

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 年义乌经济技术开发区开发有限公司 公司债券募集说明书



发行人



义乌经济技术开发区
Yiwu Economic-technological
Development Area

义乌经济技术开发区开发有限公司

主承销商、簿记管理人



中信建投证券
CHINA SECURITIES

二〇二〇年 七月

声明及提示

一、发行人声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书，发行人执行董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资以及其他募集资金禁止投向领域。

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》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》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 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券（债券简称“20 义乌经开债”）。

（二）发行总额：人民币 10 亿元。

（三）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，同时附设第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券采用固定利率方式。本期债券在存续期内前五年的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》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）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本。最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

（十一）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（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。

（十二）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）。

（十三）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（十四）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，与分销商国信证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

（十五）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 **AA**，本期债券信用级别为 **AA+**。

（十六）信用安排：本期债券由义乌市国有资本运营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十七）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 本期债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	18
第四条 认购与托管	22
第五条 债券发行网点	24
第六条 认购人承诺	25
第七条 债券本息兑付办法	27
第八条 发行人基本情况	30
第九条 发行人业务情况	56
第十条 发行人财务情况	76
第十一条 已发行尚未兑付的债券	113
第十二条 募集资金用途	114
第十三条 偿债保障措施	126
第十四条 投资者人保护条款	138
第十五条 风险与对策	156
第十六条 信用评级	165
第十七条 法律意见	169
第十八条 其他应说明的事项	173
第十九条 备查文件	174

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	义乌经济技术开发区开发有限公司。
本期债券	指	发行总额为人民币 10 亿元的 2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券。
本期发行	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 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券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	主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2019 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
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。
募集资金账户监管人	指	兴业银行股份有限公司义乌分行、浙江稠州商业银行股份有限公司、江苏银行股份

		有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司金华义乌支行。
偿债资金监管账户监管人	指	兴业银行股份有限公司义乌分行。
兴业银行义乌分行	指	兴业银行股份有限公司义乌分行。
稠州商业银行	指	浙江稠州商业银行股份有限公司。
江苏银行杭州分行	指	江苏银行股份有限公司杭州分行。
宁波银行义乌支行	指	宁波银行股份有限公司金华义乌支行。
债券持有人	指	持有 2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2019 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2019 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券之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《2019 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金账户监管协议	指	发行人与募集资金账户监管人签订的《2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。
最近三年	指	2017 年（度）至 2019 年（度）。

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。
担保人/义乌国资	指	义乌市国有资本运营有限公司。
义乌经开区	指	义乌经济技术开发区。
工程建设公司	指	义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司。
义乌经开区管委会	指	义乌经济技术开发区管理委员会。
工作日	指	北京市的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〔2020〕113号文件注册公开发行。

依据发行人《公司章程》的规定，2019 年 7 月 10 日，拥有发行人 51%股权的出资人义乌经济技术开发区管理委员会做出批复，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执行董事处理。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：义乌经济技术开发区开发有限公司

住所：浙江省义乌市稠江街道杨村路300号

法定代表人：陈强

联系人：朱麒臻

联系地址：浙江省义乌市稠江街道杨村路300号

联系电话：0579-85038822

传真：0579-85038822

邮政编码：322099

二、承销团

（一）主承销商/债权代理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、鲁浚枫

联系地址：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：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：何畏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四
层

联系电话：010-88005017

传真：010-88005099

邮编：100033

三、审计机构：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强

联系人：吴成航、吴星光

联系地址：浙江省杭州市江干区新业路 8 号 UDC 时代大厦 A
座 8 楼

联系电话：0571-88879201

传真：0571-88879000

邮政编码：310016

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：赵倚萱

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63521885

邮政编码：200001

五、发行人律师：浙江星耀律师事务所

住所：义乌市经发大道 207 号六楼

负责人：陈强

联系人：陈强、汪宁

办公地址：义乌市经发大道207号六楼

联系电话：0579-85328522

传真：0579-85328522

邮编：322000

六、担保人：义乌市国有资本运营有限公司

住所：浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6
楼

法定代表人：陈兴武

联系人：朱俊杰

办公地址：浙江省义乌市稠城宾王路158号

联系电话：0579-85667006

传真：0579-85667007

邮编：322000

七、募集资金监管账户监管人

（一）兴业银行股份有限公司义乌分行

住所：浙江省义乌市国际商贸城金融商务区国信证券大厦

负责人：鲍小龙

联系人：吴锦豪

办公地址：浙江省义乌市国际商贸城金融商务区国信证券大厦

联系电话：0579-85552888

邮政编码：322000

（二）浙江稠州商业银行股份有限公司

住所：浙江省金华市义乌市义乌乐园东侧

负责人：金子军

联系人：黄惠秀

办公地址：浙江省义乌市义乌乐园东侧

联系电话：0579-85337796

邮政编码：322000

（三）江苏银行股份有限公司杭州分行

住所：杭州市西湖区天目山路38号

负责人：周同恩

联系人：严睿嘉

办公地址：杭州市西湖区天目山路38号

联系电话：0571-88357966

邮政编码：310000

（四）宁波银行股份有限公司金华义乌支行

住所：浙江省义乌市工人北路966号富国大厦1-4层

负责人：王洪毅

联系人：黄凯

办公地址：浙江省义乌市工人北路966号富国大厦1-4层

联系电话：0579-89908953

邮政编码：322000

八、偿债资金监管账户监管人：兴业银行股份有限公司义乌分行

住所：浙江省义乌市国际商贸城金融商务区国信证券大厦

负责人：鲍小龙

联系人：吴锦豪

办公地址：浙江省义乌市国际商贸城金融商务区国信证券大厦

联系电话：0579-85552888

邮政编码：322000

九、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：毕远哲、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170735

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

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

十、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

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**义乌经济技术开发区开发有限公司

二、**债券名称：**2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券（债券简称“20 义乌经开债”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为七年期固定利率债券，同时附设第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券采用固定利率方式。本期债券在存续期内前五年的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》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）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发

行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

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

十一、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另

有规定除外)公开发行为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。

十二、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)。

十三、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 7 月 30 日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 7 月 31 日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2020 年 7 月 31 日起至 2020 年 8 月 1 日止。

十七、起息日：自 2020 年 8 月 1 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 1 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自 2020 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日止(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

二十、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十一、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十二、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，与分销商国信证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

二十三、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

二十四、信用安排：本期债券由义乌市国有资本运营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十五、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。

二十六、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年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券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由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<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由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记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、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

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协议发行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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，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、接受本期债券《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、
《募集资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

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）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，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 8 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 1 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）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；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，由发行人在有关主管部门指定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款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 1 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）未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券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。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）发行人有权决定在本期债券存续期的第五年末上调或下调本期债券存续期后两年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

（二）发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（三）发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述公告的调整并继续持有本期债券。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照证券登记机构和其他有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）投资者持有本期债券未回售部分的债券票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：义乌经济技术开发区开发有限公司

成立日期：一九九三年六月二十九日

注册资本：336,800.00 万元

法定代表人：陈强

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：浙江省义乌市稠江街道杨村路300号

经营范围：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；义乌经济技术开发区范围内的土地一级开发；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务。（上述经营范围须审批资质证书的与有效资质证书同时使用）

发行人成立于 1993 年 6 月 29 日，前身系原浙江省义乌经济开发区开发总公司，由义乌经开区管委会全额出资成立。2014 年 9 月 11 日，公司出资人由义乌经开区管委会变更为义乌市国有资本运营有限公司，并更为现名，最终控制方为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会。2017 年 11 月，公司注册资本由 10 亿元增至 16.5 亿元，仍由义乌国资全额持股。2018 年 10 月，义乌经开区管委会以货币形式对公司出资 17.18 亿元，增资后公司注册资本增至 33.68 亿元，义乌

经开区管委会和义乌国资分别持有公司 51.01%和 48.99%的股权。截至 2019 年末，发行人实收资本为人民币 25.84 亿元¹，义乌经开区管委会为公司控股股东及实际控制人。

发行人是义乌经济技术开发区核心的国有资产运营主体，主要负责义乌经开区范围内的城市基础设施建设、国有资产运营管理以及房地产等业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 889,818.40 万元，负债总额为 562,601.72 万元，所有者权益为 327,216.68 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 42,868.12 万元，净利润 6,891.66 万元。

二、历史沿革

（一）公司成立

浙江省义乌经济开发区开发总公司于 1993 年 6 月 29 日，经《义乌市人民政府办公室关于将我市企业国有资产统一移交和划归市国有资产投资控股有限公司运作、管理的通知》（义政办[2001]171 号）批准成立，并与当日完成工商注册登记，取得义乌市工商行政管理局核发的 330782000107241 号《企业法人营业执照》。公司设立时注册资本为人民币 1,000.00 万元，由浙江省义乌市经济开发区管理委员会足额缴纳，且经义乌至诚会计师事务所有限责任公司义至会师验字

¹ 根据发行人《公司章程》，义乌经开区管委会应于 2028 年 8 月 8 日前完成出资。

[2001]第 188 号验资报告验证。住所地稠州西路 138 号，企业性质为国有企业，经营范围：经济开发区内的工业园区开发。

（二）公司改制成为义乌经济技术开发区开发有限公司

2014 年 9 月 11 日，根据义乌市人民政府国有资产监督管理委员会义国资委发[2014]44 号《义乌市国资委关于浙江省义乌经济开发区开发总公司改制方案的批复》文件，以及义乌经济技术开发区管理委员会、义乌市人民政府国有资产监督管理委员会义开发管[2014]55 号《关于浙江省义乌经济开发区开发总公司改制事宜的请示》文件，浙江省义乌经济开发区开发总公司改制为义乌经济技术开发区开发有限公司，义乌经济技术开发区开发有限公司出资人由浙江省义乌经济开发区管委会变更为义乌市国有资本运营中心（现已更名为“义乌市国有资本运营有限公司”），公司性质变更为义乌市国有资本运营中心独资设立的一人有限责任公司（内资法人独资），注册资本变更为 100,000.00 万元人民币。

（三）公司第一次住所、经营范围变更

2016 年 9 月 11 日，公司住所变更为浙江省义乌市稠江街道杨村路 300 号；经营范围变更为：经营范围：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林建设项目建设；各类政府（社会）性房地产项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；义乌经济技术开发区范围内的土地一级开发；以投资、控股、

参股、转让等形式从事资本经营业务。（上述经营范围须审批资质证书的与有效资质证书同时使用）。

（四）公司第一次注册资本变更

2017 年 11 月 20 日，义乌市国有资本运营有限公司增资 65,000.00 万元，公司注册资本变更为 165,000.00 万元人民币。

（五）公司第二次注册资本变更

2018 年 10 月，义乌经开区管委会以货币形式对公司出资 17.18 亿元，增资后公司注册资本增至 33.68 亿元，义乌经开区管委会和义乌国资分别持有公司 51.01%和 48.99%的股权。截至 2018 年末，公司已收到义乌经济技术开发区管理委员会实际缴纳的出资款 61,900.66 万元，其中 51,222.80 万元计入发行人实收资本，10,677.86 万元作为溢价出资计入发行人资本公积。

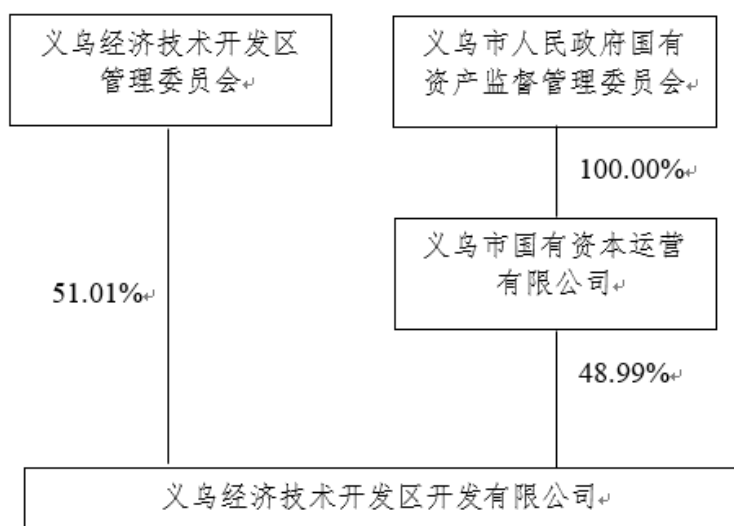
截至 2019 年末，发行人实收资本为人民币 25.84 亿元，义乌经开区管委会为发行人控股股东及实际控制人。

三、股东情况

（一）股权结构

发行人为国有控股公司，截至本募集说明书签署之日，公司股权结构如下：

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人为义乌经济技术开发区管理委员会。

办公地址：义乌市杨村路 300 号

主要职责：根据浙江省机构编制委员会《关于同意设立义乌经济技术开发区管理委员会的批复》（浙编〔2012〕56 号），义乌经济技术开发区管理委员会为受市人民政府委托，负责开发区开发、建设和管理工作的市政府副处级派出机构。主要职责为：

（一）负责国家、省、市有关法律、法规、规章和政策在开发区的贯彻实施，拟订开发区有关管理规定并组织实施。

（二）负责对稠江街道、北苑街道、城西街道、佛堂镇、上溪镇、义亭镇、赤岸镇相应规划区（以下简称“整合提升区”）的综合统筹工作。现阶段主要负责稠江街道、义亭镇行政区划范围（以下简称“先期开发区”）的开发、建设和管理工作。

（三）受市政府委托，负责先期开发区各产业平台项目推进中行政审批工作。

（四）负责编制开发区经济发展规划；负责制定开发区产业规划和产业准入指导目录、项目准入标准和准入管理办法，并组织实施；负责制定开发区经济发展的相关政策，并组织实施。

（五）负责先期开发区具体建设项目（不含房地产项目）的建设和竣工验收工作。

（六）负责先期开发区的招商引资工作和内外经贸统筹协调工作。

（七）负责先期开发区科技创新平台、科技队伍和科技信息化建设工作。

（八）负责协调整合提升区的统计工作和年度考核；负责整合提升区非公企业党建、科技创新等工作的总结、宣传。

（九）协调和管理市级有关部门设在开发区的分支机构和派出机构工作。

（十）按照干部管理权限，管理义乌经开区管委会和直属单位干部。

（十一）承办市委、市政府交办的其他事项。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东不存在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《义乌经济技术开发区开发有限公司公司章程》（以下简称《公司章程》），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立了党组织、股东会、执行董事、总经理、监事、财务总监，并建立了有效的会议议事规则。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、党组织

公司党组织书记、副书记、委员的任职数按上级党组织批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。公司党组织书记和执行董事原则上由一人担任，符合条件的党组织领导班子成员可通过法定程序进入经理层，经理成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入党组织领导班子。同时，按上级规定建立纪律检查组织。

公司党组织根据《党章》有关规定，履行以下职责：

（1）保证监督党和国家的方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院、省委和省政府重大战略决策，执行上级党组织有关重要工作部署；

（2）参与企业重大决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题并提出意见建议，支持股东会、执行董事、监事、经理层依法行使职权；

(3) 坚持党管干部原则与股东会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使人权相结合，公司党组织要在确定标准、规范程序、参与考察、推荐人选方面把好关，切实加强本单位干部队伍建设。坚持党管人才原则，全面深入实施人才强企战略；

(4) 加强对企业领导人员的监督，完善内部监督体系，统筹内部监督资源，建立健全权力运行监督机制；

(5) 加强基层党组织建设、党员发展和教育管理工作，充分发挥基层党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用；

(6) 履行党风廉政建设主体责任，抓好党风廉政建设和反腐败工作，支持纪检工作人员开展工作；

(7) 领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群团工作；

(8) 研究其他应由公司党组织参与或决定的事项。

2、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，依法行使以下职权：

(1) 修改公司章程；

(2) 审议批准增加或者减少注册资本；

(3) 审议批准公司合并、分离、解散或者变更公司形式；

(4) 审议批准公司重大资产处置。

(5) 决定公司的战略发展规划、经营方针和基本建设项目投资计划；

(6) 审议批准公司执行董事、监事和高级管理人员人选，审议批准公司执行董事、监事和有关高级管理人员薪酬的方案；

(7) 审议批准公司负责人业绩考核方案及对公司负责人进行年度考核和任期考核方案，并对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(8) 审议批准公司基本建设、重大投资、融资计划及其他事项报告；

(9) 审议批准公司年度财务预、决算方案，公司利润分配方案和亏损弥补方案；

(10) 审议批准执行董事报告；

(11) 审议批准监事报告；

(12) 审议批准发行公司债券；

(13) 法律法规及章程规定的其他职权。

除第(1)至第(4)项职权外，其他股东会的职权行使表决时，义乌市国有资本运营有限公司委托义乌市经济技术开发区管理委员会行使表决权。

股东会会议由执行董事召集和主持，执行董事因特殊原因不能履行职务或不履行职务时，由副总经理召集和主持。

当公司出现重大问题时，股东可提议召开临时会议。监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

股东会应当对所议事项作出的决定形成会议记录，由出席会议的股东代表签名，交公司存档。

3、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人。执行董事任期 3 年，任期届满，可连任。执行董事行使下列职权：

- (1) 召集和主持股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构设置；
- (9) 决定聘任或解聘除应由股东会聘任或解聘以外的负责管理人员并决定其报酬事项；
- (10) 制定公司基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一人，经股东会同意由执行董事兼任。副总经理三人。任期 3 年，任期届满，可连任。总经理是公司经营活动的组织者和领导者，负责公司日常经营管理工作。经营班子讨论决定公司重大问题时，应事先听取党组织意见，经营班子根据党组织讨论意见作出决定。总经理依法行使下列职权：

- (1) 主持公司经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营、管理计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案、
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (5) 指定公司的具体规章；
- (6) 提请总经理办公会议研究或确定除应由股东会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (7) 提请总经理办公会议研究或确定授权范围内国有资产产权代表委派事宜；
- (8) 拟订公司预算、决算和收益分配方案；
- (9) 根据股东会授权代表公司对外处理事务；
- (10) 股东会授予的其他职权。

副总经理根据职责分工，协助配合总经理工作。

公司建立总经理办公会议制度。办公会议由总经理召集和主持，副总经理参加，必要时可吸收有关部门负责人参加。总经理不能履行职务时，可委托副总经理召集和主持。议题经充分讨论后，形成会议纪要或文件，经总经理签署后执行。

5、监事

公司不设立监事会，设监事一人。监事对公司执行董事、总经理和副总经理等高级管理人员以及资产的安全增值情况行使监督职能。监事会每届任期三年，任期届满，连选可以连任。监事的主要职权：

- (1) 审查经注册会计师验证的或者经总经理签署的公司财务报告，监督、评价公司经济效益和国有资产保值、增值状况；
- (2) 根据工作需要，查阅财务账目和有关资料；
- (3) 对公司的有关执行董事、总经理、副总经理及其它有关管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督、提出询问；
- (4) 当执行董事、总经理、副总经理的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，并有权向股东会报告；
- (5) 对公司的业绩进行监督、评价和记录；向股东会提出有关执行董事、总经理、副总经理的奖惩建议；
- (6) 提议召开临时股东会会议；
- (7) 根据执行董事和总经理的要求，提供咨询意见；
- (8) 股东会要求履行的其他职责。

监事对股东会负责，并定期向其报告工作，监事不得兼任公司的高级管理人员。

6、财务总监

公司设财务总监一人，任期 3 年，任期届满，可继续连任。财务总监不得兼任监事。财务总监的主要职权：

- (1) 审核公司重要财务报表和报告，并与总经理共同确认其准确性后报股东会；

(2) 参与制订公司财务管理规定，监督检查公司的财务运作和资金收支情况；

(3) 与总经理联批规定限额范围内的企业经营性、融资性、投资性等资金使用事项；

(4) 参与拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

(5) 参与拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 参与拟订公司发行公司债券的方案；

(7) 参与拟订对投资、控股、参股单位的考核和奖惩方案；

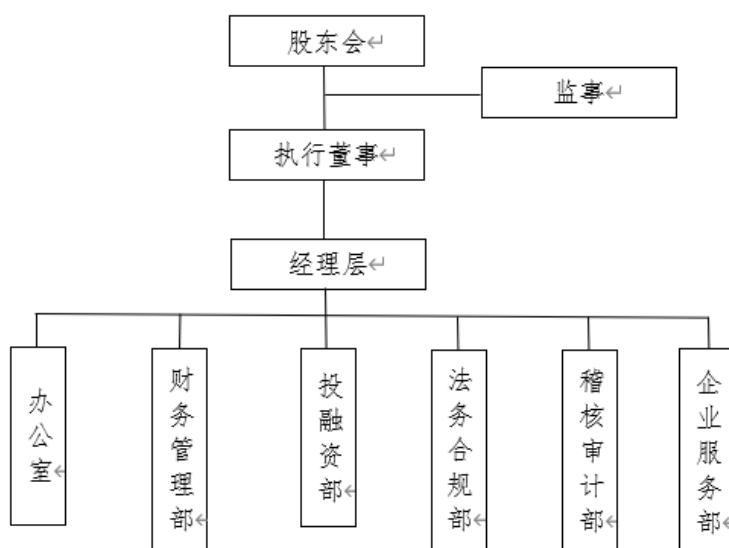
(8) 审核公司新项目投资可行性。

公司财务会计工作由总经理负责，并接受股东会监督。

(二) 发行人组织结构

截至 2019 年末，发行人内设 5 个职能部门，分别为：办公室、财务管理部、投融资部、法务合规部、稽核审计部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至 2019 年末发行人组织结构图



