
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.54	43.13	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	30,000.00	-
投资活动现金流入小计	0.54	43.13	30,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,036.13	37,958.94	310.32	363.09
投资支付的现金	40,000.00	15,000.00	-	-

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	38.05	153.90	-
投资活动现金流出小计	67,036.13	52,996.98	464.21	363.09
投资活动产生的现金流量净额	-67,035.59	-52,953.86	29,535.79	-363.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	176,640.00	-	-	57,600.00
取得借款收到的现金	75,000.00	378,313.00	344,100.00	155,119.22
收到其他与筹资活动有关的现金	78,148.25	121,474.80	8,800.00	10,500.00
筹资活动现金流入小计	329,788.25	499,787.80	352,900.00	223,219.22
偿还债务支付的现金	128,450.12	85,740.64	24,339.50	84,067.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,877.97	35,748.08	22,189.75	9,507.69
支付其他与筹资活动有关的现金	26,168.93	2,720.96	24,460.00	21,500.00
筹资活动现金流出小计	175,497.03	124,209.67	70,989.25	115,074.96
筹资活动产生的现金流量净额	154,291.21	375,578.13	281,910.75	108,144.26
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	46,125.32	-1,202.78	103,399.51	-11,218.70
加：期初现金及现金等价物余额	150,381.84	131,584.61	28,185.10	38,058.69
六、期末现金及现金等价物余额	196,507.16	130,381.84	131,584.61	26,839.99

（五）发行人财务状况分析

1、财务概况

截至2018年12月31日，发行人资产总额为1,540,154.44万元，其中流动资产合计1,384,490.83万元，非流动资产155,663.61万元；负债总额934,982.63万元，其中流动负债212,978.14万元，非流动负债722,004.49万元；所有者权益605,171.82万元。2018年度，发行人实现营业收入48,751.05万元，净利润9,413.85万元，经营活动产生的现金流入179,487.43万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模持续扩大。最近三年末，发行人资产总额分别为542,102.43万元、1,115,351.66万元和1,540,154.44万元，近三年平均复合增长率为68.55%；净资产

规模分别为 291,574.37 万元、461,747.70 万元和 605,171.82 万元，近三年平均复合增长率为 44.07%。发行人资产规模持续增长，主要由于子公司德清县建设开发有限公司与德清县其他地方国有企业往来款较大导致其他应收款增加较大。

发行人最近三年分别实现营业收入 55,083.61 万元、49,605.59 万元和 48,751.05 万元；营业利润分别为 2,081.88 万元、21,715.44 万元和 9,876.83 万元；净利润分别为 21,445.92 万元、21,491.95 万元和 9,413.85 万元，三年平均净利润为 52,351.72 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 18,348.97 万元、21,524.61 万元和 9,451.93 万元，2017 年较 2016 年大幅增长，主要由于 2017 年度政府补助增加导致归属于母公司的留存收益增加。总体来看，发行人获利能力较弱，主要由于发行人近年来营业收入中代建业务较多处于开发建设阶段，前期投入较大而收入回流较少；财政补贴收入是公司主要的利润来源，近三年分别收到财政补贴 20,043.25 万元、1,736.00 万元和 7,973.27 万元，公司获得政府的支持力度较大。

2、净资产分析

近三年及一期末，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人近三年及一期末净资产构成情况

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	150,000.00	22.38%	150,000.00	24.79%	150,000.00	32.49%	50,000.00	17.15%
资本公积	399,946.75	59.67%	354,094.51	58.51%	227,774.74	49.33%	183,756.63	63.02%
盈余公积	7,295.15	1.09%	7,295.15	1.21%	6,386.61	1.38%	4,425.19	1.52%
未分配利润	82,962.69	12.38%	65,814.80	10.88%	57,451.41	12.44%	38,471.95	13.19%
归属于母公司所有者权益合计	640,204.60	95.51%	577,204.46	95.38%	441,612.76	95.64%	276,653.77	94.88%
少数股东权益	30,086.12	4.49%	27,967.36	4.62%	20,134.95	4.36%	14,920.60	5.12%

所有者权益合计	670,290.71	100.00%	605,171.82	100.00%	461,747.70	100.00%	291,574.37	100.00%
---------	------------	---------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

近三年末，发行人净资产分别为 291,574.37 万元、461,747.70 万元和 605,171.82 万元。发行人净资产整体呈现逐年上升的趋势，近三年年均复合增长率为 44.07%，净资产主要构成为资本公积与未分配利润。

（1）实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为 50,000.00 万元、150,000.00 万元和 150,000.00 万元，分别占当期末所有者权益的比例为 17.15%、32.49% 和 24.79%，发行人 2017 年末实收资本较 2016 年末增长 100,000.00 万元，主要由于大股东增资。

（2）资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 183,756.63 万元、227,774.74 万元和 354,094.51 万元，分别占当期末所有者权益的比例为 63.02%、49.33% 和 58.51%，发行人资本公积逐年上升趋势，主要是财政拨款或资产划入、股权划拨导致的增加变动。

（3）盈余公积

近三年末，发行人盈余公积分别为 4,425.19 万元、6,386.61 万元和 7,295.15 万元，分别占当期末所有者权益的 1.52%、1.38% 和 1.21%，盈余公积维持上升态势，主要由于净利润增长较快，公司按净利润 10% 提取法定盈余公积金。

（4）未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为 38,471.95 万元、57,451.41 万元和 65,814.80 万元，分别占当期末所有者权益的 13.19%、12.44% 和 10.88%。发行人未分配利润整体呈增长趋势。

3、盈利能力分析

表：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
营业成本	43,841.53	41,440.68	27,833.67	51,714.71
营业利润	17,220.65	9,876.83	21,715.44	2,081.88
利润总额	17,254.74	9,864.98	21,699.11	22,125.49
净利润	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92
归属于母公司所有者的净利润	17,147.89	9,451.93	21,524.61	18,348.97
净资产收益率	2.65%	0.71%	2.59%	8.66%
总资产收益率	1.05%	1.76%	5.71%	4.63%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

（1）营业收入分析

近三年，发行人的营业收入分别为 55,083.61 万元、49,605.59 万元和 48,751.05 万元。2016-2018 年度，发行人营业收入构成如下：

表：发行人营业收入结构

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	4,701.17	9.64%	7,069.09	14.25%	1,312.15	2.38%
委托代建	14,979.22	30.73%	-	-	48,608.58	88.25%
土地整理	15,000.00	30.77%	33,000.00	66.52%	-	-
工程施工、绿化养护	8,210.53	16.84%	7,641.59	15.40%	4,644.23	8.43%
咨询、代办服务	113.08	0.23%	215.46	0.43%	235.92	0.43%
检验、检测、测绘服务	1,743.42	3.58%	1,485.83	3.00%	1,569.98	2.85%
租赁	3,987.70	8.18%	173.27	0.35%	-	-
其他	15.94	0.03%	20.33	0.04%	24.90	0.05%
合计	48,751.05	100.00%	49,605.59	100.00%	55,083.61	100.00%

2016-2018年发行人委托代建工程收入分别为48,608.58万元、0.00万元和14,979.22万元，分别占当期营业收入的86.19%、0%和30.73%，发行人委托代建工程收入2016年度大幅上升，主要系2016年政府支付五龙拆迁安置小区（二期）项目代建费用，该项目总投资额46,739.02元，投资成本较大，导致代建收入增加明显；2017年委托代建工程收入0万元，主要由于截至2016年底，公司基础设施代建项目全部建设完成，且基本完成回款，2017年无新增代建项目。

2016-2018年发行人工程施工及绿化养护收入分别为4,644.23万元、7,641.59万元和8,210.53万元，分别占当期营业收入的8.24%、15.40%和16.84%。

2016-2018年发行人检验检测及测绘服务收入分别为1,569.98万元、1,485.83万元和1,743.42万元，分别占当期营业收入的2.78%、3.00%和3.58%。

（2）营业成本分析

近三年，发行人的营业成本为52,612.80万元、27,833.67万元和41,440.68万元，2016-2018年度，营业成本构成如下：

表：发行人营业成本结构

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	4,575.40	11.04%	6,968.82	25.04%	898.09	1.71%
委托代建	14,286.39	34.47%	-	-	46,739.02	88.84%
土地整理	11,883.97	28.68%	13,273.26	47.69%	-	-
工程施工、绿化养护	7,940.44	19.16%	6,739.11	24.21%	4,018.68	7.64%
咨询、代办服务	100.88	0.24%	99.40	0.36%	144.36	0.27%
检验、检测、测绘服务	762.42	1.84%	724.30	2.60%	794.43	1.51%
租赁	1,875.21	4.53%	17.61	0.06%	-	-

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	15.96	0.04%	11.17	0.04%	18.22	0.03%
合计	41,440.68	100.00%	27,833.67	100.00%	52,612.80	100.00%

（3）利润来源分析

近三年，发行人的营业利润分别为 2,081.88 万元、21,715.44 万元和 9,876.83 万元；净利润分别为 21,445.92 万元、21,491.95 万元和 9,413.85 万元。发行人 2016-2018 年的营业利润构成如下表所示：

表：发行人 2016-2018 年营业利润构成

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢材销售	125.76	1.72%	100.27	0.46%	414.06	10.95%
委托代建	692.82	9.48%	-	-	1,869.56	49.42%
土地整理	3,116.03	42.62%	19,726.74	90.61%	-	-
工程施工、绿化养护	270.09	3.69%	902.48	4.15%	625.55	16.54%
咨询、代办服务	12.20	0.17%	116.07	0.53%	91.55	2.42%
检验、检测、测绘服务	981.00	13.42%	761.53	3.50%	775.55	20.50%
租赁	2,112.48	28.90%	155.66	0.71%	-	-
其他	-0.02	0.00%	9.16	0.04%	6.68	0.18%
合计	7,310.38	100.00%	21,771.91	100.00%	3,782.96	100.00%

公司近三年毛利润主要来源为委托代建工程业务、土地整理、工程施工及绿化养护业务、租赁业务和检验检测及测绘服务业务，2016-2018 年度五项业务利润之和分别为 3,270.66 万元、21,546.41 万元和 7,172.42 万元，占营业利润比重分别为 86.46%、99.22%和 98.11%。

