

# 余姚市城市建设投资发展有限公司

(住所：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼)

## 2021年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

### 募集说明书摘要

联席主承销商



**浙商证券股份有限公司**  
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市江干区五星路201号)



**国泰君安证券股份有限公司**

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)

募集说明书摘要签署日：2021年4月22日

## 声明

募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、本期债券信用等级为 AA+；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的净资产为 1,335,820.82 万元；发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，归属于母公司所有者的净利润分别为 16,501.51 万元、16,796.69 万元、17,067.81 和 4,740.00 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 16,788.67 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息。本期债券的发行及上市安排请参见发行公告。

二、本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本期发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

三、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。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券为无担保债券。经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+。在本期债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而对本期债券的投资者造成损失。

五、经中诚信国际综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。在本期债券存续期内，若因公司所处的宏观经济环境、经济政策、国

内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及本公司自身风险因素发生变化,将可能导致本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金,将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

在本期债券评定的信用等级有效期内,评级机构将对发行人进行持续跟踪评级,持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内,持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素,以对本期债券的信用风险进行持续跟踪,并出具跟踪评级报告,以动态地反映发行人的信用状况。评级机构将及时在其网站([www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn))公告跟踪评级结果与跟踪评级报告等相关信息,并抄送监管部门、发行人及保荐机构。发行人将通过上海证券交易所网站将上述跟踪评级结果及报告予以公布备查,投资者可以在上交所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))查询上述跟踪评级结果及报告。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人,以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人)均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月,发行人经营活动产生的现金流净额分别为-69,509.29 万元、25,575.85 万元、-920.18 万元和 72,546.31 万元。发行人经营活动现金流净额近三年及一期呈现波动较大,主要系公司安置房、市政自来水供水工程处于建设资金投入期,项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配,使得用于购买商品、支付劳务的支出大幅增加所致。发行人经营活动产生的现金流量净额为负数,将会给公司造成较大的资金压力。若公司生产经营过程中发生重大不利事项,进而导致经营活动现金流量出现大额净流出,可能会使投资者面临一定的偿付风险。

八、发行人是余姚市城市水务、粮油销售、天然气供应、保障房建设等国有资产经营、国有项目建设的主要单位,水务、粮油销售、天然气等均系民生项目,盈利能力较弱,安置房项目具有投资额较大、建设周期较长的特点。一直以来,发行人的经

营业务得到了地方政府在财政资金方面的大力支持，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 19,483.15 万元、20,205.08 万元、23,840.14 万元和 5,782.62 万元，政府补助分别为 16,301.14 万元、19,383.61 万元、21,146.22 万元和 11,995.75 万元，占当期利润总额的比重分别为 83.67%、95.93%、88.70%和 207.44%。政府补助补贴收入主要系安置房贴息和税收返还款，虽然发行人取得的政府补助与自身经营业务相关，若未来地方政府的财政支持与补贴政策发生变化，可能会导致发行人项目建设资金不足，一定程度上影响发行人的经营水平和盈利能力。

九、截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 147.90 亿元，其中短期借款 10.57 亿元，长期借款 28.77 亿元、一年内到期的非流动负债 36.56 亿元、应付债券 69.85 亿元、长期应付款 2.14 亿元。截至 2020 年 9 月 30 日，公司银行授信总额为 100.60 亿元，已使用授信 45.66 亿元，未使用授信额度 54.94 亿元。公司负债水平较高，具有较大偿债压力，虽然公司与各金融机构保持了良好的合作关系，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

十、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别 0.55 倍、0.47 倍、0.65 倍和 0.43 倍，均小于 1。公司 EBITDA 利息保障倍数较低，EBITDA 对债务覆盖能力较弱，存在一定的偿债压力。

十一、截至 2020 年 9 月末，发行人未到期对外提供担保的借款余额为 36.49 亿元，占公司净资产的 27.23%。被担保人均均为余姚市市属国有企事业单位，目前被担保人资信和经营情况正常。但若被担保单位出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将承担一定的代偿责任风险。

十二、截至 2020 年 9 月 30 日，发行人受限资产总额为 34.30 亿元，占公司总资产的 10.30%，占公司净资产的 25.60%，主要为土地使用权和房产抵押以及用于担保的定期存款或通知存款等。发行人的受限资产大多为自身借款提供担保，风险基本可控，但若公司无法偿还相应的债务，公司受限资产面临着被执行的风险，将对公司带来较大不利影响，可能对其资产流动性产生一定程度的影响。

十三、截至2020年9月末，发行人存货中市政基础设施建设期末余额为526,366.47万元，其他非流动资产中市政基础设施建设期末余额为321,155.21万元，

合计占总资产比例为25.46%。上述资产将通过停车位收入、广告位收入、道路绿化养护收入及政府补贴等方式获取收益。截至2020年9月30日，该类收入尚未实现，如果此类收入不能在预计时间内实现或收入不达预期，发行人盈利能力将会受到影响。

十四、发行人安置房业务系顺应余姚市政府拆迁安置规划而开展，受政策影响较大。未来如果余姚市城市发展政策发生变化、安置需求减少，将会导致发行人安置房业务下滑，进而影响发行人偿债能力。

十五、发行人所从事业务的收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流入减少，从而影响本期债券本息的兑付。

十六、为延续余姚市整体的开发和建设，完善和优化余姚市内现有的基础设施和配套服务，持续提升公司核心竞争力和实施公司发展战略，发行人未来三年将持续开展土地整理、基础设施建设等业务，未来支出金额大概每年12亿元左右。该部分投资所需资金除主要依靠发行人自身经营现金流外，其余部分将通过银行贷款和直接债务融资等方式解决。发行人内部和外部的融资能力取决于公司的财务状况、宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资需求不能被满足，将影响发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

十七、截至2020年9月30日，发行人存货账面价值为1,604,377.25万元。根据谨慎性原则，公司在每期末分别对各类存货进行存货跌价准备测试，公司近三年及一期末不存在存货跌价准备迹象。尽管报告期内发行人未发生存货可变现净值低于成本的情况，无需计提存货跌价准备，但因发行人存货科目金额较大，一旦发生存货跌价，将对发行人财务状况产生不利影响。而且发行人存货结算周期较长，若长期未结算，影响偿债能力的风险。

十八、本次债券申报时名称为“余姚市城市建设投资发展有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券”。因本次债券采用分期发行方式，并涉及跨年度，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，在发行时公司债券名称进行变更。

本次债券名称由“余姚市城市建设投资发展有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券”变更为“余姚市城市建设投资发展有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券为本次债券项下的第二期债券，本次债券名称变更不改变原签订的与本次债券及本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本次债券及本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《余姚市城市建设投资发展有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《余姚市城市建设投资发展有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。



## 目 录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
释义 .....	10
第一节 发行概况 .....	12
一、发行人基本情况 .....	12
二、本期发行的基本情况及发行条款 .....	错误!未定义书签。
三、本期债券发行及上市安排 .....	错误!未定义书签。
四、本期债券发行的有关机构 .....	错误!未定义书签。
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	错误!未定义书签。
六、认购人承诺 .....	错误!未定义书签。
第二节 发行人及本期债券的资信状况 .....	19
一、本期债券的信用评级情况 .....	19
二、发行人的债券信用评级报告主要事项 .....	错误!未定义书签。
三、发行人历史信用评级情况 .....	21
四、发行人的资信情况 .....	23
第三节 发行人基本情况 .....	26
一、发行人基本信息 .....	26
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	30
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况 .....	38
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	40
五、发行人主营业务情况 .....	43
六、发行人法人治理结构及其运行情况 .....	77
七、发行人合法合规经营情况 .....	82
八、发行人的独立性情况 .....	82
九、发行人的关联交易情况 .....	83
十、发行人对外担保情况 .....	88
十一、发行人内部管理制度的建立和运行情况 .....	88
第四节 财务会计信息 .....	93
一、最近三年及一期财务会计资料 .....	93
二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况 .....	104
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	106
四、管理层讨论与分析 .....	108
五、公司未来发展规划 .....	166

六、公司有息债务情况 .....	168
七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	170
八、公司最近一期末对外担保情况 .....	171
九、受限资产情况 .....	172
十、公司未决诉讼或仲裁事项 .....	174
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>175</b>
一、本期债券的募集资金规模 .....	175
二、本期债券募集资金使用计划 .....	175
三、募集资金的现金管理 .....	175
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	176
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	176
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	176
七、前次公司债券募集资金使用的情况 .....	177
八、发行人关于募集资金用途的相关承诺 .....	177
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>178</b>
一、备查文件 .....	178
二、查阅地点 .....	178

## 释义

募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/余姚城投/城投公司	指	余姚市城市建设投资发展有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次发行	指	本次债券的公开发行
本次债券	指	发行人面向专业投资者公开发行的不超过10亿元（含10亿元）的“余姚市城市建设投资发展有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券”。
本期发行	指	本期债券的公开发行
本期债券	指	余姚市城市建设投资发展有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浙商证券/联席主承销商/债券受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
国泰君安/联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《余姚市城市建设投资发展有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《余姚市城市建设投资发展有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所/利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/浙江阳明	指	浙江阳明律师事务所
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》
新企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和41项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《余姚市城市建设投资发展

		有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《余姚市城市建设投资发展有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《余姚市城市建设投资发展有限公司章程》
股东/城投集团	指	宁波舜建集团有限公司（原名余姚城投集团有限公司）
董事会	指	余姚市城市建设投资发展有限公司董事会
报告期、最近三年及一期	指	2017年、2018年、2019年和2020年9月30日/2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月

注：募集说明书摘要中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：余姚市城市建设投资发展有限公司

英文名称：Yuyao construction investment development co., LTD.