发行人各部门具体职能如下：

1、办公室

（1）负责公司日常文秘、接待、信息、对外宣传与公关、法律、各类会议会务等工作；

（2）负责组织起草公司的重要文稿，修改、审核各职能部门的有关文件和材料；

（3）负责制订公司基本规章制度；

（4）负责公司的档案管理、保密工作、办公用品采购、领用和后勤服务等工作；

（5）负责公司车辆的调度和管理；

（6）负责拟定公司人员聘用计划，负责公司员工聘用或解聘的程序工作；

（7）负责公司员工教育、培训工作，负责员工绩效考核工作；

（8）协助公司党建、纪检、工会和思想政治工作；

（9）公司其它工作。

2、财务管理部

（1）负责日常财务核算、统计、税收核算、申报工作；

（2）负责银行结算工作；

（3）负责费用和现金审核管理，内部审计；

（4）负责预算编制和落实；

（5）负责公司资产总体营运方针、经营策略筹资、担保等工作。

3、投融资部

（1）负责公司直接和间接融资计划的制定与实施，并进行融资的贷后服务与管理工作；

(2) 负责参与制定公司年度投资计划，组织投资方案，并进行相关业务投资协议的准备与管理工作；

(3) 配合公司整体经济运营管理相关的专题工作；

(4) 与上市有关的工作；

(5) 其他相关工作。

4、法务合规部

(1) 对公司的重大决策和管理活动，出具法律意见；

(2) 为公司经营决策，提供法律方面的支持；

(3) 为公司各部门的日常法律咨询，提供法律意见及法律支持；

(4) 参与对外商务谈判，提供法律支持及法律意见；

(5) 审核公司对外签订的经济合同、采购合同、工程合同和其他合同、协议等，督导公司的合同管理工作；

(6) 对承诺书、回函、声明等法律文件提出法律意见；

(7) 协助起草、审核公司规章制度；

5、稽核审计部

(1) 组织和实施内审稽核项目(包括常规审计、专项审计、离任审计等)，并追踪后续整改落实情况；

(2) 负责各类内审稽核项目全流程质量管理，保证工作质量；

(3) 参与制定完善内审稽核相关制度或规范；

(4) 及时向部门汇报发现的重大问题和重大风险隐患，提出合理化建议。

6、企业服务部

(1) 负责入园工业项目及工业企业各种手续的代办、现场服务等

(2) 负责工业园区招商政策研究、项目策划、对外洽谈等招商引资协调服务工作；

(3) 负责深化落实“放、管、服”改革工作。

(三) 发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人是由义乌经开区管委会和义乌国资合作出资设立的公司，发行人具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人最近三年均不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

2、人员独立方面

发行人的执行董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由股东会依法授权的义乌经开区管委会通过合法程序进行审议批准。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独

立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

（四）发行人内部控制制度建设

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，加强公司治理和内部控制机制建设，建立了由股东会、执行董事、总经理、监事、财务总监组成的健全的公司治理结构，建立了财务管理制度，对包括财务管理、人员管理等方面进行了规范和内部控制。

1、财务管理方面

(1) 资本金和负债管理

a. 筹集的资本金必须聘请中国注册会计师验资，根据验资报告向投资者开具出资证明，并据此入账。经管委会和发行人出资人批准，可以按《公司章程》规定增加资本。财务管理部应及时调整实收资本。

b. 加强应付账款和其他应付款的管理，及时核对余额，保证负债的真实性和准确性。凡一年以上应付而未付的款项应查找原因，对确实无法付出的应付款项报公司总经理批准后处理。

c. 对外担保业务按规定的审批程式报批后，由财务管理部登记后才能正式对外签发，财务管理部据此纳入发行人或有负债管理，在担保期满后及时督促有关业务部门撤销担保。

(2) 流动资产管理

a. 严禁白条抵扣和任意挪用现金，出纳人员必须每日结出现金日记账的账面余额，并与库存现金相核对，发现不符要及时查明原因。财务管理部经理对库存现金进行定期或不定期检查，以保证现金的安全和完整。公司的一切现金收付都必须有合法的原始凭证。

b. 银行存款的管理：加强对银行账户及其他账户的保密工作，非因业务需要不准外泄，银行账户印鉴实行分管并用制，不得一人统一保管使用。严禁在任何空白合同上加盖银行账户印鉴。

c. 应收账款的管理：对应收账款，每季末做一次账龄和清收情况的分析，并报有关领导和分管业务部门，督促业务部门积极催收，避免形成坏账。

d.其他应收款的管理：应按户分页记账，要严格个人借款审批程式，借款的审批程式是：借款人→部门负责人→财务管理部经理→分管财务副总→总经理。借用现金，必须用于现金结算范围内的各种费用专案的支付。

e.短期投资的管理：短期投资是指一年内能够并准备变现的投资，短期投资必须在公司授权范围内进行，按现行财务制度规定记账、核算收入成本和损益。

（3）长期资产管理

公司进行长期投资应认真做好可行性和认证，按公司审批许可权的规定批准后，由财务管理部办理入账手续。公司对被投资单位没有实际控制权的长期投资采用成本法核算；拥有实际控制权的长期投资采用权益法核算。

（4）收入管理

发行人的营业收入包括房地产销售收入和物业管理收入等。营业收入应严格按照权责发生制原则确认，并认真核实、正确反映，以保证公司损益的真实性。营业收入要按照规定列入相关的收入专案，不得截留到账外或作其他处理。

（5）成本费用管理

发行人在业务经营活动中发生的与业务有关的支出，按规定计入成本费用。应加强对费用的总额控制，严格制定各项费用的开支标准和审批许可权，财务人员应认真审核有关支出凭证，未经领导签字或

审批手续不全的，不予报销，对违反有关制度规定的行为应及时向领导反映。发行人各项成本费用由财务管理部负责管理和核算，费用支出的管理实行预算控制，财务管理部要定期进行成本费用检查、分析、制定降低成本的措施。

2、人员管理方面

人员管理方面，发行人建立了《人事管理制度》、《绩效管理制度》、《薪酬及福利管理制度》等，拥有完善的人力资源管理框架和管理机制，为员工提供收入和福利保证，并随着经济效益的提高逐步提高员工各方面待遇，实行考勤、考核制度，提升人员管理水平。

总体来看，发行人的各项规章制度较为健全，各项业务有明确的授权和批准，职责分工明确，相关部门严格遵循各项制度，有力保证了公司内部管理工作正常、有序和高效开展，为公司取得良好经济效益奠定了坚实的基础，并有效防范了因管理信息不畅导致的经营风险。

五、发行人主要控股子公司基本情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家。

子公司名称	级次	持股比例/%	业务性质
义乌市文化广场管理有限公司	一级	100.00	水利、环境和公共设施管理业
义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	一级	100.00	水利、环境和公共设施管理业
义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司	一级	100.00	房地产业
义乌市金梧桐投资管理有限公司	一级	100.00	租赁和商务服务业
义乌市锦都房地产开发有限公司	一级	90.00	房地产业
义乌市金凯投资管理有限公司	二级	100.00	租赁和商务服务业
义乌经济技术开发区建筑规划设计有限公司	一级	100.00	科学研究和技术服务业
浙江省义乌市锦禾开发建设有限公司	一级	100.00	房地产业

发行人主要子公司详细信息如下：

1、义乌市文化广场管理有限公司

义乌市文化广场管理有限公司成立于 2017 年 8 月 4 日，法定代表人朱益安，注册资本为人民币 2,000 万元，为发行人的全资子公司。经营范围为：广场管理；自有房屋出租；文化设施、体育场地、科技设备出租；会议及展览服务；大型活动组织服务；文化体育活动组织服务；停车服务；教育产业投资；城市基础设施投资、建设与管理。（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）

截至 2019 年末，该公司资产总额 7,334.05 万元，负债总额 6,878.99 万元，所有者权益 456.06 万元；2019 年营业收入 28.41 万元，实现净利润为-49.88 万元。

2、义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司

义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司成立于 2017 年 3 月 30 日，法定代表人杨根炎，注册资本为人民币 2,000 万元，为发行人的全资子公司。经营范围为：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；物业服务与咨询；市政公用工程、房屋建筑工程施工总承包；园林绿化工程、机电安装工程、地基与基础工程、土石方工程、钢结构工程施工。（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 2019 年末, 该公司资产总额 1,251.29 万元, 负债总额 747.04 万元, 所有者权益 504.25 万元; 2019 年营业收入 597.38 万元, 实现净利润为 0.78 万元。

3、义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司

义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司成立于 2017 年 7 月 28 日, 法定代表人黄青春, 注册资本为人民币 10,000 万元, 为发行人的全资子公司。经营范围为: 城镇有机更新(建设、开发)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末, 该公司资产总额 156,977.67 万元, 负债总额 158,359.42 万元, 所有者权益-1,381.75 万元; 2019 年营业收入 26.48 万元, 实现净利润为 55.95 万元。

4、义乌市金梧桐投资管理有限公司

义乌市金梧桐投资管理有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日, 法定代表人何安娜, 注册资本为人民币 2,000.00 万元, 为发行人的全资子公司。经营范围为: 投资管理服务、投资咨询服务、资产管理服务(以上经营范围不含证券、期货等金融业务, 未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务); 物业服务; 酒店管理; 市场招商信息咨询服务; 自有房屋租赁, 餐饮服务, 住宿服务; 货物进出口、技术进出口; 旅游景区管理服务。(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 2019 年末,该公司资产总额 7,517.06 万元,负债总额 5,252.75 万元,所有者权益 2,264.31 万元;2019 年营业收入 750.14 万元,实现净利润为 251.11 万元。

5、义乌市锦都房地产开发有限公司

义乌市锦都房地产开发有限公司成立于 2000 年 5 月 11 日,法定代表人陈强,注册资本为人民币 5,000.00 万元,发行人持股比例为 90%。经营范围为:房地产开发销售;城市基础设施投资、建设与管理;城市绿化、园林项目建设;各类政府(社会)性投资项目代建(管理);物业服务与咨询;市政公用工程、房屋建筑工程施工总承包;园林绿化工程、机电安装工程、地基与基础工程、土石方工程、钢结构工程施工。(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 2019 年末,该公司资产总额 112,095.35 万元,负债总额 94,182.35 万元,所有者权益 17,913.00 万元;2019 年营业收入 12,053.67 万元,实现净利润为 3,525.25 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人重要的合联营企业共 2 家。

合营企业或联营企业名称	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
		直接	间接	
义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司	制造业	50.00		权益法
义乌市国资绿城物业服务有限公司	房地产业	25.00		权益法

1、义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司

义乌中国汽车零部件产业基地发展有限公司成立于 2011 年 11 月 7 日，法定代表人宣永钢，注册资本为人民币 2,000.00 万元，为发行人的合营企业，发行人持股比例为 50%。经营范围为：汽车零部件、摩托车零部件及电动车零部件研发、制造、销售和售后服务；模具研发与制造；汽车（不含九座以下的乘用车）、电子产品、金属材料（不含贵金属和稀有金属）、工业自动化设备、橡胶制品、塑料制品、五金交电、（以下经营范围不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）化工原料、化工产品销售；与汽车零部件、摩托车零部件及电动车零部件工业有关的技术服务、技术咨询和信息服务；实业投资；物业服务（与有效资质证书同时使用）；展览、展示服务；货物进出口，技术进出口。

截至 2019 年末，该公司资产总额 1,933.69 万元，负债总额 3.61 万元，所有者权益 1,930.08 万元；2019 年无营业收入，实现净利润为 17.58 万元。

2、义乌市国资绿城物业服务有限公司

义乌市国资绿城物业服务有限公司成立于 2012 年 12 月 6 日，法定代表人何高峰，注册资本为人民币 300.00 万元，为发行人的联营企业，发行人持股比例为 25%。经营范围为：物业服务（与有效资质证书同时使用）；房地产信息咨询服务、房地产营销策划服务、房屋建设工程管理咨询服务；家政服务；水电安装及维修服务。（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 2019 年末，该公司资产总额 730.30 万元，负债总额 314.45 万元，所有者权益 415.85 万元；2019 年营业收入 718.72 万元，实现净利润为 57.82 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事

发行人设执行董事 1 名，成员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
陈强	男	1981.11	执行董事、总经理

陈强，男，1981 年 11 月出生，本科学历。现任义乌经济技术开发区开发有限公司执行董事、总经理。曾任义乌市稠江街道、经济开发区经济发展科副科长。

（二）发行人监事

发行人设监事 1 名，其基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
施珊珊	女	1981.03	办公室主任

施珊珊，女，1981 年 3 月出生，本科学历。现任义乌经济技术开发区开发有限公司办公室主任。曾任义乌经济技术开发区开发有限公司综合管理部副经理。

（三）发行人高级管理人员

姓名	性别	出生年月	现任职务
陈强	男	1981.11	执行董事、总经理
宣永钢	男	1971.6	副总经理
吴黎明	男	1974.3	财务总监

陈强，个人简历请详见发行人董事简历。

宣永钢，男，1971 年 6 月出生，本科学历，现任义乌经济技术开发区开发有限公司副总经理。

吴黎明，男，1974 年 3 月出生，本科学历，现任义乌经济技术开发区开发有限公司财务总监，曾任浙江恒风集团有限公司财务负责人兼财务管理部主任。

（四）现任董事、监事及高级管理人员在政府部门任职情况

截至本募集说明书披露之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员未有在政府部门任职的情况。

第九条 发行人业务情况

发行人是一家集义乌经开区范围内的城市基础设施建设、国有资产运营管理以及房地产开发等业务为一体的多元化公司，连续多年位列义乌市年度纳税先进企业。

一、发行人经营情况

2017 年、2018 年及 2019 年，公司营业收入分别为 93,693.42 万元、41,646.16 万元和 42,868.12 万元，其中主营业务收入分别为 92,785.18 万元、36,984.83 万元和 31,468.98 万元，占比分别为 99.03%、88.81%和 73.41%，其他业务收入分别为 908.24 万元、4,661.33 万元和 11,399.15 万元，占比分别为 0.97%、11.19%和 26.59%。2018 年度发行人主营业务收入为 36,984.83 万元，较 2017 年末下降 61.98%，主要系 2016 年和 2017 年发行人多个房产项目已完成销售，2018 年度账面上大多数房产项目正处于在建初期，可售余房减少所致。随着后续发行人在建的房产项目陆续完工，预计发行人未来收入具有可持续性。

发行人主营业务收入主要来自商业物业销售、住宅销售以及车位销售。2017 年-2019 年，发行人商业物业销售业务收入分别为 67,747.45 万元、18,220.74 万元和 17,296.86 万元，住宅销售业务收入分别为 20,933.33 万元、17,495.52 万元和 11,739.05 万元，车位销售业务收入分别为 4,039.05 万元、1,268.57 万元和 2,433.07 万元，物业

管理业务收入分别为 65.35 万元、0.00 万元和 0.00 万元，2018 年度和 2019 年度发行人物业管理业务收入为 0，主要系发行人子公司义乌市锦都物业管理有限公司已于 2017 年 12 月 1 日清算完毕，并于 2017 年 12 月办妥注销手续。

表：2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
商业物业销售	67,747.45	44,167.57	23,579.88	34.81
住宅销售	20,933.33	10,489.46	10,443.87	49.89
车位销售	4,039.05	2,854.84	1,184.21	29.32
物业管理	65.35	-	65.35	100.00
合计	92,785.18	57,511.87	35,273.31	38.02

表：2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
商业物业销售	18,220.74	6,563.97	11,656.77	63.98
住宅销售	17,495.52	8,701.02	8,794.49	50.27
车位销售	1,268.57	1,058.66	209.91	16.55
物业管理	-	-	-	-
合计	36,984.83	16,323.66	20,661.18	55.86

表：2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
商业物业销售	17,296.86	8,387.60	8,909.26	51.51
住宅销售	11,739.05	5,208.21	6,530.84	55.63

车位销售	2,433.07	1,265.10	1,167.97	48.00
物业管理	-	-	-	-
合计	31,468.98	14,860.91	16,608.07	52.78

发行人其他业务收入来自义乌广场管理运营收入、租赁收入、利息收入、义乌经开区管委会代建管理费等。最近三年发行人其他业务收入情况如下：

表：2017-2019 年公司其他业务收入情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
文化广场管理运营费	3,090.30	2,699.59	-
租赁收入	3,063.80	1,119.64	908.24
利息收入	430.25	433.25	-
开发区管委会代建管理费	585.99	342.10	-
其他服务收入	4,175.75	44.73	-
停车场收入	27.28	21.58	-
用电服务费	-	0.44	-
电动车充电桩收入	25.79	0.00	-
合计	11,399.15	4,661.33	908.24

二、发行人业务模式

（一）房地产销售业务模式

房地产开发方面，主要为发行人开发的面向市场销售的商业物业项目、住宅项目和配套车位的销售，主要通过子公司义乌市锦都房地产开发有限公司实施。发行人面向市场的商品房和写字楼项目主要委托开发商在开发区内建设，项目建设用地均通过市场招拍挂方式取得，项目结算价款按完工成本或进度成本进行确定，项目具体结算时间、

方式以及价款由双方另行约定，建设资金主要来源于发行人自筹和银行借款。销售方面，发行人在开发区内开发的住宅和高端写字楼主要通过义乌市产权交易所以公开拍卖的形式进行销售或直接通过市场化方式进行销售。

发行人目前已完成了总部经济园（省重点项目）、义乌市高层次人才创业园、锦都豪苑、山水世家高档住宅等项目，承担开发区中心区、江湾老工业区有机更新、义亭镇棚户区有机更新、上溪有机更新、绿色动力小镇等多个项目建设，未来开发区范围内的基础设施建设、安置房建设等项目均由发行人承担，管委会将在资源、要素等各方面全力支持发行人做大做强。

最近三年，发行人商业物业销售业务收入分别为 67,747.45 万元、18,220.74 万元和 17,296.86 万元，住宅销售业务收入分别为 20,933.33 万元、17,495.52 万元和 11,739.05 万元，车位销售业务收入分别为 4,039.05 万元、1,268.57 万元和 2,433.07 万元。发行人作为义乌经济技术开发区园区建设的主要运营主体，资产规模雄厚、盈利能力较强，在所在区域内具有绝对优势。随着义乌经济技术开发区建设规模和基础设施、安置房建设需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

截至 2019 年末，发行人在建的房地产项目主要为总部经济 B 组团 B4、B6 地块项目、文政中路 1 号地块、2 号地块项目（悦江银座）、盘塘配套住宅项目（环塘一路北侧 D-02 地块项目）、江湾集聚（义

乌市稠江街道新社区集聚江湾区块一期工程），建筑面积合计 50.25 万平方米，概算总投资 28.89 亿元，累计已投资 7.44 亿元，尚需投资 21.45 亿元。其中，文政中路 1 号地块、2 号地块项目已于 2018 年 9 月开始预售，截至 2019 年末，累计销售面积 1.95 万平方米，销售额为 4.06 亿元，剩余可销售面积为 0.02 万平方米。

表：截至 2019 年末发行人主要在建房地产项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	概算总投资	建筑面积	工程工期	已投资额	尚需投资额
总部经济 B 组团 B4、B6 地块项目	2.49	4.64	2018.03-2020.03	0.90	1.59
文政中路 1 号地块、2 号地块项目 ²	3.43	2.03	2018.6-2020.05	2.41	1.02
江湾集聚（义乌市稠江街道新社区集聚江湾区块一期工程）	11.77	20.50	2019.11-2022.11	1.43	10.34
盘塘配套住宅项目（环塘一路北侧 D-02 地块项目）	11.20	23.08	2019.08-2022.12	2.70	8.50
合计	28.89	50.25	--	7.44	21.45

（二）物业管理业务模式

发行人物业管理板块运营主体为义乌市锦都物业管理有限公司，主要为园区内的企业提供物业管理服务。2017 至 2019 年，发行人物业管理业务的收入分别为 65.35 万元、0.00 万元和 0.00 万元。义乌市锦都物业管理有限公司已于 2017 年 12 月 1 日清算完毕，并于 2017 年 12 月办妥注销手续，后续不再纳入发行人合并财务报表范围。发行人后续不再有物业管理收入。

² 文政中路 1 号地块、2 号地块项目又叫悦江银座，截至 2019 年末，该项目已投资 2.41 亿元，包括以前年度购买土地款 2.07 亿元。

（三）委托代建管理业务

发行人基础建设业务主要以代建模式进行，根据发行人子公司义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司（以下简称“工程建设公司”）于 2018 年 4 月与义乌经开区管委会签订的《义乌经济技术开发区建设工程委托代建框架合同》，工程建设公司为义乌经开区管委会投资建设的房屋建筑、市政配套、园林绿化、土石方及相关配套建设项目提供代建管理服务，具体工作内容包括：

- 1、负责工程项目的设计管理等项目前期工作；
- 2、负责专项工程、设备材料、服务项目的采购及招标管理工作；
- 3、负责施工过程管理，包括进度、质量、安全、投资控制管理等；
- 4、协调施工过程中各相关单位之间的关系；
- 5、组织工程的中间过程验收、专项验收、竣工验收等工作；
- 6、组织工程竣工结算工作；
- 7、协助义乌经开区管委会工程、资产和建设档案移交及备案工作；
- 8、协助义乌经开区管委会确定物业单位，并做好物业移交工作；
- 9、协助义乌经开区管委会进行工程质量保修管理。

工程建设公司受托进行工程管理，义乌经开区管委会按项目进度拨付代建款项，并就代建管理费与公司进行结算，管理费按工程投入

的一定比例确定。2019 年，公司确认代建管理费收入 585.99 万元，计入发行人其他业务收入。

此外，对于重大棚户区改造及城市有机更新项目，发行人与义乌经开区管委会、义乌市城市管理委员会签订政府购买服务协议，服务内容主要为对有机更新区域范围内的土地征收、收购、收回以及涉及的拆迁安置补偿等。义乌经开区管委会、义乌市城市管理委员会根据项目完成进度对服务费用进行核定，并根据政府购买服务协议中的支付计划和核定结果向发行人支付全部服务费用。截至 2019 年末，发行人主要在建工程项目包括上溪有机更新项目、义乌市义亭镇棚户区有机更新改造项目和江滨五公园工程设计施工总承包项目等，概算总投资 38.63 亿元，累计已投资 17.34 亿元，尚需投资 21.29 亿元，具体情况如下：

表：截至 2019 年末发行人主要在建项目情况

单位：亿元

项目名称	概算总投资	工程工期	已投资额	尚需投资额
江湾老工业区有机更新项目	18.95	2017 年-2020 年	11.67	7.28
义乌市义亭镇棚户区有机更新改造项目	2.85	2018 年-2021 年	1.63	1.22
上溪有机更新项目	3.94	2018 年-2021 年	3.45	0.49
江滨五公园项目	4.06	2018 年-2020 年	0.34	3.72
江湾有机更新区块市政配套工程	8.83	2019 年-2022 年	0.25	8.58
合计	38.63	-	17.34	21.29