此外，2016-2018 年度，发行人分别实现营业外收入 20,045.50 万元和 0.37 万元和 4.47 万元。

综上，发行人的利润构成与增长来源主要与发行人从事的委托代建工程业务、工程施工及绿化养护业务和检验检测及测绘服务业务密切相关，同时政府补贴维持在较高水平。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人营业收入将不断增加，营业利润也将逐步增加。

4、偿债能力分析

表：发行人近三年及一期偿债能力指标

单位：万元

项目	2019年1-9月 /2019年9月末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
利润总额	17,254.74	9,864.98	21,699.11	22,125.49
EBIT	-	10,103.24	21,788.37	22,125.90
总债务	989,383.34	866,193.47	583,634.10	206,551.95
资产负债率	61.04%	60.71%	58.60%	46.21%
债务资本比	59.61%	58.87%	55.83%	41.47%
EBIT利息保障倍数（倍）	-	0.27	1.00	2.32
债务EBIT比（倍）	-	85.73	26.79	9.34
流动比率	7.79	6.50	9.35	8.74

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）EBIT利息保障倍数=EBIT/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2016-2018年末，发行人的流动比率分别达到8.74、9.35和6.50。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期指标来看，2016-2018年末，发行人资产负债率分别为46.21%、58.60%和60.71%，资产负债率处于较低水平，表明发行人

权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

2016-2018年末，发行人债务资本比分别为41.47%、55.83%和58.87%，维持在合理、可控的水平。

2016-2018年，发行人EBIT分别为22,125.90万元、21,788.37万元和10,103.24万元，整体呈现波动趋势。

综上所述，发行人资产流动性良好，盈利能力较好，偿债能力较强，具有进一步融资空间。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

5、营运能力分析

表：发行人三年及一期营运能力指标

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.06	0.12
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.06	0.12
应收账款周转率（次/年）	13.51	23.28	38.10	89.07
存货周转率(次/年)	0.10	0.13	0.15	0.33

注：（1）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额

（4）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（5）总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

2016-2018年，发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率处于较低水平，主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。发行人应收账款周转率稳定处于较高水平。发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

6、现金流分析

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-41,130.31	-323,827.05	-208,047.03	-118,999.87
投资活动产生的现金流量净额	-67,035.59	-52,953.86	29,535.79	-363.09
筹资活动产生的现金流量净额	154,291.21	375,578.13	281,910.75	108,144.26
现金及现金等价物净增加额	46,125.32	-1,202.78	103,399.51	-11,218.70
期末现金及现金等价物余额	196,507.16	130,381.84	131,584.61	26,839.99

经营活动现金流方面，近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-118,999.87万元、-208,047.03万元和-323,827.05万元。近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要由于近年来大型项目建设所发生的支出以及其他应收款中的往来款增加较大导致。

投资活动现金流方面，近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-363.09万元、29,535.79万元和-52,953.86万元。

筹资活动现金流方面，近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为108,144.26万元、281,910.75万元和375,578.13万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，发行人为满足日常经营和项目建设的需要通过借款筹集项目建设资金，支持各项业务的稳步增长。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款方式筹资，融资方式较为单一。本期债券的发行将有助于发行人拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

二、资产情况分析

（一）资产构成分析

公司最近三年及一期主要资产情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	239,262.04	13.91	198,743.79	12.90	212,784.61	19.08	55,339.99	10.21
应收票据及 应收账款	5,653.33	0.33	1,961.72	0.13	2,226.27	0.20	377.41	0.07
预付款项	8,113.07	0.47	9,712.48	0.63	8,921.46	0.80	33.11	0.01
其他应收款	718,073.56	41.74	743,113.79	48.25	545,542.07	48.91	349,513.11	64.47
存货	492,160.19	28.61	399,381.32	25.93	242,487.63	21.74	125,832.38	23.21
其他流动资产	79,020.75	4.59	31,577.74	2.05	7,306.67	0.66	392.13	0.07
流动资产合计	1,542,282.95	89.65	1,384,490.83	89.89	1,019,268.72	91.39	531,488.13	98.04
可供出售金 融资产	12.80	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00
长期应收款	4,595.00	0.27	3,019.00	0.20	630.00	0.06	170.00	0.03
投资性房地 产	61,956.32	3.60	37,477.60	2.43	-	-	-	-
固定资产	111,166.19	6.46	115,045.69	7.47	95,300.26	8.54	10,340.05	1.91
无形资产	20.48	0.00	23.40	-	26.56	0.00	-	-
长期待摊费 用	239.74	0.01	23.71	0.00	42.24	0.00	38.99	0.01
递延所得税 资产	130.87	0.01	64.20	0.00	73.88	0.01	55.26	0.01
非流动资产 合计	178,121.39	10.35	155,663.61	10.11	96,082.94	8.61	10,614.30	1.96
资产总计	1,720,404.34	100.00	1,540,154.44	100.00	1,115,351.66	100.00	542,102.43	100.00

近三年末，发行人资产总额分别为 542,102.43 万元、1,115,351.66 万元和 1,540,154.44 万元，近三年平均复合增长率为 68.55%。资产总额的较高水平增长，主要由于公司业务发展产生的长期借款增加及控股股东的资产注入。

从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，近三年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 98.04%、91.39 %和 89.89 %，主要包括货币资金、其他应收款和存货。发行人的非流动资产主要为固定资产。

1、货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 55,339.99 万元、212,784.61 万元和 198,743.79 万元，分别占当期末资产总额的 10.21%、19.08% 和 12.90%。近年发行人货币资金增幅较大，主要由于银行存款增加所致。

表：发行人近三年货币资金结构

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	-	0.50	0.50
银行存款	192,743.79	212,784.11	55,249.08
其他货币资金	6,000.00	-	90.41
合计	198,743.79	212,784.61	55,339.99

2、应收票据及应收账款

近三年末，发行人应收票据及应收账款余额分别为 377.41 万元、2,226.27 万元和 1,961.72 万元，分别占当期末资产总额的 0.07%、0.20% 和 0.13%。

3、预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 33.11 万元、8,921.46 万元和 9,712.48 万元，分别占当期末资产总额的 0.01%、0.80% 和 0.63%，总体占比较小。2017 年末预付款项较 2016 年末增加 8,888.35 万元，主要由于 2017 年度因业务往来形成 8,080.00 万元对中国建筑一局（集团）有限公司的预付款。

4、其他应收款

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 349,513.11 万元、545,542.07 万元和 743,113.79 万元，分别占当期末资产总额的 64.47%、48.91% 和 48.25%。主要是与德清县城市建设发展总公司、浙江省德

清县水电建筑工程有限公司、德清县教育发展有限责任公司等公司往来款增加所致。

表：公司 2018 年末其他应收款分类表

单位：万元、%

类别	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例		
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	741,470.91	100.00	126.38	741,344.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
合计	741,470.91	100.00	126.38	741,344.53

表：2018 年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	101.51	5.08	5.00
1 至 2 年	83.17	16.63	20.00
2 至 3 年	106.16	53.08	50.00
3 年以上	51.59	51.59	100.00
合计	342.43	126.38	-

表：发行人 2018 年末其他应收款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款期末余额的比例
德清县城市建设发展总公司	往来款	220,616.61	29.75
德清县教育发展有限责任公司	往来款	98,892.35	13.34
德清县新农村建设投资有限公司	往来款	93,309.52	12.58
德清县千秋物业管理有限公司	往来款	78,152.76	10.54
德清县林业发展有限公司	往来款	75,000.00	10.12
合计	-	565,971.24	76.33

表：2018年末主要其他应收款明细

单位：万元

欠款单位名称	我方单位名称	账面价值	款项性质	是否经营性	是否关联方	未来回款计划	决策程序	定价机制
德清县千秋物业管理有限公司	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	48,048.76	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县城市建设发展总公司	德清县建设开发有限公司	97,799.65	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县清城服务有限公司	德清县建设开发有限公司	40,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县林业发展有限公司	德清县建设开发有限公司	75,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县会展中心物业管理有限公司	德清县建设开发有限公司	45,893.09	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县新农村建设投资有限公司	德清县建设开发有限公司	60,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县教育发展有限责任公司	德清县建设开发有限公司	28,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县千秋物业管理有限公司	德清县建设开发有限公司	30,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率
德清县乾元镇人民政府	德清县城市投资开发有限公司	16,465.34	往来款	是	否	相关土地征收后 土地款到位时	经营层决策	现行征地标准
德清县城市建设发展总公司	德清县城市投资开发有限公司	38,652.00	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县教育发展有限责任公司	德清县城市投资开发有限公司	55,892.35	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县住房和城乡建设局	德清县城市资产经营管理有限公司	15,758.00	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县城市建设发展总公司	德清县城市资产经营管理有限公司	62,172.42	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县城市建设发展总公司	德清县恒达建设发展有限公司	21,506.34	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县新农村建设投资有限公司	德清县恒达建设发展有限公司	33,309.52	往来款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清县教育发展有限责任公司	德清县恒达建设发展有限公司	15,000.00	往来款	否	否	到期归还	经营层决策	市场借贷利率

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

欠款单位名称	我方单位名称	账面价值	款项性质	是否经营性	是否关联方	未来回款计划	决策程序	定价机制
湖州莫干山高新集团有限公司	德清县恒达建设发展有限公司	20,060.00	借款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
德清跃达市政设施制品股份有限公司	德清县恒达建设发展有限公司	10,025.46	借款	否	否	到期归还	股东决定	市场借贷利率
合计		713,582.93						

5、存货

近三年末，发行人存货余额分别为 125,832.38 万元、242,487.63 万元和 399,381.32 万元，分别占当期末资产总额的 23.21%、21.74 % 和 25.93 %，2018 年末存货大幅上升，主要由于 2018 年度新增代建、土地整理项目较多。

表：公司近三年末存货分类表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	116.65	-	116.65	123.29	-	123.29	23.80	-	23.80
开发成本	396,456.97	-	396,456.97	240,312.03	-	240,312.03	124,288.19	-	124,288.19
工程施工	1,694.93	-	1,694.93	1,667.32	-	1,667.32	1,135.40	-	1,135.40
消耗性生物资产	1,112.78	-	1,112.78	384.99	-	384.99	384.99	-	384.99
合计	399,381.32	-	399,381.32	242,487.63	-	242,487.63	125,832.38	-	125,832.38