法定代表人：陈军军

成立日期：2001年4月17日

注册资本：180,000万元人民币

实缴资本：180,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91330281728094679M

注册地址：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼

邮政编码：315400

信息披露事务负责人：陈军军

联系方式：0574-62711484

经营范围：城市建设开发、项目投资,房地产开发(资质三级),市政公用基础设施建设,建筑材料的批发、零售,旅游景区管理,道路维护,绿化养护,停车场管理,广告的设计、代理、制作、发布。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### 二、本期发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行批准情况

2018年7月6日，公司董事会2018年第4次会议审议通过了《关于确认公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》、《关于提请公司股东授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》，上述议案于2018年7月6日经公司股东2018年第1次股东决定批准。

## （二）核准情况及核准规模

2019年7月8日，经中国证监会【2019】1236号文核准，公司获准公开发行不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

根据上述核准情况，公司将在中国境内公开发行不超过人民币10亿元的公司债券，自中国证监会核准发行之日起，发行人应当在十二个月内完成首期发行，剩余数量应当在二十四个月内发行完毕。

## （三）本期债券的基本条款

1、债券名称：余姚市城市建设投资发展有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币10亿元（含10亿元），分期发行，本期债券为第二期发行，发行规模为人民币5亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为5年期。

5、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

7、发行方式：本期债券采取面向专业投资者公开发行。具体发行方式详见发行公告。

8、发行对象：本期债券的发行对象为符合《证券法》、证监会规定的专业投资者。本期债券不向公司股东优先配售。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、本期债券还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，

逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

11、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

12、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2021年4月26日。

13、起息日：本期债券的起息日为2021年4月27日。

14、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的4月27日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息。

15、本金支付日：本期债券的本金支付日为2026年4月27日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

16、支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA+。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级，并根据《上市规则》于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

19、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

20、承销方式：由联席主承销商采取余额包销的方式承销。

21、联席主承销商：浙商证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司。

22、拟上市地：上海证券交易所。

23、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司债务。

24、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年4月22日。

发行首日：2021年4月26日。

网下发行期限：2021年4月26日至2021年4月27日。

#### （二）本期债券上市时间安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：余姚市城市建设投资发展有限公司

法定代表人：陈军军

住所：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼

电话：0574-62755077

传真：0574-62723799

联系人：魏青青

#### （二）联席主承销商

名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号



电话：0571-87903230、87001209

传真：0571-87902508

项目负责人：睦滢、刘梦梦、郑琚

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市静安区南京西路768号

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

经办人员：熊毅、谷晓阳

### （三）律师事务所

名称：浙江阳明律师事务所

负责人：徐敏

住所：浙江省余姚市合力大厦北座 16 层

电话：0574-62719724

传真：0574-62719499

签字律师：钱荣麓、楼颖莹

### （四）会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：黄锦辉

住所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

联系电话：010-57835188

传真：010-85866877

经办人员：赵川、侯曼竹

### （五）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

电话：010-60330988

传真：010-60330991

评级分析师：李龙泉、阮思齐、秦羽璇

## （六）债券受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

电话：0571-87903230、87001209

传真：0571-87902508

联系人：睦滢、刘梦梦、郑珺

## （七）公司债券申请上市及流通的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

## （八）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## （九）监管银行

名称：【】

负责人：【】

营业场所：【】

联系地址：【】

联系电话：【】

传真：【】

联系人：【】

## 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。
- （四）投资者认购本期债券视作同意浙商证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

中诚信国际于2021年4月20日出具《信用评级报告》，经综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期公司债券的信用等级为AA+。

### 二、发行人的债券信用评级报告主要事项

#### （一）基本观点

经中诚信国际综合评定，本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境影响较小，违约风险很低。

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信国际肯定了余姚市经济实力稳步增强、公司具有重要的平台地位、公司运营的水务和燃气业务具有区域垄断性等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际也关注到资产流动性有待提高、债务规模较高，偿债指标偏弱等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

#### （二）正面

##### 1、余姚市经济实力稳步增强

余姚市塑料、模具等特色产业突出，近年来经济实力稳步增强，2020年余姚市实现地区生产总值1,220.72亿元，按可比价格计算，同比增长5.1%。

##### 2、重要的平台地位

公司作为余姚市重要的基础设施建设、土地一级开发及安置房建设主体，具有重要的平台地位，且公司土地一级开发区域主要系余姚市核心区域，未来土地升值潜力较大。

##### 3、水务和燃气业务具有区域垄断性

公司作为余姚市国有控股的水务和燃气供应主体，自来水供应范围覆盖余姚市市区和主要乡镇，燃气供应在余姚市具有特许经营权，公司上述准公益性业务具有很强的区域垄断性。

### （三）关注

#### 1、资产流动性有待提高

公司资产构成主要包括预付款项、存货和其他非流动资产等，预付款项主要系预付余姚市动迁办、余姚市污水收集工程指挥部款项，且账龄集中在3年以上；存货和其他非流动资产中包括较大规模的市政基础设施投入，未来资金回流周期较长，公司整体资产流动性有待提高。

#### 2、债务规模较高，偿债指标偏弱

公司债务规模较高，EBITDA对债务的保障能力偏弱；同时，由于公司垫付资金进行项目建设，经营活动现金流呈现较大波动，对债务本息的覆盖能力不稳且较为有限。

### （四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人历史信用评级情况

发行人自2014年首次信用评级起，连续多年保持较高的信用等级和良好的信用记录。报告期内，发行人历史主体信用评级情况如下：

评级标准	公告日期	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2020-06-29	2020-06-29	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2020-06-28	2020-06-29	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司	主体长期信用评级
主体评级	2020-04-17	2020-04-23	AA+	稳定	发行	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2019-07-26	2019-07-26	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2019-06-27	2019-06-28	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司	主体长期信用评级
主体评级	2019-03-22	2019-04-19	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2018-12-18	--	A+pi	稳定	首次	中债资信评估有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2018-11-27	2018-12-17	AA+	稳定	首次	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
主体评级	2018-08-14	2018-09-17	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司	主体长期信用评级

主体 评级	2018-07- 18	2018-09- 13	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2018-06- 26	2018-06- 27	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2018-03- 30	2018-04- 18	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-10- 26	2017-10- 31	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-09- 19	2017-09- 19	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-08- 29	2017-08- 30	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-07- 10	2017-07- 12	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-06- 21	2017-06- 26	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2017-03- 13	2017-03- 20	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2016-11- 07	2017-08- 01	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2016-11- 04	2016-11- 11	AA+	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2016-11- 03	2016-11- 04	AA+	稳定	上调	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2016-08- 23	2016-08- 24	AA	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2015-09- 28	2016-06- 01	AA	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2015-08- 14	2015-08- 14	AA	稳定	维持	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级
主体 评级	2014-05- 15	2014-05- 15	AA	稳定	首次	大公国际资信评估有 限公司	主体长期信 用评级

## 四、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，获得较高的银行授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2020年9月30日，公司银行授信总额为100.60亿元，已使用授信45.66亿元，未使用授信额度54.94亿元。

### （二）报告期与主要客户业务往来情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

### （三）报告期发行的债券、非金融企业债务融资工具以及偿还情况

截至2020年9月末，发行人及其子公司已发行各类债券及非金融企业债务融资工具及偿还情况详见下表

单位：亿元，%

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	当前余额	利率	主承销商	债券类型
14 余城投	2014-5-19	7.00	15.00	3.00	7.09	国泰君安证券股份有限公司	企业债
余燃气 5	2015-11-27	5.10	2.99	0.00	6.00	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余燃气 6	2015-11-27	6.10	3.31	0.00	6.30	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余姚气次	2015-11-27	6.10	1.43	0.00	-	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
16 余投 01	2016-3-23	5.00	10.00	10.00	4.95	浙商证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公司	私募债
16 余投 02	2016-7-21	5.00	10.00	10.00	4.60	浙商证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公司	私募债
16 余投 03	2016-11-7	5.00	10.00	10.00	4.04	浙商证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公司	私募债
17 余投 01	2017-3-23	5.00	5.00	5.00	5.18	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	小公募
17 余投 02	2017-7-14	5.00	5.00	5.00	5.20	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	小公募



债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	当前余额	利率	主承销商	债券类型
17 余姚城投 MTN001	2017-8-04	5.00	5.00	5.00	5.13	兴业银行股份有限公司 中国工商银行股份有限公司	中期票据
17 余姚城投 MTN002	2017-09-05	5+N	5.00	5.00	5.93	国家开发银行 中国光大银行股份有限公司	可续期中票
17 余姚 03	2017-11-02	5.00	5.00	5.00	5.47	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	小公募
18 余姚城投 MTN001	2018-4-24	5+N	5.00	5.00	7.00	国家开发银行股份有限公司 光大银行股份有限公司	可续期中票
18 余姚城投 MTN002	2018-09-19	5	4.00	4.00	5.40	国家开发银行股份有限公司 光大银行股份有限公司	中期票据
18 余姚城投 MTN003	2018-10-19	3+N	4.00	4.00	6.45	国家开发银行股份有限公司 光大银行股份有限公司	可续期中票
18 余姚城投 MTN004	2018-12-21	3+N	6.00	6.00	6.00	国家开发银行股份有限公司 光大银行股份有限公司	可续期中票
19 余姚城投 MTN001	2019-2-25	5 年	6.00	6.00	4.64	兴业银行股份有限公司 中国工商银行股份有限公司	中期票据
19 余姚 01	2019-3-20	5 年	3.00	3.00	5.98	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	私募债
19 余姚 02	2019-3-20	3+2	2.00	2.00	4.82	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	私募债
19 余姚城投 MTN002	2019-4-25	5 年	5.00	5.00	5.08	兴业银行股份有限公司 中国工商银行股份有限公司	中期票据
19 余姚 03	2019-4-26	5 年	5.00	5.00	5.99	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	私募债
19 余姚 05	2019-8-22	5 年	5.00	5.00	5.28	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	私募债
20 余姚 01	2020-4-27	5 年	5.00	5.00	3.54	浙商证券股份有限公司 国泰君安证券股份有限公司	小公募
合计			127.73	108.00	-		

截至募集说明书摘要签署日，上述已发行债券均按时还本付息，未有违约情况发生。

#### （四）最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并口径主要财务指标如下：

主要财务指标	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率（倍）	2.46	3.09	3.15	3.76

速动比率（倍）	0.79	0.94	0.99	1.32
资产负债率（%）	59.74	58.76	56.65	59.32
	<b>2020年1-9月</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>	<b>2017年度</b>
EBIDTA利息保障倍	0.43	0.65	0.47	0.58
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）EBIDTA利息保障倍数=EBIDTA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本信息

公司名称	中文名称：余姚市城市建设投资发展有限公司
	英文名称：Yuyao Construction Investment Development Co., Ltd.
法定代表人	陈军军
成立日期	2001年4月17日
注册资本	180,000万元
实缴资本	180,000万元
注册地址	浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼
办公地址	浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼
邮政编码	315400
信息披露事务负责人	陈军军
公司电话	0574-62755056
公司传真	0574-62755058
电子信箱	468920962@qq.com
所属行业	基础设施建设行业
经营范围	城市建设开发、项目投资,房地产开发(资质三级),市政公用基础设施建设,建筑材料的批发、零售,旅游景区管理,道路维护,绿化养护,停车场管理,广告的设计、代理、制作、发布。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### （一）发行人历史沿革

##### 1、公司设立

2001年3月7日，余姚市人民政府《关于同意组建余姚市城市建设投资发展有限公司的批复》（余政发【2001】59号），“同意授权市国资局组建余姚市城市建设投资发展有限公司，公司性质为国有独资，注册资本3亿元人民币，经营城市建设开发、项目投资、市政公用基础设施建设、房地产开发。”

2001年4月16日，余姚永信会计师事务所出具余永会验【2001】第202号《验资报告》确认“根据我们的审验，截至2001年4月16日止，余姚市城市建设投资发展有限公

司已收到其股东投入的资本304,414,956.49元（其中：货币资金20,000,000.00元，评估后净资产284,414,956.49元），其中：实收资本（注册资本）300,000,000.00元，资本公积4,414,956.49元。”“余姚市国有资产管理局合计投入注册资本3亿元。投入货币资金0.2亿元，于2001年4月16日结入中国工商银行余姚支行‘验资户’。投入净资产2.8亿元，根据余政发【2001】59号文件批复，经余永会评【2001】第17、18、19号资产评估，并根据余政发（2001）65、66号文件，以原余姚市自来水有限公司2001年1月31日评估后净资产208,831,426.04元，原余姚市房地产开发经营公司2001年2月28日评估后的净资产中的22,950,000.00元，原余姚市第二自来水有限公司2001年2月28日评估后的净资产52,633,530.45元，合计284,414,956.49元作为组建余姚市城市建设投资发展有限公司的投入资本。”