二、发行人所在行业现状及发展前景

（一）房地产行业

1、我国房地产行业现状和前景

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产行业协会。中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业和宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。

在竞争格局方面，我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。但是随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度呈现显著提

升。目前，我国房地产市场已形成了以万科、绿地、万达、保利、中海、碧桂园、恒大等多家销售收入在 1,000 亿以上规模的房地产企业。近几年，龙头企业的固化优势越来越大，这种优势不仅表现在资金成本上的优势，也表现在开发流程和品牌方面的优势。

房地产行业产业链长、波及面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其它产业。

2019 年，在“房住不炒”的总基调下，房地产市场延续平稳态势。融资监管趋紧、限购政策不放松仍是房地产政策的主旋律。中央层面先后出台了房贷利率“换锚”、租赁市场整治、全国落户放宽。而地方针对性出台调整政策，当中包括对人才进行限购政策的微调，对住房公积金政策进行调整，对政府购买棚改模式取消，对三限房摇号选房等，推进“因城施策”。根据国家统计局公布的数据，2019 年，全国实现商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%；商品房销售面积 17.16 亿 m²，较 2018 年历史高位微降 0.1%；行业规模增速继续放缓，销售金额和面积同比增速分别较 2018 年减少 5.7%和 1.4%。虽然销售金额再创历史新高，但总体增速已明显放缓，上涨动力不足。2019 年，市场交投总体活跃。房地产企业抢抓工程进度，加速资金回笼，保持了较高的投资热情。根据国家统计局公布的数据，2019 年，全国房地产开发投资完成 132,194 亿元，同比增长 9.9%；新开工面

积 22.7 亿平方米，同比增长 8.5%，高位稳定增长。土地市场，由于库存快速去化，房地产企业拿地意愿不减，全年土地成交价款 1.5 万亿元，同比下降 8.7%；土地购置面积 2.6 亿平方米，同比下降 11.4%。虽然土地总体成交体量继续上涨，但随着下半年销售放缓，市场预期改变，房地产企业拿地态度更趋理性，溢价率明显下降。

2019 年，品牌房企销售规模持续扩大，行业集中度进一步提高，市场竞争愈发激烈。根据克尔瑞公布的数据，2019 年排名前 100 位的房企整体销售规模超过 10 万亿元，市场占有率约 71.95%，较 2018 年提升 3.95 个百分点。销售规模超过千亿的房企数量达到了 36 家，相比 2018 年的 31 家继续增加。

在对房地产业进行调控的同时，近年来，我国保障性住房的建设力度不断加大。保障性住房建设的推进，不仅有利于管理好通胀预期，防范金融风险，防止经济出现大的波动，而且有利于调节收入分配结构，化解社会矛盾。保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房、限价房以及棚改房构成。我国正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。近年来，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障

和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。

自 2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。2010 年国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应；房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。中共十八大报告中指出，建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。

在保障性住房的供给方面，根据我国《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，国家要提高住房保障水平，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据财政部《2018 年全国财政支持保障性安居工程建设情况》，2018 年全国保障性安居工程财政支出 7372 亿元，支持棚户区改造开工 626 万套，完成 30 万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房

改造 190 万户。国家加大了保障性安居工程资金筹措力度，一是各级财政积极支持保障性安居工程建设。2018 年，全国保障性安居工程财政支出 7372 亿元，同比增长 46.4%。二是中央补助城镇保障性安居工程力度不减。2018 年，中央财政一般公共预算安排用于保障性安居工程的补助资金达 2442 亿元。其中，补助城镇保障性安居工程 2176 亿元，占 89.1%；补助农村危房改造 266 亿元，占 10.9%。

我国各级政府为支持保障性住房建设，在资金筹措渠道及方式、土地供应的落实以及完善安置补偿等方面给予了政策层面的大力支持，因此，结合目前我国的国情以及各级政府对保障性住房建设的政策力度和导向，保障性住房建设将在未来一段时期迎来良好的发展前景。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。预计未来，我国在保障性住房上的投入将持续加大。

2、义乌房地产行业现状和前景

义乌位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，市境东、南、北三面群山环抱，下辖 8 个街道、6 个镇。义乌市是一个有着诸多出众特质的城市：全国 18 个改革开放典型地区之一，综合竞争力名列浙江省县级市首位，中国县级城市十大活力城市，中国最具潜力的会展城市，国家卫生城市，国家园林城市，中国优秀旅游城市，国家环保模范城市，和谐的移民城市。义乌市购房需求包括本地人口及外来人口，其

中外来人口购买套数及面积均占据 40%左右，购房需求较旺。据国土部门统计，自 2010 年下半年开始，义乌市土地一级市场结束了自金融危机以来的慢推进节奏，从 2010 年 7 月至 2011 年 8 月，13 个月内共成功出让了房地产开发用地 21 宗，这些开发项目的动工导致了房地产投资的增长，2009-2011 年，义乌市房地产开发投资额分别为 46.9 亿元、52.1 亿元和 67.5 亿元，增速逐年加快。

2017 年义乌市房地产开发房屋施工面积为 455 万平方米，同比下降 23.7%。当年新开工面积 189.5 万平方米，同比下降 31.5%。全市商品房销售面积为 73.6 万平方米，同比增长 5.7%；其中住宅销售面积 57.3 万平方米，增长 18.3%。

2018 年，得益于棚户区改造等城市有机更新项目的大力推进，房地产投资快速增长，2018 年全年，义乌市房地产开发项目投资完成 152.8 亿元，同比增长 76.3%。商品房销售面积为 97.4 万平方米，同比增长 32.3%。

2019 年，房地产投资继续增长，投资规模、商品房销售面积均创新纪录，2019 年全年，义乌市房地产开发项目投资完成 163.8 亿元，同比增长 7.20%。商品房销售面积为 149.7 万平方米，同比增长 53.70%。

十多年来，义乌市以“兴商建县（市）”为发展战略，商品经济取得了快速发展，带动了房地产市场步入了一个持续快速发展的时期。近年来，当地的房地产投资额、开竣工量都在大幅度增长。而且由于居民的购买力较强，房地产的消费需求较为旺盛，义乌市虽位列二、

三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

未来几年，伴随着诸多利好消息的出炉，可预计消费市场将会涌入大量的流动资金，房地产行业也将会有所复苏。

（二）物业管理行业

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其它管理者进行管理。

物业管理行业的起源可以追溯到 19 世纪 60 年代的英国。作为第三产业，物业管理在中国经历了从无到有、不断发展壮大的历程。20 世纪 80 年代初，随着中国改革开放的国策实施，物业管理由香港地区引入，经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。

物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前仍处于“成长期”的快速发展阶段。伴随着中国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，中国物业管理行业也水涨船高，呈现出一片朝气蓬勃发展态势。

传统物业服务企业主要聚焦于秩序服务、保洁、绿化、工程等基础物业服务,收入来源较为单一。近年来,随着国内人口红利的消失,物业服务企业承载着越来越大的用工及成本压力。因此,百强企业以基础服务为入口,借力互联网技术,大力推进社区商业、社区教育、社区养老等多种特色服务,并取得初步成效。《2019 年中国物业服务百强企业研究报告》显示,2018 年,百强企业营业收入均值达 8.86 亿元,净利润均值为 7221.40 万元。基础物业服务收入均值达 7.13 亿元,是百强企业收入的有力后盾,占比高达 80.49%,基础物业服务净利润均值达 4022.68 万元,占比为 55.70%;多种经营收入均值达 1.73 亿元,业绩贡献度为 19.51%,多种经营净利润均值占比提升至 44.30%,推动盈利规模和盈利能力持续增长。另外,百强企业在深化科技应用、优化外包配置的同时,强化内部管理建设,把握规模扩张与管理品质的平衡,多管齐下促进人均产值和人均管理面积的稳步增长,营业成本率为 76.44%,同比下降 1.25 个百分点。

百强企业管理面积均值达 3718.13 万平方米,市场份额近四成。TOP10 企业亮出“群雄争霸”的实力和态度,加速扩充项目储备,2018 年管理面积均值达 2.39 亿平方米,市场份额为 11.35%,强者愈强态势延续;在多渠道规模方面,百强企业或借兄弟开发企业的优势资源,承接大量优质项目,或加速市场化进程,同时借助理性收并购,多措并举强化规模化扩张能力。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是义乌经济技术开发区唯一的国有资本运营主体，承担着义乌经济技术开发区范围内重要的基础设施建设、国有资本运营管理及资源配置等职能。发行人以国有资本经营为基础，做强做大主业，提升自身市场竞争力，逐步实现城市开发运营功能，打造“保姆+房东+股东”的科技服务模式，构建城市配套、产业投资、资产管理为一体的资金运作模式。未来义乌经济技术开发区范围内的基础设施建设及安置房建设等项目均由发行人承担，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（二）发行人的竞争优势

1、突出的行业地位

发行人是义乌经济技术开发区唯一的国有资本运营主体，承担着义乌经济技术开发区范围内重要的基础设施建设、安置房建设及集聚建设主体等职能，负责开发区范围内的安置房建设和基础设施建设，在开发区内处于行业绝对优势地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着义乌经济技术开发区经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

2、良好的区域经济发展环境

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地义乌市为中国浙江省金华市下辖县级市，义乌（浙

中)、杭州(浙北)、宁波(浙东)和温州(浙南)并列浙江四大区域中心城市。义乌是中国首个也是唯一一个县级市级别的国家级综合改革试点,先后被授予中国国家卫生城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家森林城市和浙江省文明示范市等荣誉称号。义乌国际商贸城被中国国家旅游局授予中国首个 AAAA 级购物旅游区。义乌是中国大陆六大强县(市)之一,人均收入水平、豪车密度在中国大陆居首位,是中国最富裕的地区之一,在福布斯发布 2013 中国最富有 10 个县级市排名第一。义乌是全球最大的小商品集散中心,被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。根据《2019 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》,2019 年义乌市地区生产总值达 1421.10 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.4%。城镇常住居民人均可支配收入 77,150 元,同比增长 8.3%;农村常住居民人均可支配收入 39,529 元,同比增长 8.6%。2019 年义乌市实现工业增加值 361.50 亿元,同比增长 8.70%,其中规模以上工业增加值同比增长 8.1%。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境,带来持续的经济效益。

3、突出的政策优势

2013 年 7 月,义乌市人民政府下发了《关于印发<义乌市城乡新社区集聚建设实施办法(试行)>的通知》。该方案中指出:“城乡新社区集聚建设是指按照价值置换方式,实行多村集中联建,采用高层公寓加产业用房、商业用房、商务楼宇、货币等多种形式置换,推

动农村向社区转变，农民向市民转变”。发行人作为义乌经济技术开发区唯一的国有资本运营主体，承担着义乌经济技术开发区范围内重要的基础设施建设、安置房建设及集聚建设重要实施主体等职能。突出的政策优势为发行人奠定了良好的成长环境，将为发行人未来的经营发展带来持续的经济效益。

同时，义乌经济技术开发区于 2012 年 3 月经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，享有国家多项优惠政策，将大力推动区域内经济的发展。

四、发行人所在地域经济情况

义乌古称“乌伤”，为浙江省下辖县级市，由金华市代管，义乌（浙中）和杭州（浙北）、宁波（浙东）、温州（浙南）并列浙江四大区域中心城市。义乌位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，市境东、南、北三面群山环抱，面积 1,105 平方公里。义乌建县于公元前 222 年，1988 年撤县建市，截至 2019 年底，全市户籍人口 81.84 万人。全市通行吴语。义乌先后出现了初唐四杰之一骆宾王、宋代名将宗泽、金元四大名医之一朱丹溪及现代教育家陈望道、文艺理论家冯雪峰、历史学家吴晗等历史名人。

义乌是中国大陆十大强县（市）之一，人均收入水平、豪车密度较高是中国最富裕的地区之一，在福布斯发布 2013 中国最富有 10 个县级市排名第一。义乌是全球最大的小商品集散中心，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。义乌小商品市场总面

积近千万平方米，经营商位 7 万个，商品 170 万种，经营人员 10 万多人。中国小商品城成交额连续 20 年居全国各大专业市场榜首。义乌中国小商品城经营品种类齐全，商品价廉物美，90%以上外销全国及世界各地。义乌在全国 20 多个省市建立了 30 多个分市场并在南非、乌克兰等国家设立了 5 个分市场，义乌市场与全球 200 多个国家和地区建立直接经贸往来，市场外向度达 60%以上，有 18 家全球知名船运公司已在义乌设立代表处或办事机构，入境境外客商达 42.2 万人次，购物旅游游客达 811 万人次。

义乌市地方政府综合财力较强，且随着区域经济的较快发展，财政保障能力不断增强。2017-2019 年，义乌市一般公共预算收入分别为 85.0 亿元、95.2 亿元和 102.2 亿元，年复合增长率为 9.65%；其中税收收入分别为 78.19 亿元、88.10 亿元和 94.29 亿元，占义乌市一般公共预算收入的 91.99%、92.54%和 92.26%。2017-2019 年，义乌市上级补助收入分别为 12.04 亿元、16.21 亿元和 0.90 亿元，对财力形成一定补充。

表：2017-2019 年义乌市经济开发总体情况

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值	1,421.10	1,248.10	1,158.0
财政总收入	152.4	153.4	142.1
一般公共预算收入	101.2	95.2	85.0

数据来源：以上数据来自于《2017 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》、《2018 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》和《2019 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》。

表：2017-2019 年义乌市地方财政收入情况

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
(一) 一般预算收入	101.20	95.20	85.00
1、税收收入	94.29	88.10	78.19
2、非税收入	6.91	7.10	6.81
(二) 转移性收入	58.33	48.91	43.11
1、返还收入		4.87	4.57
2、上级补助收入	0.90	16.21	12.04
4、上年结转	38.43	4.34	4.39
5、调入资金		21.39	6.21
6、新增地方债券收入		-	15.90
7、置换债券收入		-	-
8、债务转贷收入	19.00	2.10	-
合计	159.53	144.11	128.11

数据来源：以上数据来自于《关于义乌市 2017 年预算执行情况和 2018 年预算草案的报告》和《关于义乌市 2018 年预算执行情况和 2019 年预算草案的报告》和《关于义乌市 2019 年预算执行情况和 2020 年预算草案的报告》。

总体来看，义乌市财政收入近几年保持了较高的水平，整体财政实力较强，未来随着义乌市重点基础设施项目和城市化进程加快，义乌市对外融资需求将有所提高，义乌市整体财政状况较好。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告。中汇会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度及 2019 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（中汇会审[2020]3380 号）。

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 2017 年至 2019 年主要财务数据

（一）发行人 2017-2019 年经审计的主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产合计	889,818.40	942,838.17	534,527.36
负债合计	562,601.72	673,513.15	332,009.78
所有者权益合计	327,216.68	269,325.02	202,517.58
资产负债率	63.23%	71.43%	62.11%
营业收入	42,868.12	41,646.16	93,693.42
净利润	6,891.66	4,396.30	14,304.50

注：资产负债率=负债合计/资产合计

（二）发行人 2017-2019 年经审计的资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	81,802.77	149,571.64	91,321.43
应收账款	25.31	-	518.74
预付款项	277.20	61.35	-
其他应收款	276,676.55	403,290.90	230,485.07
存货	119,471.96	50,591.57	66,849.79
其他流动资产	6,107.41	26,035.30	10,198.32
流动资产合计	484,361.19	629,550.77	399,373.34
可供出售金融资产	32,680.00	4,680.00	80.00
长期股权投资	1,064.26	1,044.14	1,161.36
投资性房地产	32,083.75	13,976.21	10,421.23
固定资产	73,520.52	78,397.52	10,044.88
在建工程	12,378.26	25,555.77	14,482.33
无形资产	27,100.90	28,804.89	22,999.98
长期待摊费用	4,753.47	908.17	459.09
递延所得税资产	1,230.18	955.85	918.27
其他非流动资产	220,645.86	158,964.84	74,586.89
非流动资产合计	405,457.21	313,287.41	135,154.02
资产合计	889,818.40	942,838.17	534,527.36
短期借款	25,000.00	-	-
应付账款	681.46	1,824.25	9,926.38
预收款项	46,129.02	42,386.94	35,585.06
应付职工薪酬	1,000.43	76.39	71.88
应交税费	10,281.30	25,649.17	21,757.22
其他应付款	431,509.51	445,576.41	154,669.25
一年内到期的非流动负债	1,000.00	22,000.00	-
流动负债合计	515,601.72	537,513.15	222,009.78
长期借款	47,000.00	126,000.00	110,000.00
长期应付款	-	10,000.00	-
非流动负债合计	47,000.00	136,000.00	110,000.00
负债合计	562,601.72	673,513.15	332,009.78
实收资本	258,424.14	216,222.80	165,000.00
资本公积	27,476.79	18,678.13	7,489.78
盈余公积	7,706.83	6,934.46	6,457.39

未分配利润	30,680.55	24,913.79	21,481.08
归属于母公司所有者权益合计	324,288.30	266,749.17	200,428.24
少数股东权益	2,928.37	2,575.85	2,089.33
所有者权益合计	327,216.68	269,325.02	202,517.58
负债及所有者权益合计	889,818.40	942,838.17	534,527.36

(三) 发行人 2017-2019 年度经审计的利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	42,868.12	41,646.16	93,693.42
营业成本	25,075.25	20,946.16	59,158.69
营业利润	10,277.69	7,972.22	21,061.91
利润总额	10,716.05	7,393.29	21,095.64
净利润	6,891.66	4,396.30	14,304.50

(四) 发行人 2017-2019 年度经审计的现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流入小计	70,489.01	63,441.46	102,875.59
经营活动产生的现金流出小计	144,218.64	28,046.68	40,926.66
经营活动产生的现金流量净额	-73,729.62	35,394.78	61,948.92
投资活动产生的现金流入小计	234,119.16	64,432.69	14.15
投资活动产生的现金流出小计	179,900.35	418,561.17	109,619.98
投资活动产生的现金流量净额	54,218.81	-354,128.48	-109,605.84
筹资活动产生的现金流入小计	110,500.00	398,675.66	240,163.64
筹资活动产生的现金流出小计	158,758.05	21,691.75	155,392.91
筹资活动产生的现金流量净额	-48,258.05	376,983.91	84,770.73
汇率变动对现金的影响		-	-
现金及现金等价物净增加额	-67,768.87	58,250.21	37,113.82
期末现金及现金等价物余额	81,802.77	149,571.64	91,321.43

二、发行人财务状况分析

（一）财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人经审计的资产总额为 889,818.40 万元, 负债总额为 562,601.72 万元, 所有者权益为 327,216.68 万元。2019 年度, 发行人实现营业收入 42,868.12 万元, 净利润 6,891.66 万元。

近年来, 发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头, 资产规模迅速扩大。2017-2019 年度, 发行人资产总额分别为 534,527.36 万元、942,838.17 万元和 889,818.40 万元, 最近三年总资产平均复合增长率为 29.02%; 净资产规模分别为 202,517.58 万元、269,325.02 万元和 327,216.68 万元, 最近三年净资产平均复合增长率为 27.11%。发行人资产规模波动增长, 主要来源于公司业务规模的扩大和经营业绩的持续积累。

发行人 2017-2019 年分别实现营业收入 93,693.42 万元、41,646.16 万元和 42,868.12 万元, 最近三年平均营业收入达 59,402.57 万元, 净利润分别为 14,304.50 万元、4,396.30 万元和 6,891.66 万元, 最近三年平均净利润达到 8,530.82 万元。

综上所述, 发行人资产规模雄厚, 净资产持续增加, 盈利能力较强, 具备较为广阔的未来发展空间, 主营业务预期收益能力将随开发量的增加而持续增长。

（二）资产分析

1、资产构成分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示:

表：截至 2017-2019 年末发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	81,802.77	9.19	149,571.64	15.86	91,321.43	17.08
应收账款	25.31	0.00	-	-	518.74	0.10
预付款项	277.20	0.03	61.35	0.01	-	-
其他应收款	276,676.55	31.09	403,290.90	42.77	230,485.07	43.12
存货	119,471.96	13.43	50,591.57	5.37	66,849.79	12.51
其他流动资产	6,107.41	0.69	26,035.30	2.76	10,198.32	1.91
流动资产合计	484,361.19	54.43	629,550.77	66.77	399,373.34	74.72
可供出售金融资产	32,680.00	3.67	4,680.00	0.50	80.00	0.01
长期股权投资	1,064.26	0.12	1,044.14	0.11	1,161.36	0.22
投资性房地产	32,083.75	3.61	13,976.21	1.48	10,421.23	1.95
固定资产	73,520.52	8.26	78,397.52	8.32	10,044.88	1.88
在建工程	12,378.26	1.39	25,555.77	2.71	14,482.33	2.71
无形资产	27,100.90	3.05	28,804.89	3.06	22,999.98	4.30
长期待摊费用	4,753.47	0.53	908.17	0.10	459.09	0.09
递延所得税资产	1,230.18	0.14	955.85	0.10	918.27	0.17
其他非流动资产	220,645.86	24.80	158,964.84	16.86	74,586.89	13.95
非流动资产合计	405,457.21	45.57	313,287.41	33.23	135,154.02	25.28
资产总计	889,818.40	100.00	942,838.17	100.00	534,527.36	100.00

最近三年，发行人资产总额分别为 534,527.36 万元、942,838.17 万元和 889,818.40 万元，最近三年总资产平均复合增长率为 29.02%。

发行人资产主要由流动资产构成，最近三年，发行人公司流动资产占总资产的比重分别为 74.72%、66.77%和 54.43%，流动性较强。发行人流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成。最近三年，发行人货币资金分别为 91,321.43 万元、149,571.64 万元和 81,802.77 万元，分别占当期资产总额的 17.08%、15.86%和 9.19%。发行人三年平均货币资金为 107,565.28 万元。截至 2018 年末，发行人货币资金为 149,571.64 万元，较 2017 年末同比增长 63.79%，主要系发行人 2018 年度提前收到浙中生态廊道义乌稠江江湾老工业区有机更新项目部分工程款所致。截至 2019 年末，发行人货币资金为 81,802.77 万元，同比减少 45.31%，主要系银行借款较少所致。发行人较为充裕的货币资金余额能够保证项目建设的顺利进行，为拓展发行人的主营业务提供必要的流动性。