表：存货中项目明细

单位：万元

项目名称	账面价值
德清县武康城东新区区域土地开发项目	43,392.82
德清县康乾新区区域土地开发项目	196,994.16
德清县武康旧城区棚户区项目(金额山区块)项目	55,412.78
合计	100,657.21

发行人存货主要是开发成本，主要由委托代建工程业务产生。

6、其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产分别为 392.13 万元、7,306.67 万元和 31,577.74 万元。发行人其他流动资产主要为委托贷款、预缴税金、待抵扣增值税和汽车油费、保险费，2018 年度其他流动资产大幅增长，主要由于新增委托贷款较大。

7、可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产均为 10.00 万元，为发行人对德清县前锦园林绿化养护有限公司的股权投资。

8、固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 10,340.05 万元、95,300.26 万元和 115,045.69 万元，发行人固定资产 2018 年末大幅增长，主要由于 2018 年度新增办公用房屋及建筑物增加。

表：发行人 2018 年末固定资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	106,707.99	92.75
机器设备	75.43	0.07
运输工具	141.37	0.12
电子设备及办公设备	34.45	0.03
其他设备	8,086.45	7.03
合计	115,045.69	100.00

9、长期待摊费用

近三年末，发行人长期待摊费用分别为 38.99 万元、42.24 万元和 23.71 万元，主要为装修款。

10、递延所得税资产

近三年末，发行人递延所得税资产金额分别为 55.26 万元、73.88 万元和 64.20 万元。

（二）公益性资产情况

经核实，发行人不存在公益性资产。截至 2018 年 12 月末，发行人总资产 1,540,154.44 万元，净资产为 605,171.82 万元，本次获批公开发行人不超过人民币 14.6 亿元的企业债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

总体而言，发行人的资产结构符合所在行业的特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，发行人主营业务处于稳健、可持续的经

营周期中。预计未来 1-2 年，随着建设项目持续增加，公司资产规模将有所增长。

三、负债分析

发行人最近三年及一期主要负债情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期负债构成情况

单位：万元，%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	33,000.00	3.14	3,800.00	0.41	7,600.00	1.16	13,749.00	5.49
应付票据及应付账款	9,093.76	0.87	11,134.63	1.19	8,491.45	1.30	7,591.12	3.03
预收款项	926.47	0.09	1,315.67	0.14	290.08	0.04	1,682.76	0.67
应付职工薪酬	-	-	70.97	0.01	79.95	0.01	78.70	0.03
应交税费	672.46	0.06	1,275.51	0.14	671.54	0.10	732.64	0.29
其他应付款	38,238.01	3.64	43,073.21	4.61	58,562.56	8.96	31,897.69	12.73
一年内到期的非流动负债	116,125.45	11.06	152,308.14	16.29	33,362.00	5.10	5,068.00	2.02
流动负债合计	198,056.13	18.86	212,978.14	22.78	109,057.59	16.69	60,799.92	24.27
长期借款	765,257.89	72.87	710,085.32	75.95	542,672.10	83.03	187,734.95	74.94
应付债券	75,000.00	7.14	-	-	-	-	-	-
长期应付款	1,786.60	0.17	1,906.17	0.20	1,874.26	0.29	1,993.20	0.80
其他非流动负债	10,013.00	0.95	10,013.00	1.07	-	-	-	-
非流动负债合计	852,057.49	81.14	722,004.49	77.22	544,546.37	83.31	189,728.15	74.94
负债合计	1,050,113.63	100.00	934,982.63	100.00	653,603.96	100.00	250,528.07	100.00

在近三年末，发行人的负债总额分别为 250,528.07 万元、653,603.96 万元和 934,982.63 万元；资产负债率分别为 46.21%、58.60% 和 60.71%，保持在较低水平。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和长期应付款等构成。

1、短期借款

最近三年末，发行人短期借款分别为 13,749.00 万元、7,600.00 万元和 3,800.00 万元，分别占当期末负债总额的 5.49%、1.16% 和 0.41%。2017 年末短期借款较 2016 年末减少 6,149.00 万元，降幅 44.72%；2018 年末短期借款较 2017 年末减少 3,800.00 万元，降幅 50.00%，均系短期借款到期归还。

表：2016-2018 年末发行人短期借款构成情况

单位：万元，%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-	4,749.00	34.54
保证借款	3,800.00	100.00	7,600.00	100.00	9,000.00	65.46
合计	3,800.00	100.00	7,600.00	100.00	13,749.00	100.00

2、应付票据及应付账款

最近三年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 7,591.12 万元、8,491.45 万元和 11,134.63 万元，分别占当期末负债总额的 3.03%、1.30% 和 1.19%，均为发行人日常经营业务往来发生。

3、预收款项

最近三年末，发行人预收账款分别为 1,682.76 万元、290.08 万元和 1,315.67 万元，分别占当期末负债总额的 0.67%、0.04% 和 0.14%。

4、应付职工薪酬

最近三年末，发行人应付职工薪酬分别为 78.70 万元、79.95 万元和 70.97 万元，分别占当期末负债总额的 0.03%、0.01% 和 0.01%。

5、应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为 732.64 万元、671.54 万元和 1,275.51 万元，分别占当期末负债总额的 0.29%、0.10% 和 0.14%。

6、其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 31,897.69 万元、58,562.56 万元和 43,073.21 万元，分别占当期末负债总额的 12.35%、8.96%和 4.61%。

7、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 5,068.00 万元、33,362.00 万元和 152,308.14 万元，分别占当期末负债总额的 2.02%、5.10%和 16.29%，发行人 2018 年末一年内到期的非流动负债大幅增加，主要由于长期借款期限结构变动导致。

8、长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为 187,734.95 万元、542,672.10 万元和 710,085.32 万元，分别占当期末负债总额的 74.94%、83.03%和 75.95 %。公司长期借款总体规模较大主要系公司从事委托代建工程项目，业务周期长，融资期限较长。近三年发行人长期借款持续上升，主要由于公司代建项目增加，融资规模增大。

9、长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为 1,993.20 万元、1,874.26 万元和 1,906.17 万元。发行人长期应付款为国开发展基金投资款利息。

10、有息负债明细

截至 2018 年末，发行人及下属子公司短期借款 3,800.00 万元，一年内到期的非流动负债 152,308.14 万元，长期借款 710,085.32 万元，应付债券 0.00 万元。

表：截至2018年末发行人借款明细表

单位：万元

序号	单位名称	债权人	债务类型	债务规模	借款日	还款日	抵质押情况	利率(%)
1	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	40.00	2017/8/9	2019/6/21	保证	5.7
2	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	40.00	2017/8/9	2019/12/21	保证	5.7
3	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	5,800.00	2017/8/9	2020/8/9	保证	5.7
4	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	13.50	2017/7/12	2019/6/21	保证	5.7
5	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	13.50	2017/7/12	2019/12/21	保证	5.7
6	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	1,932.50	2017/7/12	2020/7/12	保证	5.7
7	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	27.00	2017/11/28	2019/6/21	保证	5.7
8	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	27.00	2017/11/28	2019/12/21	保证	5.7
9	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	3,865.00	2017/11/28	2020/11/28	保证	5.7
10	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	20.00	2017/12/27	2019/6/21	保证	6.5
11	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	20.00	2017/12/27	2019/12/21	保证	6.5
12	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	20.00	2017/12/27	2020/6/21	保证	6.5
13	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	2,900.00	2017/12/27	2020/12/27	保证	6.5
14	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	中信银行湖州德清支行	质押贷款	12,800.00	2017/9/19	2020/9/19	质押	5.605
15	德清县德城园林绿化工程服务有限公司	浙江德清农村商业银行	银行贷款	2,400.00	2018/3/2	2021/3/1	保证	7.2
16	德清县建设开发有限公司	中信银行德清支行	银行贷款	50,000.00	2016/3/14	2021/3/14	抵押及保证	5.32

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

序号	单位名称	债权人	债务类型	债务规模	借款日	还款日	抵质押情况	利率(%)
17	德清县建设开发有限公司	光大银行杭州分行（浙商聚金资管）	质押贷款	3,430.00	2016/4/29	2019/4/26	质押	4.8
18	德清县建设开发有限公司	东吴证券	质押贷款	10,472.95	2016/1/13	2019/1/12	质押	4.95
19	德清县建设开发有限公司	工商银行德清支行	银行贷款	10,800.00	2017/3/14	2023/12/20	质押及保证	5.3
20	德清县建设开发有限公司	光大银行杭州城西支行（浙江浙商证券资产管理有限公司）	银行贷款	23,336.00	2017/1/11	2019/4/22	质押及保证	5.46
21	德清县建设开发有限公司	农业银行德清支行	银行贷款	57,000.00	2016/6/1	2039/12/31	质押及保证	5.047
22	德清县建设开发有限公司	国开银行浙江省分行	银行贷款	30,000.00	2016/12/1	2041/11/30	质押及保证	4.655
23	德清县建设开发有限公司	建行德清广场支行	银行贷款	30,000.00	2017/3/8	2041/11/30	质押及保证	4.9
24	德清县建设开发有限公司	华夏银行湖州德清支行	银行贷款	22,999.00	2015/12/21	2020/12/24	保证	7.8
25	德清县建设开发有限公司	工商银行德清支行	银行贷款	26,000.00	2016/2/2	2020/12/20	保证	6.9
26	德清县建设开发有限公司	兴业银行湖州分行	银行贷款	50,000.00	2016/3/3	2021/3/2	保证	6.9
27	德清县建设开发有限公司	光大银行杭州分行（平安汇通资管）	银行贷款	4,664.00	2016/4/28	2019/4/22	保证	6.5
28	德清县建设开发有限公司	浙商银行湖州支行	银行贷款	10,000.00	2016/11/11	2021/11/11	保证	5.3675
29	德清县建设开发有限公司	安徽国元信托有限责任公司	银行贷款	46,000.00	2017/2/14	2020/2/14	保证	5.49
30	德清县建设开发有限公司	远东国际租赁有限公司	融资租赁	18,086.36	2018/4/2	2023/5/31	保证	12
31	德清县建设开发有限公司	杭州银行德清支行	银行贷款	100,000.00	2018/6/19	2023/12/20	保证	8.5
32	德清县市政工程有限公司	浙江德清农村商业银行	银行贷款	1,100.00	2018/3/19	2021/3/18	保证	7.2
33	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	15,000.00	2017/11/29	2036/12/25	质押	5.145
34	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	200.00	2017/11/29	2036/12/25	质押	5.145