2001年4月17日，经宁波市工商行政管理局余姚分局核准，余姚市城市建设投资发展有限公司正式登记设立。注册号：3302811002974；住所：余姚市余姚镇学弄100号；法定代表人：陈元振；注册资本30,000万元（其中货币出资2,000万元，评估后净资产出资28,000万元）；出资人：余姚市国有资产管理局，占注册资本的100%；企业类型：有限责任公司（法人独资）；经营范围：城市建设开发、项目投资、市政公用基础设施建设、房地产开发（资质待定）；经营期限：自2001年4月17日至2021年4月16日。

## 2、公司重要变更

### （1）章程变更

根据余姚市国有资产管理委员会于2011年1月27日出具的《市国资办关于同意市城市建设投资发展有限公司修改公司章程的批复》（余国资【2011】5号），将余姚市城市建设投资发展有限公司章程第十六条第四款：“董事会形成的决议须经出席会议的全体董事表决同意通过”修改为：“董事会形成的决议须经2/3以上董事通过”。2011年3月1日，经宁波市工商行政管理局余姚分局核准，公司完成相应工商变更登记。

### （2）股东、董事、监事及公司类型变更

根据余姚市人民政府于2013年7月18日出具的《关于同意组建余姚城投集团有限公司的批复》（余政发【2013】102号）、余姚市国有资产管理局于2013年8月14日出具的《余姚市城市建设投资发展有限公司原股东决定》以及余姚市国有资产管理局与余

姚城投投资有限公司于2013年8月14日签订的《股权划转协议书》，公司股东由余姚市国有资产管理局变更为余姚城投投资有限公司。根据余姚城投投资有限公司于2013年8月26日出具的《余姚市城市建设投资发展有限公司新股东决定》、公司董事会于2013年8月26日出具的《余姚市城市建设投资发展有限公司董事会决议》、公司监事会于2013年8月26日出具的《余姚市城市建设投资发展有限公司监事会决议》、公司职工代表于2013年8月26日《余姚市城市建设投资发展有限公司职工代表会议决议》以及余姚市人力资源和社会保障局于2013年8月26日出具的《关于同意邵军权等三位同志兼职的复函》，免去施钧旻董事职务和褚泉良职工代表董事职务，委派邵军权为公司董事，选举劳建达为职工代表董事；免去朱卫东、车成友、黄建成监事职务和吕敏、高小兴职工代表监事职务，委派董国明、翁国军、施建泳为公司监事，选举赵漫可、王瑗为职工代表监事。并同意修改后的《余姚市城市建设投资发展有限公司章程》。因股东变更，公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。2013年8月26日，经宁波市工商行政管理局余姚分局核准，公司完成前述相应工商变更登记。

### **（3）股东名称、章程变更**

根据余姚城投集团有限公司于2013年8月30日出具的《余姚市城市建设投资发展有限公司股东决定》：“公司股东余姚城投投资有限公司更名为余姚城投集团有限公司，同意修改后的公司章程”。2013年8月30日，经宁波市工商行政管理局余姚分局核准，公司完成相应工商变更登记。

### **（4）注册资本、章程变更**

根据余姚城投集团有限公司于2014年12月25日出具的《关于对余姚市城市建设投资发展有限公司增加注册资本、修改章程的决定》、以及余姚市人民政府办公室《关于余姚城投集团有限公司要求对市城市建设投资发展有限公司增加注册资金的复函》，增加公司注册资本人民币150,000万元，增加后注册资本变更为人民币180,000万元，新增注册资本全部由出资人于2014年12月31日前以货币方式出资；并同意相应修改公司章程相关条款。2014年12月25日，经余姚市市场监督管理局核准，公司完成相应工商变更登记。

### **（5）经营期限、章程变更**

根据余姚城投集团有限公司于2016年8月29日出具的《余姚市城市建设投资发展

有限公司股东决定》：“一、公司经营期限变更为长期。二、同意修改后的公司章程。”2016年8月29日，经余姚市市场监督管理局核准，公司完成相应工商变更登记。

#### **（6）控股股东名称、控股股东法定代表人变更**

根据《市国资局关于同意市国有资产经营管理有限公司等6家国有公司要求更名的批复》（余国资[2017]63号）、《余姚市人民政府关于褚校军等职务任免的通知》（余政干[2017]16号）及《余姚城投集团有限公司股东决定》，余姚市城市建设投资发展有限公司的控股股东“余姚城投集团有限公司”已于2018年2月9日更名为“宁波舜建集团有限公司”。

#### **（7）经营范围、章程变更**

根据宁波舜建集团有限公司于2019年7月1日公司出具的《股东决定》：“一、同意变更公司经营范围：城市建设开发、项目投资、房地产开发（资质三级），市政公用基础设施建设，建筑材料的批发零售，旅游景区管理，道路维护，绿化养护，停车场管理，广告的设计、代理、制作、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。二、同意修改公司章程相关条款。”已于2019年7月3日完成工商登记。

### **（二）发行人公司设立及最近三年及一期内实际控制人变化情况**

公司2001年设立时，公司全资股东及实际控制人为余姚市国有资产管理局，2013年余姚市国有资产管理局将持有的全部股权转让给余姚城投集团有限公司，其实际控制人为余姚市国有资产管理局。2018年2月9日，余姚城投集团有限公司更名为宁波舜建集团有限公司。2018年9月20日，余姚市国有资产管理局更名为余姚市国有资产管理办公室。余姚市舜财投资控股有限公司为发行人全资控股股东宁波舜建集团有限公司的控股股东，持有宁波舜建集团有限公司87.22%的股份。余姚市国有资产管理办公室为余姚市舜财投资控股有限公司的控股股东，持有余姚市舜财投资控股有限公司90.00%的股份。因此发行人的实际控制人为余姚市国有资产管理办公室。

截至募集说明书摘要签署日，宁波舜建集团有限公司持有公司100%的股权。报告期内实际控制人始终为余姚市国有资产管理办公室未发生变化。

### **（三）发行人的近三年及一期重大资产重组情况**

发行人近三年及一期未发生重大资产重组。

#### （四）报告期末公司股东持股情况

截至2020年9月30日，公司股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	出资额(万元)
1	宁波舜建集团有限公司	有限责任公司（法人独资）	100.00	180,000.00
合计			100.00	180,000.00

## 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人主要控股子公司

#### 1、发行人控股子公司清单

截至2020年9月30日，发行人控股子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	子公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得 方式
1	余姚市自来水有限公司	集中式供水生产和供应（在许可证件有效期内经营）。自来水管道的安装和维修；供水材料和设备的批发、零售；供水工程设计、咨询和监理服务。（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）	23,837.91	100	投资 设立
2	余姚市第二自来水有限公司	集中式供水供应（在许可证件有效期内经营）。净水剂、建筑材料、水暖管道器材的批发、零售。制水、供水工程的安装、维修、咨询服务。（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）	12,570.35	100	投资 设立
3	余姚市姚东自来水有限公司	集中式制水、供水供应。自来水管道的安装和维修，制水、供水材料和设备的批发、零售，供水工程设计、咨询和监理。	6,000.00	100	投资 设立
4	余姚市城市排水有限公司【注1】	城市污水管网管渠、雨污水泵站、污水处理项目和再生水工业水厂、泵站的投资、建设及相关排污、污水、再生工业水处理设施的维护和运营；工业污水的收集、处理；再生工业水供应和污水处理的服务、咨询；给排水设备、管道的批发、零售、安装、维修。	18,649.16	100	投资 设立

序号	子公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	取得 方式
5	余姚市城市天然气有限公司	余姚市辖区内燃气的经营，燃气管网的设计、安装、施工、维修、燃气供应的配套服务，燃气具及配件的批发、零售、安装、维修。	6,000.00	100	收购股权
6	余姚市名邑建设有限公司	城市建设项目开发、市政公用基础设施建设，梁周线以东、兰墅公寓以西地块和新建北路以东、北环东路以北地块上的房屋拆除、工程准备、土地前期开发及配套安置房建设，物业服务，房屋租赁。（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）	40,000.00	100	投资设立
7	宁波市景胜城市综合物业服务有限 公司【注 2】	物业服务，酒店管理服务，食品经营：餐饮服务，餐饮管理服务，道路货运经营，养老服务，家政服务，房屋配套设施维修，汽车代驾服务，停车场管理服务，道路工程、市政公用工程的设计、施工，道路保洁服务，垃圾清运、收集服务，河道保洁服务，消杀服务。（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）	2,000.00	45	投资设立
8	余姚申燃能源有限公司 【注 3】	燃气经营，燃气管网的设计、安装、施工、维修，燃气供应的配套服务、技术咨询、技术服务。（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）	2,000.00	45	投资设立
9	宁波阳明拍卖有限公司	国家法律法规允许拍卖的物品（文物除外）、财产权利；拍卖业务咨询；房地产中介服务。（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）	300.00	100	无偿划转
10	余姚市城光路灯安装有限公司	承接城市广场、道路、公路、新村小区、建筑物外立面、公园、公共绿地照明工程的安装、养护、改造、维修。（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）	200.00	100	无偿划转
11	余姚市城建国有资产经营有限公司	燃气经营。建委系统内的国有资产的资本经营、投资经营；项目投资；建材、五金管材、化工原料（除危险化学品）、金属材料、机械设备、电气设备批发零售。	2,000.00	100	无偿划转
12	余姚市姚州建设工程检测有限公司	建设工程材料检测，建设工程结构实体检测，新型墙体材料防裂及节能砂浆的研制。	260.00	100	无偿划转
13	余姚市广播电视传播有限公司	许可项目：广播电视节目传送；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；广播电视节目制作经营；营业性演出；信息网络传播视听节目(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：摄像及视频制作	50.00	100	无偿划转



序号	子公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	取得 方式
		服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。			
14	余姚市广播电视广告有限公司	广告的设计、制作、发布；策划、承办展会、庆典活动及文体活动；日用百货、电子产品、工艺品、针纺织品、玩具、化妆品、水产品、农畜产品的销售及网上销售。	50.00	100	无偿划转
15	余姚市粮食收储有限公司	粮食收购。初加工粮食、植物油、小杂粮的储存、调拨、批发、零售。食品经营：食品销售（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2,000.00	100	无偿划转
16	余姚市兴国商业资产管理有限公司	商业系统国有资产的经营、管理（未经金融等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）。	1,929.50	100	无偿划转
17	余姚市金属回收有限公司	一般项目：生产性废旧金属回收；再生资源回收（除生产性废旧金属）；摩托车及零配件批发；橡胶制品销售；汽车零配件批发；再生资源加工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：危险化学品仓储；报废机动车回收（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，具体经营项目以审批结果为准）。	595.35	100	无偿划转
18	宁波市新宇进出口有限公司	自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。	220.00	100	无偿划转