截至 2018 年末和 2019 年末，发行人货币资金明细情况如下：

表：发行人 2018 年末和 2019 年末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.79	0.00%	6.76	0.00%
银行存款	81,801.98	100.00%	149,564.87	100.00%
合计	81,802.77	100.00%	149,571.64	100.00%

（2）其他应收款

其他应收款是发行人资产中重要的组成部分，发行人其他应收款主要系根据义乌市委市政府“工业强市”的发展战略，对部分招商引资企业的往来款。最近三年，发行人其他应收款分别为 230,485.07 万元、403,290.90 万元和 276,676.55 万元，分别占当期资产总额的 43.12%、42.77%和 31.09%，最近三年末发行人其他应收款波动变化。截至 2018

年末，发行人其他应收款为 403,290.90 万元，同比增长 74.97%，主要系发行人增加对义乌吉利发动机有限公司、浙江英伦汽车有限公司等部分招商引资企业的往来款所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款为 276,676.55 万元，同比减少 31.40%，主要系 2019 年发行人收到部分招商引资企业归还的委托贷款所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款情况如下表所示：

表：截至 2019 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元

项目类别	金额	占比	款项性质
经营性款项	595.94	0.22%	物业保险金、物业维修基金、代收物业费、代缴税费及押金保证金
非经营性款项	276,080.61	99.78%	往来款
合计	276,676.55	100.00%	-

其中，经营性其他应收款项主要包括物业保险金、物业维修基金、代收物业费、代缴税费及押金保证金，非经营性其他应收款项主要系发行人根据义乌市委市政府“工业强市”的发展战略，开拓创新，锐意进取，不断推进“大平台、大产业、大项目、大企业”建设，加快传统产业转型升级，大力培育新兴产业，产业结构进一步优化，所以对部分招商引资企业和对关联方的往来款。截至 2019 年末发行人主要非经营性其他应收款主要构成如下：

表：截至 2019 年末公司非经营性其他应收款的主要构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	金额	款项形成原因	未来回款计划	决策程序	定价机制
1	浙江英伦汽车有限公司	非关联方	80,000.00	往来款	2020 年收回 3 亿元 2022 年收回 2 亿元 2023 年收回 3 亿元	已履行内部相关程序	定价公允

2	义乌经济技术开发区管理委员会	控股股东	75,000.19	往来款	未来三年内收回	已履行内部相关程序	定价公允
3	浙江义利汽车零部件有限公司	非关联方	55,000.00	往来款	2023 年收回 5.5 亿元	已履行内部相关程序	定价公允
4	义乌市国有资本运营有限公司	参股股东	20,346.80	往来款	2021 年收回	已履行内部相关程序	定价公允
5	浙江极智通信科技股份有限公司	非关联方	20,008.81	往来款	2020 年收回 5000 万元，2022 年收回 1.5 亿元	已履行内部相关程序	定价公允
合计			250,355.80	占非经营性其他应收款比例		90.68%	-

根据公司制定的《财务管理制度》，公司与关联方及非关联方之间因非经营性行为而需要发生的资金往来项，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照公司规定的权限和程序，由公司相应的机构按照规定的程序进行决策审批。在公司的相应机构按照程序批准后，公司必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的交易协议。公司与相关方签订的协议不得违背公司决策机构批准的决议或决定。

根据《义乌经济技术开发区开发有限公司财务管理制度》，发行人针对大额其他应收款的审批流程一般是由经办人签字发起审批流程→部门负责人审核签字→财务管理部经理审核→分管领导副总审批→总经理审批→出纳审核付款，经办人、部门负责人、财务管理部经理及相关工作人员应当按照公司规定的资金审批权限和应的协议约定的金额和支付时间，批准资金支付，不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法与对方签订的协议，要求财务人员向对方支付资金。

公司发生的非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须在收到部门负责人、财务管理部经理、分管领导副总和总经理签批的款项

审批单后方可支付资金。报告期内发行人大额其他应收款均已履行内部相关程序。

(3) 存货

发行人存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年，发行人存货分别为 66,849.79 万元、50,591.57 万元和 119,471.96 万元，分别占当期资产总额的 12.51%、5.37%和 13.43%。截至 2019 年末，发行人的存货余额为 119,471.96 万元，较 2018 年末增加 68,880.39 万元，同比增长 136.15%，主要系 2019 年末发行人新增环塘一路北侧 D-02 地块、江东街道久府西侧集聚地块所致。截至 2019 年末发行人存货明细如下：

表：截至 2019 年末公司存货明细

单位：万元

项目	金额
开发成本	114,726.27
其中：总部经济 B 组团	9,045.19
J3 地块	1,752.52
锦都房产文政中路 1 号项目	13,607.73
锦都房产文政中路 2 号项目	10,495.66
江湾有机更新区块市政配套工程	2,490.52
义乌经济技术开发区绿色动力小镇高压廊道生态农业观光工程	1,072.51
环塘一路北侧 D-02 地块	27,001.05
义乌市稠江街道新社区集聚江湾区块一期工程	14,304.18
江东街道久府西侧集聚地块	34,956.90
开发产品	4,745.68
其中：总部经济 A 组团	4,721.19
锦都豪苑 A 组团	20.81
锦都豪苑 B 组团	3.68

合计	119,471.96
----	------------

表：截至 2019 年末存货中的土地所有权明细

序号	取得方式	土地证编号	座落	使用权类型	用途	总面积(m ²)	账面余额(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	浙(2015)义乌市不动产权第 0017080 号	义乌经济开发区中心区 B-6 地块	出让	商务金融用地	5,009.49	4,006.87	成本法	7,998.56	否	是
2	协议出让	浙(2015)义乌市不动产权第 0014068 号	义乌经济开发区中心区 J-3(A)地块	出让	商务金融用地	4,980.09	1,752.49	成本法	3,518.99	否	是
3	协议出让	浙(2017)义乌市不动产权第 0049269 号	文政中路 1 号	出让	商服、住宅用地	5,869.55	11,682.81	成本法	19,904.10	否	是
4	协议出让	浙(2017)义乌市不动产权第 0049268 号	文政中路 2 号	出让	商服、住宅用地	5,038.04	9,015.02	成本法	17,893.91	否	是
5	协议出让	浙(2019)义乌市不动产权第 0061587 号	环塘一路北侧 D-02 地块	出让	商服、住宅用地	50,245.96	25,970.00	成本法	5,168.57	否	是
6	协议出让	浙(2019)义乌市不动产权第 0061681 号	江湾区块一期	出让	商服、住宅用地	53,243.56	13,220.00	成本法	2,482.93	否	是
7	协议出让	浙(2019)义乌市不动产权第 0061588 号	江东街道久府西侧集聚地块	出让	商服、住宅用地	139,695.34	33,920.00	成本法	2,428.14	否	是
合计						264,082.03	99,567.19	-	3,770.31	-	-

(4) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要为待抵扣增值税和部分预交税金。最近三年末，发行人其他流动资产分别为 10,198.32 万元、26,035.30 万元和 6,107.41 万元，分别占当期资产总额的 1.91%、2.76%和 0.69%。截至 2019 年末，发行人其他流动资产为 6,107.41 万元，较 2018 年末减少 19,927.89 万元，同比减少 76.54%，主要系发行人预缴所得税和银行理财产品减少所致。截至 2018 年末和 2019 年末，发行人其他流动资产的明细如下：

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人其他流动资产明细

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
预缴房产税	5.26	75.49
预缴营业税	752.74	868.74
预缴城建税	41.26	45.12
预缴教育费附加	17.67	19.34
预缴地方教育费附加	11.78	12.89
预缴水利建设基金	76.50	78.81
待抵扣增值税	5,200.96	3,073.06
预缴所得税	0.68	861.86
预缴个人所得税	0.55	-
银行理财产品	-	21,000.00
合 计	6,107.41	26,035.30

（5）可供出售金融资产

最近三年，发行人可供出售金融资产的账面价值分别为 80.00 万元、4,680.00 万元和 32,680.00 万元，分别占当期资产总额的 0.01%、0.50%和 3.67%。截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产为 32,680.00 万元，较 2018 年末增长幅度较大，主要系发行人增加对义乌森山股权投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。

（6）投资性房地产

最近三年，发行人投资性房地产账面价值分别为 10,421.23 万元、13,976.21 万元和 32,083.75 万元，分别占当期资产总额的 1.95%、1.48%和 3.61%，近三年年均复合增长率为 75.46%。截至 2019 年末，发行人投资性房地产为 32,083.75 万元，较 2018 年末增加 18,107.54 万元，

同比增长 129.56%，主要系发行人在建工程完工转入投资性房地产所致。截至 2019 年末，发行人投资性房地产的明细如下：

表：截至 2019 年末公司投资性房地产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	房屋产权使用证号	座落	用途	总面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1	尚在办理中	鹏城工业区标准厂房	商业出租	7,279.95	35.97	成本法	49.41	否	是
2	尚在办理中	城监市容大楼 2-3 层	商业出租	497.79	12.37	成本法	248.45	否	是
3	尚在办理中	车库	商业出租	-	0.75	成本法	-	否	是
4	尚在办理中	中转站员工宿舍	商业出租	1,248.86	12.42	成本法	99.45	否	是
5	尚在办理中	12 号综合楼	商业出租	482.96	9.22	成本法	190.90	否	是
6	尚在办理中	停车场	商业出租	1,186.00	0.43	成本法	3.59	否	是
7	义城国用（1993）第 00343 号	城中城酒店大楼	商业出租	2,994.46	279.59	成本法	933.71	否	是
8	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	企业商务中心	商业出租	7,544.60	428.34	成本法	567.75	否	是
9	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号公寓一	商业出租	6,219.30	384.49	成本法	618.22	否	是
10	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号公寓二	商业出租	3,029.30	187.28	成本法	618.21	否	是
11	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号公寓三	商业出租	8,503.20	525.68	成本法	618.21	否	是
12	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号厂房一	商业出租	9,699.56	563.65	成本法	581.11	否	是
13	浙（2017）义乌市不动产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号厂房二	商业出租	9,699.56	563.65	成本法	581.11	否	是

2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书

	0017247 号								
14	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号厂房三	商业出租	9,699.56	543.36	成本法	560.19	否	是
15	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	稠江街道杨村路 300 号临时办公 楼	商业出租	9,699.56	1,305.33	成本法	1,345.76	否	是
16	尚在办理中	总部经济园出租 给建行 A6 幢 103 号	商业出租	558.10	190.11	成本法	3,406.44	否	是
17	尚在办理中	总部经济园出租 给广州欧化动画 技术有限公司 A8 幢 4 楼	商业出租	2,050.51	744.84	成本法	3,632.48	否	是
18	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017355 号	人才市场	商业出租	2,331.60	1,189.49	成本法	5,101.60	否	是
19	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	新建 1-3#厂房	商业出租	44,320.71	5,492.72	成本法	1,239.31	否	是
20	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	新建 1-3#厂房场 地	商业出租	44,320.71	303.74	成本法	68.53	否	是
21	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	公寓楼、科研楼	商业出租	46,564.00	9,374.73	成本法	2,013.30	否	是
22	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	公寓楼、科研楼 场地	商业出租	46,564.00	253.37	成本法	54.41	否	是
23	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0031289 号	邻里中心	商业出租	958.00	2,125.22	成本法	22,183.9 2	否	是
24	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0031289 号	邻里中心	商业出租	958.00	409.02	成本法	4,269.52	否	是

25	浙（2019） 义乌市不动 产权第 0025014 号	丁豪制版地块土 地	商业出租	21,911.76	5,452.31	成本法	2,488.30	否	是
26	浙（2017） 义乌市不动 产权第 0017247 号	临时食堂	出租	330.22	104.87	成本法	3,175.76	否	是
27	尚在办理中	锦都豪苑配套幼 儿园	商业出租	1,200.00	325.48	成本法	2,712.33	否	是
28	尚在办理中	锦都豪苑中心会 馆	商业出租	6,500.00	1,265.32	成本法	1,946.65	否	是
合计				296,352.27	32,083.75	-	1,082.62	-	-

（7）固定资产

发行人固定资产中主要为房屋及建筑物和机器设备。最近三年，发行人固定资产分别为 10,044.88 万元、78,397.52 万元和 73,520.52 万元，分别占当期资产总额的 1.88%、8.32%和 8.26%。截至 2018 年末，发行人固定资产为 78,397.52 万元，较 2017 年末增加 68,352.64 万元，同比增长 680.47%，主要系发行人 2018 年将购买的义乌市文化广场计入固定资产所致。截至 2019 年末，发行人固定资产为 73,520.52 万元，较 2018 年末减少 4,877.00 万元，同比减少 6.22%。截至 2018 年末和 2019 年末，发行人固定资产明细如下：

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	68,053.31	71,577.31
机器设备	5,346.23	6,684.61
运输工具	11.80	24.78
电子及其他设备	109.18	110.81
合计	73,520.52	78,397.52

（8）在建工程

最近三年，发行人在建工程分别为 14,482.33 万元、25,555.77 万元和 12,378.26 万元，分别占当期资产总额的 2.71%、2.71%和 1.39%。截至 2018 年末，发行人在建工程为 25,555.77 万元，较 2017 年末增加 11,073.44 万元，同比增长 76.46%，主要系发行人 2018 年新增江滨五公园项目和安诺优达项目的建设所致。截至 2019 年末，发行人在建工程为 12,378.26 万元，较 2018 年末减少 13,177.51 万元，同比减少 51.56%，主要系发行人在建工程本期完工转入投资性房地产所致。截至 2019 年末发行人在建工程明细如下：

表：截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项 目 名 称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	安诺优达项目	办公楼	2018-2019	否	5,583.99
2	绿色动力小镇邻里中心	公寓楼	2017-2019	否	78.23
3	江滨五公园项目	公园	2018-2020	否	3,379.25
4	中孵产业园小学项目	学校	2019-2020	否	3,218.20
5	中欧新能源汽车零部件产业孵化园项目	办公楼	2019-2020	否	0.75
6	4#公寓楼改造工程	改造项目	2018-2019	否	55.81
7	浙江水母科技有限公司 施工工程	办公楼	2018-2019	否	42.60
8	芯片产业园	厂房	2020-2020	否	19.42
合计		-	-	-	12,378.26

（9）其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要为发行人根据与义乌经济技术开发区管理委员会、义乌市城市管理委员会所签署的政府购买服务协议所服务的有机更新项目。最近三年末，发行人其他非流动资产分别为 74,586.89 万元、158,964.84 万元和 220,645.86 万元，分别占当期资产

总额的 13.95%、16.86%和 24.80%。截至 2018 年末，发行人其他非流动资产为 158,964.84 万元，较 2017 年末增加 90,611.84 万元，同比增长 121.48%，主要系发行人 2018 年增加对浙中生态廊道义乌稠江江湾老工业区有机更新项目、义乌义亭镇棚户区有机更新改造项目、上溪有机更新项目的投资所致。截至 2019 年末，发行人其他非流动资产为 220,645.86 万元，较 2018 年末增加 61,681.02 万元，同比增长 38.80%，主要系发行人 2019 年增加对万向信托基金的投资所致，该基金主要用于向借款人发放信托贷款，用于 80 万/台 1.5T、2.0T 发动机新动力总成基地项目建设。截至 2018 年末和 2019 年末，发行人其他非流动资产的明细如下：

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
浙中生态廊道义乌稠江江湾老工业区有机更新项目	116,672.89	112,415.88
义乌义亭镇棚户区有机更新改造项目	16,256.84	12,476.89
上溪有机更新项目	34,489.55	32,914.24
预付安诺优达项目设备款	-	1,157.83
万向信托基金	53,226.58	-
合计	220,645.86	158,964.84

总体而言，发行人的资产结构符合行业特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，表明了发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。

2、公益性资产情况

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于义乌经济技术开发区开发有限公司资产构成、收入构成和偿债资金来源的专项说明》，截至 2019 年 12 月末，发行人总资产为 889,818.40 万元，净资产为 327,216.68 万元，资产真实有效，资本金真实足额注入，不存在公益性资产。

（三）负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：截至 2017-2019 年末发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	25,000.00	4.44	-	-	-	-
应付账款	681.46	0.12	1,824.25	0.27	9,926.38	2.99
预收款项	46,129.02	8.20	42,386.94	6.29	35,585.06	10.72
应付职工薪酬	1,000.43	0.18	76.39	0.01	71.88	0.02
应交税费	10,281.30	1.83	25,649.17	3.81	21,757.22	6.55
其他应付款	431,509.51	76.70	445,576.41	66.16	154,669.25	46.59
一年内到期的非流动负债	1,000.00	0.18	22,000.00	3.27	-	-
流动负债合计	515,601.72	91.65	537,513.15	79.81	222,009.78	66.87
长期借款	47,000.00	8.35	126,000.00	18.71	110,000.00	33.13
长期应付款	-	-	10,000.00	1.48	-	-
非流动负债合计	47,000.00	8.35	136,000.00	20.19	110,000.00	33.13
负债合计	562,601.72	100.00	673,513.15	100.00	332,009.78	100.00

最近三年末，发行人的负债总额分别为 332,009.78 万元、673,513.15 万元和 562,601.72 万元，资产负债率分别为 62.11%、71.43% 和 63.23%。发行人负债主要由流动负债组成，最近三年末，发行人流动负债分别为 222,009.78 万元、537,513.15 万元和 515,601.72 万元，

分别占发行人负债总额的 66.87%、79.81%和 91.65%；发行人非流动负债分别为 110,000.00 万元、136,000.00 万元和 47,000.00 万元，分别占发行人负债总额的 33.13%、20.19%和 8.35%。

截至 2019 年末，发行人负债总额为 562,601.72 万元，较 2018 年末减少 110,911.43 万元，同比减少 16.47%。截至 2019 年末，发行人不存在逾期未偿还负债。

1、短期借款

最近三年末，发行人短期借款余额分别 0.00 万元、0.00 万元和 25,000.00 万元，分别占当期负债总额的 0.00%、0.00%和 4.44%，占比较小。

2、应付账款

发行人应付账款主要为应付工程设备余款。最近三年末，发行人应付账款分别为 9,926.38 万元、1,824.25 万元和 681.46 万元，分别占当期负债总额的 2.99%、0.27%和 0.12%，应付账款余额占负债总额的比例较小且应付账款规模逐年下降。

3、预收账款

发行人预收款项主要系房屋尚未交付和预收房屋租金而形成的预收款项。截至最近三年末，发行人预收款项分别为 35,585.06 万元、42,386.94 万元和 46,129.02 万元，分别占当期负债总额的 10.72%、6.29%和 8.20%，近三年发行人预收账款波动上升。

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人预收账款账龄情况

单位：万元

账 龄	2019 年末	2018 年末
1 年以内	25,653.16	29,824.65
1-2 年	20,475.86	12,531.75
2-3 年	-	30.54
合 计	46,129.02	42,386.94

4、应交税费

截至最近三年末，发行人应交税费分别为 21,757.22 万元、25,649.17 万元和 10,281.30 万元，分别占当期负债总额的 6.55%、3.81% 和 1.83%。2019 年发行人应交税费有所下降，主要系发行人应交城市维护建设税、土地使用税以及土地增值税等下降所致。截至 2018 年末和 2019 年末，发行人应交税费明细情况如下：

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人应交税费明细情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
土地增值税	5,671.14	23,714.33
企业所得税	4,359.79	1,411.92
增值税	0.11	263.27
土地使用税	107.77	231.47
城市维护建设税	6.26	9.92
印花税	8.88	8.59
教育费附加	2.69	4.25
地方教育附加	1.80	2.83
代扣代缴个人所得税	1.86	2.59
房产税	120.99	-
合 计	10,281.30	25,649.17

5、其他应付款

截至最近三年末，发行人其他应付款分别为 154,669.25 万元、445,576.41 万元和 431,509.51 万元，分别占当期负债总额的 46.59%、66.16%和 76.70%，发行人其他应付款出现波动上升的趋势。

发行人其他应付款主要由应付利息、应付股利和其他应付款构成，其中其他应付款主要由押金保证金、往来款、应付暂收款组成。截至 2018 年末，发行人其他应付款为 445,576.41 万元，较 2017 年末增加 290,907.16 万元，同比增长 188.08%，主要系发行人新增对义乌市国有资本运营有限公司和对义乌经济技术开发区管理委员会的其他应付款所致，其中发行人对义乌市国有资本运营有限公司的其他应付款主要用于转借给部分招商引资企业，用于支持其企业的研发和发展；发行人对义乌经济技术开发区管理委员会的其他应付款主要系预收浙中生态廊道义乌稠江江湾老工业区有机更新项目的管理费及转借给部分招商引资企业，用于支持其企业的研发和发展。

表：截至 2018 年末和 2019 年末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
应付利息	101.42	232.00
应付股利	2,063.04	2,063.04
其他应付款	429,345.05	443,281.36
合 计	431,509.51	445,576.41

表：截至最近两年末发行人其他应付款（不含应付利息和应付股利）明细情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
押金保证金	2,699.37	2,699.71
往来款	389,405.45	425,242.58

项 目	2019 年末	2018 年末
应付暂收款	45.16	5.32
其他	37,195.07	15,333.75
小 计	429,345.05	443,281.36

表：截至 2019 年末发行人大额其他应付款明细情况

单位：万元

项 目	2019 年末	款项性质或内容
义乌市国有资本运营有限公司	226,146.29	暂借款及利息
义乌经济技术开发区管理委员会	189,429.77	往来款
合计	415,576.06	-

6、一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 1,000.00 万元，占当期负债总额的 0.18%，均为一年内到期的长期借款，借款类别为保证借款。

7、长期借款

截至最近三年末，发行人长期借款分别为 110,000.00 万元、126,000.00 万元和 47,000.00 万元，分别占当期负债总额的 33.13%、18.71%和 8.35%，长期借款出现波动变化的趋势。截止 2019 年末，发行人长期借款中 17,000.00 万元为保证借款，30,000.00 万元为信用借款。

总体来看，发行人负债规模控制恰当，财务结构稳健，偿债压力较小，亦不存在逾期未偿还负债，具有较强的抗风险能力。同时，银行长期借款是发行人的重要资金来源，本期债券发行将有助于发行人进一步拓宽融资渠道。