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

序号	单位名称	债权人	债务类型	债务规模	借款日	还款日	抵质押情况	利率(%)
35	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	20,000.00	2017/12/20	2036/12/25	质押	5.145
36	德清县城市投资开发有限公司	中国工商银行德清县支行	银行贷款	30,000.00	2017/12/20	2036/12/22	质押及保证	5.145
37	德清县城市投资开发有限公司	交通银行湖州分行	银行贷款	5,000.00	2017/12/27	2036/12/20	质押及保证	5.39
38	德清县城市投资开发有限公司	交通银行湖州分行	银行贷款	2,000.00	2017/12/27	2036/12/20	质押及保证	5.39
39	德清县城市投资开发有限公司	交通银行湖州分行	银行贷款	3,000.00	2018/1/4	2036/12/20	质押及保证	5.39
40	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	5,000.00	2018/3/14	2036/12/25	质押	5.39
41	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	3,000.00	2018/4/4	2036/12/25	质押	4.9
42	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	3,000.00	2018/4/12	2036/12/25	质押	4.9
43	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	2,700.00	2018/5/25	2036/12/25	质押	5.39
44	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	1,300.00	2018/6/28	2036/12/25	质押	5.39
45	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	38,700.00	2018/7/20	2036/12/25	质押	5.39
46	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	1,100.00	2018/7/20	2036/12/25	质押	5.39
47	德清县城市投资开发有限公司	中国农业银行德清县支行	银行贷款	10,000.00	2018/8/31	2036/12/25	质押	5.39
48	德清县城市投资开发有限公司	邮政储蓄银行	银行贷款	30,000.00	2018/8/10	2036/12/24	质押及保证	5.39
49	德清县城市资产经营管理有限公司	华夏银行德清支行	银行贷款	12,750.00	2015/11/26	2020/11/26	保证	6.5
50	德清县城市资产经营管理有限公司	华夏银行德清支行	银行贷款	4,000.00	2015/12/23	2020/12/23	保证	6.5
51	德清县城市资产经营管理有限公司	华夏银行（东吴证券）	质押贷款	9,511.66	2016/1/7	2019/1/6	质押	5.05
52	德清县城市资产经营管理有限公司	中信银行湖州德清支行	质押贷款	8,460.00	2016/1/14	2019/1/14	质押	5.5225

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

序号	单位名称	债权人	债务类型	债务规模	借款日	还款日	抵质押情况	利率 (%)
53	德清县城市资产经营管理有限公司	中信银行湖州德清支行	质押贷款	11,115.00	2016/9/13	2019/9/12	质押	4.75
54	德清县城市资产经营管理有限公司	中信银行湖州德清支行	质押贷款	4,750.00	2016/3/30	2019/3/30	质押	5.5225
55	德清县城市资产经营管理有限公司	中信银行湖州德清支行	银行贷款	24,500.00	2017/8/28	2031/12/21	抵押、质押及保证	5.782
56	德清县城市资产经营管理有限公司	恒丰银行湖州分行	银行贷款	10,000.00	2018/3/29	2019/3/27	保证	6.09
57	德清县恒达建设发展有限公司	杭州银行股份有限公司德清支行	银行贷款	7,500.00	2017/4/1	2021/12/20	保证	5.4625
58	德清县恒达建设发展有限公司	华润租赁有限公司	融资租赁	8,500.00	2018/2/12	2023/2/12	保证	5.85
59	德清县恒达建设发展有限公司	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	2018/8/15	2023/8/14	保证	7.12
60	德清县恒达建设发展有限公司	厦门国际信托有限公司	信托资金	35,900.00	2018/11/15	2020/11/15	抵押及保证	10.5
61	德清县恒达建设发展有限公司	华宝信托责任有限公司	信托资金	21,600.00	2018/11/28	2020/11/27	质押及保证	10.3
	合计			862,393.47				

注：发行人存在 2 笔高利融资，分别为厦门国际信托有限公司的 35,900.00 万元有息负债和华宝信托责任有限公司的 21,600.00 万元有息负债，借款利率分别为 10.5% 和 10.3%。根据国家发展和改革委员会财政金融司《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》的要求，发行人承诺：本公司在债券存续期间将不进行高利融资，不采取私募融资方式。

11、债务偿还压力测算

本期债券计划于2020年发行，2027年到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	24,761.00	43,063.95	133,397.50	117,500.00	10,000.00	12,000.00	-	-
其中：银行借款偿还规模	7,761.00	43,063.95	133,397.50	117,500.00	10,000.00	12,000.00	-	-
信托计划偿还规模	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模				30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
合计	24,761.00	43,063.95	133,397.50	265,000.00	50,000.00	54,000.00	30,000.00	30,000.00

四、对外担保分析

发行人对外提供的担保情况如下：

表：2019年9月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保银行	担保金额	担保到期日	担保方式
德清县恒达建设发展有限公司	德清县恒丰污水处理有限公司	中信银行德清支行	1,000.00	2021/9/11	保证担保
德清县恒达建设发展有限公司	德清县水务有限公司	招商银行德清支行	7,000.00	2020/8/15	保证担保
德清县建设开发有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	湖州银行德清支行	6,000.00	2024/12/20	保证担保
合计			14,000.00		

五、受限资产情况

表：发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2018年度	受限期限
货币资金	68,361.96	借款期限
存货	51,937.44	借款期限
投资性房地产	18,400.95	借款期限
合计	138,700.35	

六、关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的控股股东

表：发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例(%)	表决权比例(%)
德清县建设发展集团有限公司	100.00	100.00

2、发行人的子公司

表：发行人的子公司情况

关联方名称	持股比例(%)		表决权比例(%)
	直接	间接	
德清县建设开发有限公司	82.51		82.51
德清县建安建设工程检测有限公司	100.00		100.00
德清县德城园林绿化工程服务有限公司	100.00		100.00
德清县市政工程有限公司	100.00		100.00
德清县城市投资开发有限公司	100.00		100.00
德清县众汇房地产经纪有限公司	100.00		100.00
德清县春晖房地产开发有限公司	100.00		100.00
德清县城市资产经营管理有限公司	100.00		100.00
德清县市场经营管理有限公司	100.00		100.00

3、其他关联方

表：发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
德清县建设投资有限公司	母公司的子公司
德清跃达市政设施制品有限公司	母公司的子公司
德清县捷锐信息科技有限公司	母公司的子公司
德清县微利房屋开发有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
德清县城乡测绘院有限公司	受同一最终控制方控制
德清恒基建设有限公司	参股公司

（二）发行人关联交易情况

2016-2018年，发行人关联交易情况如下：

表：发行人 2016-2018 年关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年度发生额	2017年度发生额	2016年度发生额
德清县建设投资有限公司	工程款	市场价格	4.14	64.59	414.37

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的公司债及企业债券情况如下：

单位：亿元，%，年

债券简称	发行日期	当前余额	发行规模	债项评级	主体评级	利率	证券类别	发行期限
19 恒达 01	2019-09-26	7.50	7.50	-	AA	6.30	私募债	3+2
19 德清债 01	2019-10-25	7.00	7.00	AAA	AA	5.99	企业债券	7

截至本募集说明书签署之日，发行人及其全资或控股子公司共计发行 1 只中小企业私募债 14 德绿化，融资规模 2 亿元，并已于 2016 年 8 月到期兑付。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额 5.00 亿元，其中 3.08 亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，1.92 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 7.60 亿元，其中 4.68 亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，2.92 亿元用于补充营运资金。

发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

（一）用于募投项目建设

安置房的建设从德清县整个城市的功能、布局、结构上进行调整，使德清城市机能得以完善，强调城市综合功能，满足城市社会经济可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。安置房的建设不但加快了城市扩容升级进度，缩短了被拆迁户过渡期限，而且扩大了德清县城区的建设规模，完善了各项配套设施，促进了德清的投资环境和城市经济的发展，提高了城市的品位，是德清县城市建设的重要内容。截至目前，德清县住宅去化周期为 3 个月。

1、建设内容

德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目纳入德清县级保障房 2017 年计划，该项目位于浙江省德清县乾元镇金鹅山村，项目东侧为金鹅山安置小区，项目北侧为明月星城，项目西侧为高铁。地理位置优越，交通便利。项目新征用地约 97,123.00 平方米，新增建筑面积 224,723.06 平方米。其中地上建筑面积 162,555.06 平方米，包括住宅面积 145,027.16 平方米、商业用地 13,985 平方米（均为底层商

铺）、大礼堂及物业面积 1,500 平方米和地上配套设施建筑面积 2,042.90 平方米；地下建筑面积 62,168 平方米，包括停车位 47,180 平方米和储藏室 14,988 平方米。共计建设住宅 1,434 套，建设地上停车位 140 个、地下停车位 1,294 个。

2、项目实施主体

德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目业主为德清县恒达建设发展有限公司。

3、项目总投资

计划总投资约 137,554.57 万元，其中商业建筑投资额 8,560.32 万元，占总投资比重 6.22%，本项目资本金共计 41,266.37 万元，差额部分通过银行融资及债券融资解决。项目预计于 2020 年完工，运营期 7 年，预计收入 156,910.35 万元。

4、项目土地情况

德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目已经德清县发展和改革委员会批复项目建议书（德发改基立【2017】121号），项目建设对康乾新区未来发展有重要作用，项目建设符合国家土地供应政策。项目用地总规模 9.7123 公顷，项目申请用地总面积和各功能分区用地面积均符合土地使用标准，且项目用地符合湖州市《德清县土地利用总体规划（2006-2020 年）》2014 调整完善版，项目用地符合建设用地规划。本次募投项目用地为住宅用地及商业用地，募投项目后续办理权证时，对于住宅超过 90% 的建筑会认定为“住宅用地”，并备注具体的商业用地面积和年限。本募投项目拿地成本 53180.50 万元，已纳入项目总投资。