注1：余姚市城市排水有限公司为余姚城投直接控股97.32%，余姚城投全资控股子公司余姚市自来水有限公司直接控股2.68%。

注2：由发行人下属子公司名邑建设公司持股45%。宁波市景胜城市综合物业服务有限公司董事会成员7人，其中4人来自发行人，故发行人将其纳入并表范围。

注3：由发行人指派的董事人数在余姚中燃能源有限公司董事会中占多数，故将其纳入合并范围。

## 2、发行人控股子公司基本情况

### （1）余姚市自来水有限公司

住所：余姚市巍星路198号

法定代表人：董国明

注册资本：23,837.9138万元人民币

经营范围：集中式供水生产和供应（在许可证件有效期内经营）。自来水管道的安装和维修；供水材料和设备的批发、零售；供水工程设计、咨询和监理服务。（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）。

余姚市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）成立于2001年4月19日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市城区自来水引水、供水等业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2019年12月31日，自来水公司资产总额为89,182.54万元，负债总额为59,675.73万元，所有者权益29,506.81万元，2019年度实现主营业务收入20,451.18万元，利润总额-774.55万元，实现净利润-774.55万元。

截至2020年9月30日，自来水公司资产总额为107,718.01万元，负债总额为78,440.68万元，所有者权益29,277.33万元，2020年1-9月实现主营业务收入15,024.98万元，利润总额-301.38万元，实现净利润-301.38万元。

## （2）余姚市第二自来水有限公司

住所：余姚市马渚镇马云路11号

法定代表人：陈利泉

注册资本：12,570.3477万元人民币

经营范围：集中式供水供应（在许可证件有效期内经营）。净水剂、建筑材料、水暖管道器材的批发、零售。制水、供水工程的安装、维修、咨询服务。（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）

余姚市第二自来水有限公司（以下简称“二水公司”）成立于2001年4月19日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚西北地区自来水引水、供水等业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2019年12月31日，二水公司资产总额为124,752.96万元，负债总额为78,595.48万元，所有者权益46,157.47万元，2019年度实现主营业务收入18,359.62万元，利润总额-41.99万元，净利润-41.99万元。

截至2020年9月30日，二水公司资产总额为116,821.44万元，负债总额为69,883.25万元，所有者权益46,938.19万元，2020年1-9月实现主营业务收入13,784.06万元，利润总额425.42万元，净利润257.09万元。

## （3）余姚市姚东自来水有限公司

住所：浙江省余姚市三七市镇姚源路66号

法定代表人：黄军军

注册资本：6,000.00万元人民币

经营范围：集中式制水、供水供应的筹建（未经前置审批和变更登记，不得从事经营活动）。自来水管道的安装和维修，制水、供水材料和设备的批发、零售，供水工程设计、咨询和监理。（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）

余姚市姚东自来水有限公司（以下简称“姚东水公司”）成立于2011年9月14日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚东地区自来水引水、供水等业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2019年12月31日，姚东水公司资产总额为70,620.17万元，负债总额为65,756.39万元，所有者权益4,863.78万元，2019年度实现主营业务收入2,129.07万元，利润总额-89.15万元，净利润-89.15万元。

截至2020年9月30日，姚东水公司资产总额为91,107.16万元，负债总额为84,503.64万元，所有者权益6,603.52万元，2020年1-9月实现主营业务收入1,502.67万元，利润总额1,727.22万元，净利润1,727.22万元。

#### （4）余姚市城市排水有限公司

住所：余姚市西环北路599号

法定代表人：赵漫可

注册资本：18,649.1637万元人民币

经营范围：城市污水管网管渠、雨污水泵站、污水处理项目和再生水工业水厂、泵站的投资、建设及相关排污、污水、再生工业水处理设施的维护和运营；工业污水的收集、处理；再生工业水供应和污水处理的服务、咨询；给排水设备、管道的批发、零售、安装、维修。（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）

余姚市城市排水有限公司（以下简称“排水公司”）成立于2005年3月2日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市雨水收集、污水处理和排放以及相关管网基础设施的建设。

截至2019年12月31日，排水公司资产总额为73,312.57万元，负债总额为42,594.92万元，所有者权益30,717.65万元，2019年度实现主营业务收入389.97万元，利润总额-1,305.32万元，净利润-1,305.32万元。

截至2020年9月30日，排水公司资产总额为117,000.50万元，负债总额为86,592.42万元，所有者权益30,408.09万元，2020年1-9月实现主营业务收入323.30万元，利润总额-323.86万元，净利润-323.86万元。

(5) 余姚市城市天然气有限公司

住所：浙江省余姚市新西门路219号

法定代表人：章意锋

注册资本：6,000.00万元人民币

经营范围：余姚市辖区内燃气的经营；燃气管网的设计、安装、施工、维修、燃气供应的配套服务，燃气及其配件的批发、零售、安装、维修。（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）

余姚市城市天然气有限公司（以下简称“天然气公司”）成立于2002年1月10日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚西北地区天然气供应业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2019年12月31日，天然气公司资产总额为230,751.29万元，负债总额为205,473.87万元，所有者权益25,277.42万元，2019年度实现主营业务收入18,783.35万元，利润总额1,500.02万元，净利润1,117.53万元。

截至2020年9月30日，天然气公司资产总额为235,691.68万元，负债总额为209,658.73万元，所有者权益26,032.94万元，2020年1-9月实现主营业务收入13,365.56万元，利润总额985.83万元，净利润738.80万元。

(6) 余姚市名邑建设有限公司

住所：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼

法定代表人：罗百欢

注册资本：40,000.00万元人民币

经营范围：城市建设项目开发、市政公用基础设施建设，梁周线以东、兰墅公寓以西地块和新建北路以东、北环东路以北地块上的房屋拆除、工程准备、土地前期开发及配套安置房建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

余姚市名邑建设有限公司（以下简称“名邑建设公司”）成立于2009年7月28日，为发行人全资子公司，主要从事相关区域土地区块开发、动拆迁等业务。

截至2019年12月31日，名邑建设公司资产总额为49,896.92万元，负债总额为10,628.42万元，所有者权益为39,268.50万元，2019年度实现主营业务收入3,085.85万元，利润总额-549.88万元，净利润-549.88万元。

截至2020年9月30日，名邑建设公司资产总额为48,965.96万元，负债总额为10,410.19万元，所有者权益为38,555.77万元，2020年1-9月实现主营业务收入0万元，利润总额-712.73万元，净利润-712.73万元。由于名邑建设公司属于项目开发公司，无其他经营项目，尚未产生经营收入。

## （二）发行人合营联营企业基本情况

截至2020年9月末，发行人合营联营企业的基本情况及其经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
1	余姚伊顿房地产开发有限公司	对余姚城区四明西路南侧地块，新西门路西侧地块，谭家岭路北侧地块，西石山路东侧地块，共四幅地块进行房地产开发、销售、物业管理。建筑材料、装饰材料的批发、零售。	10,000.00	60.00		权益法
2	宁波阳明股份有限公司	房地产开发，实业投资，塑料原料的批发、零售，国内陆上货运代理，普通货物仓储，实物及房屋租赁，信息咨询服务。	5,153.625	39.59		权益法
3	宁波一再生金环境科技有限公司	一般项目：固体废物治理；污水处理及其再生利用；炼焦；石油制品制造（不含危险化学品）；非金属矿物制品制造；石油制品销售（不含危险化学品）；废旧沥青再生技术研发；环境卫生公共设施安装服务；资源再生利用技术研发；减振降噪设备销售；环境保护专用设备销售；环保咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；企业管理；节能管理服务；生物有机肥料研发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建	4,000.00	35.00		权益法

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
		建筑垃圾处置（清运）；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。				

注：发行人对余姚市伊顿房地产开发有限公司仅做财务投资，未干预公司日常经营，由公司管理层执行日常事务。伊顿房地产公司董事会成员为3人，其中1人由余姚市国资局委派，1人由北京同景兴业投资有限公司委派，1人由余姚城投委派，董事会决议须经2/3董事同意方能通过，发行人无法支配董事会，其故其财务报表不纳入余姚城投合并范围，采用权益法核算。

### （三）发行人其他参股企业基本情况

1、截至2020年9月末，发行人其他参股企业的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)
1	余姚首创水务有限公司	集中式供水供应（仅限所属各水厂生产，在许可证件有效期内经营）。供水材料的批发、零售。（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）	21,000.00	4.76
2	宁波燎原工业股份有限公司	高压输变电电力杆、电力铁塔、电力构架、通信塔、通信杆、风力发电塔杆、超高压电力控制设备、路灯、LED照明灯具及灯杆、太阳能灯具、风光互补灯具的研发、制造、加工、批发、零售；钢材的批发、零售；照明工程安装；钢结构安装；自营和代理货物及技术的进出口。	10,500.00	3.33
3	浙江国华余姚燃气发电有限责任公司	电力生产及自产产品的网上销售。	47,500.00	20.00
4	余姚首创污水处理有限公司	污水处理设施及收集管网的投资、建设、运行维护、维护养护。	20,000.00	10.00
5	余姚市青少年社会实践服务中心【注1】	接待本市和周边地区青少年开展社会实践活动；接待其他有组织的社会实践活动。	2,400.00	75.00
6	宁波喜威清洁能源有限公司	城镇燃气经营，燃气管网的设计、安装、施工、维修，燃气供应的技术咨询、技术服务。（依法须经批准的项目	2,800.00	20.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)
		目，经相关部门批准后方可开展经营活动)		
7	余姚市光金棚改恒富股权投资基金合伙企业	私募股权投资。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	120,309.40	20.00
8	宁波市恒联民用爆破器材有限公司	工业炸药、工业雷管、工业索类火工品的批发、零售(在许可证有效期内经营)以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。(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)	700.00	3.57

注1：发行人为余姚市青少年社会实践服务中心的举办者，出资占开办资金比例为75%。余姚市青少年社会实践服务中心董事会成员3名，其中由发行人推选1名，余姚市校办企业总公司推选2名，发行人不参与日常经营和决策，故发行人未将余姚市青少年社会实践服务中心纳入合并范围。

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

(一) 发行人控股股东及实际控制人情况介绍

1、发行人控股股东基本情况

宁波舜建集团有限公司持有发行人100%股权，为发行人全资控股股东。宁波舜建集团有限公司基本情况如下：

名称：宁波舜建集团有限公司  
住所：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼  
成立日期：2013年8月1日  
法定代表人：褚校军  
注册资本：人民币68,784.89万元  
公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：城市建设开发、投资、市政公用基础设施建设、房地产开发及置业、新农村建设、实业投资项目、建筑材料，市政管网的销售、土地开发。

宁波舜建集团有限公司（原名余姚城投集团有限公司）是根据余姚市人民政府余政发【2013】102号文件批准成立的国有独资公司，设立日期为2013年8月，法定代表人褚校军，经营范围包括城市建设开发，项目投资，市政公用基础设施建设，房地产

开发及置业，新农村建设，实业投资，建筑材料、市政管网的销售，土地开发。（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）

截至募集说明书摘要签署日，宁波舜建集团有限公司持有发行人100%的股权，且不存在质押发行人股权的情况。

## 2、发行人实际控制人基本情况

余姚市舜财投资控股有限公司为发行人全资控股股东宁波舜建集团有限公司的控股股东，持有宁波舜建集团有限公司87.22%的股份。余姚市国有资产管理办公室为余姚市舜财投资控股有限公司的控股股东，持有余姚市舜财投资控股有限公司90.00%的股份。因此发行人的实际控制人为余姚市国有资产管理办公室。