8、主要有息负债

表：截至 2019 年末发行人有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限
1	义乌市国有资产经营有限公司	信用借款	4,000.00	5.80	2019/4/4-2022/4/3
2	义乌市国有资产经营有限公司	信用借款	4,000.00	5.80	2019/7/17-2022/7/16
3	义乌市国有资产经营有限公司	信用借款	6,500.00	7.00	2019/3/20-2020/3/19
4	浙江稠州商业银行	保证借款	18,000.00	6.18	2018/4/24-2021/4/16
5	宁波银行	信用借款	10,000.00	6.51	2018/8/24-2021/7/26
6	义乌农商银行	信用借款	20,000.00	5.70	2017/4/17-2021/2/20
7	华夏银行	信用借款	25,000.00	5.22	2019/12/23-2020/12/23
合计		-	87,500.00	-	-

9、债务偿还压力测算

表：发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	3.25	4.70	0.80	-	-	-	-	10.00
其中：银行借款偿还规模	2.60	4.70	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	0.65	-	0.80	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	10.00

(四) 净资产分析

2017-2019 年，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人 2017-2019 年末净资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	258,424.14	78.98	216,222.80	80.28	165,000.00	81.47
资本公积	27,476.79	8.40	18,678.13	6.94	7,489.78	3.70
盈余公积	7,706.83	2.36	6,934.46	2.57	6,457.39	3.19
未分配利润	30,680.55	9.38	24,913.79	9.25	21,481.08	10.61
归属于母公司所有者权益合计	324,288.30	99.11	266,749.18	99.04	200,428.24	98.97

少数股东权益	2,928.37	0.89	2,575.85	0.96	2,089.33	1.03
所有者权益合计	327,216.68	100.00	269,325.02	100.00	202,517.58	100.00

最近三年末，发行人净资产分别为 202,517.58 万元、269,325.02 万元和 327,216.68 万元，近三年年均复合增长率为 27.11%。2018 年末，发行人净资产同比增加 66,807.44 万元，增长 32.99%，主要系发行人 2018 年末实收资本增加 51,222.80 万元所致。2019 年末，发行人净资产同比增加 57,891.66 万元，增长 21.50%，主要系发行人 2019 年末实收资本增加 42,201.34 万元所致。

1、实收资本

最近三年末，发行人实收资本分别为 165,000.00 万元、216,222.80 万元和 258,424.14 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 81.47%、80.28%和 78.98%。2018 年发行人实收资本增加，主要系 2018 年度义乌经济技术开发区管理委员会与义乌市国有资本运营有限公司签署了《增资扩股协议书》，同意公司注册资本由 165,000 万元增加至 336,800 万元，新增注册资本 171,800 万元全部由义乌经济技术开发区管理委员会认缴。发行人 2018 年已收到义乌经济技术开发区管理委员会实际缴纳的出资款 61,900.66 万元，其中 51,222.80 元计入发行人实收资本所致。2019 年发行人实收资本增加 42,201.34 万元，主要系 2019 年度发行人收到义乌经济技术开发区管理委员会实际缴纳的出资款 51,000.00 万元，其中 42,201.34 万元计入实收资本所致。

2、资本公积

最近三年末，发行人资本公积分别为 7,489.78 万元、18,678.13 万元和 27,476.79 万元，分别占当期所有者权益的 3.70%、6.94%和 8.40%。

2018 年发行人资本公积增加 11,188.35 万元，主要系发行人 2018 年收到义乌经济技术开发区管理委员会缴纳的出资款 61,900.66 万元，其中 10,677.86 万元作为溢价出资计入发行人资本公积所致。

2019 年发行人资本公积增加 8,798.66 万元，主要系 2019 年度发行人收到义乌经济技术开发区管理委员会实际缴纳的出资款 51,000.00 万元，其中 8,798.66 万元作为溢价出资计入资本公积。

3、盈余公积

最近三年末，发行人盈余公积分别为 6,457.39 万元、6,934.46 万元和 7,706.83 万元，分别占当期所有者权益的 3.19%、2.57%和 2.36%。

4、未分配利润

最近三年末，发行人未分配利润分别为 21,481.08 万元、24,913.79 万元和 30,680.55 万元，分别占当期所有者权益的 10.61%、9.25%和 9.38%，近三年年均复合增长率为 19.51%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润相应增加，显示出发行人较强的盈利能力。

（五）盈利能力分析

表：发行人 2017-2019 年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	42,868.12	41,646.16	93,693.42
营业成本	25,075.25	20,946.16	59,158.69
营业利润	10,277.69	7,972.22	21,061.91
净利润	6,891.66	4,396.30	14,304.50
净资产收益率	2.31%	1.86%	7.06%
总资产收益率	0.88%	0.73%	2.68%

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/总资产平均余额

（3）2017年度总资产平均余额、净资产平均余额以2017年末数据为依据，2018、2019年度总资产平均余额、净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

最近三年，公司营业收入分别为 93,693.42 万元、41,646.16 万元和 42,868.12 万元，主营业务收入分别为 92,785.18 万元、36,984.83 万元和 31,468.98 万元，占比分别为 99.03%、88.81%和 73.41%。2019 年度发行人主营业务收入为 31,468.98 万元，较 2018 年末下降 14.91%，主要系本期部分住宅清盘，导致住宅销售减少。

最近三年发行人营业收入的情况如下：

表：发行人 2017-2019 年营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	31,468.98	73.41	36,984.83	88.81	92,785.18	99.03
商业物业销售	17,296.86	40.35	18,220.74	43.75	67,747.45	72.31
住宅销售	11,739.05	27.38	17,495.52	42.01	20,933.33	22.34
车位销售	2,433.07	5.68	1,268.57	3.05	4,039.05	4.31
物业管理	-	-	-	-	65.35	0.07
其他业务	11,399.15	26.59	4,661.33	11.19	908.24	0.97
合计	42,868.12	100.00	41,646.16	100.00	93,693.42	100.00

2、营业成本分析

最近三年，公司营业成本分别为 59,158.69 万元、20,946.16 万元和 25,075.25 万元，主营业务成本分别为 57,511.87 万元、16,323.66

万元和 14,860.91 万元，占比分别为 97.22%、77.93%和 59.27%，与营业收入的变化趋势基本持平。

表：发行人 2017-2019 年营业成本情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	14,860.91	59.27	16,323.66	77.93	57,511.87	97.22
商业物业销售	8,387.60	33.45	6,563.97	31.34	44,167.57	74.66
住宅销售	5,208.21	20.77	8,701.02	41.54	10,489.46	17.73
车位销售	1,265.10	5.05	1,058.66	5.05	2,854.84	4.83
物业管理	-		-	-	-	-
其他业务	10,214.34	40.73	4,622.50	22.07	1,646.83	2.78
合计	25,075.25	100.00	20,946.16	100.00	59,158.69	100.00

3、利润来源分析

最近三年发行人的营业利润分别为 21,061.91 万元、7,972.22 万元和 10,277.69 万元；净利润分别为 14,304.50 万元、4,396.30 万元和 6,891.66 万元。发行人 2017-2019 年的毛利润构成如下表所示：

表：发行人 2017-2019 年毛利润构成

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务	16,608.07	93.34	20,661.18	99.81	35,273.31	102.14
商业物业销售	8,909.26	50.07	11,656.77	56.31	23,579.88	68.28
住宅销售	6,530.84	36.70	8,794.49	42.49	10,443.87	30.24
车位销售	1,167.97	6.56	209.91	1.01	1,184.21	3.43
物业管理	-	-	-	-	65.35	0.19
其他业务	1,184.80	6.66	38.83	0.19	-738.59	-2.14
合计	17,792.87	100.00	20,700.00	100.00	34,534.72	100.00

发行人毛利润主要由商业物业销售和住宅销售构成。2017-2019 年，发行人通过商业物业销售形成的毛利润分别为 23,579.88 万元、11,656.77 万元和 8,909.26 万元，分别占发行人毛利润总额的 68.28%、56.31%和 50.07%，是发行人毛利润的主要来源；2017-2019 年，发行人通过住宅销售形成的毛利润分别为 10,443.87 万元、8,794.49 万元和 6,530.84 万元，分别占发行人毛利润总额的 30.24%、42.49%和 36.70%。

综上，发行人利润的构成与增长主要和发行人从事的业务密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人主营业务收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

（六）偿债能力分析

表：发行人 2017-2019 年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
利润总额	10,716.05	7,393.29	21,095.64
EBIT	13,467.89	8,096.30	23,642.10
总债务	73,000.00	148,000.00	110,000.00
资产负债率	63.23%	71.43%	62.11%
债务资本比	18.24%	35.46%	35.20%
债务 EBIT 比（倍）	5.42	18.28	4.65
流动比率	0.94	1.17	1.80
速动比率	0.71	1.08	1.50

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=总负债/总资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

(5) 债务EBIT比=总债务/EBIT

(6) 流动比率=流动资产/流动负债

(7) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

最近三年,发行人资产负债率分别为 62.11%、71.43%和 63.23%,整体保持正常水平,负债规模控制恰当,同期发行人的流动比率分别为 1.80、1.17 和 0.94,速动比率分别为 1.50、1.08 和 0.71,流动比率有所下降,但发行人仍具有较强的短期偿债能力。

最近三年,发行人的 EBIT 分别为 23,642.10 万元、8,096.30 万元和 13,467.89 万元。2018 年 EBIT 下降,主要系 2018 年利润总额减少。最近三年,发行人债务资本比分别为 35.20%、35.46%和 18.24%,债务资本比仍维持在合理、可控的水平。

综上所述,发行人盈利能力强健,偿债能力较强,进一步融资空间较大。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。

(七) 营运能力分析

表：发行人 2017-2019 年营运能力指标

项目	2019 年	2018 年	2017 年
总资产周转率(次/年)	0.05	0.06	0.21
流动资产周转率(次/年)	0.08	0.08	0.25
应收账款周转率(次/年)	3,388.01	-	348.64
存货周转率(次/年)	0.29	0.36	0.70

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) 2017、2018、2019 年度总资产平均余额、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

2017-2019 年，发行人总资产周转率分别为 0.21、0.06 和 0.05，流动资产周转率分别为 0.25、0.08 和 0.08，发行人总资产周转率和流动资产周转率均较低，这主要是由于发行人所处的房地产行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。2018 年度发行人总资产周转率和流动资产周转率有较大幅度下降主要系发行人 2018 年度营业收入下降的同时，总资产和流动资产有所增加所致。2017-2019 年，发行人存货周转率分别为 0.70、0.36 和 0.29，报告期内有所下降主要系营业成本降低的同时存货增加所致。

从行业的整体情况来看，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力指标均处于行业平均水平，考虑到所处行业的特点，因此保持当前的资产周转速度说明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。

（八）现金流分析

表：发行人 2017-2019 年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-73,729.62	35,394.78	61,948.92
投资活动产生的现金流量净额	54,218.81	-354,128.48	-109,605.84
筹资活动产生的现金流量净额	-48,258.05	376,983.91	84,770.73
现金及现金等价物净增加额	-67,768.87	58,250.21	37,113.82
期末现金及现金等价物余额	81,802.77	149,571.64	91,321.43

经营活动现金流方面，2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 61,948.92 万元、35,394.78 万元和-73,729.62 万元。

表：发行人 2017-2019 年经营活动现金流情况

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	43,151.46	46,178.65	100,661.99
收到其他与经营活动有关的现金	27,337.55	17,262.81	2,213.60
经营活动现金流入小计	70,489.01	63,441.46	102,875.59
购买商品、接受劳务支付的现金	86,813.23	10,658.69	29,397.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1,896.97	1,248.85	978.70
支付的各项税费	25,794.25	13,433.67	8,851.16
支付其他与经营活动有关的现金	29,714.19	2,705.47	1,699.35
经营活动现金流出小计	144,218.64	28,046.68	40,926.66
经营活动产生的现金流量净额	-73,729.62	35,394.78	61,948.92

发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金两部分组成。2017-2019 年发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 100,661.99 万元、46,178.65 万元和 43,151.46 万元，收到其他与经营活动有关的现金分别为 2,213.60 万元、17,262.81 万元和 27,337.55 万元，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的银行利息、押金保证金及义乌经开区管委会的往来款等。2018 年度发行人收到其他与经营活动有关的现金较 2017 年度增加 15,049.21 万元，主要系 2018 年度收到义乌经开区管委会的款项增加 12,889.18 万元。2019 年度发行人收到其他与经营活动有关的现金较 2018 年度增加 10,074.74 万元，主要系发行人 2019 年度收到义乌经开区管委会的款项增加 11,828.41 万元。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金。2017-2019 年，发行人经营活动现金流出分别为 40,926.66 万元、28,046.68 万元和 144,218.64 万元，

其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 29,397.44 万元、10,658.69 万元和 86,813.23 万元，支付的各项税费分别为 8,851.16 万元、13,433.67 万元和 25,794.25 万元。

投资活动现金流方面，2017-2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-109,605.84 万元、-354,128.48 万元和 54,218.81 万元。

表：发行人 2017-2019 年投资活动现金流情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	36,000.00	9,121.23	-
取得投资收益收到的现金	3,631.62	311.46	13.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,723.85	-	0.52
收到其他与投资活动有关的现金	188,763.70	55,000.00	-
投资活动现金流入小计	234,119.16	64,432.69	14.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,173.77	164,940.76	74,476.70
投资支付的现金	96,226.58	25,600.00	9,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	61,500.00	228,020.42	26,143.28
投资活动现金流出小计	179,900.35	418,561.17	109,619.98
投资活动产生的现金流量净额	54,218.81	-354,128.48	-109,605.84

发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金，2017-2019 年发行人收回投资收到的现金分别为 0.00 万元、9,121.23 万元和 36,000.00 万元，收到其他与投资活动有关的现金分别为 0.00 万元、55,000.00 万元和 188,763.70 万元。2019 年度发行人收到其他与投资活动有关的现金较 2018 年度增长较多，主要系发行人 2019 年收回较多前期为招商引资发放的委托贷款所致。发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其

他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。2017-2019 年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 74,476.70 万元、164,940.76 万元和 22,173.77 万元，投资支付的现金分别为 9,000.00 万元、25,600.00 万元和 96,226.58 万元，支付其他与投资活动有关的现金分别为 26,143.28 万元、228,020.42 万元和 61,500.00 万元。2019 年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较 2018 年减少了 142,766.99 万元，主要系发行人 2018 年出资购买了义乌市文化广场，导致 2018 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致；支付其他与投资活动有关的现金较 2018 年减少了 166,520.42 万元，主要系发行人 2019 年度出借的委托贷款较 2018 年度减少所致。

筹资活动现金流方面，2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 84,770.73 万元、376,983.91 万元和 -48,258.05 万元。

表：发行人 2017-2019 年筹资活动现金流情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	51,000.00	61,900.66	79,163.64
取得借款收到的现金	45,000.00	45,000.00	110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	14,500.00	291,775.00	51,000.00
筹资活动现金流入小计	110,500.00	398,675.66	240,163.64
偿还债务支付的现金	120,000.00	7,000.00	50,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,067.09	8,691.75	7,344.65
支付其他与筹资活动有关的现金	32,690.96	6,000.00	98,048.25
筹资活动现金流出小计	158,758.05	21,691.75	155,392.91
筹资活动产生的现金流量净额	-48,258.05	376,983.91	84,770.73

2017-2019 年,发行人筹资活动产生的现金流入分别为 240,163.64 万元、398,675.66 万元和 110,500.00 万元,主要由吸收投资收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金构成。2017-2019 年,发行人筹资活动产生的现金流出分别为 155,392.91 万元、21,691.75 万元和 158,758.05 万元,主要由偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金组成。2017-2019 年发行人偿还债务支付的现金分别为 50,000.00 万元、7,000 万元和 120,000.00 万元,支付其他与筹资活动有关的现金分别为 98,048.25 万元、6,000.00 万元和 32,690.96 万元。本期债券的成功发行将为发行人筹集更多的项目建设资金,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等方式筹资,与多家商业银行保持着长期良好的合作关系,在各商业银行均拥有优良的信用记录。本期债券的发行有助于发行人继续拓宽融资渠道,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。

(九) 对外担保分析

截至 2019 年末,发行人对外担保情况如下表:

表:截至 2019 年末发行人对外担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
发行人[注 1]	义乌市国有资本运营有限公司	17,939.96	2019/1/3	2024/1/3	否
发行人[注 2]	义乌市国有资本运营有限公司	9,841.88	2019/1/3	2024/1/3	否
合计	-	27,781.84	-	-	-

注 1: 该笔借款以发行人浙(2018)义乌市不动产权第 0023208 号不动产提供抵押担保,抵押物账面原

值 61,566,907.00 元，账面价值 56,936,562.54 元。

注 2：该笔借款以发行人浙（2018）义乌市不动产权第 0023206 号不动产提供抵押担保，抵押物账面原值 41,760,200.00 元，账面价值 38,619,484.99 元。

（十）受限资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存在受限资产为 9,555.60 万元，具体资产受限情况如下：

表：发行人 2019 年末受限资产情况

单位：万元

抵押人	抵押权人	起止期限	抵押物	抵押物价值
义乌经济技术开发区开发有限公司	中国民生银行	2019.1-2024.1	房地产	5,693.66
义乌经济技术开发区开发有限公司	中国民生银行	2019.1-2024.1	房地产	3,861.95
合计				9,555.60

（十一）关联交易情况

1、截至 2019 年末发行人关联方

发行人的关联方主要为发行人母公司和同一控制人下的公司，其中，发行人的母公司情况如下：

表：发行人母公司情况

单位：万元、%

母公司名称	母公司对发行人的持股比例
义乌经济技术开发区管理委员会	51.00

发行人其他关联方情况如下：

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
义乌市国有资本运营有限公司	主要投资者
义乌市城市投资建设集团有限公司	主要投资者之子公司

2、报告期内发行人关联交易情况

(1) 关联担保情况

表：截至 2019 年末发行人关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
发行人[注 1]	义乌市国有资本运营有限公司	17,939.96	2019/1/3	2024/1/3	否
发行人[注 2]	义乌市国有资本运营有限公司	9,841.88	2019/1/3	2024/1/3	否

注 1：该笔借款以发行人浙（2018）义乌市不动产权第 0023208 号不动产提供抵押担保，抵押物账面原值 61,566,907.00 元，账面价值 56,936,562.54 元。

注 2：该笔借款以发行人浙（2018）义乌市不动产权第 0023206 号不动产提供抵押担保，抵押物账面原值 41,760,200.00 元，账面价值 38,619,484.99 元。

(2) 关联方资金拆借

2017 年度发行人向义乌市国有资本运营有限公司拆借资金 51,000.00 万元，归还 70,000.00 万元。上述资金均未约定利息。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人尚欠义乌市国有资本运营有限公司 81,000.00 万元。

2017 年度义乌市国有资本运营有限公司向发行人拆借资金 143.28 万元。上述资金均未约定利息。截止 2017 年 12 月 31 日，义乌市国有资本运营有限公司尚欠发行人 20,266.53 万元。

2017 年度发行人归还义乌市城市建设集团有限公司拆借资金 79.22 万元。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人尚欠义乌市城市建设集团有限公司 0.00 元。

2018 年度发行人向义乌市国有资本运营有限公司拆借资金 151,775.00 万元。其中 21,775.00 万元借款按 7.00%计提利息 235.79

万元，其余资金均未约定利息。截止 2018 年 12 月 31 日，发行人尚欠义乌市国有资本运营有限公司 233,010.79 万元。

2018 年度义乌市国有资本运营有限公司向发行人拆借资金 245.42 万元。上述资金均未约定利息。截止 2018 年 12 月 31 日，义乌市国有资本运营有限公司尚欠发行人 20,511.94 万元。

2019 年度发行人向义乌市国有资本运营有限公司拆借资金 14,500.00 万元，归还 21,775.00 万元。其中 6,500.00 万元借款按 7.00% 计提利息，8,000.00 万元借款按 5.8% 计提利息，2019 年度合计计提利息 747.91 万元。截止 2019 年 12 月 31 日，公司尚欠义乌市国有资本运营有限公司 226,146.29 万元。

2019 年度义乌市国有资本运营有限公司向发行人拆借资金 20,000.00 万元，按 6.12% 计提利息 1,067.33 万元。2019 年度义乌市国有资本运营有限公司归还发行人拆借资金 20,000.00 万元。截止 2019 年 12 月 31 日，义乌市国有资本运营有限公司尚欠发行人 20,346.80 万元。

3、关联方应收应付款项

表：发行人 2018 年末和 2019 年末现金流量情况

单位：万元

关联方	2019 年末	2018 年末
应收关联方款项		
预付款项		
义乌市国资绿城物业服务有限公司		24.36
其他应收款		
义乌市国有资本运营有限公司	20,346.80	20,511.94
义乌经济技术开发区管理委员会	75,000.19	75,000.19

义乌市国资绿城物业服务有限公司	11.66	20.76
合计	95,358.64	95,557.25
应付关联方款项		
其他应付款		
义乌市国有资本运营有限公司	226,146.29	233,010.79
义乌经济技术开发区管理委员会	189,429.77	207,090.30
合计	415,576.06	440,181.09

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

（一）已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至报告期末，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品情况。

（二）发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至报告期末，发行人无委托债权融资。

截至报告期末，发行人无已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况。

截至报告期末，发行人不存在以代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资。

二、已发行债券资金使用情况

截至报告期末，发行人无已发行债券情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币 10 亿元，其中 6 亿元用于义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目建设，4 亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资以及其他募集资金禁止投向领域。

本期债券募集资金用途的具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览表

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用 债券资金	资金使用 比例	拟使用额度占 总投资比例
1	义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目	25.01	6.00	60.00%	23.99%
2	补充营运资金	-	4.00	40.00%	-
	合计	-	10.00	-	-

（一）用于募投项目建设

安置房的建设从义乌市整个城市的功能、布局、结构上进行调整，使义乌市城市机能得以完善，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。同时义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目的建设也将有效地整合土地资源，有利于推动义乌的城市建设进程，通过重新定位、合理布局、优化交通组织等方式方法，进一步整合城市资源、提升城市市容市貌。截至目前，义乌市住宅去化周期为 14 个月。