5、项目核准情况

德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目已完成必要的审核

程序，具体情况如下表所示：

	批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目	用地预审意见	关于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目的用地预审意见	德土预审[2017]031号	德清县国土资源局	2017年12月18日
	节能评估意见	德清县民用建筑节能预审意见书	德建节 2017032号	德清县住房和城乡建设局	2017年12月15日
	稳定评估意见	关于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目社会稳定风险评估报告的批复意见	政法委批复意见	中共德清县委政法委员会	2017年12月5日
	建设用地规划	建设项目选址意见书	选字第330521201700050号	德清县规划局	2017年11月30日
	环境影响评估意见	关于德清县康乾新区安置小区一期建设项目环境影响报告书的批复	德环建[2017]209号	德清县环境保护局	2017年12月15日
	可研批复	关于同意德清县康乾新区安置小区一期建设项目可行性研究报告的批复	德发改投[2017]65号	德清县发展和改革委员会	2017年12月18日

6、项目建设意义

（1）建设的必要性

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是被拆迁户。建设安置房有利于加快德清县城镇化建设，改善城市形象，同时能更好地提升居民生活品质和幸福指数，具有重要的经济和社会效益。

1) 有利于加强住房安全保障，实现规划目标

根据德清县“2017年政府工作报告”，德清县未来发展过程中要坚持规划引领，不断优化城乡规划体系，强化“三区一湖”“南北双片”联动发展，加快康乾新区建设、城西旧城改造和私营城综合整治步伐，推动高新区玉屏路、长虹街东延、新丰路北延、运河路南延等道路与县域交通主干道衔接，推进舞阳街东延、环狮子山道路、塔山森林公

园二期、德清客运中心、城东邻里中心等项目建设，实现全县统一规划、合理布局。本项目的建设是实现全县相关规划目标的重要保障。

2) 与为民办实事方向一致

建设安置房体现了政府对被拆迁人的关爱，与为民办实事方向一致。一方面国家大力支持并规范拆迁安置住房建设的各项政策，为住宅建设发展展示了广阔的空间，为被拆迁人通过购买高品质的拆迁安置住房来提高生活质量增强了信心。另一方面，本项目属定向开发建设项目，安置房屋销售对象为德清县规划区内因旧区成片改造、政府投资项目的建设及政府实施土地收购、储备而被拆迁的对象。

建设拆迁安置小区是德清县政府为民办实事的重大项目。为加快德清县城市建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，从而推动拆迁工作的顺利开展，特此建设德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目。上述安置房的建设有利于贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则，落实“先建安置房，再征地拆迁”的工作思路，解决被征地拆迁群众的安置，使广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障、安居乐业，解决他们的后顾之忧。

(2) 经济效益

本项目预测数据，根据近年德清县当地周边情况测算。其中销售数据根据德清县当地安置房往年安置情况平均测算，安置房价格根据德清县相关规定，按 6,200 元/平方米计算，超面积住宅、停车位、广告收入价格根据项目所在地位周边住宅价格测算。

1) 住宅出售

本项目共出售住宅 1,434 户，合计 145,027.16 平方米居住面积，其中安置房面积为 108,775 平方米，超面积住宅面积为 36,252.16 平方米。其中安置房出售单价为 6,200 元/平方米，超面积住宅出售单价

为 12,000 元/平方米，合计出售收入为 110,943.09 万元，预计债券存续期内形成收入 110,943.09 万元。

2) 停车位出售

本项目共出售停车位 1,434 个，其中地上车位 140 个，每个按 5 万元计，地下车位 1,294 个，每个按 10 万元计，合计出售收入为 13,640.00 万元，预计债券存续期内形成收入 13,640.00 万元。停车位不单独办理权证，以缴款证明及以租代售协议作为持有凭证。

3) 商业用房出售

本项目商业面积 13,985 平方米，出售单价为 16,500 元/平方米，合计出售收入为 23,075.25 万元，预计债券存续期内形成收入 23,075.26 万元。

4) 广告出租收入

本项目计划建造 1,434 户住宅并配套 1,434 个停车位，小区、停车场设施拟出租广告位，在出入库、车行道两侧、LED 显示屏、通道两侧等等不同位置设置广告位，共计约 400 套广告位，广告设施及运营成本由承租人自行承担，拟广告费收入每年约 400 万元。项目运营第 1 年至第 7 年合计收入 2,800.00 万元，债券存续期内合计收入 1,600.00 万元。

5) 储藏室出售

本项目储藏室合计 14,988 平方米，出售单价为 4,000 元/平方米，合计出售收入为 5,995.20 万元，预计债券存续期内形成收入 5,995.20 万元。

综上所述，该项目可取得较好的经济效益。

表：募投项目收益情况表

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
一	总收入	-	-	-	82,773.94	44,360.54	23,448.04	4,671.05	400.00	400.00	400.00	156,453.54
1	住宅出售	-	-	-	61,018.70	33,282.93	16,641.46	-	-	-	-	110,943.09
2	停车位出售	-	-	-	6,820.00	3,410.00	2,046.00	1,364.00	-	-	-	13,640.00
3	商业用房出售	-	-	-	11,537.63	5,768.81	3,461.29	2,307.53	-	-	-	23,075.25
4	广告出租收入	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	2,800.00
5	储藏室出售	-	-	-	2,997.60	1,498.80	899.28	599.52	-	-	-	5,995.20
二	总支出	45,851.52	45,851.52	45,851.52	7,532.43	4,038.63	2,137.50	430.80	44.24	46.46	48.78	151,833.41
1	建设支出	45,851.52	45,851.52	45,851.52	-	-	-	-	-	-	-	137,554.57
2	经营开支	-	-	-	1,241.61	665.71	352.34	71.01	7.29	7.66	8.04	2,353.66
2.1	行政、一般开支	-	-	-	331.10	177.52	93.96	18.94	1.94	2.04	2.14	627.64
2.2	市场营销费用	-	-	-	413.87	221.90	117.45	23.67	2.43	2.55	2.68	784.55
2.3	人工费	-	-	-	496.64	266.28	140.93	28.40	2.92	3.06	3.22	941.46
3	管理费	-	-	-	1,059.51	568.07	300.66	60.60	6.22	6.53	6.86	2,008.45
3.1	基本管理费	-	-	-	1,059.51	568.07	300.66	60.60	6.22	6.53	6.86	2,008.45
4	相关税费	-	-	-	5,231.31	2,804.85	1,484.51	299.19	30.73	32.26	33.88	9,916.73
4.1	实缴增值税	-	-	-	4,138.70	2,219.03	1,174.45	236.70	24.31	25.53	26.80	7,845.52
4.2	城建税	-	-	-	637.36	341.73	180.87	36.45	3.74	3.93	4.13	1,208.21

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
4.3	教育费附加	-	-	-	273.15	146.46	77.51	15.62	1.60	1.68	1.77	517.80
4.4	地方教育费附加	-	-	-	182.10	97.64	51.68	10.42	1.07	1.12	1.18	345.20
三	净收益	-45,851.52	-45,851.52	-45,851.52	75,241.51	40,321.91	21,310.54	4,240.25	355.76	353.54	351.22	4,620.13

7、项目进度情况

德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目已于2017年11月开工建设，预计2020年完成。截至目前施工现场完成三通一平及基础设施搭建，已投资金额58,281.87万元，已投资完成比例42.37%，已完工比例50.00%。

8、项目对发行人业务状况的影响

发行人是区域内最重要的国有资产运营主体和建设主体，在区域内具有垄断性行业地位。保障房项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，加强发行人在所在区域的垄断地位。

9、项目建成后现金流回流情况

债券存续期内实现收入共计155,253.57万元，扣除经营成本4,319.51万元和相关税金及附加9,819.86万元后净收益141,114.2万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出（利息支出按7%测算）。

本募投项目运营期内实现收入共计156,453.54万元，扣除经营成本4,362.11万元和相关税金及附加9,916.73万元后净收益142,174.7万元，能覆盖项目总投资。

（二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的2.68亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发

展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务融资部进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

（三）前次募集资金使用情况

发行人已于2019年10月25日发行了总额为7亿元的“19德清债01”用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目及补充营运资金，截至本募集说明书签署之日，募集资金已按募集说明书约定使用完毕，其中4.32亿元用于募投项目，2.68亿元用于补充营运资金。

第十三条 偿债保障措施

德清县恒达建设发展有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益，同时，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人 2016-2018 年偿债能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额（万元）	9,864.98	21,699.11	22,125.49
EBIT（万元）	10,103.24	21,788.37	22,125.90
总债务（万元）	866,193.47	583,634.10	206,551.95
资产负债率	60.71%	58.60%	46.21%
债务资本比	58.87%	55.83%	41.47%
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.27	1.00	2.32
债务 EBIT 比（倍）	85.73	26.79	9.34
流动比率（倍）	6.50	9.35	8.74

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）EBIT利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2016-2018年，发行人的流动比率分别达到 8.74、9.35 和 6.50。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期指标来看，截至 2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 46.21%、58.60% 和 60.71%，资产负债率处于较低水平，表明发行

人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

截至 2016-2018 年末，发行人债务资本比分别为 41.47%、55.83% 和 58.87%，维持在合理、可控的水平。

2016-2018 年，发行人 EBIT 分别为 22,125.90 万元、21,788.37 万元和 10,103.24 万元，整体呈现波动趋势。

综上所述，发行人资产流动性良好，盈利能力较好，偿债能力较强，具有进一步融资空间。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

二、项目收益测算

本次债券拟募集资金总额为人民币 14.6 亿元，其中 9.00 亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，5.60 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

债券存续期内实现收入共计 155,253.57 万元，扣除经营成本 4,319.51 万元和相关税金及附加 9,819.86 万元后净收益 141,114.2 万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出（利息支出按 7% 测算）。

本募投项目运营期内实现收入共计 156,453.54 万元，扣除经营成本 4,362.11 万元和相关税金及附加 9,916.73 万元后净收益 142,174.7 万元，能覆盖项目总投资。

三、增信措施

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

（一）担保人基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：300,000万元

重庆兴农融资担保集团有限公司是由重庆渝富资产管理集团有限公司（以下简称“重庆渝富”）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城建”）及重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“重庆水务”）共同发起设立，是全国第一家专司农村“三权”抵押融资的重庆市属国有重点企业。兴农担保于2011年8月31日在重庆市工商行政管理局登记注册，注册资本30.00亿元，由全体股东分三期缴纳。截至2018年末，兴农担保注册资本为30.00亿元，实收资本29.50亿元，其中重庆渝富集团持股比例为60%，重庆城建持股比例为20%，重庆水务持股比例为20%。以上三家股东均为重庆市国资委旗下的全资子公司，兴农担保实际控制人为重庆市国资委。