## （二）发行人控股股东及实际控制人对外投资情况

### 1、发行人控股股东主要对外投资情况

#### （1）余姚市城镇建设开发有限公司

余姚市城镇建设开发有限公司成立于2013年8月1日，注册资本为115,800万元人民币，宁波舜建集团有限公司持有其94.99%的股权，宁波市保障性住房建设投资有限公司持有其5.01%的股权。公司法定代表人为章意锋，经营范围为：城市建设开发，项目投资，市政公用基础设施建设，房地产开发，新农村建设，实业投资，建筑材料、市政管网的销售。

#### （2）余姚市杏林投资有限公司

余姚市杏林投资有限公司成立于2013年6月5日，注册资本为20,700万元人民币，宁波舜建集团有限公司出资20,700万元，持有其100%股权，法定代表人为顾燕青，经营范围为：医疗机构建设项目、城镇化建设项目的投资。

#### （3）余姚市城市建设投资发展有限公司

详见本摘要第三节“发行人基本情况”一、发行人基本信息

### 2、发行人实际控制人对外投资情况

#### （1）余姚市舜财投资控股有限公司

余姚市舜财投资控股有限公司成立于2015年2月17日，注册资本为150,000万元人民币，余姚市国有资产管理办公室出资135,000万元，持有其90%股权，法定代表人为



徐文炯，经营范围为：受股东余姚市国有资产管理办公室委托，对所属国有资产的资本经营、投资经营、管理和监督；一般经济信息咨询。

## （2）余姚日报报业有限公司

余姚日报报业有限公司成立于2005年4月7日，注册资本为777.37万元人民币，余姚市国有资产管理办公室出资380.91万元，持有其49.00%股权，法定代表人为温兴邦，经营范围为：出版物、包装装潢、其他印刷品印刷；纸张销售；广告策划、设计、制作、发布、代理；企业策划、设计、提供点子、创意服务；企业管理咨询服务；会议和展览服务；网站建设与维护；计算机网络设备安装、技术咨询；计算机软件、硬件开发、系统开发集成；网页设计、技术服务；一般经济信息咨询；塑料原料、化工原料（除危险化学品）、金属原料、金属材料、建筑材料的批发；文具用品、五金件、小家电、预包装食品（含保健食品）、农畜产品、日用杂品、电子产品的批发、零售。

## （3）余姚市棚户区改造投资建设有限公司

余姚市棚户区改造投资建设有限公司成立于2014年11月13日，注册资本为26,632万元人民币，余姚市国有资产管理办公室出资15,680.00万元，持有其58.88%股权，法定代表人为俞伟伟，经营范围为：以全市成片危旧房住宅区为重点的城镇棚户区改造工程投资、开发、建设；投资项目管理；危旧房屋的回购；房地产开发经营；物业服务；建筑材料的批发、零售；房屋租赁服务。

# 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

## （一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	性别	出生时间	职务	是否公务员任职	任职期限	是否发行人处领薪
1	陈军军	男	1971 年	董事长、总经理	否	2019.12.26--2022.12.25	是
2	胡益蓉	女	1972 年	董事	否	2019.12.26--2022.12.25	是

3	陈伟达	男	1974 年	董事	否	2019.12.26--2022.12.25	否
4	董国明	男	1964 年	监事会主席	否	2018.10.30--2021.10.29	是
5	王瑗	女	1968 年	职工监事	否	2018.10.30--2021.10.29	是
6	龚建铭	男	1966 年	监事	否	2018.10.30--2021.10.29	否
7	郑斌	男	1987 年	职工监事	否	2018.10.30--2021.10.29	是
8	周莹	女	1986 年	职工监事	否	2018.10.30--2021.10.29	是

## （二）董事

（1）陈军军，男，1971年10月出生，本科学历，高级工程师。1993年7月参加工作，1999年11月加入中国共产党，现任发行人董事长、总经理，兼任宁波舜建集团有限公司党委委员、副总经理、董事，余姚市城镇建设开发有限公司董事，余姚伊顿房地产开发有限公司董事长、总经理、法人。历任余姚市建筑设计院经理、慈溪市大通房地产有限公司副总经理。

（2）胡益蓉，女，1972年2月出生，本科学历，高级工程师。1996年12月参加工作，现任发行人董事，兼任宁波舜建集团有限公司董事、党委副书记、工委主任，余姚市四明广场建设投资有限公司总经理兼执行董事。历任余姚市南雷路形象工程建设指挥部施工员，余姚市明阳东路延伸工程指挥部队施工员，余姚市自来水公司预决算员，余姚市自来水公司副科长，余姚市自来水公司管道队队长，余姚市自来水公司总经理助理，余姚市自来水公司副总经理，余姚市城市天然气有限公司总经理兼党支部副书记，余姚市城市天然气有限公司总经理兼党支部书记。

（3）陈伟达，男，1974年9月出生，本科学历，1994年9月参加工作，曾在余姚市公路管理段、余姚新世纪交通房地产公司、余姚市剑邦投资有限公司、宁波舜建集团有限公司、余姚市景邑停车产业有限公司等单位工作。现任公司董事。

## （三）监事

（1）董国明，男，1964年11月生，本科学历，高级经济师、工程师、政工师。1982年10月参加工作。现任发行人监事会主席，兼任发行人全资股东宁波舜建集团有限公司党委委员、监事会主席，发行人子公司余姚市自来水有限公司总经理、董事。

历任舟山市建筑安装工程公司预决算员、核算员、施工员、团支部书记，余姚市设备安装公司统计员、物供科科长、总经理助理，余姚市自来水有限公司总经理助理、副书记、副总经理、书记、总经理。

(2) 王瑗，女，1968年2月生，大专学历，1986年参加工作。现任发行人职工代表监事，兼任发行人全资股东宁波舜建集团有限公司监事，发行人子公司余姚市名邑建设有限公司监事。曾任余姚宾馆财务，贸易局会展中心指挥部财务。

(3) 龚建铭，男，1966年月生，专科学历，1985年8月参加工作。现任发行人监事。曾任职于余姚市丈亭区粮点管理所、余姚市文体中心建设指挥部中层正职工作人员、余姚市全民健身中心有限公司办公室主任等。2014年7月至今，受余姚市国资委派于宁波舜建集团有限公司任财务总监，同时于余姚市舜财投资控股有限公司任职。

(4) 郑斌，男，1987年10月出生，本科学历，工程师，2010年7月参加工作，2014年11月加入中国共产党，现任公司职工监事，兼任宁波舜建集团有限公司投资发展部副经理。历任余姚市高铁站场建投资有限公司职工。

(5) 周莹，女，1986年12月出生，本科学历，会计师，2009年12月参加工作，2010年10月加入中国共产党，现任公司职工监事，兼任宁波舜建集团有限公司组织人事部经理。历任余姚市工商联办公室职员、宁波舜建集团有限公司计划财务部副经理。

#### (四) 高级管理人员

陈军军，总经理，简历见董事会成员简历。

#### (五) 董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

截至募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

#### (六) 董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书摘要出具日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位的任职情况如下表所示：

序号	姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
1	胡益蓉	宁波舜建集团有限公司	董事	否
		余姚市四明广场建设投资有限公司	法人代表、执行董事、经理	否
2	陈军军	宁波舜建集团有限公司	党委委员、副总经理、董事	否
		余姚伊顿房地产开发有限公司	董事长、总经理、法人	否
		余姚市城镇建设开发有限公司	董事	否
3	董国明	宁波舜建集团有限公司	监事会主席	否
		余姚市自来水有限公司	法人代表、董事长、总经理	否
4	龚建铭	余姚市舜财投资控股有限公司	员工	是
		宁波舜建集团有限公司	财务总监	否
5	王瑗	宁波舜建集团有限公司	监事	否
		余姚市名邑建设有限公司	监事	否
6	周莹	宁波舜建集团有限公司	组织人事部经理	否
7	郑斌	宁波舜建集团有限公司	投资发展部副经理	否
8	陈伟达	宁波智邦市政工程有限公司	法人代表、执行董事、总经理	否
		宁波市景胜城市综合物业服务有限公司	法人代表、董事长	否
		余姚市景邑停车产业有限公司	法人代表、执行董事、总经理	是
		余姚市名邑建设有限公司	董事	否

## （七）董事、监事及高级管理人员持有发行人已发行债券情况及重大违法违规说明

截至募集说明书摘要出具日，公司董事、监事及高级管理人员未持有发行人已发行的债券。

截至募集说明书摘要出具日，公司董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规事项。

## 五、发行人主营业务情况

### （一）概况

发行人是余姚市城市水务、天然气供应、安置房建设等国有资产经营、国有项目建设的主要单位，在余姚市区域上述业务领域内处于垄断地位。公司经营范围为：城

市建设开发、项目投资，房地产开发（资质三级），市政公用基础设施建设，建筑材料的批发、零售，旅游景区管理。（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）。

公司的主要负责余姚市基础设施建设、安置房开发投资以及水务等公用事业的运营，目前发行人主营业务主要由安置房销售、供水、天然气、土地整理、污水处理等构成。

## （二）公司经营情况

从总体上来看，目前发行人主营业务在余姚市具有一定的垄断地位。发行人是余姚市城市水务、天然气供应、安置房建设的主要单位，发行人业务类型在余姚市城市建设发展中具有不可替代的地位，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。根据余姚市“331”住房保障计划，余姚市计划建设三千套安置房、保障房，受惠一万名左右中低收入住房困难群众。其中安置房建设主要由发行人负责建设。另外，随着余姚市城市化进程的推进，中心城区的拆迁、自来水供水工程建设、天然气管网建设项目将越来越多。目前，余姚市政府已明确上述工程将主要由发行人承担，并在工程保障上明确了专项政策。

发行人主营业务涉及多个行业，主要为城市水务行业、天然气供应行业、安置房建设行业、土地整理行业和粮油销售行业等。

报告期内，发行人主要营业收入情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入								
（1）安置房销售收入	33,766.14	26,959.16	45,128.81	39,709.74	36,111.28	31,840.77	34,544.46	31,968.56
（2）供水收入	18,426.15	16,392.37	25,859.54	22,927.14	29,186.51	27,590.78	21,742.43	18,891.10
（3）天然气收入	37,444.67	36,244.60	24,905.20	22,968.93	13,889.42	12,605.58	12,412.66	11,111.82
（4）污水处理收入	6,802.74	9,291.03	9,758.72	14,939.66	3,271.01	8,299.90	145.99	6,556.87
（5）燃气具及配件销售	5.91	6.18	0.83	0.76	20.36	18.76	3.56	1.81
（6）拍卖佣金收入	123.16	30.99	192.38	64.24	90.75	55.46	107.15	58.16
（7）检测费收入	671.71	118.01	748.66	128.62	660.91	299.57	603.69	296.26
（8）路灯安装维修收入	1,649.70	1,253.65	2,515.13	1,908.03	1,789.66	1,339.10	1,676.43	1,179.80