1、项目建设内容

义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目所建设的安置房均已纳入 2019 年义乌市市级保障房计划，项目建设地址位于义乌端头村东侧地块，四至范围为：东南侧为规划道路，西南临端头村，西北为环城南路，东北为久府和园。

本项目规划用地面积为 139,692.61 平方米（约 209.54 亩），建设内容包括安置房工程和配套道路工程两部分，安置对象为义乌市江东街道白莲塘、船埠头、南山、青南、西塘、金星等 6 个村的拆迁户，共涉及拆迁户 1,011 户，共 2,654 人。本项目安置房工程总建筑面积为 544,913 平方米，地上建筑面积 422,741 平方米，地下建筑面积 122,172 平方米，容积率为 3.03，建筑密度为 28.9%，绿地率为 30%。建设内容包括高层住宅和配套商业服务用房，其中住宅建筑面积为 390,718 平方米，公共配套用房面积（包括物管用房、居家养老服务中心、垃圾房、快递智能配送房）为 1,180 平方米，便民服务超市、等临街商铺 30,843 平方米；地下建筑为 122,172 平方米，拟设置机动车停车位约 3,068 个，非机动车停车位 2,300 个；新建配套道路长度约 210 米，宽度为 24 米，按市政道路标准，道路面积约 5,433 平方米；项目的建设内容还包括配套公共服务用房、宅间道路及硬化、社区内绿化小品景观以及各类管线。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为发行人。

3、项目总投资及资金来源

本项目估算总投资 250,118 万元，其中工程建设费 160,269 万元，土地使用费 46,090 万元，工程建设其他费 16869 万元，预备费 11161 万元，建设期利息为 15,729 万元。

本项目估算总投资 250,118 万元，其中自筹资本金 75,118 万元，由发行人自筹解决，通过发债融资 60,000 万元，申请银行贷款 115,000 万元。

4、项目土地情况

义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目已取得土地证，土地证编号为浙（2019）义乌市不动产权第 0061588 号，土地面积为 139,695.34 平方米，项目土地为出让地，用途为商服住宅用地，已缴纳土地出让金 33,920 万元，本项目土地出让金纳入项目总投资中。

5、项目情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目审核情况

文件名称	文号	发文机关	时间
关于义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目可行性研究报告的批复	义开发管[2019]36 号	义乌经济技术开发区管理委员会	2019 年 6 月 18 号
关于义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目建设项目用地的预审意见	-	义乌市国土资源局经济技术开发区分局	2019 年 6 月 17 日
建设项目选址意见书	选字第 330782(KFQ)2019001 号	义乌经济技术开发区管理委员会	2019 年 6 月 3 日
节能审查意见书	浙建节 330782201900102 号	义乌市住房和城乡建设局	2019 年 6 月 19 日
义乌市经济技术开发区管理委员会关于义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目社会稳定风险评估报告的审查意见	义开发管[2019]35 号	义乌市经济技术开发区管理委员会	2019 年 6 月 18 日

建设项目环境影响登记表	-	义乌市环境保护局	2019 年 6 月 19 日
-------------	---	----------	-----------------

本项目符合国家产业政策方向。

6、项目建设意义

集聚区项目的建设会带来较多的社会效益。主要表现在如下几个方面：

（1）促进农业转移人口落户城镇

城镇化是解决我国农业、农村、农民问题，促进城乡区域协调发展的重要途径，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业农村农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，也是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。因此，中国的城镇化不仅是中国经济社会发展的强大动力，对世界也是一大机遇。

（2）促进解决城市二元结构问题

所谓城市二元结构，即城市中高楼林立和原有残旧建筑连片并存的状态。城市二元结构容易扩大城市贫富差距，加大城市管理的难度，严重影响国家的城镇（市）化和现代化进程。

新农村集聚项目是解决城市“二元结构”矛盾的切入点，也是推进新型城镇化的重要任务。改造城镇的城中村，是以解决城市二元结构问题为抓手，积极落实以人为核心的城镇化战略，努力提升城镇化质量，推进现代化进程、建设和谐社会。

（3）引导农村人口就近城镇化问题。

城市规模和布局一直是各国城镇化战略的核心。我国目前的主要问题在于城市数量总体不足，尤其是中小城市缺位严重。当前中国城

镇化发展不均衡：大城市过大，小城镇很小，这给农民工进城和区域经济发展造成了阻碍。城中村改造可分散大城市人口过多的压力，也有助于区域经济均衡协调发展战略，可谓一举多得。

（4）新农村集聚安置项目可加速城市化的建设进程

新农村集聚是一个城市发展的必经之路，尽快摘掉“脏、乱、差”的帽子，改善城市环境、提升城市品位，是政府和百姓的共同愿望。每个城市发展都要遵循其自身发展的脉络，在不同的历史阶段，在城市各区都会有集聚点，由于历史的变迁和城市的发展，原本繁华的片区将陈旧，这一些因素都将使整个城市功能和形象，以及今后整个城市整体规划发生冲突。由此城中村改造作为城市建设中一个必然的产物，是一个亟待解决的问题。新农村集聚改造的实施能从根本上改变人们的居住环境，配套也将更完善，城市向更高一级发展。

（5）项目的建设有利于土地合理利用及增值

通过本项目建设，将改造规范了经济管理形式，有利于集体经济发展。通过集聚安置改造及基础设施建设，极大地提高了该片区土地开发的成熟度、区域及个别因素，提高了土地的利用价值。

（6）集聚区安置项目有助提高居民生活水平

实施集聚安置是在考虑城市规划和产业可接续的原则基础上实施的，一方面整合了当地资源，另一方面改善了环境、集聚了人气。同时还可以增加金融、饮食服务、卫生、文化、社区、家政服务等服务行业网点，将解决就业和再就业问题，使居民的收入增加，生活水平和生活质量得以提高。新农村集聚项目的重要目标之一是改

善居民的居住环境，推动城市化进程，把原本脏乱差地区改造成城市的一部分，同时提高原有居民的住房条件与环境，与此同时降低了原有居民住房方面负担，起到拉动内需的可能。

新农村集聚安置项目的实施，将会产生巨大的经济效益和社会效益，从而推动经济发展和社会进步，与建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。必将受到社会各界和广大人民群众的热烈的欢迎和大力支持，产生积极的社会反响。

7、项目进度情况

本项目不属于已完工项目，本项目建设期为 36 个月。项目实施分前期决策、建筑设计、工程招标、工程施工、竣工验收阶段等。本项目于 2019 年 12 月底开工，预计于 2022 年 12 月完成竣工验收。截至 2020 年 6 月末，项目已完成投资 5.36 亿元，投资完成率为 21.43%。

8、经济效益分析

本期债券募投项目收入来源主要为安置房销售收入、临街商铺销售收入和车位销售收入。

（1）安置房销售收入

1) 安置对象及安置需求的确定

义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目的住宅建筑面积为 390,718 平方米，主要用于安置江东街道金星、南山坑、白莲塘、船埠头、青南和西塘六个村的拆迁户，共涉及拆迁户 1,011 户，实有在册人数为 2,154 人，增计人口为 500 人，总人数为 2,654 人。针对夫妻双方均为村级集体经济组织实有在册且享受村民待遇的成员，已婚

未育或育有一个子女的,可以增加一人标准安排或至截止日有年满 20 周岁未婚子女的家庭,最多增加一人标准安排。

村级集体经济组织实有在册且享受村民待遇的成员可选择按每人 175 平方米建筑面积确定置换权益面积,其中 3/5 为高层公寓面积,2/5 为货币化补偿,即高层公寓需求面积为每人 105 平方米,拆迁人数为 2,654 人,本次拆迁安置高层公寓的总需求为 $105 \text{ 平方米/人} \times 2654 \text{ 人} = 278,670 \text{ 平方米}$ 。

2) 安置价格及安置收入的确定

根据《江东街道东大门开发建设集体土地房屋集聚安置实施办法》,集聚项目高层公寓安置价格包括安置基准价、安置指导价、优惠价。安置基准价根据建安工程、公建配套和市政园林等构成本项目建设成本的相关合同价及财务成本确定;安置指导价在其项目安置基准价基础上适当下浮;优惠价以安置指导价的 80% 确定。保守进行测算,假设本募投项目的安置指导价为 3,500 元/平方米,安置优惠价为 2,800 元/平方米。

置换对象的高层公寓安置价格,以权益面积审批户为单位,首套以安置指导价确定,第二套及以上套数以安置基准价确定。属村级集体经济组织成员的,高层公寓面积按人均 30 平方米享受优惠价。除置换对象外其他人员的高层公寓安置价格,以安置基准价确定。假设每一户拆迁安置户为“父母+育有一独生子女”的结构,则每一户拆迁安置户首套安置房可以优惠价购买 120 平方米,以优惠价购买的安置房面积为 $120 \text{ 平方米/户} \times 1011 \text{ 户} = 121,320 \text{ 平方米}$,则以优惠价购买

的安置房收入为 $2800 \text{ 元/平方米} \times 121,320 \text{ 平方米} = 33,969.60 \text{ 万元}$ ，保守估计假设拆迁安置户第二套及以上套数以安置指导价 $3,500 \text{ 元/平方米}$ 来购买，以安置指导价购买的安置房面积为 $278,670 \text{ 平方米} - 121,320 \text{ 平方米} = 157,350 \text{ 平方米}$ ，则以指导价购买的安置房收入为 $3500 \text{ 元/平方米} \times 157,350 \text{ 平方米} = 55,072.50 \text{ 万元}$ 。

根据《关于新社区集聚稠江街道江湾区块一期及江东街道久府西侧地块项目建设的汇报》，“江东久府西侧地块项目应确保金星、青南、西塘、船埠头、白莲塘、南山坑等 6 个村的拆迁集聚安置。安置后如有剩余房源，由义乌经济技术开发区开发有限公司按有关规定自行处置，用于项目资金平衡，收支平衡后再统筹用于江东街道的其他集聚安置。”本募投项目的住宅建筑面积为 $390,718 \text{ 平方米}$ ，拆迁安置高层公寓的总需求为 $278,670 \text{ 平方米}$ ，故安置后的剩余房源为 $390,718 - 278,670 = 112,048 \text{ 平方米}$ 。安置后的剩余房源定向销售给拆迁安置户，假设定向销售价格为 $15,000 \text{ 元/平方米}$ ，低于募投项目周边市场价格，则安置房的定向销售收入为 $15,000 \text{ 元/平方米} \times 112,048 \text{ 平方米} = 168,072 \text{ 万元}$ 。

表 项目周边住宅及临街商铺销售价格一览表

序号	地块	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	备注
1	五爱金座	101	20099	老住宅小区
2	中央城	145	25241	高层住宅
3	中央城	109	23211	高层住宅
4	久府和园	79	23418	高层住宅
5	久府和园	156	23718	高层住宅
6	久府和园	100	22800	高层住宅
7	吾悦广场金街	81	43200	一楼店铺

8	时代广场	40	27500	二楼店铺
---	------	----	-------	------

（2）临街商铺销售收入

义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目的临街商铺建筑面积为 30,843 平方米，参加东大门开发建设集聚的行政村，按照《中共义乌市委、义乌市人民政府关于加强和改进土地征用工作的若干意见》（市委发【2003】9 号）、《义乌市改革和完善土地征收制度的实施意见（试行）》（义委办发【2018】83 号）等规定优先享受留地安置政策。

根据留地安置政策，实有在册集体经济组织成员按每人 3 平方米标准给予临街商铺安置，则以安置优惠价格安置的临街商铺面积为=3 平方米/人*2,154 人=6,462 平方米，假设安置优惠价格为 4,500 元/平方米，则临街商铺的安置收入为 4,500 元/平方米*6,462 平方米=2,907.90 万元，安置后的剩余临街商铺面积为 30,843 平方米-6,462 平方米=24,381 平方米，假设定向安置价格为 18,000 元/平方米，则临街商铺的定向销售收入为 18,000 元/平方米*24,381 平方米=43,885.80 万元。

（3）车位销售收入

义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目的机动车停车位为 3,068 个，假设以 10 万元/个车位的价格来计算，则本募投项目的车位销售收入为 10 万元/个*3,068 个=30,680 万元。

根据上述测算，得到义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目的营业收入测算表格如下：

表：义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目营业收入测算表

单位：万元

项目	小计	义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目		
安置房单价类型	-	优惠价	指导价	定向销售价
单价（元/平方米）	-	2,800	3,500	15,000
面积（平方米）	390,718	121,320	157,350	112,048
安置房销售收入	257,114	33,970	55,073	168,072
临街商铺单价类型	-	优惠价		定向销售价
单价（元/平方米）	-	4,500		18,000
面积（平方米）	30,843	6,462		24,381
临街商铺销售收入	46,794	2,908		43,886
安置销售收入类型	-	安置收入		定向销售收入
小计	303,908	91,950		211,958
车位销售情况				
单价（元/个）	100,000			
车位数（个）	3,068			
车位销售收入	30,680			
营业收入总计	334,588			

本项目预计建设期为 3 年，假设本项目在 4 年内完成销售，每年销售比例为 2:2:2:4，则本项目的项目收益测算表计算如下：

表：义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、项目收入	334,588	-	-	-	66,918	66,918	66,918	133,835
1、安置房销售收入	257,114	-	-	-	51,423	51,423	51,423	102,846
2、临街商铺销售收入	46,794	-	-	-	9,359	9,359	9,359	18,718
3、车位销售收入	30,680	-	-	-	6,136	6,136	6,136	12,272
二、总支出	27,8048	85,648	81,647	82,823	10,290	8,232	5,880	3,528
1、建设支出	234,389	83,884	76,355	74,150	-	-	-	-
2、利息支出	43,659	1,764	5,292	8,673	10,290	8,232	5,880	3,528
三、税金及附加	10,202	-	-	-	2,040	2,040	2,040	4,081
1、增值税	9,109	-	-	-	1,822	1,822	1,822	3,644

2、城市维护建设税	638	-	-	-	128	128	128	255
3、教育费附加	455	-	-	-	91	91	91	182
净收益	46,338	-85,648	-81,647	-82,823	54,588	56,646	58,998	126,226

注：项目总投资为 250,118 万元，仅包含建设期利息 15,729 万元，未包含项目建成后销售阶段的利息费用。

债券存续期内本项目共可实现收入 334,588 万元，扣除利息支出 43,659 万元和相关税金及附加 10,202 万元后净收益为 280,727 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 5.88% 测算）。

项目运营期内本项目共可实现收入 334,588 万元，扣除利息支出 43,659 万元和相关税金及附加 10,202 万元后净收益为 280,727 万元，能覆盖项目总投资。

（二）补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 4 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

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改委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管理部进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保障措施

义乌经济技术开发区开发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。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：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
利润总额	10,716.05	7,393.29	21,095.64
EBIT	13,467.89	8,096.30	23,642.10
总债务	73,000.00	148,000.00	110,000.00
资产负债率	63.23%	71.43%	62.11%
债务资本比	18.24%	35.46%	35.20%
债务 EBIT 比（倍）	5.42	18.28	4.65
流动比率	0.94	1.17	1.80
速动比率	0.71	1.08	1.50

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）债务EBIT比=总债务/EBIT

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

最近三年末，发行人资产负债率分别为 62.11%、71.43%和 63.23%，整体保持正常水平，负债规模控制恰当，同期发行人的流动比率分别

为 1.80、1.17 和 0.94，速动比率分别为 1.50、1.08 和 0.71，流动比率有所下降，但仍具有较强的短期偿债能力。

最近三年，发行人的 EBIT 分别为 23,642.10 万元、8,096.30 万元和 13,467.89 万元。2018 年 EBIT 有所下降，主要系 2018 年利润总额减少。2019 年有所 EBIT 增加，主要系 2019 年利润总额和计入财务费用的利息支出增加。最近三年，发行人债务资本比分别为 35.20%、35.46%和 18.24%，债务资本比仍维持在合理、可控的水平。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。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、偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 889,818.40 万元，负债总额为 562,601.72 万元，所有者权益为 327,216.68 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 42,868.12 万元，净利润 6,891.66 万元。

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。2017-2019 年度，发行人资产总额分别为 534,527.36 万元、942,838.17 万元和 889,818.40 万元，最近三年总资产平均复合增长率为 29.02%；净资产规模分别为 202,517.58 万元、269,325.02 万元和 327,216.68 万元，最近三年净资产平均复合增长率为 27.11%。

发行人资产规模波动增长，主要来源于公司业务规模的扩大和经营业绩的持续积累。

发行人 2017-2019 年分别实现营业收入 93,693.42 万元、41,646.16 万元和 42,868.12 万元，最近三年平均营业收入达 59,402.57 万元，净利润分别为 14,304.50 万元、4,396.30 万元和 6,891.66 万元，最近三年平均净利润达到 8,530.82 万元，能够覆盖本期债券一年的利息。发行人营业收入和净利润均处于较高水平，具有较强的盈利能力。同时，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。

（二）发行人持有的可变现资产是本期债券还本付息的保障

截至 2019 年 12 月末，发行人持有的货币资金为 81,802.77 万元，计入无形资产科目中的土地使用权账面价值为 27,100.90 万元，上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的保障。

在偿债出现困难时，发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券本金及利息，为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障，保护投资者的利益。

表：截至 2019 年末发行人列入无形资产的的土地产权明细清单

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	地号	座落	使用权类型	用途	总面积(m ²)	入账方式	账面价值(万元)	单价(元/ m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额(万元)
1	义乌经济技术开发区开发有限公司	股东投入	浙(2018)义乌市不动产权第0023208号	-	戚继光路 501 号	出让/其他	工业用地	47,401.00	评估法	10,034.79	2,117.00	否	否	-
2	义乌经济技术开发区开发有限公司	股东投入	浙(2018)义乌市不动产权第0023206号	-	义乌经济开发区	出让/其他	工业用地	23,459.96	评估法	5,078.07	2,164.57	否	否	-
3	义乌经济技术开发区开发有限公司	协议出让	浙(2017)义乌市不动产权第0031289号	-	义乌市经济技术开发区绿色动力小镇社区服务中心一期	出让/其他	文体娱乐用地	8,423.37	成本法	623.72	778.07	否	是	636.00
4	义乌经济技术开发区开发有限公司	股东投入	浙(2017)义乌市不动产权第0017247号	-	稠江街道杨村路 300 号	出让/其他	工业用地	65,753.07	评估法	6,388.34	1,124.01	否	否	-

2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书

7	义乌经济技术开发区开发有限公司	协议 出让	浙 (2018) 义乌市不动产权第 0044617 号		稠江街道新科路 2 号	出让/ 其他	公共设施 用地/公共 设施	29,362.86	成本法	2,989.60	1,026.13	否	是	3,013.00
8	义乌市文化广场管理有限公司	协议 出让	浙 (2018) 义乌市不动产权第 0068427 号		义乌经济技术开发区支三路与支九路交叉口北侧 A-02 地块	出让	科教用地	25,603.84	成本法	1,986.39	793.00	否	是	2,030.38
合计										27,100.91	-	-	-	-

（三）本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

本期债券拟募集资金总额为人民币 10 亿元，其中 6 亿元用于义乌市江东街道久府西侧地块安置房项目。项目收入来源主要为安置房销售收入和车位收入，用于偿还项目借款本息，预计本项目营业收入 334,588 万元，其中安置房销售收入 257,114 万元、临街商铺销售收入 46,794 万元、车位销售收入 30,680 万元，扣除利息支出 43,659 万元和相关税金及附加 10,202 万元后净收益为 280,727 万元，能覆盖债券存续期内用于募投项目部分的本金及利息支出，亦能够覆盖项目总投资。在财务上是可行的。除此之外，本项目建成后能促进解决城市二元结构问题、引导农村人口就近城镇化问题，同时可加速城市化的建设进程，提高居民的生活水平。

（四）义乌经济技术开发区经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

义乌经济技术开发区是经国务院批准的国家级经济技术开发区，1992 年正式成立并实施首期开发，1994 年 8 月经浙江省人民政府批准为省级经济开发区，2009 年 10 月经省政府批准成为全省首批整合提升试点单位，2012 年 3 月经国务院批准升级为国家级经济技术开发区。义乌经济技术开发区经济指标表现良好，财政收入规模快速增长，产业结构合理，发展速度较快。义乌经济技术开发区快速、健康发展将为本期债券的按时兑付提供坚实基础。

（五）制定债券持有人会议规则并签订债权代理协议和偿债资金专户监管协议保障债券持有人权利

根据发行人与中信建投证券签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，中信建投证券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。

根据发行人与兴业银行义乌分行、稠州商业银行、江苏银行杭州分行、宁波银行义乌支行签订的募集资金账户监管协议，发行人将在兴业银行义乌分行、稠州商业银行、江苏银行杭州分行、宁波银行义乌支行设立“募集资金监管账户”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注册的用途使用；同时发行人在兴业银行义乌分行设立了偿债资金监管账户，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。

总之，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，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注册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。

三、担保情况

本期债券由义乌市国有资本运营有限公司(以下简称“义乌国资”)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、义乌国资基本情况

义乌市国有资本运营有限公司成立于2013年12月30日，注册资本168,000.00万元人民币，住所为浙江省义乌市稠城宾王路158号。经营范围为国有资本经营和国有股权管理。义乌国资是由义乌市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立并被授予国有资产综合投资主体的国有独资公司，是义乌市资产规模最雄厚、盈利能力最强的综合性国有资产运营主体。义乌国资目前的主营业务主要由市场经营、商品销售、交通客运、仓储物流、水务板块、基础设施、房地产开发、酒店服务、展览广告等九大板块构成。

2、义乌国资财务情况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对义乌国资的2017、2018、2019年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。截至2019年末，义乌国资总资产18,600,569.19万元，总负债13,747,744.97万元，净资产4,852,824.22万元。2017-2019年度，分别实现营业总收入1,665,373.02万元、788,833.98万元和1,086,594.75万元；净利润分别为107,395.98万元、53,835.02万元和89,554.51万元。

3、义乌国资资信状况

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于2015年3月首次评定该公司长期信用等级为AA+，评级展望为稳定；2020年6月，中诚信国际对该公司的信用状况进行了综合分析，评定该公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