（二）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中证鹏元资信评估股份有限公司和联合资信评估有限公司综合评定，重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA级。

2、兴农担保资信实力强

重庆兴农融资担保集团有限公司是由重庆市国资委牵头组建的全国第一家专司农村“三权”抵押的省级担保公司，资本实力较强。兴农担保业务范围覆盖重庆市下辖各个区县，区域内竞争力较强，风险管理和内控体系较为健全。目前兴农担保构建了“1+26+4”的农村金融服务体系，形成了以融资担保为主业，综合价格评估、资产管理、网

络金融与小额信贷的多元化金融服务体系。兴农担保子公司重庆兴农资产经营管理有限公司被选定为重庆市“十三五”高山生态扶贫搬迁项目资金“统承统贷统还”平台，负责融资资金的使用管理，在业务开展、资本金补充等方面能够得到政策的支持。2016年以来，兴农担保债券担保业务快速发展，担保业务种类逐步丰富，但需关注在监管严控地方政府及平台公司举债的背景下，相关业务所带来的风险。此外，中国农业发展银行拟通过中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）的名义向公司注资25亿元，但因政策变动，存在一定不确定性，具体增资推进情况尚待观察。

综上，兴农担保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（三）经营情况

截至2018年末，公司资产总额为229.63亿元，资产规模较大，其中流动资产占比为37.62%。

兴农担保业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资、互联网金融等板块，其中担保业务和投资业务是公司营业收入的主要来源。

2016-2018年，兴农担保分别实现营业总收入6.36亿元、6.12亿元和7.43亿元，其中担保业务收入分别为4.20亿元、4.55亿元和5.20亿元，分别占当期营业总收入的66.05%、74.35%和71.75%。此外兴农担保2016-2018年实现利息收入分别为1.47亿元、1.12亿元和1.59亿元，分别占当期营业总收入的23.07%、18.36%和21.37%。

近年来兴农担保业务以间接融资担保为主，在业务发展过程中，与多家银行建立了合作关系，为间接融资担保业务的发展提供了一定业务来源。截至2018年末，兴农担保已与21家银行建立了合作关系，

获得合作银行的担保授信额度合计168亿元；根据东方金诚出具的兴农担保2019年主体信用评级公告，兴农担保2018年末担保责任余额555.80亿元，其中融资性担保责任余额480.93亿元。

（四）财务状况

1、担保人2018年主要财务数据

根据兴农担保2018年度审计报告，截至2018年12月31日，兴农担保资产总额为229.63亿元，所有者权益为98.42亿元，资产负债率为57.14%；2018年度，公司实现营业总收入7.43亿元，利润总额2.21亿元，净利润2.16亿元。

2、担保人发行债券情况

截至2018年12月31日，兴农担保未曾发行过债券。

3、担保人累计担保余额

截至2018年底，兴农担保的担保余额为555.80亿元，为本期债券担保后的融资性担保责任余额未超过其2018年底净资产98.42亿元的10倍。

4、担保人2018年经审计的合并资产负债表（见附表五）

5、担保人2018年经审计的合并利润表（见附表六）

6、担保人2018年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（五）担保函主要内容

兴农担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

1、担保的本金金额：本期债券发行规模。

2、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑

付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，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。

5、保证的期间：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。

（六）担保人与发行人、承销商、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系

担保人已为本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、财务信息披露等方面的内容进行了明确的约定，同时也对担保人与发行人、承销商、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系进行了明确约定。

（七）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与兴农担保签订《信用增进服务协议》，约定由兴农担保对本期债券到期兑付提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人与兴农担保签订的《信用增进服务协议》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，信用增进协议及程序合法有效。

（八）担保人承诺

担保人在出具的《关于为德清县恒达建设发展有限公司发行企业债券提供增信满足融资担保公司监督管理条例的说明》中承诺，在本期债券申报及发行时，其集中度、担保责任余额等相关指标计算均符

合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，准确合规。

四、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额为不超过人民币7.60亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务融资部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。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，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。

（四）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至2018年12月31日，发行人资产总额为1,540,154.44万元，其中流动资产合计1,384,490.83万元，非流动资产155,663.61万元；负债总额934,982.63万元，其中流动负债212,978.14万元，非流动负债722,004.49万元；所有者权益605,171.82万元。2018年度，发行人实现营业收入48,751.05万元，净利润9,413.85万元，经营活动产生的现金流入179,487.43万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模持续扩大。最近三年末，发行人资产总额分别为542,102.43万元、1,115,351.66万元和1,540,154.44万元，近三年平均复合增长率为68.55%；净资产规模分别为291,574.37万元、461,747.70万元和605,171.82万元，近三年平均复合增长率为44.07%。发行人资产规模持续增长，主要由于子公司德清县建设开发有限公司与德清县其他地方国有企业往来款较大导致其他应收款增加较大。

发行人最近三年分别实现营业收入55,083.61万元、49,605.59万元和48,751.05万元；营业利润分别为2,081.88万元、21,715.44万元和9,876.83万元；净利润分别为21,445.92万元、21,491.95万元和9,413.85万元，三年平均净利润为52,351.72万元；归属于母公司所有者的净利润分别为18,348.97万元、21,524.61万元和9,451.93万元，2017年较2016年大幅增长，主要由于2017年度政府补助增加导致归属于母公司的留存收益。总体来看，发行人营业收入、营业利润均保持增长态势，但获利能力较弱，主要由于发行人近年来营业收入中代建业务较多处于开发建设阶段，前期投入较大而收入回流较少；财

政补贴收入是公司主要的利润来源，近三年分别收到财政补贴20,043.25万元、1,736.00万元和7,973.27万元，公司获得政府的支持力度较大。未来，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（五）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券募集资金总额为人民币7.00亿元，其中4.32亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，2.68亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（六）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

（七）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与中信建投证券股份有限公司签订债权代理协议及债券持有人会议规则，中信建投证券股份有限公司将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与中信银行股份有限公司杭州分行签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在中信银行股份有限公司湖州德清支行设立“募集资金账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

（八）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券期限为7年期，采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第3至第7年末每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第4年至第7年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

（九）德清县经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

德清县为湖州市下属县，位于浙江省北部，属杭嘉湖平原西部，东邻桐乡市，南毗余杭区，西界湖州市安吉县，北与湖州市郊接壤。全县11个乡镇有7个乡镇与杭州接壤，是杭州都市区的重要组成部分。德清县交通发达、基础设施完善，杭宁高速公路、申嘉湖（杭）

高速公路、104国道、304省道、宣杭铁路、京杭运河、杭湖锡线航道贯通全县，距上海、宁波、南京均在2小时车程以内。随着宁杭铁路的开通运营和内河航道的改善，区位优势将进一步凸显。全县总面积936平方公里，辖11个乡镇、1个开发区、151个行政村，截至2018年末，全县户籍人口44.2万。

近年来，德清县经济保持平稳增长，2018年全年实现地区生产总值517.0亿元，比上年增长8.0%。其中，第一产业增加值22.4亿元，比上年增长2.4%；第二产业增加值267.5亿元，比上年增长8.8%；第三产业增加值227.1亿元，比上年增长7.7%。三次产业增加值比例为4.3:51.8:43.9，三产比重比上年提高0.5个百分点。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

第十四条 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、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通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合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

4、第三方担保相关风险

本期债券由兴农担保提供无条件不可撤销连带责任保证担保，截至2019年3月末，兴农担保净资产放大倍数为6.19倍，满足《关于印

发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》，如果担保方自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

3、合规使用债券资金的风险

发行人作为德清县重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的基础设施建设、土地开发与安置房建设任务，项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

4、投融资压力加大、负债率提升的风险

德清县政府正加快推进城市转型发展，发行人作为嘉德清县城区基础设施建设的建设主体，所承担的建设职能日益突出。未来，发行

人将承担更多的市政建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大，因此存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

5、对外担保的风险

截至2019年9月末，发行人对外担保总额为1.40亿元，占净资产的2.09%。虽然对外担保金额占比较小，但亦可能出现一定的代偿风险。

6、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接受益和间接受益、发行人可变现资产、政府大力支持、德清县经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

7、应收款项较大的风险

最近三年末，发行人应收票据及应收账款和其他应收款账面余额合计分别为349,890.51万元、547,768.34万元和745,075.51万元，主要系发行人工程建设及土地开发投入与相关单位的往来款，其中非经营性应收款项共计697,117.59万元，金额较大。应收款回款的不确定性可能会对发行人的流动性及短期偿债能力造成一定的影响。

8、车位出售、广告出租合规性风险

本次募投项目共出售停车位1,434个，其中地上车位140个，每个按5万元计，地下车位1,294个，每个按10万元计，合计出售收入为13,640.00万元，预计债券存续期内形成收入13,640.00万元。停车位不单独办理权证，以缴款证明及以租代售协议作为持有凭证，未来车位可能因无单独权证产生一定风险。

本次募投项目计划建造1,434户住宅并配套1,434个停车位，小区、停车场设施拟出租广告位，在出入库、车行道两侧、LED显示屏、通道两侧等等不同位置设置广告位，共计约400套广告位，广告设施及运营成本由承租人自行承担，拟首年广告费收入约400万元。项目运营第1年至第7年合计收入2,800.00万元，债券存续期内合计收入1,600.00万元。广告位由发行人承建、运营，但仍具有公共收益属性，可能因收入归属发生争执风险。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与德清县房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，德清县土地开发需求、基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

4、第三方担保相关风险的对策

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称为“公司”）是由重庆市国资委牵头组建的全国第一家专司农村“三权”抵押的省级担保公司，资本实力较强。公司业务范围覆盖重庆市下辖各个区县，区域内竞争力较强，风险管理和内控体系较为健全。兴农担保因自身财务状况恶化，而导致担保能力下降的可能性较小。

（二）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着德清县经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金风险的对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人与中信银行股份有限公司杭州分行签订了募集资金托管账户监管协议，在中信银行股份有限公司湖州德清支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时，根据发行人与中信建投证券股份有限公司签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

4、投融资压力加大、负债率提升风险的对策

发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度；发行人未来将采用企业债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的土地开发、安置房建设等项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

5、对外担保风险的对策

针对对外担保，发行人制定了对外担保管理制度，对担保的审查与控制，担保的风险管理作出了明确规定，通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。