（9）物业综合管理收入	312.03	683.09	556.64	768.08	-	-	-	-
（10）广播电视	406.25	225.14	713.23	441.05	-	-	-	-
（11）停车场租赁收入	47.16	-	54.23	-	-	-	-	-
（12）粮油销售收入	14,380.74	16,167.99	3,200.44	4,057.12	-	-	-	-
（13）金属回收收入	557.67	155.57	-	-	-	-	-	-
（14）自营及代理进出口业务	2,943.33	2,922.51	-	-	-	-	-	-
（15）土地整理收入	-	-	29,126.21	13,980.58	19,047.62	9,142.86	27,619.05	13,257.14
<b>主营业务收入小计</b>	<b>117,537.35</b>	<b>110,450.29</b>	<b>142,760.02</b>	<b>121,893.96</b>	<b>104,067.52</b>	<b>91,192.77</b>	<b>98,855.40</b>	<b>83,321.53</b>
<b>其他业务收入</b>								
（1）安装自来水管收入	5,269.85	4,900.34	5,604.31	5,360.54	4,720.52	4,566.91	1,581.33	1,390.64
（2）管道预埋费	596.13	193.13	1,027.91	239.96	906.27	189.22	914.62	264.01
（3）房租收入	1,121.01	96.93	4,104.72	384.57	233.44	22.14	226.02	56.52
（4）其他收入	143.90	97.88	95.94	0.18	236.13	227.08	207.42	194.61
<b>其他业务收入小计</b>	<b>7,130.90</b>	<b>5,288.28</b>	<b>10,832.88</b>	<b>5,985.24</b>	<b>6,096.36</b>	<b>5,005.35</b>	<b>2,929.39</b>	<b>1,905.78</b>
<b>合计</b>	<b>124,668.26</b>	<b>115,738.57</b>	<b>153,592.90</b>	<b>127,879.20</b>	<b>110,163.88</b>	<b>96,198.13</b>	<b>101,784.80</b>	<b>85,227.31</b>

## 1、城市水务行业

发行人从事的余姚市城市水务行业主要包括供水业务及污水处理业务。

### (1) 供水业务

#### 1) 供水业务范围及服务情况

公司供水业务主要自来水公司、二水公司和姚东自来水负责。

自来水公司主要负责余姚市市区四个街道的自来水供应以及供水管网的建设、安装以及维护等工作，供水区域东至同光，南至梁辉，西至郭相桥，北至梁堰，供水普及率100%。截至2020年9月末，自来水公司供水管网1,822公里，日供水能力为28.50万吨，平均供水量12.54万吨/日，供应用户约18.91万户，城区户表普及率达100%。

二水公司承担着余姚市姚西北地区马渚、牟山、黄家埠、临山、朗霞、低塘、泗门部分、阳明街道老方桥、小曹娥、滨海工业园区等供水工作。截至2020年9月末，二水公司日最高供水能力12万吨，自来水用户为11.20万户，供应用户约为11.20万户。

姚东水公司主要负责姚东三镇的自来水供应，主要承担丈亭镇、三七市镇、河姆渡镇的供水工作以及供水管网的建设、安装以及维护等工作。姚东水公司于2019年度开始正式投入运营。截至2020年9月末，姚东水公司供水管网完成104公里，公司日供水能力2.15万吨，最高供水能力4万吨，供应用户约3.78万户。

近三年及一期，发行人供水量和水费回收率都较为稳定，具体见下表：

单位：万吨、%

余姚市自来水有限公司自来水供应情况				
项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
售水量	3,001.64	4,133.84	4,142.00	4,052.00
产销率	89.72	89.57	88.25	94.21
水费回收率	95.44	99.96	99.89	99.84
余姚市第二自来水有限公司自来水供应情况				
项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
售水量	2,772.91	3,560.63	3,351.29	3,209.48
产销率	83.24	83.93	81.19	82.79

水费回收率	98.07	98.5	97.83	98.77
-------	-------	------	-------	-------

余姚市姚东自来水有限公司自来水供应情况

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
售水量	580.83	765.36	-	-

综合来看，公司供水业务在全市具有很强的区域专营优势。未来，随着供水管网建设的逐步推进，公司供水业务规模将会逐步扩大。

## 2) 水业务运作情况

### A、运营模式

发行人采购源水，经过处理使其达到国家标准后，再通过管道向用户交付净水。

#### (a) 源水采购

发行人供水业务源水主要取自于四明湖水库、陆埠水库、梁辉水库、双溪口水库，水质检测严格按照国家饮用水卫生标准执行，管网水在做好新水质标准常规42项自检基础上，完成106项指标委托检验工作。目前管网水综合合格率均达到99%以上，远远好于95%的国家标准。

#### (b) 供水及售水

近年来，公司供水服务范围和供水能力稳定，供水量也基本稳定。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人供水量分别为8,231.23万吨、8,933.32万吨、9,683.96万吨和7,278.89万吨；售水量分别为7,261.71万吨、7,493.29万吨、8,459.83万吨和6,355.38万吨。自来水、二水公司和姚东自来水供水、售水情况具体见下表。

余姚市自来水有限公司供水业务开展情况表

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年
供水能力（万吨/日）	28.50	28.50	28.50	28.50
供水总量（万吨）	3,437.03	4,726.54	4,805.63	4,354.63
售水总量（万吨）	3,001.64	4,133.84	4,142.00	4,052.23
供水管网（公里）	1,822	1,826	1,822	1,818
服务人口（万人）	55	55	55	55
供水户数（万户）	18.91	18.60	17.82	17.37
其中：家庭	16.75	16.46	15.74	15.35



项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
企业	2.05	2.03	1.96	1.90
其他	0.11	0.11	0.12	0.12

余姚市第二自来水有限公司供水业务开展情况表

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
供水总量（万吨）	3,261.03	4,177.69	4,127.69	3,876.60
售水总量（万吨）	2,772.91	3,560.63	3,351.29	3,209.48
供水管网（公里）	586.96	586.96	586.96	412.27
服务人口（万人）	35	35	35	35
供水户数（万户）	11.20	11.18	11.18	11.18
其中：家庭	10.03	10.03	10.03	10.03
企业	0.84	0.82	0.82	0.82
其他	0.33	0.33	0.33	0.33

从售水结构来看，发行人以居民和工业用水为主。

余姚市自来水有限公司主要售水情况表

单位：万吨、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居民用水	1,671.40	55.68	2,233.77	54.04	2,163.81	52.24	2,109.05	52.05
工业用水	1,320.51	43.99	1,890.14	45.72	1,957.12	47.25	1,918.11	47.33
特种行业用水	5.36	0.18	12.23	0.30	12.70	0.31	15.05	0.37
其他	4.37	0.15	-2.30 <sup>注</sup>	-0.06	8.37	0.20	10.02	0.25
小计	3,001.64	100.00	4,133.84	100.00	4,142.00	100.00	4,052.23	100.00

注1: 翡翠珑湾三期小区将生活用水水表与消防用水水表接错，产生了生活水费多缴纳的情况。经过双方沟通现退回90%的费用，故出现负数。

余姚市第二自来水有限公司主要售水情况表

单位：万吨、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居民用水	1,002.66	36.16	1,293.62	36.33	1,258.09	37.54	1,204.99	37.54
工业用水	1,770.25	63.84	2,267.01	63.67	2,093.20	62.46	2,004.32	62.45
特种行业用水	-	-	-	-	-	-	0.17	0.01
小计	2,772.91	100.00	3,560.63	100.00	3,351.29	100.00	3,209.48	100.00

余姚市姚东自来水有限公司主要售水情况表

单位：万吨、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居民用水	387.22	66.67	515.32	67.33	-	-	-	-
工业用水	193.61	33.33	250.04	32.67	-	-	-	-
特种行业用水			-	-	-	-	-	-
小计	580.83	100.00	765.36	100.00	-	-	-	-

由于发行人供水业务在余姚地区基本呈垄断态势，所以公司的销售模式较为单一，供水范围内居民用水按两个月一抄，工业企业等用水按每月抄表，其中小型企业用水也按两个月一抄。目前自来水水费主要通过一户通批扣，其余通过窗口缴费、邮政报刊亭缴费、银行实时现金缴费、支付宝支付等方式收取。

#### B、记账模式

发行人供水业务根据统计的实际销售量以及计费系统收费账单确认主营业务收入的实现，并以销售水量乘以物价部门核定的单价（不含增值税）确认应计入当期收入的金额。因所售水用途不同，物价部门核定了不同单价的，公司分别统计数量计算。计算公式为：供水业务收入=Σ销售量×物价部门核定的单价。

#### C、盈利模式

供水业务根据当期实现的营业收入，与营业成本之差形成利润。其中，供水营业

收入根据销售量和物价部门核定的单价确定，具体价格如下：

单位：元/吨

分类			供水价	污水处理	最终到户水
居民生活用水	1.非“一户一表”居民生活用户（合表用户）		2.40	0.95	3.35
	2.“一户一表”居民生活用户（阶梯式计量用户）	第一级用水量	1.80	0.95	2.75
		第二级用水量	2.70	0.95	3.65
		第三级用水量	3.80	0.95	4.75
		第四级用水量	5.00	0.95	5.95
	3.趸售用户		2.08	0.95	3.35
非居民生活用水			3.45	2.00	5.45
特种行业用水			6.00	2.00	8.00

公司供水营业成本主要由折旧费用、人工成本、动力电耗、源水费用、净水费用、修理费用、利息费用、税费（含增值税）和其他费用等构成，可用以下公式表示：供水成本=折旧费用+人工成本+动力电耗+源水费用+净水费用+修理费用+利息费用+税费（含增值税）+其他费用；近年来，公司供水业务单位售水成本呈波动趋势。

余姚市自来水有限公司主要供水成本情况表

单位：元/吨

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
折旧费用	0.57	0.64	0.59	0.59
人工成本	0.25	0.32	0.26	0.28
动力电耗	0.03	0.03	0.04	0.04
源水费用	0.63	0.58	0.60	0.53
修理费用	0.09	0.09	0.07	0.04
利息费用	0.00	0.01	0.02	0.02
税费（含增值税）	0.07	0.09	0.09	0.09
其他（主要由净水成本构成）	1.26	1.41	1.41	1.26
合计	2.90	3.17	3.08	2.85

余姚市第二自来水有限公司主要供水成本情况表

单位：元/吨

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
折旧费用	1.03	1.09	1.15	0.84
人工成本	0.23	0.31	0.28	0.30
动力电耗	0.04	0.04	0.04	0.04
源水费用	0.61	0.70	0.71	0.67
修理费用	0.13	0.16	0.25	0.22
利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00
税费（含增值税）	0.13	0.13	0.10	0.10
其他（主要由净水成本构成）	1.01	0.60	1.01	1.07
合计	3.17	3.04	3.54	3.24

余姚市姚东自来水有限公司主要供水成本情况表

单位：元/吨

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
折旧费用	0.05	0.03	-	-
人工成本	0.43	0.15	-	-
动力电耗	0.17	0.17	-	-
源水费用	0.50	0.60	-	-
修理费用	0.12	0.05	-	-
利息费用	-0.04	0.04	-	-
税费（含增值税）	0.09	0.07	-	-
其他（主要由净水成本构成）	0.17	0.02	-	-
合计	1.49	1.13	-	-

## （2）污水处理业务

发行人污水处理业务主要由排水公司负责，排水公司主要对余姚市城区以及周边部分乡镇污水进行收集和处理，污水收集范围从城区拓展东至三七市、河姆渡、南至梁弄、西至牟山、黄家埠、北至杭州湾海涂，并负责污水管网、泵站、处理设施的