义乌国资符合《担保法》及其他相关法规中对担保人资格的要求，综合而言，义乌国资实力较为雄厚，为本期债券的本息偿付提供了良好的保障。

4、担保函主要内容

义乌国资为本期债券向全体债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、担保人累计担保余额情况

截至 2019 年末，担保人对外担保余额合计 818,274.68³万元，占净资产的 16.86%。目前，义乌国资担保的企业经营情况正常，未造成义乌国资的财务风险。

6、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日义乌国资已发行尚在存续期的债券情况如下表：

表：截至本募集说明书出具日义乌国资已发行尚在存续期的债券情况

债券名称	起息日	期限 (年)	发行规模 (亿元)	当期票面利率(%)	债券余额 (亿元)	债券类别
16 义乌国资 MTN001	2016-07-26	5+N	17.00	4.20	17.00	中期票据
17 义乌 02	2017-09-22	5	2.00	5.30	2.00	公司债
17 义乌 01	2017-09-22	3+2	19.00	5.10	19.00	公司债
17 义乌 03	2017-11-21	3+2	9.00	5.62	9.00	公司债
18 义乌国资 MTN001	2018-03-23	3+N	13.00	6.67	13.00	中期票据
18 义乌国资 GN001	2018-04-12	3+N	7.00	6.27	7.00	中期票据
18 义乌国资 PPN001	2018-04-13	3	10.00	6.18	10.00	定向工具

³ 其中义乌国资子公司义乌市城市投资建设集团有限公司以浙江华川深能环保有限公司的 3,915 万元股权提供质押，为浙江华川深能环保有限公司向中国银行义乌市分行借款提供担保，截至 2019 年末该笔借款的担保余额为 619 万元。

18 义 乌 01	2018-04-16	2+2+1	30.00	3.70	2.60	私募债
18 义 乌 02	2018-04-16	3+2	20.00	6.30	20.00	私募债
18 义 乌 国 资 MTN002	2018-08-02	3	30.00	4.64	30.00	中期票据
18 义 乌 国 资 MTN003	2018-08-17	3+N	10.00	6.70	10.00	中期票据
19 义 乌 国 资 MTN001	2019-05-29	3	20.00	4.17	20.00	中期票据
19 义 纡 01	2019-06-05	5	5.00	5.00	5.00	公司债
19 义 乌 国 资 CP001	2019-08-26	1	30.00	3.38	30.00	短期融资券
19 义 乌 国 资 PPN001	2019-10-14	3	15.00	4.26	15.00	定向工具
19 义 乌 01	2019-10-28	3+2	15.00	4.30	15.00	公司债
20 义 乌 01	2020-01-14	3	12.00	3.80	12.00	公司债
20 义 乌 02	2020-01-14	5	3.00	4.29	3.00	公司债
20 义 乌 国 资 SCP001	2020-02-26	0.69	10.00	2.84	10.00	超短期融资债券
20 义 乌 国 资 MTN001	2020-03-12	3+N	5.00	4.45	5.00	中期票据
20 义 乌 国 资 SCP002	2020-03-23	0.72	9.00	2.62	9.00	超短期融资债券
20 义 乌 国 资(疫情防控 债)MTN002	2020-04-03	5	3.00	3.78	3.00	中期票据
20 义 乌 04	2020-04-09	5	5.00	4.55	5.00	私募债
20 义 乌 03	2020-04-09	3	25.00	3.93	25.00	私募债
20 义 乌 国 资 SCP003	2020-06-19	0.61	8.00	2.70	8.00	超短期融资债券
20 义 乌 国 资 SCP004	2020-07-09	0.56	7.00	2.75	7.00	超短期融资债券
合计		-	339.00		311.60	

四、本期债券的偿债计划

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人民币10亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第五年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。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

发行人指定财务管理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，并通过公司其他相关部门，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）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金专户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定：

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内

资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从其他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

第十四条 投资者人保护条款

一、 债券持有人会议规则

（一）《债券持有人会议规则》的制定

为规范义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保证债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》（国务院第121号令）及《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号），以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

《债券持有人会议规则》项下企业债券为义乌经济技术开发区开发有限公司依据《2020年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书》约定发行的本期债券。本期债券的债权代理人为中信建投证券股份有限公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、债券持有人会议的权限范围

(1)就发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

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

(3)决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

(4)对发行人重组方案做出决议；

(5)对发行人改变募集资金用途做出决议；

(6)决定变更债券债权代理人；

(7)决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《2019年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

(8)在法律规定许可的范围内修改本规则；

(9)法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应召开债券持有人会议：

(1)拟变更《募集说明书》的约定；

(2)拟修改债券持有人会议规则；

(3) 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；

(4) 拟变更、解聘债券债权人或债权人代理协议的主要内容；

(5) 发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、资产重组、重大债务重组、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 主要资产被查封、扣押、冻结；

(9) 主要或者全部业务陷入停顿；

(10) 本期债券被暂停或终止上市交易；

(11) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(12) 单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(13) 债券债权人书面提议召开债券持有人会议；

(14) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、持有人会议的通知

债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外，债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1)债券发行情况；

(2)召集人、会议负责人姓名及联系方式；

(3)会议召开的时间、地点和形式，可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(4)会议拟审议的议案，会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

(5)会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(6)确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(7)代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

4、债券持有人会议的召开、决议及生效

债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1)出席会议的债券持有人和代理人人数；

(2)出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式；

(3)每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

二、 债权代理人

（一）债权代理人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权代理人基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

2、发行人对中信建投证券股份有限公司担任债权代理人的资格和能力进行了基本审查，同意聘任其担任本期债券的债权代理人。

截至债权代理协议签订之日，发行人与债权代理人及其负责人、领导成员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

3、债权代理协议签订情况

2019 年 7 月，发行人与中信建投证券股份有限公司签订了债权代理协议。

（二）债权代理协议的主要内容

1、债权代理事项

本期债券发行期间的代理事项包括：

（1）起草和编制本期债券的债权代理协议、债券持有人会议规则等与债权代理人有关的文件或协议；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

其中债券存续期间的常规代理事项包括：

（1）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

（5）在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督；

特别代理事项包括：

(1) 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

2、发行人的权利与义务

(1) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人及债权代理人的干预。

(2) 发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

(3) 发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

1) 经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

2) 主要资产被查封、扣押、冻结；

3) 出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

4) 放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

5) 当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

6) 发生未能清偿到期债务的违约情况, 预计到期难以偿付利息或本金;

7) 减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序;

8) 发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为, 或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动;

9) 控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更;

10) 发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化;

11) 主体或者债券信用评级发生变化;

12) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;

13) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;

14) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同;

15) 发生重大仲裁、诉讼、受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分可能对发行人还本付息能力产生重大影响;

16) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响;

17) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定;

18) 债券被暂停转让交易;

19) 可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、本所要求的其他事项。

(4) 发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据, 包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

(5) 发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

(6) 发行人在债券存续期内, 不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的, 应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意, 并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人可单独行使权利, 也可通过债券持有人会议行使权利。

(2) 债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

(3) 债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

(4) 债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利, 监督发行人和债权代理人的有关行为。

(5) 债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

(6) 债券持有人有权通过债券持有人会议监督债权代理人并有权更换或解聘不合格的债权代理人。

(7) 发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权代理人依法提起诉讼。

(8) 债券持有人应遵守《债权代理协议》、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(9) 债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

4、债权代理人的权利与义务

(1) 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

(2) 债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

(3) 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

(4) 债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

(5) 债权代理人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

(6) 在债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

5、债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

(1) 债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

(2) 债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行日常联络。

(3) 如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在三个工作日内以书面方式通知债权代理人及全体债券持有人。

(4) 债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、变更或解聘债权代理人的条件及程序

(1) 变更或解聘债权代理人的条件发生以下情况，可以根据债权代理协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权人：

- 1) 债权代理人解散；
- 2) 发行人提出更换债权人；
- 3) 持有 10%以上面值的债券持有人提出更换债权人；
- 4) 债权人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- 5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人时；
- 6) 债权人提出终止代理关系。

(2) 变更或解聘债权代理人的程序

- 1) 变更债权人需经债券持有人会议决议通过；
- 2) 发行人、持有 10%以上面值的债券持有人或者债权人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权人；

3) 变更或解聘债权代理人决议需经出席债券持有人会议债券持有人表决权的 2 / 3 以上通过。

(3) 变更或解聘债权代理人后, 须报国家有关管理机关备案。

7、通知及送达

除非《债权代理协议》另有规定, 任何一方向另一方发出《债权代理协议》规定的任何通知应以书面形式做出并以中文书写, 以专人送达。在前述通知发出后, 发出通知的一方应通过电话告知收件方。

8、违约责任与争议解决

(1) 协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行, 协议各方均不承担违约责任。

(2) 债权代理人超越代理权限的代理行为无效, 其责任由代理人承担。但代理人超越代理权限的代理行为, 在事后得到发行人和债券持有人会议决议同意的除外。

对因《债权代理协议》的解释和履行发生的争议或与《债权代理协议》有关的争议, 应首先通过协商解决。协商不成的, 提交债权代理人所在地人民法院诉讼。

9、协议的效力、修改及解除

(1) 协议经发行人、债权代理人法定代表人(负责人)或授权代表签章、加盖双方公章, 且待本期债券发行申请获得国家发展和改革委员会注册后生效。

(2) 就发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利、义务关系，协议没有规定的，应当依照《募集说明书》、债券持有人会议规则等相关文件执行。

(3) 协议生效后，双方当事人经友好协商可以修改，但涉及到债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

(4) 在下列情况下，《债权代理协议》终止：在发行人根据《债权代理协议》的约定，处置完毕本期债券本息偿付事务后；经债券持有人会议决议更换债权代理人；相关法律法规规定或《债权代理协议》约定的债权代理人无法履行代理义务的其他情形出现；本期债券发行未能完成。

三、 募集资金账户

发行人与兴业银行义乌分行、稠州商业银行、江苏银行杭州分行、宁波银行义乌支行（以下简称“募集资金监管银行”）签订了《募集资金账户监管协议》，募集资金监管账户内的资金仅能按照本期债券最终注册的用途进行使用，发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。《募集资金账户监管协议》部分核心内容如下：

1、发行人的权利和义务

(1) 发行人有权无条件地、随时调看募集资金账户的资金进出情况，对此，募集资金监管银行应给予完全的配合，并向发行人检查人员提供账户的日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

(2) 在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更或发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务

人，发行人有义务于 10 个工作日内通知募集资金监管银行及相关各方。

(3) 发行人有义务及时将募集资金监管银行开展监管业务所需材料的复印件（加盖发行人公章）发送至募集资金监管银行。

2、募集资金监管银行的权利义务

(1) 募集资金监管银行有权利依据《募集资金账户监管协议》的约定及时、足额划转募集资金账户内的资金。募集资金监管账户的对外付款，发行人须经过募集资金监管银行同意并提交相关支付依据或支付凭证，募集资金监管银行根据《募集资金账户监管协议》对资金划付用途予以形式审核，资金划付用途符合约定时，募集资金监管银行方可办理发行人从监管账户的对外支付，否则有权拒绝办理。

(2) 募集资金监管银行有权利依法监管募集资金账户内的资金。募集资金监管银行作为本期债券募集资金监管人，仅按照法律法规和《募集资金账户监管协议》的约定对监管账户进行管理。为更好地履行募集资金监管银行监管权利义务，发行人同意募集资金监管银行授权其下属机构履行《募集资金账户监管协议》约定的监管职责，负责办理本次资金监管的相关事项，并指定为监管专户的开户行。

(3) 在本期债券存续期内，若因任何原因出现募集资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，募集资金监管银行有义务在新指定的募集资金账户确定当日通知发行人。

(4) 募集资金监管银行应履行《募集资金账户监管协议》项下的通知义务。

(5) 募集资金监管银行依据《募集资金账户监管协议》所承担的监管责任,不应被视为募集资金监管银行对发行人的行为提供保证或其他形式的担保。

3、监管银行的变更

(1) 监管银行发生以下情形均应视为监管银行的变更:

1) 募集资金监管银行不能按《募集资金账户监管协议》的约定履行其作为监管银行的义务;

2) 募集资金监管银行资不抵债、解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产;

3) 募集资金监管银行不再具备作为监管银行的资格;

4) 债券持有人会议决议变更监管银行。

(2) 在发行人聘请新的监管银行后,《募集资金账户监管协议》约定的原募集资金监管银行的权利和义务由新任监管银行享有和承担,但新任监管银行对原任监管银行的违约行为不承担任何责任;

(3) 募集资金监管银行可在任何时间辞任,但应至少提前 90 天书面通知发行人,只有在新的监管银行被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。发行人应在接到监管银行提交的辞职通知之日起 90 日内聘任新的监管银行。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日,发行人仍未聘任新的监管银行,则监管银行有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任监管银行资格和能力的银行或其他机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准,但发行人不得无故拒绝。

4、协议终止与解除

因下列情况，协议终止或解除：

(1) 协商一致

在《募集资金账户监管协议》有效期内，若协议各方当事人协商一致或协议已有约定的情况，可提前终止《募集资金账户监管协议》；任何一方不得擅自终止或解除《募集资金账户监管协议》，否则以违约论处，承担违约责任。

(2) 不可抗力

由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或不能避免的不可抗力事件导致《募集资金账户监管协议》的目的无法实现，则协议任一方均有权提前终止协议而无需承担任何法律责任，但遭受不可抗力的一方应负责尽快通知另一方，以防止损失的进一步扩散。

(3) 违约责任

任何一方若有违约行为，违约方应赔偿由此给对方造成的全部直接经济损失，如各方均有过错的由各方分别承担各自应负的违约责任。

5、争议解决

《募集资金账户监管协议》在履行过程中发生争议，各方应友好协商解决；若各方仍协商不成的，应将争议提交有管辖权人民法院通过诉讼方式解决。

四、 偿债资金专户监管协议

发行人与兴业银行义乌分行签订了《偿债资金专户监管协议》，用于本期债券偿债资金的存储和划付。账户内资金仅能划付至本期债

券的债券托管机构指定的银行账户。《偿债资金专户监管协议》部分核心条款如下：

（1）发行人于国家发展和改革委员会注册本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债资金专户，并应按《募集说明书》和《偿债资金专户监管协议》的约定按时足额将偿债资金存入偿债资金专户。

（2）偿债资金来源：本期债券募集资金投资项目未来带来的收益及发行人日常经营所产生的收入等。

（3）偿债资金专户内的资金专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

（4）在本期债券还本付息日（T 日）前 5 个工作日（即 T-5 日），如账户监管人确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。在 T-5 日，如偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，账户监管人应于当日通知发行人要求补足。在 T-3 日，如发行人仍未补足用于支付当期债券本息的资金，账户监管人即在后 1 个工作日书面通知发行人。

（5）发行人使用偿债资金专户内的资金时，应向账户监管人发出加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其它用途。

（6）当偿债资金专户被查封、销户、冻结及其他情形不能进行资金划转，账户监管人应在该等情形发生的当日及时书面通知发行人，发行人应在接到通知后 10 个工作日内变更监管账户，以确保偿付本期债券本息不受影响。

（7）发行人本期债券存续期内，账户监管人在国家法律、法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，对发行人给予流动资金信贷支持。当发行人发生资金困难时，账户监管人可以根据发行人的申请，按照银行内部规定的程序进行评审，经评审合格并报经有权审批人批准后，银行可对其提供信贷支持以解决发行人临时资金困难。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、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。

（二）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

发行人主要从事的房地产行业，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。上述宏观政策方面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。

3、经济周期风险

发行人主营的房地产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，房地产的购置、开发需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的房地产开发业务周期较长，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

发行人作为义乌经济技术开发区重要的园区建设主体，承担了区域内大量的园区开发、园区建设任务，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园区建设项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

4、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、募投项目的直接收益和间接收益、发行人可变现资产、政府大力支持、义乌经济技术开发区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。

5、业务收入的稳定性风险

发行人主要业务收入来源为房地产销售（包括商业物业销售、住宅销售以及车位销售），2017年-2019年发行人房地产销售板块收入分别为92,719.83万元、36,984.83万元和31,468.98万元，占公司营业收入的比例分别为98.96%、88.81%和73.41%，占比较高，如未来可供出售的房产存量下降，发行人将面临一定的业务收入稳定性风险，从而对发行人的偿债能力产生不利影响。

6、其他应收款回收的风险

截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人其他应收款分别为230,485.07万元、403,290.90万元和276,676.55万元，占总资产的比例分别为43.12%、42.77%和31.09%。发行人其他应收款占比较大，主要为对义乌市经济技术开发区招商引资企业的往来款，发行人面临一定的其他应收款回收风险。如其他应收款不能如期回收，可能会对发行人的财务状况产生不利影响。

7、可供出售金融资产变现的风险

截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人可供出售金融资产分别为80.00万元、4,680.00万元和32,680.00万元，2018年度发行人可供出售金融资产同比增长4,600.00万元主要系发行人2018年新增对北京水母科技有限公司和义乌森山股权投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。2019年度发行人可供出售金融资产同比增长28,000.00万元主要系发行人2019年新增对杭州阿优文化科技有限公司和义乌森山股权投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。以上被投资企业均为非上

市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，发行人面临一定的可供出售金融资产变现的风险。

8、征信报告中存在关注类贷款对发行人信用影响的风险

根据发行人2020年3月10日的人行版征信报告，发行人存在四笔已结清的关注类贷款，四笔关注类贷款共计11.50亿元。未来发行人如发生类似关注类贷款，可能将对发行人的信用产生不良影响，从而影响发行人的后续融资及偿债能力。

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。

（二）与政策相关的风险对策

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

随着义乌经济技术开发区经济的快速发展，发行人所在区域对住房和高端写字楼的需求日益增长，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，发行人从事的园区开发和建设以及物业管理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，发行人与兴业银行义乌分行、稠州商业银行、江苏银行杭州分行、宁波银行义乌支行签订了募集资金账户监管协议，在兴业银行义乌分行、稠州商业银行、江苏银行杭州分行、宁波银行义乌支行设立了募集资金监管

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注册的用途使用。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、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注册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。

5、业务收入稳定性风险的对策

发行人是义乌经济技术开发区唯一的国有资本运营主体，承担着义乌经济技术开发区范围内重要的基础设施建设、国有资本运营管理及资源配置等职能，负责开发区范围内的安置房建设和基础设施建设，在开发区内处于行业绝对优势地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着义乌经济技术开发区经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

6、其他应收款回收风险的对策

发行人内部具有严格的资本金和负债管理制度，对外借款需经过部门负责人、财务管理部经理、分管财务副总经理、总经理逐层审批。

截至2019年末发行人其他应收款中应收浙江英伦汽车有限公司、浙江义利汽车零部件有限公司的占比分别为28.91%和19.88%，均为浙江吉利控股集团有限公司下属公司。截至本募集说明书出具日，发行人对浙江英伦汽车有限公司、浙江义利汽车零部件有限公司的借款均由浙江吉利控股集团有限公司提供保证担保，能够有效降低发行人应收款项的回收风险。

7、可供出售金融资产变现风险的对策

根据发行人与森宇控股集团有限公司与浙江千睿资产管理有限公司签署的《义乌森山股权投资合伙企业合伙协议书》，在合伙企业存续期间，经全体合伙人一致同意，发行人可以退伙或向其他合伙人的转让其在合伙企业中的全部或部分财产份额，能够有效降低发行人可供出售金融资产变现的风险。

8、征信报告中存在关注类贷款对发行人信用影响的风险的对策

发行人征信报告中存在四笔关注类贷款，均为中国工商银行义乌分行提供的固定资产贷款，四笔关注类贷款共计11.50亿元。以上四笔贷款于2006年-2007年均已还清。考虑到这四笔关注类贷款发生在2003年-2005年，且均已还清，因此不会对发行人偿债能力产生不利影响，可以降低对发行人信用影响的风险。

第十六条 信用评级

一、信用级别

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

1、主要优势

（1）区域发展环境良好。金华—义乌与杭州、宁波、温州并列为浙江省四大都市区，是浙江省重点规划发展的区域，义乌市综合经济实力稳居中国百强县前列；义乌经开区区位优势较明显，是义乌市重要的产业发展载体，区域重要性高，发展潜力较大，为义乌经开公司创造了良好的外部发展环境。

（2）业务地位突出。义乌经开公司是义乌经开区核心的国有资产运营主体，承担着义乌经开区范围内重要的基础设施建设、国有资产运营管理及资源配置等职能，业务具有较强的区域专营性。受益于股东增资，近年来公司资本实力显著提升。

（4）第三方担保。义乌国资为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券到期偿付安全性。

2、主要风险

（1）业绩波动风险。近年来义乌经开公司房地产销售波动较大，房地产业务发展与义乌市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。

（2）债务偿付压力较大。随着义乌经开区开发建设推进，义乌经开公司已积累较大规模刚性债务，负债经营程度维持在较高水平，债务偿付压力较大。

（3）投融资压力。义乌经开承接的基础设施建设项目后续投资需求较大，面临较大的投融资压力；同时房地产项目后续开发资金主要依靠公司自筹资金以及销售回笼资金，存在一定资金压力。

（4）回款风险。义乌经开公司向园区内企业借出了较大额款项，款项回收进度存在不确定性，公司实际资产流动性欠佳。

（二）跟踪评级安排

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

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

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人银行授信情况

公司资信状况良好，目前已与浙江稠州商业银行和义乌农商银行等银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人获得银行的授信额度为 26.50 亿元，已使用 17.30 亿元，剩余未使用授信额度 9.20 亿元。截至 2019 年末，发行人银行授信情况如下：

表：2019 年末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	未使用金额
浙江稠州商业银行	20.00	11.80	8.20
义乌农商银行	2.00	2.00	-
华夏银行	2.50	2.50	-
宁波银行	2.00	1.00	1.00
合计	26.50	17.30	9.20

四、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，截至 2020 年 3 月 10 日，发行人已还清债务中存在 4 笔关注类贷款记录，具体情况如下：