6、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

7、应收款项较大的对策

针对应收账款较大的问题，发行人将进一步拓宽业务范围，实现营业收入来源的多样化，在一定程度上降低土地开发整理、市政项目建设资金回流的不稳定性对发行人产生的影响。同时，发行人还将根据项目建设和业务发展情况，制定合理的财务规划，优化应收账款的管理，避免现金流不稳定性带来的不利影响。

第十五条 信用评级

一、信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司（简称“中证鹏元”）和联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AAA 级，发行人长期主体信用级别为 AA 级。

二、中证鹏元信用评级报告主要事项

（一）内容摘要

1、评级结论

中证鹏元评定德清县恒达建设发展有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2020 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）”的信用等级为 AAA。

2、优势

德清县经济保持快速增长，外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。

公司作为德清县内主要基础设施建设主体之一，业务持续性较好。

近三年来德清县人民政府持续向公司划拨资本、提供补助，公司获得的外部支持力度较大。

兴农担保提供的保证担保有效提升了本期债券信用水平。

3、关注

公司存货、其他应收款、受限资产占比较大，资产流动性较弱。

近三年公司经营活动现金流持续为负，在建项目待投资额较大，公司面临较大的资金压力。

公司有息负债规模较大，面临的偿债压力较大。

公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对德清县恒达建设发展有限公司开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注德清县恒达建设发展有限公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对德清县恒达建设发展有限公司的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，德清县恒达建设发展有限公司须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据德清县恒达建设发展有限公司信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，德清县恒达建设发展有限公司应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与德清县恒达建设发展有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整德清县恒达建设发展有限公司信用评级。

如德清县恒达建设发展有限公司不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据德清县恒达建设发展有限公司公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、联合资信信用评级报告主要事项

（一）内容摘要

1、评级结论

联合资信评定德清县恒达建设发展有限公司的主体信用等级为

AA，评级展望为稳定；评定“2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）”的信用等级为AAA。

2、优势

德清县经济持续增长，公司外部发展环境良好。

公司为德清县重要的土地一级开发和基础设施建设主体，具有一定业务专营优势。

近三年来德清县人民政府持续向公司划拨资本，公司获得的外部支持力度大。

兴农担保为本期公司债券提供担保，提升了本期公司债券的偿付安全性。

3、关注

公司未来土地出让存在不确定性。

公司存货和其他应收款大幅增长且规模大，资产流动性偏弱。

公司债务规模快速增长，债务负担偏重，融资压力较大。

公司营业收入持续下降，业务构成有所变化，利润总额对政府补助依赖程度整体较高。

募投项目收入受经济环境和房地产市场影响较大，存在不确定性。

（二）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

德清县恒达建设发展有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

德清县恒达建设发展有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对德清县恒达建设发展有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，德清县恒达建设发展有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注德清县恒达建设发展有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现德清县恒达建设发展有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对德清县恒达建设发展有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如德清县恒达建设发展有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对德清县恒达建设发展有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与德清县恒达建设发展有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、发行人银行授信情况

截至2019年9月末，公司共获得金融机构授信总额为107.02亿元，未使用额度15.60亿元，间接融资渠道通畅。

五、发行人信用记录

根据中国人民银行《企业信用报告》（机构信用代码：G10330521000979908），截至2019年6月19日，公司无未结清或已结清的不良信贷信息，过往债务履约情况良好。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江广诚律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况,并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解,出具法律意见书。浙江广诚律师事务所认为:

一、本次发行的批准和授权

发行人内部决策机构已经依据法律程序作出了批准本期债券发行的决议,决议符合相关法律、法规及发行人章程的规定,决议内容合法有效,发行人申请发行本期债券已取得发行人内部所需的批准授权,该等已经取得的批准和授权合法有效;发行人发行本期债券的具体发行方案尚需获得国家发改委的核准。

二、发行人本次发行的主体资格

律师认为,发行人系中华人民共和国境内经注册登记成立且有效存续的企业法人,成立时间已满3年,不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定的需要终止的情形,具备《证券法》、《债券条例》以及其他法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

三、本次发行的实质条件

- (一) 发行人净资产不低于人民币6,000万元;
- (二) 发行人累计债券余额不超过净资产的40%;
- (三) 发行人经济效益良好,最近三年连续盈利,最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息;
- (四) 本期债券募集资金用途符合相关规定;
- (五) 发行人本期债券的利率由发行人根据市场情况确定,不超过国务院限定的利率水平;

（六）发行人不存在已发行的公司债券和其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态

（七）发行人最近三年没有违法及重大违规行为

（八）本期债券的发行对象符合相关规定

（九）发行人及本期债券的信用级别符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

四、发行人的设立及股权变动情况

律师认为，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人历次增资过程中有关的资产评估、验资等事项均已履行了必要的程序，发行人历次股权变动符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东投入公司的资产权属关系清晰，不存在法律障碍或潜在的法律风险。是在中国境内依法设立并合法有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律、行政法规、其他规范性文件及发行人《公司章程》规定的应予终止的情形，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，具备公开发行本期债券的主体资格。

五、发行人的股东和实际控制人

律师认为，发行人股东，具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例均符合有关法律、法规、规范性文件的规定；根据发行人历次增资的《验资报告》、《资产评估报告》及相关的产权证书记载，股东投入发行人的资产权属清晰，经过评估、验资并已完成资产转移，不存在法律障碍或潜在的法律风险。

六、发行人的独立性

律师认为，发行人已经根据《公司法》等相关法律的规定，建立了独立的公司法人及企业组织制度，产权清晰、权责明确，自负盈亏，能够独立的市场化运作，具备独立面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及资信状况

发行人及其合并报表范围内的各级子公司的经营范围已取得工商行政管理部门的核准，符合我国有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人的经营范围及经营方式符合《公司法》和国家发改委有关的法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；近三年内，发行人业务未发生重大变化，不存在法律问题；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况和授信状况良好。

八、关联交易及同业竞争

发行人建立了董事会、监事会治理机构，同时制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《财务管理制度》等，对发行人及控股子公司对外担保、财务行为等进行规范，对公司关联交易的原则、关联方和关联关系、关联交易的决策程序等作了明确的规定，保证发行人与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人与关联企业业务相互独立，不存在同业竞争。

九、发行人的主要财产

律师认为，发行人的资产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或其他权属不明的情形，不存在资产产权共有的情形以及对他方重大依赖的情形，不会影响发行人资产、业务的独立性。

十、发行人的重大债权债务情况

律师认为，发行人正在履行或将要履行的借款合同、对外担保合同均为发行人及其子公司在正常经营活动中产生，均由发行人及其子

公司作为合同主体，合同内容和形式均合法有效，合同履行不存在法律障碍。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动争议等原因产生的侵权之债。律师认为，发行人正在履行和将要履行的重大合同合法有效，不存在潜在风险。

十一、公司的重大资产变化及收购兼并

发行人律师认为，不存在可能导致发行人的业务发生重大变化的资产重组计划，同时在可预见的一段时间内，发行人未准备进行资产置换、资产剥离、资产出售或其他收购等行为。

十二、发行人的税务

发行人及其子公司近三年依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的环境保护

律师认为，发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十四、发行人募集资金的运用

律师认为，债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》、《债券条例》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

十五、公司涉及的诉讼、仲裁或行政处罚

律师认为，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事长、总经理不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十六、关于发行人募集说明书法律风险的评价

律师认为，发行人《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，符合相关法律、法规以及规范性

文件的有关要求；《募集说明书》对法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

结论意见：

（一）发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行尚需取得国家发改委的核准；

（二）发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本期发行的主体资格；

（三）发行人申请发行本期债券的实质条件符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（四）发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍；

（五）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形；

（八）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

（九）发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质的法律障碍；

（十）发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序；

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、

法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形；

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十三）本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）截至2018年12月31日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件；

（十五）本期发行的信息披露文件中涉及法律的内容真实完整；

（十六）本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效；

（十七）律师事务所确认，对本期发行具有重大影响的事项均进行了核查和披露，不存在需要说明的对本期发行有重大影响的其他法律问题。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本期发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

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款由投资者承担。

三、发行人承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条 备查文件

一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书；
- 3、发行人2015年至2017年经审计的三年连审的财务报告；
- 4、发行人2018年经审计的财务报告；
- 5、中证鹏元资信评估股份有限公司和联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、浙江广诚律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、德清县恒达建设发展有限公司公司债券债权代理协议；
- 8、德清县恒达建设发展有限公司公司债券持有人会议规则；
- 9、德清县恒达建设发展有限公司公司债券偿债资金专户监管协议；
- 10、德清县恒达建设发展有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议；
- 11、重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、德清县恒达建设发展有限公司

联系人：赵群英

联系地址：浙江省德清县武康街道群益街112号

联系电话：0572-8070111

传真：0572-8073889

邮政编码：313200

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：王崇赫、柳青、段小刚、许刚、陈宇翔

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451353

传真：010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

附表一：

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号5层	蒋胜	010-65180688
2	申万宏源证券有限公司	固定收益部	北京市西城区太平桥大街19号	许杨杨	010-88013865

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	239,262.04	198,743.79	212,784.61	55,339.99
应收票据及应收账款	5,653.33	1,961.72	2,226.27	377.41
预付款项	8,113.07	9,712.48	8,921.46	33.11
其他应收款	718,073.56	743,113.79	545,542.07	349,513.11
存货	492,160.19	399,381.32	242,487.63	125,832.38
其他流动资产	79,020.75	31,577.74	7,306.67	392.13
流动资产合计	1,542,282.95	1,384,490.83	1,019,268.72	531,488.13
非流动资产：				
可供出售金融资产	12.80	10.00	10.00	10.00
长期应收款	4,595.00	3,019.00	630.00	170.00
投资性房地产	61,956.32	37,477.60	-	-
固定资产	111,166.19	115,045.69	95,300.26	10,340.05
无形资产	20.48	23.40	26.56	-
长期待摊费用	239.74	23.71	42.24	38.99
递延所得税资产	130.87	64.20	73.88	55.26
非流动资产合计	178,121.39	155,663.61	96,082.94	10,614.30
资产总计	1,720,404.34	1,540,154.44	1,115,351.66	542,102.43
流动负债：				
短期借款	33,000.00	3,800.00	7,600.00	13,749.00
应付票据及应付账款	9,093.76	11,134.63	8,491.45	7,591.12
预收款项	926.47	1,315.67	290.08	1,682.76
应付职工薪酬	-	70.97	79.95	78.70
应交税费	672.46	1,275.51	671.54	732.64
其他应付款	38,238.01	43,073.21	58,562.56	31,897.69
一年内到期的非流动负债	116,125.45	152,308.14	33,362.00	5,068.00
流动负债合计	198,056.13	212,978.14	109,057.59	60,799.92
非流动负债：				
长期借款	765,257.89	710,085.32	542,672.10	187,734.95