建设和运营管理。

发行人是余姚唯一的污水处理主体，在余姚市污水处理领域具有重要地位。该业务因处于发展起步阶段，且余姚乡镇地区的污水处理产能缺口，故导致前期投入大。又由于现阶段污水处理价格低，导致污水处理业务处于持续亏损。但该业务前期投入的例如管网等资产生命周期长，投入完成后可持续使用。从而在使用中会逐步降低污水处理业务成本。2017年余姚市政府出台文件，提高污水处理价格，随着未来市场定价机制的完善以及社会资本的更多参与，污水处理价格必然会上涨，为污水处理业务赢得更大的利润空间。

#### 1) 污水处理业务范围及处理能力

截至2020年9月末，公司共管辖污水管道358.95公里，雨水管道292.43公里，雨污合流管道40公里；污水处理泵站75座，雨水泵站36座，公司污水收集服务面积为1,272.15平方公里。随着接入公司主管网的污水收集管网增多，公司污水处理量保持增长。

#### 2) 污水处理业务运作情况

##### A、污水处理措施

城市污水通常由生活污水和工业污水组成，生活污水直接排入城市市政污水管网，工业污水经过预处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》后排入城市市政污水管网，混合后的污水通过污水收集泵站、输送管道转输到排水公司进行处理，污水在经过改良强化A/A/O生物除磷脱氮工艺处理后，达到《国家城镇污水处理厂污染物排放标准》一级A排放标准后排入杭州湾海涂。

##### B、污水处理价格

根据《污水处理费征收使用管理办法》，污水处理费属于政府非税收入，应全额上缴地方国库，纳入地方政府性基金预算管理，实行专款专用。余姚市污水处理费通过自来水费中代征后缴纳市财政，入国库后划转分配。

2017年污水处理价格如下：

城区收费：居民0.45元/吨；非居民1.75元/吨；特种用水2.85元/吨。

乡镇收费：居民不收费；非居民生活用水0.55元/吨（其中对水环境影响较严重工业企业用水1.35元/吨）；特种用水1.20元/吨；

2018年污水处理价格如下：

城区收费：居民0.95元/吨；非居民2.00元/吨；特种用水2.00元/吨。

乡镇收费：居民0.85元/吨；非居民生活用水1.2元/吨（其中对水环境影响较严重工业企业用水1.9元/吨）；特种用水1.2元/吨；

2019年污水处理价格如下：

城区收费：居民0.95元/吨；非居民2.00元/吨；特种用水2.00元/吨。

乡镇收费：居民0.85元/吨；非居民生活用水1.20元/吨（其中对水环境影响较严重工业企业用水1.90元/吨）；特种用水1.20元/吨；

2020年1-9月污水处理价格如下：

城区收费：居民0.95元/吨；非居民2.00元/吨；特种用水2.00元/吨。

乡镇收费：居民0.85元/吨；非居民生活用水1.20元/吨（其中对水环境影响较严重工业企业用水1.90元/吨）；特种用水1.20元/吨。

C、污水处理收入和成本情况。

近年来，随着接入公司主管网的污水收集管网增多。近三年及一期，发行人污水收集处理量分别为5,961万吨、5,907万吨、6,334万吨和5,186万吨，形成污水处理收入145.99万元、3,271.01万元、9,758.72万元和6,802.74万元。

公司污水处理业务所需的污水管道，污水处理设备等固定资产投资金额较大，导致每年计入成本的折旧金额较大；业务收入仅为污水处理收费，但是受限于污水处理费定价受政府控制，运营成本高于业务收入，使得该业务毛利率持续为负。

公司成本投入构成如下：

工程建设方面成本：

2018年计划完成工程建设投资2,681万元，截至2018年末，已按计划完成1,831万元，铺设管网4.63公里，续建泵站1座。

2019年度计划完成工程建设投资31,886万元，截至2019年末，已按计划完成24,721万元，铺设管网98.7公里，续建泵站11座。新增项目投资3,172万元，其中2019年二高村城中村污水纳管改造工程120万元，尾水排海复线工程1,550万元，2018年度污水零直排区建设工程980万元，梁弄镇横坎头村核心区块（村委、旧址群）污水纳管工程（一期）工程522万元。

2020年，乡镇污水收集工程（四明山区域四乡镇）工程计划投资800万元，截至9月末已完成投资800万元；乡镇污水收集工程（平原乡镇第一批）计划投资3,000万元，截至9月末已完成投资4,000万元；2018年度姚江沿线农村生活污水治理工程计划投资1,000万元，截至9月末已完成投资200万元；2018年度污水零直排区建设工程计划投资4,000万元，截至9月末已完成投资3,000万元；梁弄横坎头村核心地块（村委、旧址群）污水纳管工程（二期）计划投资240万元，截至9月末已完成投资160万元；2019年度污水零直排区建设工程计划投资1,000万元，截至9月末已完成投资500万元；门户区四明湖环湖截污工程计划投资1,000万元，截至9月末已完成投资150万元；城区污水收集系统五期工程计划投资11,209万元，截至9月末已完成投资5,000万元；尾水排海复线工程计划投资3,850万元，截至9月末已完成投资2,600万元；尾水排海延伸工程计划投资10,000万元，截至9月末已完成投资5,750万元；城区老小区污水纳管改造工程（一期）计划投资2,000万元，截至9月末已完成投资1050万元。

运营管理方面成本：

包括运行监管、污水泵站运行、管网养护和防汛应对基础设施改造，对应需要定期投入运营成本。

整体来看，发行人供水业务具有城镇水务行政管理与公共服务综合能力，更好地服务于余姚市新一轮经济社会发展的战略目标。未来五年间，发行人所在区域将进一步加强水资源配置网络体系等系统工程，初步建成节水型社会，基本实现城镇水务现代化。目前余姚城投下属的三家自来水公司负责全市绝大部分工业企业及居民的自来水供应以及相关供水管网的维护等，具有较强的区域专营优势。发行人水务业务除姚东区域外，已实现余姚地区垄断。原因为发行人下属姚东水厂尚未投入运营，姚东区域的丈亭、三七市，河姆渡地区居民目前使用水库供水。水库属于当地政府所有，且无水资源处理系统，故该地区居民目前使用水资源免费。

随着接入公司主管网的污水处理管网增多，污水处理量将持续增长。2017年余姚市政府已出台文件，提高污水处理价格，随着未来市场定价机制的完善以及社会资本的更多参与，污水处理价格必然会上涨，为污水处理业务赢得更大的利润空间。

## 2、天然气销售行业

加大对天然气管道建设的投入，未来该项业务规模将不断扩大。发行人的天然气

供应业务由发行人下属子公司余姚市城市天然气有限公司及余姚申燃能源有限公司具体开展。现阶段，公司天然气供气范围逐渐延伸到朗霞、低塘和滨海新城等，天然气管网的铺设长度逐年提高。预计未来随着天然气输气管网的建设及改造，公司天然气业务规模将会不断扩大。

公司天然气业务销售产品主要为余姚市城市天然气有限公司销售至终端客户的天然气以及余姚申燃能源有限公司向LNG供应户销售的液化天然气，其中液化天然气自2019年开始销售。

#### （1）余姚市城市天然气有限公司天然气销售业务

天然气公司天然气业务的开展主要采用“外购、加压、输送”的模式，即公司从天然气供应商获得管道燃气，经过简单的加压处理后再将天然气输送到终端用户。随着2010年年底姚西北高中压管网的建成，泗门镇中央名府和朗霞街道彩虹家园小区率先用上了天然气，标志着余姚市迈入拥有乡镇天然气的历史。

截至2020年9月末，天然气公司共铺设高压管网17.94公里、中低压管网940公里，中低压管网长度有所增加。居民用户合同签约户数达11.34万户，居民用户通气点火数10.86万户；公建工业用户签约数达1,103户，公建工业用户通气点火数达975户。2019年度，天然气公司全年售气量为5,734.94万立方米，2020年1-9月，天然气公司售气量为4,551.59万立方米。截至2020年9月末终端用户达到10.96万户。

天然气公司主要负责余姚市城区4个街道以及区外2个街道的天然气供应，业务范围较大，目前已垄断了余姚市区的天然气业务，部分尚未覆盖天然气的地区目前仍使用煤气作为生活使用燃气，待发行人天然气供气范围延展，该类地区会逐步将煤气替换为由发行人提供的天然气，发行人天然气业务将不断扩大。

余姚市城市天然气有限公司天然气销售情况表

	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
销售收入（万元）	12,526.00	17,755.30	13,889.42	12,412.66
销售成本（万元）	11,621.43	16,152.92	12,605.58	11,110.91
销售利润（亿元）	904.57	1,602.38	1,283.84	1,301.75
购气量（万立方米）	4,745.58	5,885.41	5,282.76	4,754.20
售气量（万立方米）	4,551.59	5,734.94	5,141.29	4,632.14



		2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
工业用户数（户）		216	193	176	120
居民用户数（万户）		10.86	10.29	9.39	8.67
工业用气价格（元/立方米） <sup>注</sup>		3.55/3.19/3.09/ 2.96/2.84/2.74	3.75/3.47/3.32/ 3.55	3.12/3.75	3.24/3.12
民用气价格 （元/立方米）	第一阶梯	2.80	2.80	2.80	2.80
	第二阶梯	3.36	3.36	3.36	3.36
	第三阶梯	4.20	4.20	4.20	4.20
天然气采购价格 （元/立方米） <sup>注</sup>	居民	2.76/2.62/2.38/ /2.25/2.13/2.03	2.42/2.58/2.43/ 2.76	2.42	2.42
	非居民	2.76/2.62/2.38/ /2.25/2.13/2.03	2.85/2.58/2.43/ 2.76	2.85/2.19	2.19/2.09

注：年度内有2个或2个以上的价格，系当年价格调整后的价格。

报告期内，随着发行人业务规模的不断扩张，售气量均稳步上升，业务收入随之稳步增加。

采购方面，余姚市城市天然气有限公司与浙江省天然气开发有限公司签订长期战略合作协议，由浙江省天然气开发有限公司负责按协议所列条款和条件出售天然气，并输送至交接点。供应气量由浙江省天然气开发有限公司根据余姚市城市天然气有限公司用气计划，并在有关上级主管部门下达的计划气量指导下协商供应。具体供气门站价格按浙江省物价局核准文件执行。近三年及一期公司购气量分别为4,754.20万立方米、5,282.76万立方米、5,885.41万立方米和4,745.58万立方米。

天然气用气付费采用一卡通缴费模式，该模式于2012年3月1日起正式启用并运行正常，且配套建设用户气费欠费催缴短信平台，及时告知用户用气量及气费情况，做好用户用气安全宣传。

## （2）余姚申燃能源有限公司液化天然气销售业务

2019年，发行人子公司余姚市城市天然气有限公司与上海燃气（集团）有限公司和上海国源中企实业股份有限公司出资设立了余姚申燃能源有限公司。余姚市城市天然气有限公司出资占比为45%。