表：征信报告中已还清债务中的关注类贷款情况

单位：万元

授信机构	币种	金额	放款日期	到期日期	结清日期	还款方式	五级分类
中国工商银行股份有限公司义乌分行营业部	元	3,000	2005/4/22	2017/12/10	2007/2/1	正常收回	关注
中国工商银行股份有限公司义乌分行营业部	元	1,500	2003/12/29	2006/12/10	2006/12/7	正常收回	关注
中国工商银行股份有限公司义乌分行营业部	元	2,000	2004/1/14	2006/12/10	2006/12/7	正常收回	关注
中国工商银行股份有限公司义乌分行营业部	元	5,000	2004/1/9	2006/12/10	2006/12/7	正常收回	关注

以上四笔贷款已于 2006 年-2007 年还清，且不存在逾期的情况。截至募集说明书出具日，发行人信用情况良好，不存在银行贷款逾期、欠息及债券违约的情况。

第十七条 法律意见

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

一、发行人已根据法律、法规和发行人章程的相关规定，取得了与本次发行有关的合法有效的授权与批准，经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】113号文件同意注册。

二、发行人为依法设立并合法存续、在境内注册的具有法人资格的企业法人，发行人不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形，发行人具备申请发行本期债券的主体资格，符合《债券条例》、《债券管理通知》等法律、法规以及规范性文件的规定。

三、发行人本期债券发行具备《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《实施新证券法通知》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、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。发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷。发行人设立过程中有关资产评估、验资等履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人有健全的运行良好的组织机构，在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备面向市场自主经营的能力，在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍，具有直接面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围与经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人资信状况良好，不存在不良信用记录。

七、发行人在报告期内与关联方的关联交易为发行人生产经营必须，不存在损害发行人及其他股东利益的情形；发行人与其股东、实际控制人不存在同业竞争。

八、发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使是合法的，不存在产权纠纷或潜在纠纷，所有财产均取得完备的权属依据，除本法律意见书已披露的权利限制情况外，公司其他财产没有设定任何其他形式的担保或存在其他权利受到限制的情况。

九、发行人正在履行、将要履行的对发行人有重大影响的合同主体适格、内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在法律风险，未发生争议或法律纠纷；发行人不存在因环境保护、产品质量、知识产权、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债；发行人不存在应付债券；发行人金额较大的其他应收、应付款均因正常的生产经营活动发生，均合法有效。

十、发行人未发生合并、分立、减少注册资本的行为；发行人自设立之日起不存在重大资产收购、资产出售的情形，发行人目前不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

十一、发行人目前执行的税种和税率符合现行法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人享受税收优惠政策合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，曾因三年前的税收违反行为被税务部门处罚，但被处罚行为不属重大违法行为，税收处罚对本期债券发行不构成重大影响。

十二、发行人近三年未发生环境污染事故和环境违法行为；不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形；本期债券募集资金投资项目已获得环境保护部门当前阶段需要的批准。

十三、发行人本期债券发行募集资金投资项目已取得了相关主管部门的批准，所需相关手续齐全，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划；募投项目不存在与其他方合作的情况；募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《实施新证券法通知》等法律、法规以及规范性文件的规定。

十四、发行人及其股东、执行董事、总经理、财务总监截至本法律意见出具之日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。

十五、本期债券由义乌市国有资本运营有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保合同合法有效。

十六、发行人《募集说明书》引用的法律意见真实、准确，《募集说明书》不会因引用本所法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十七、本期债券的债权代理协议及债券持有人会议规则、承销协议、监管协议合法、有效，符合《债券条例》、发改委通知等法规、规范性文件的有关规定。

十八、参与本期债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件，符合《债券条例》、《债券管理通知》等法律、法规和规范性文件的要求；发行人《募集说明书》格式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，其对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

十九、发行人发行的本期债券已经在中国境内注册登记、合法存续、且由具备公司债券评级资格的评级机构进行了信用评级。

综上所述，发行人具备了《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《实施新证券法通知》、《担保法》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件。

第十八条 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。

第十九条 备查文件

一、备查文件：

- 1、本期债券发行的有权机构决议；
- 2、国家发展改革委关于义乌经济技术开发区开发有限公司发行公司债券注册的通知；
- 3、《2020 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书》；
- 4、发行人 2017 年至 2019 年经审计的三年连审的财务报告；
- 5、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、浙江星耀律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、本期债券债权代理协议；
- 8、本期债券债券持有人会议规则；
- 9、本期债券募集资金账户监管协议；
- 10、本期债券偿债资金账户监管协议；
- 11、担保人出具的担保函。

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、义乌经济技术开发区开发有限公司

联系人：朱麒臻

办公地址：浙江省义乌市稠江街道杨村路 300 号

联系电话：0579-85038822

传真：0579-85038822

邮政编码：322099

2、中信建投证券股份有限公司

联系人：王崇赫、柳青、鲁浚枫

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608322

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 年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券募集说明书》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年义乌经济技术开发区开发有限公司公司债券发行网点一览表

序号	承销团成员	地址	联系人	联系电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	王崇赫	010-85156322
2	国信证券股份有限公司	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层	何畏	010-88005017

附表二：

最近三年发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	818,027,672.62	1,495,716,369.98	913,214,315.63
应收账款	253,058.18	-	5,187,350.55
预付款项	2,771,984.48	613,540.47	-
其他应收款	2,766,765,513.29	4,032,909,049.52	2,304,850,677.56
存货	1,194,719,583.70	505,915,681.69	668,497,863.36
其他流动资产	61,074,081.79	260,353,023.02	101,983,205.60
流动资产合计	4,843,611,894.06	6,295,507,664.68	3,993,733,412.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	326,800,000.00	46,800,000.00	800,000.00
长期股权投资	10,642,631.67	10,441,384.70	11,613,629.03
投资性房地产	320,837,531.57	139,762,141.70	104,212,266.86
固定资产	735,205,165.56	783,975,163.21	100,448,758.56
在建工程	123,782,596.62	255,557,739.69	144,823,268.94
无形资产	271,009,034.68	288,048,929.51	229,999,825.22
长期待摊费用	47,534,711.03	9,081,706.07	4,590,905.43
递延所得税资产	12,301,766.69	9,558,547.64	9,182,664.76
其他非流动资产	2,206,458,629.75	1,589,648,448.77	745,868,851.41
非流动资产合计	4,054,572,067.57	3,132,874,061.29	1,351,540,170.21
资产总计	8,898,183,961.63	9,428,381,725.97	5,345,273,582.91
流动负债：			
短期借款	250,000,000.00	-	-
应付账款	6,814,629.43	18,242,470.90	99,263,828.39
预收款项	461,290,168.34	423,869,425.86	355,850,565.39
应付职工薪酬	10,004,309.15	763,873.83	718,751.55
应交税费	102,812,992.01	256,491,709.43	217,572,176.97
其他应付款	4,315,095,100.31	4,455,764,055.73	1,546,692,485.61
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	220,000,000.00	-

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债合计	5,156,017,199.24	5,375,131,535.75	2,220,097,807.91
非流动负债：			
长期借款	470,000,000.00	1,260,000,000.00	1,100,000,000.00
长期应付款	-	100,000,000.00	-
非流动负债合计	470,000,000.00	1,360,000,000.00	1,100,000,000.00
负债合计	5,626,017,199.24	6,735,131,535.75	3,320,097,807.91
所有者权益：			
实收资本	2,584,241,361.04	2,162,227,961.50	1,650,000,000.00
资本公积	274,767,855.34	186,781,254.88	74,897,757.38
盈余公积	77,068,303.89	69,344,609.89	64,573,912.40
未分配利润	306,805,503.48	249,137,872.95	214,810,767.89
归属于母公司所有者权益合计	3,242,883,023.75	2,667,491,699.22	2,004,282,437.67
少数股东权益	29,283,738.64	25,758,491.00	20,893,337.33
所有者权益合计	3,272,166,762.39	2,693,250,190.22	2,025,175,775.00
负债和所有者权益总计	8,898,183,961.63	9,428,381,725.97	5,345,273,582.91

附表三：

最近三年发行人合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	428,681,222.61	416,461,643.05	936,934,152.98
减：营业成本	250,752,519.34	209,461,604.91	591,586,946.89
税金及附加	49,258,537.38	109,072,148.73	106,470,593.85
销售费用	4,497,744.92	8,272,438.73	4,148,215.24
管理费用	70,188,378.05	31,984,910.11	12,825,074.20
财务费用	-19,984,147.47	-18,822,462.02	10,957,555.08
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-7,445,442.75	74,504.94	-13,946.30
投资收益(损失以“-”号填列)	36,517,408.40	3,154,650.30	-307,450.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	201,246.97	43,132.46	70,059.14
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-460,388.74	-	-5,234.69
其他收益	197,134.29	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	102,776,901.59	79,722,157.83	210,619,136.53
加：营业外收入	4,413,349.37	51,355.83	710,836.61
减：营业外支出	29,706.67	5,840,627.70	373,543.91
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	107,160,544.29	73,932,885.96	210,956,429.23
减：所得税费用	38,243,972.12	29,969,929.74	67,911,431.83
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	68,916,572.17	43,962,956.22	143,044,997.40
(一)按经营持续性分类			-
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	68,916,572.17	43,962,956.22	142,506,247.30
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	538,750.10
(二)按所有权归属分类			-
1. 归属于母公司所有者的净利润	65,391,324.53	39,097,802.55	137,913,386.44
2. 少数股东损益	3,525,247.64	4,865,153.67	5,131,610.96
五、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)	68,916,572.17	43,962,956.22	143,044,997.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,391,324.53	39,097,802.55	137,913,386.44
归属于少数股东的综合收益总额	3,525,247.64	4,865,153.67	5,131,610.96

附表四：

最近三年发行人合并现金流量表

单位：元

项 目	2019 年度	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	431,514,643.54	461,786,466.46	1,006,619,888.57
收到其他与经营活动有关的现金	273,375,483.76	172,628,124.15	22,135,978.72
经营活动现金流入小计	704,890,127.30	634,414,590.61	1,028,755,867.29
购买商品、接受劳务支付的现金	868,132,259.52	106,586,856.18	293,974,446.75
支付给职工以及为职工支付的现金	18,969,732.97	12,488,509.73	9,787,006.83
支付的各项税费	257,942,452.32	134,336,707.61	88,511,625.33
支付其他与经营活动有关的现金	297,141,912.19	27,054,701.14	16,993,545.24
经营活动现金流出小计	1,442,186,357.00	280,466,774.66	409,266,624.15
经营活动产生的现金流量净额	-737,296,229.70	353,947,815.95	619,489,243.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	360,000,000.00	91,212,290.62	-
取得投资收益收到的现金	36,316,161.43	3,114,604.01	136,223.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,238,452.75	-	5,234.69
收到其他与投资活动有关的现金	1,887,636,973.66	550,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	2,341,191,587.84	644,326,894.63	141,458.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	221,737,698.49	1,649,407,570.61	744,767,035.32
投资支付的现金	962,265,818.00	256,000,000.00	90,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	615,000,000.00	2,280,204,167.65	261,432,779.17
投资活动现金流出小计	1,799,003,516.49	4,185,611,738.26	1,096,199,814.49
投资活动产生的现金流量净额	542,188,071.35	-3,541,284,843.63	-1,096,058,356.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	510,000,000.00	619,006,600.00	791,636,351.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金	450,000,000.00	450,000,000.00	1,100,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	145,000,000.00	2,917,750,000.00	510,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,105,000,000.00	3,986,756,600.00	2,401,636,351.00
偿还债务支付的现金	1,200,000,000.00	70,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,670,890.39	86,917,517.97	73,446,533.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	326,909,648.62	60,000,000.00	980,482,520.06
筹资活动现金流出小计	1,587,580,539.01	216,917,517.97	1,553,929,053.82
筹资活动产生的现金流量净额	-482,580,539.01	3,769,839,082.03	847,707,297.18
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	-677,688,697.36	582,502,054.35	371,138,184.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,495,716,369.98	913,214,315.63	542,076,131.37
六、期末现金及现金等价物余额	818,027,672.62	1,495,716,369.98	913,214,315.63

附表五：

最近三年担保人合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
流动资产：			
货币资金	14,922,242,203.82	10,370,022,271.73	11,573,652,191.30
交易性金融资产	38,077,703.92	-	-
应收票据	250,000.00	450,000.00	738,570.80
应收账款	234,193,013.51	406,121,135.31	109,976,590.97
预付款项	125,429,087.98	137,877,300.78	179,668,039.03
其他应收款	11,883,064,965.16	13,092,832,693.83	8,575,484,161.93
存货	31,420,163,926.62	25,020,433,428.63	25,213,513,731.51
划分为持有待售的资产	-	316,304.23	-
一年内到期的非流动资产	-	-	23,200.00
其他流动资产	4,559,621,676.03	3,831,653,842.65	2,858,992,967.46
流动资产合计	63,183,042,577.04	52,859,706,977.16	48,512,049,453.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	7,432,419,898.59	7,645,332,809.61	7,280,225,312.48
其他权益工具投资	642,187,968.78	-	-
其他非流动金融资产	1,476,459,439.02	-	-
长期应收款	14,535,221,036.18	6,601,134,161.12	4,183,858,603.66
长期股权投资	6,236,468,148.60	5,085,013,771.58	2,955,123,136.21
投资性房地产	6,083,275,002.95	4,156,520,092.41	2,543,382,519.32
固定资产	28,518,949,174.27	24,601,302,668.79	19,377,940,403.76
在建工程	18,477,114,176.22	16,346,984,598.98	15,845,063,757.54
无形资产	8,082,352,935.23	8,232,018,466.16	7,278,668,607.41
开发支出	70,754.72	-	-
商誉	63,975,125.86	33,258,841.43	33,258,841.43
长期待摊费用	478,768,450.16	416,719,018.97	605,618,914.26
递延所得税资产	341,831,379.58	170,776,342.09	198,574,106.96
其他非流动资产	30,453,555,873.96	28,356,953,772.45	23,684,407,923.01
非流动资产合计	122,822,649,364.12	101,646,014,543.59	83,986,122,126.04

资产总计	186,005,691,941.16	154,505,721,520.75	132,498,171,579.04
流动负债：			
短期借款	13,795,822,509.82	12,764,689,080.00	14,225,235,980.40
应付票据	200,000,000.00	2,000,000.00	-
应付账款	2,923,722,344.51	2,020,204,472.23	2,185,224,126.34
预收款项	6,830,402,138.51	6,293,096,219.83	5,021,949,667.23
应付职工薪酬	543,891,163.62	410,823,420.52	378,673,429.31
应交税费	491,833,789.44	354,728,161.70	536,862,545.61
其他应付款	13,221,852,664.95	9,694,551,065.27	6,824,173,829.19
一年内到期的非流动负债	12,038,821,031.19	5,960,746,154.35	4,360,900,326.00
其他流动负债	8,560,967,129.58	10,787,229,671.77	10,532,086,057.56
流动负债合计	58,607,312,771.62	48,288,068,245.67	44,065,105,961.64
非流动负债：			
长期借款	32,558,348,401.98	33,259,191,300.00	30,628,969,800.00
应付债券	36,839,176,822.24	22,212,545,782.94	13,307,776,917.60
长期应付款	6,383,239,206.18	5,753,075,633.56	7,734,866,450.72
预计负债	110,620,306.10	110,620,306.10	445,465,750.20
递延所得税负债	142,100,540.72	361,676.79	37,858,167.06
递延收益-非流动负债	2,836,650,536.81	3,014,009,883.04	499,749,702.86
其他非流动负债	1,148.89	74,459.44	1,086,909.95
非流动负债合计	78,870,136,962.92	64,349,879,041.87	52,655,773,698.39
负债合计	137,477,449,734.54	112,637,947,287.54	96,720,879,660.03
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,780,000,000.00	1,680,000,000.00	1,680,000,000.00
其它权益工具	5,475,776,198.10	5,480,304,500.00	2,493,504,500.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	5,475,776,198.10	5,480,304,500.00	2,493,504,500.00
资本公积金	29,672,634,904.80	24,378,986,619.88	21,960,198,492.27
减：库存股	-	-	-
其它综合收益	15,046,003.09	-35,428,205.06	52,037,351.35
专项储备	14,818,939.32	13,301,220.16	9,365,767.46
盈余公积金	130,282,599.04	93,669,273.65	74,147,045.84

未分配利润	3,678,167,470.91	3,593,849,548.90	3,634,738,419.09
归属于母公司所有者权益合计	40,766,726,115.26	35,204,682,957.53	29,903,991,576.01
少数股东权益	7,761,516,091.36	6,663,091,275.68	5,873,300,343.00
所有者权益合计	48,528,242,206.62	41,867,774,233.21	35,777,291,919.01
负债和所有者权益总计	186,005,691,941.16	154,505,721,520.75	132,498,171,579.04

附表六：

最近三年担保人合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	10,865,947,545.22	7,888,339,795.82	16,653,730,222.55
营业收入	10,865,947,545.22	7,888,339,795.82	16,653,730,222.55
营业总成本	12,118,788,444.44	10,269,270,441.42	16,533,327,002.67
营业成本	8,459,215,239.21	6,392,095,572.08	13,993,187,097.81
税金及附加	533,933,106.71	408,145,136.49	817,058,145.90
销售费用	291,499,565.44	226,231,007.59	258,038,057.00
管理费用	1,214,667,959.74	1,094,874,739.83	980,542,110.34
研发费用	20,052,326.98	23,805,227.63	9,942,963.85
财务费用	1,599,420,246.36	1,562,690,368.72	419,738,386.80
其中：利息费用	1,697,042,686.84	1,319,456,667.55	1,076,695,555.03
减：利息收入	546,901,532.95	173,961,707.33	691,630,060.27
加：其他收益	2,287,662,056.91	2,032,973,331.46	1,581,312,760.60
投资净收益	536,398,306.54	1,223,872,848.05	346,500,906.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	194,480,431.53	435,454,607.68	292,040,660.34
公允价值变动净收益	34,863,262.95	-	-
资产减值损失	-393,725,222.28	561,428,389.08	54,820,240.97
信用减值损失	-6,225,482.23	-	-
资产处置收益	119,063,794.59	74,720,459.62	13,403,218.86
营业利润	1,325,195,817.26	950,635,993.53	2,061,620,105.82
加：营业外收入	38,268,115.32	77,637,424.47	15,719,744.44
减：营业外支出	40,896,225.48	84,836,695.92	193,936,148.74
利润总额	1,322,567,707.10	943,436,722.08	1,883,403,701.52
减：所得税	427,022,628.13	405,086,486.12	809,443,943.72
净利润	895,545,078.97	538,350,235.96	1,073,959,757.80
减：少数股东损益	546,896,099.28	440,561,837.43	603,391,852.53
归属于母公司所有者的净利润	348,648,979.69	97,788,398.53	470,567,905.27
加：其他综合收益	99,921,426.52	-141,078,049.90	-81,162,042.85

综合收益总额	995,466,505.49	397,272,186.06	992,797,714.95
减：归属于少数股东的综合收益总额	596,343,317.65	386,949,343.94	567,081,280.48
归属于母公司普通股股东综合收益总额	399,123,187.84	10,322,842.12	425,716,434.47

附表七：

最近三年担保人合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,125,352,745.27	9,437,028,569.11	11,564,318,895.79
收到的税费返还	61,412,927.48	58,467,334.01	140,092,874.56
收到其他与经营活动有关的现金	18,578,212,023.80	13,588,524,003.45	7,847,156,106.79
经营活动现金流入小计	28,764,977,696.55	23,084,019,906.57	19,551,567,877.14
购买商品、接受劳务支付的现金	19,903,907,395.41	10,351,686,991.31	11,966,438,947.08
支付给职工以及为职工支付的现金	1,832,625,949.87	1,707,352,222.93	1,619,729,324.77
支付的各项税费	1,174,206,858.87	1,134,312,005.96	1,305,443,858.59
支付其他与经营活动有关的现金	7,696,868,353.61	10,708,114,582.90	23,156,994,853.11
经营活动现金流出小计	30,607,608,557.76	23,901,465,803.10	38,048,606,983.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,842,630,861.21	-817,445,896.53	-18,497,039,106.41
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,139,455,516.64	6,521,017,427.74	4,769,201,151.06
取得投资收益收到的现金	442,866,763.80	441,165,550.27	161,042,594.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	122,198,315.14	158,013,223.38	122,601,079.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,911,449,479.62	300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	9,151,312,962.07	5,051,697,810.52	1,929,974,021.25
投资活动现金流入小计	12,855,833,557.65	14,083,343,491.53	6,983,118,846.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,550,532,717.10	8,629,761,321.06	7,141,819,457.75
投资支付的现金	11,847,796,229.68	7,241,216,049.28	9,541,155,612.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	149,886,766.42	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,680,346,506.16	11,502,998,927.20	4,231,514,651.18
投资活动现金流出小计	25,228,562,219.36	27,373,976,297.54	20,914,489,721.34
投资活动产生的现金流量净额	-12,372,728,661.71	-13,290,632,806.01	-13,931,370,874.44
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	421,780,000.00	3,025,996,000.00	2,144,250,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	54,830,000.00	27,796,000.00	750,000.00
取得借款收到的现金	73,423,352,459.57	61,210,562,853.10	67,221,249,615.82
收到其他与筹资活动有关的现金	4,596,006,620.05	2,942,848,274.39	2,155,328,396.16
筹资活动现金流入小计	78,441,139,079.62	67,179,407,127.49	71,520,828,011.98
偿还债务支付的现金	54,429,076,572.03	48,419,783,984.50	33,572,176,261.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,182,866,735.08	4,009,981,860.94	2,733,337,412.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	160,475,574.36	209,888,069.43	182,963,282.95
支付其他与筹资活动有关的现金	2,415,081,859.96	1,968,349,803.87	540,297,609.65
筹资活动现金流出小计	62,027,025,167.07	54,398,115,649.31	36,845,811,283.44
筹资活动产生的现金流量净额	16,414,113,912.55	12,781,291,478.18	34,675,016,728.54
汇率变动对现金的影响	-61,907,326.11	-60,369,190.64	-411,355.39
现金及现金等价物净增加额	2,136,847,063.52	-1,387,156,415.00	2,246,195,392.30
期初现金及现金等价物余额	9,400,562,044.11	10,787,718,459.11	8,541,523,066.81
期末现金及现金等价物余额	11,537,409,107.63	9,400,562,044.11	10,787,718,459.11