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
应付债券	75,000.00	-	-	-
长期应付款	1,786.60	1,906.17	1,874.26	1,993.20
其他非流动负债	10,013.00	10,013.00	-	-
非流动负债合计	852,057.49	722,004.49	544,546.37	189,728.15
负债合计	1,050,113.63	934,982.63	653,603.96	250,528.07
所有者权益：				
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	50,000.00
资本公积	399,946.75	354,094.51	227,774.74	183,756.63
盈余公积	7,295.15	7,295.15	6,386.61	4,425.19
未分配利润	82,962.69	65,814.80	57,451.41	38,471.95
归属于母公司所有者权益合计	640,204.60	577,204.46	441,612.76	276,653.77
少数股东权益	30,086.12	27,967.36	20,134.95	14,920.60
所有者权益合计	670,290.71	605,171.82	461,747.70	291,574.37
负债和所有者权益总计	1,720,404.34	1,540,154.44	1,115,351.66	542,102.43

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
其中：营业收入	51,446.74	48,751.05	49,605.59	55,083.61
二、营业总成本	49,689.64	46,864.33	29,626.14	53,001.73
其中：营业成本	43,841.53	41,440.68	27,833.67	51,714.71
税金及附加	296.59	548.49	91.96	79.08
销售费用	18.40	10.26	30.47	8.53
管理费用	5,727.79	5,202.08	1,523.75	1,217.00
财务费用	-461.35	-298.46	71.80	-13.32
资产减值损失	-266.68	-38.72	74.49	-
加：其他收益	15,463.55	7,973.27	1,736.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	16.84	-	-4.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,220.65	9,876.83	21,715.44	2,081.88
加：营业外收入	101.90	4.47	0.37	20,045.50
减：营业外支出	67.81	16.32	16.70	1.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,254.74	9,864.98	21,699.11	22,125.49
减：所得税费用	86.89	451.14	207.16	679.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	17,147.89	9,451.93	21,524.61	18,348.97
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	19.96	-38.09	-32.65	3,096.95
六、综合收益总额	17,167.85	9,413.85	21,491.95	21,445.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,147.89	9,451.93	21,524.61	18,348.97
归属于少数股东的综合收益总额	19.96	-38.09	-32.65	3,096.95

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	50,233.62	52,130.57	48,362.62	56,622.68
收到的税费返还	-	1,433.04	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	192,784.63	125,923.82	120,660.76	126,195.09
经营活动现金流入小计	243,018.24	179,487.43	169,023.38	182,817.77
购买商品、接受劳务支付的现金	92,266.06	183,369.75	134,217.54	53,037.13
支付给职工以及为职工支付的现金	1,972.57	1,790.50	1,339.63	1,210.47
支付的各项税费	1,366.96	762.36	831.80	451.01
支付其他与经营活动有关的现金	188,542.96	317,391.87	240,681.44	247,119.04
经营活动现金流出小计	284,148.55	503,314.48	377,070.41	301,817.65
经营活动产生的现金流量净额	-41,130.31	-323,827.05	-208,047.03	-118,999.87
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.54	43.13	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	30,000.00	-
投资活动现金流入小计	0.54	43.13	30,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,036.13	37,958.94	310.32	363.09
投资支付的现金	40,000.00	15,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	38.05	153.90	-
投资活动现金流出小计	67,036.13	52,996.98	464.21	363.09
投资活动产生的现金流量净额	-67,035.59	-52,953.86	29,535.79	-363.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	176,640.00	-	-	57,600.00
取得借款收到的现金	75,000.00	378,313.00	344,100.00	155,119.22
收到其他与筹资活动有关的现金	78,148.25	121,474.80	8,800.00	10,500.00
筹资活动现金流入小计	329,788.25	499,787.80	352,900.00	223,219.22
偿还债务支付的现金	128,450.12	85,740.64	24,339.50	84,067.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,877.97	35,748.08	22,189.75	9,507.69
支付其他与筹资活动有关的现金	26,168.93	2,720.96	24,460.00	21,500.00
筹资活动现金流出小计	175,497.03	124,209.67	70,989.25	115,074.96

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
筹资活动产生的现金流量净额	154,291.21	375,578.13	281,910.75	108,144.26
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	46,125.32	-1,202.78	103,399.51	-11,218.70
加：期初现金及现金等价物余额	150,381.84	131,584.61	28,185.10	38,058.69
六、期末现金及现金等价物余额	196,507.16	130,381.84	131,584.61	26,839.99

附表五：

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
流动资产：		
货币资金	396,039.23	506,289.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,800.00	6,250.00
应收票据及应收账款	204,812.55	183,699.67
预付款项	217.83	38.94
应收保费	1,569.41	612.98
其他应收款	57,462.07	63,671.80
其他流动资产	202,071.82	233,512.87
流动资产合计	863,972.91	994,076.09
非流动资产：		
可供出售金融资产	58,607.18	10,544.79
持有至到期投资	61,167.76	51,767.53
长期股权投资	2,051.10	7,309.19
投资性房地产	245.42	118.18
固定资产	12,344.74	12,185.81
在建工程	453.33	450.61
无形资产	53.21	196.13
长期待摊费用	107.73	85.60
递延所得税资产	24,851.35	19,218.67
其他非流动资产	1,272,489.20	1,141,357.34
非流动资产合计	1,432,370.03	1,243,233.86
流动负债：		
短期借款	5,000.00	5,000.00
应付账款	1,633.91	1,430.03
预收款项	43,252.50	20,372.21
应付职工薪酬	5,078.51	4,077.72
其中：应付工资	4,899.29	3,913.06
应付福利费	2.77	-
应交税费	7,700.82	6,426.04

2020 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

项目	2018 年末	2017 年末
其中：应交税金	7,649.31	6,399.98
其他应付款	108,839.04	69,265.49
保险合同准备金	173,795.68	156,121.96
其他流动负债	71,665.63	66,425.39
流动负债合计	416,966.09	329,118.84
非流动负债：		
其他非流动负债	895,199.00	931,300.00
非流动负债合计	895,199.00	931,300.00
负债合计	1,312,165.09	1,260,418.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	295,000.00	295,000.00
资本公积	244,002.49	244,031.83
其他综合收益	32.38	32.38
盈余公积	5,458.98	4,030.81
一般风险准备	409.78	3,344.39
未分配利润	14,052.21	7,688.99
归属于母公司所有者权益合计	562,643.89	554,128.40
*少数股东权益	421,533.96	422,762.70
所有者权益（或股东权益）合计	984,177.85	976,891.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,296,342.94	2,237,309.94

附表六：

担保人 2018 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	74,286.43	61,172.91
其中：营业收入	58,379.97	49,931.88
利息收入	15,875.17	11,229.93
手续费及佣金收入	31.29	11.11
二、营业总成本	56,614.80	46,918.59
其中：营业成本	1,026.02	1,094.14
利息支出	86.12	43.44
手续费及佣金支出	211.36	621.38
提取保险合同准备金净额	27,936.53	22,242.15
税金及附加	452.25	773.51
管理费用	19,696.22	18,458.48
财务费用	948.56	756.86
其中：利息支出	1,320.49	889.73
利息收入	396.66	141.69
资产减值损失	6,257.76	2,923.20
投资收益（损失以“-”号填列）	3,191.98	1,684.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121.32	-97.06
其他收益	1,566.20	2,145.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,298.96	18,084.40
加：营业外收入	408.24	671.13
其中：政府补助	267.83	551.06
减：营业外支出	653.20	478.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,054.00	18,277.22
减：所得税费用	491.53	3,432.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,562.47	14,844.57
归属于母公司所有者的净利润	15,215.67	8,240.38
*少数股东损益	6,346.80	6,604.19
持续经营损益	21,562.47	14,844.57
六、其他综合收益的税后净额	-	127.00

项目	2018 年度	2017 年度
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	0.65
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	126.35
七、综合收益总额	21,562.47	14,971.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,215.67	8,241.02
*归属于少数股东的综合收益总额	6,346.80	6,730.55

附表七：

担保人 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 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	4,398.11	4,675.56
△收到原保险合同保费取得的现金	75,860.61	61,581.94
△收取利息、手续费及佣金的现金	14,521.10	11,198.94
收到的税费返还	0.07	13.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,271,806.97	554,121.24
经营活动现金流入小计	1,366,586.86	631,591.34
购买商品、接收劳务支付的现金	335.52	565.17
△支付原保险合同赔付款项的现金	79,317.21	97,727.55
△支付利息、手续费及佣金的现金	194.99	646.61
支付给职工以及为职工支付的现金	12,468.55	11,068.46
支付的各项税费	11,345.30	12,976.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,347,052.19	555,972.74
经营活动现金流出小计	1,450,713.71	678,956.93
经营活动产生的现金流量净额	-84,126.91	-47,365.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	78,029.79	80,880.20
取得投资收益收到的现金	2,445.39	2,062.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.40	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	350.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	17,436.36	30.90
投资活动现金流入小计	98,261.95	82,973.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	874.66	1,006.28
投资支付的现金	139,038.56	98,840.00
支付其他与投资活动有关的现金	8,001.13	1,600.00
投资活动现金流出小计	147,914.34	101,446.28
投资活动产生的现金流量净额	-49,652.40	-18,472.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	22,500.00	92,100.00

2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书

项目	2018 年度	2017 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	22,500.00	10,100.00
取得借款所收到的现金	5,000.00	5,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	512,050.00
筹资活动现金流入小计	27,500.00	609,150.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,000.00	5,160.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,547.40	1,851.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	353,050.00
筹资活动现金流出小计	8,790.45	358,210.99
筹资活动产生的现金流量净额	18,709.55	250,939.01
四、现金及现金等价物净增加额	-115,069.76	185,100.97
加：期初现金及现金等价物余额	501,302.57	316,201.60
五、期末现金及现金等价物余额	386,232.82	501,302.57