余姚申燃能源有限公司的LNG（液化天然气）项目使天然气销售收入大幅增长。

#### LNG项目供应运营概况

项目名称	2020 年 1-9 月	2019 年
LNG 采购量（吨）	98,031.72	20,752.96
LNG 采购均价（元/吨）	2,540.55	3,223.20
LNG 销售量（吨）	98,030.68	20,751.32
其中：居民	0	0
非居民	98,030.68	20,751.32
LNG 销售均价（元/吨）	2,557.99	3,254.91
其中：居民	0	0
非居民	2,557.99	3,254.91
LNG 供应户数（户）	12	10
其中：居民	0	0
非居民	12	10

### 3、安置房建设行业

发行人接受余姚市人民政府房屋动迁管理办公室等政府部门委托，筹集资金购买安置房用地并委托余姚市公共项目建设管理中心（以下简称“公建中心”）进行安置房的建设。土地获取形式为招拍挂购买。安置房建设完毕后移交发行人，发行人与公建中心结算并支付其3%的代建费。安置房建设资金由发行人自筹。

**建设模式：**发行人接受余姚市人民政府房屋动迁管理办公室等政府部门委托，筹集资金购买安置房用地并委托余姚市公共项目建设管理中心进行安置房的建设。建设过程中动迁办等政府部门会给予发行人部分项目建设财政资金。安置房建设完毕后移交发行人，发行人与公建中心结算并支付其3%的代建费。

**土地获取方式：**发行人根据市政府安置房需求，通过招拍挂购买安置房所需土地。

**盈利模式：**余姚市各街道根据实际安置需求向余姚市动迁办进行安置房的申请，余姚市动迁办再根据各街道申请的安置房数量向公司申请所需的安置房，待安置完毕后动迁办根据最终实际安置户数支付相应费用。根据余政办发【2018】66号文，由余姚市动迁办会同房源业主单位委托房地产价格评估机构按市场价格对各安置小区进行测算确定价格，部分房源实行“一房一价”，房源价格根据市场变化定期更新。现存部分安置房系前期依据余政办发【2013】158号文，按照安置房建设审定核定成本

的一定比例加成为安置房价格。对于安置后尚余房源，公司按照评估公司评估的价格（价格不高于普通商品房）进行销售或通过拍卖销售，两部分收入全部计为营业收入。

会计核算模式：安置房前期开发所需成本由公司承担，建设过程中，按照项目进度，借记“开发成本”，贷记“预付款项”或“银行存款”。待安置房项目建设完毕，并与公建中心结算完成后，转入库存商品，即借记“库存商品”，贷记“开发成本”。销售时，公司先签订安置房销售合同，待收到房款后计入预收款项，借：银行存款；贷：预收账款；待验收交房后确认收入及成本，借：预收账款；贷：主营业务收入，以及借：主营业务成本；贷：库存商品。

（1）在建安置房项目

截至2020年9月末，发行人无在建和拟建安置房项目。

（2）已完工安置房项目

公司截至2020年9月末已完工的安置房项目情况如下：

## 截至2020年9月末已完工项目情况表

单位：万元、%

序号	项目名称	项目所在地	截至 2020 年 9 月 30 日已 销售总额	销售进度	回款情况	项目批文文号	后续销售安排	资金回笼计划
1	白云小区三期	余姚市南兰江东路	30,118.73	99.87%	30,079.32	余发改基（2010）179 号	安置调配	39.41
2	丰南公寓二期	余姚市长元路	12,384.68	96.78%	11,986.39	余发改基（2005）126 号	安置调配、公开拍卖	398.29
3	云瑞佳苑二期（古路头二期）	余姚市古路头古乍线	13,808.25	92.64%	12,791.87	余发改基（2010）4 号	安置调配	1,016.38
4	云瑞佳苑三期（古路头三期）	余姚市古路头古乍线	15,732.00	92.20%	14,504.30	余发改基（2010）181 号	安置调配	1,227.70
5	云瑞佳苑四期（古路头四期）	余姚市古路头古乍线	21,883.50	75.11%	16,435.97	余发改基（2014）3 号	安置调配	5,447.54
6	晨光家园一期（皇山桥一期）	余姚市阳明东路	38,384.40	91.27%	35,034.42	余发改基（2009）82 号	安置调配	3,349.98
7	晨光家园二期（皇山桥二期）	余姚市阳明东路	13,454.47	99.17%	13,343.33	余发改基（2010）54 号	安置调配	111.15
8	晨光家园三期（皇山桥三期）	余姚市阳明东路	20,716.41	96.50%	19,992.68	余发改基（2010）54 号	安置调配	723.73
9	康宁新居（原屹东电子地块）	余姚市四明东路	25,370.70	82.70%	20,976.84	余发改基（2010）256 号	安置调配	4,393.86
10	锦湖华庭（兵司马路）	余姚市兵司马路	114,710.25	92.11%	105,669.77	余发改基（2009）17 号	公开拍卖	9,040.49
11	北辰雅苑	余姚市北环西路南侧	71,372.99	62.19%	44,383.58	余发改基（2010）76 号	公开拍卖	26,989.41
12	白鹇江景	余姚市白山头	110,722.70	91.47%	101,278.80	余发改基（2012）197 号	安置调配	9,443.90
13	方圆人家	余姚市金型西路	29,673.00	65.84%	19,535.37	余发改基（2010）197 号	安置调配	10,137.63
14	兰墅三期（兰墅三期地块一）	余姚市兰墅路	122,918.00	75.33%	92,600.74	余发改基（2012）195 号	安置调配、公开拍卖	30,317.26
15	兰墅三期（兰墅三期地块二）	余姚市兰墅路	88,306.00	70.50%	62,253.12	余发改基（2012）195 号	安置调配、公开拍卖	26,052.88
16	安馨华苑（文字地安置小区）	余姚市江丰路	43,403.40	0	-	余发改基（2013）8 号	安置调配	43,403.40
	合计		772,959.48		600,866.48			172,092.99

发行人部分已完工安置房项目完工日期较早，但已回款金额较少。原因为安置房建造和拆迁工程非同步进行。安置房建完后拆迁工程仍未完成，部分相关未完成拆迁工程的拆迁户未向发行人缴纳安置房款，导致发行人部分安置房回款较慢。

处理方式：发行人在安置房建造过程中，安置房建设面积均大于安置户拆迁实际需要面积。一方面可以提供给安置户自由选择安置房的空间；另一方面，对安置后尚余房源，发行人按照市政府规定的价格（价格不高于普通商品房）进行销售，因该部分售价高于普通安置房售价，所以将提升发行人安置房营业利润。主要已完工安置房项目介绍：

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人安置房业务收入分别为34,544.46万元、36,111.28万元、45,128.81万元和33,766.14万元。

#### 报告期内公司安置房销售情况

项目		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
丰南公寓二期	完工套数	169	169	169	169
	完工面积	16,084.04	16,084.04	16,086.04	16,084.04
	安置套数	124	126	158	166
	安置面积	9,386.97	9,386.97	14,502.73	15,566.74
	安置率	0.58	0.58	0.90	0.97
	余房销售套数	0	43	11	3
	余房销售面积	0.00	6,697.07	1,583.31	517.30
锦湖华庭（兵司马路）	完工套数	1,413.00	1,413.00	1,413.00	1,413.00
	完工面积	152,946.70	152,946.70	152,946.70	152,946.70
	安置套数	1,065	1,177	1,256	1,307
	安置面积	119,576.59	130,400.27	136,911.71	140,893.02
	安置率	0.78	0.85	0.9	0.93
	余房销售套数	105	236	157	106
	余房销售面积	12,106.19	22,546.43	16,034.99	12,053.68
晨光家园一期	完工套数	376	376	376	376
	完工面积	43,718.01	43,718.01	43,718.01	43,718.01

项目		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
(皇山 桥一 期)	安置套数	259	259	346	346
	安置面积	29,560.46	37,528.67	39,902.53	39,902.53
	安置率	0.68	0.86	0.91	0.91
	余房销售套数	27	117	30	30
	余房销售面积	3,297.81	6,189.34	3,815.48	3,815.48
晨光家 园二期 (皇山 桥二 期)	完工套数	162	162	162	162
	完工面积	15,323.96	15,323.96	15,323.96	15,323.96
	安置套数	138	158	160	161
	安置面积	13,339.21	13,339.21	15,075.12	15,197.37
	安置率	0.87	0.87	0.98	0.99
	余房销售套数	5	4	2	1
	余房销售面积	383.93	1,984.75	248.84	126.59
晨光家 园三期 (皇山 桥三 期)	完工套数	270	270	270	270
	完工面积	23,595.32	23,595.32	23,595.32	23,595.32
	安置套数	227	256	260	261
	安置面积	19,863.16	22,293.70	22,660.49	22,770.71
	安置率	0.84	0.94	0.96	0.97
	余房销售套数	106	14	10	9
	余房销售面积	9574.48	1,301.62	934.83	824.61
白云小 区三期	完工套数	319	319	319	319
	完工面积	30,891.40	30,891.40	30,891.40	30,891.40
	安置套数	298	316	318	318
	安置面积	26,353.49	30,635.40	30,850.58	30,850.58
	安置率	0.85	0.99	1	0.99
	余房销售套数	66	3	1	1
	余房销售面积	5,302.78	256	40.82	40.82

项目		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
康宁新居（原屹东电子地块）	完工套数	230	230	230	230
	完工面积	26,706.58	26,706.58	26,706.58	26,706.58
	安置套数	98	164	191	192
	安置面积	11,266.75	18,616.28	21,944.81	22,080.88
	安置率	0.42	0.70	0.82	0.83
	余房销售套数	32	66	39	38
	余房销售面积	3,563.99	8,090.30	4,761.77	4,625.70
云瑞佳苑二期（古路头二期）	完工套数	130	130	130	130
	完工面积	18,411.48	18,411.48	18,411.48	18,411.48
	安置套数	119	121	121	121
	安置面积	16,828.34	17,055.83	17,055.83	17,055.83
	安置率	0.91	0.93	0.93	0.93
	余房销售套数	5	9	9	9
	余房销售面积	818.98	1,355.65	1,355.65	1,355.65
云瑞佳苑三期（古路头三期）	完工套数	168	168	168	168
	完工面积	20,976.04	20,976.04	20,976.04	20,976.04
	安置套数	149	155	156	156
	安置面积	18,260.76	19,013.02	19,339.07	19,339.07
	安置率	0.87	0.91	0.92	0.92
	余房销售套数	16	13	12	12
	余房销售面积	1,911.08	1,963.02	1,636.97	1,636.97
北辰雅苑（北环西路南侧）	完工套数	765	765	765	765
	完工面积	90,921.45	90,921.45	90,921.45	90,921.45
	安置套数	29	430	470	473
	安置面积	3,643.50	52,304.37	56,082.70	56,539.59
	安置率	0.04	0.58	0.62	0.62

项目		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
	余房销售套数	29	335	295	292
	余房销售面积	3,643.50	38,617.08	34,838.75	34,381.86
方圆人家（康山五圣殿）	完工套数	353	353	353	353
	完工面积	42,448.05	42,448.05	42,448.05	42,448.05
	安置套数	-	-	150	236
	安置面积	-	-	17,694.71	27,907.67
	安置率	-	-	0.42	0.66
	余房销售套数	-	-	203	117
	余房销售面积	-	-	24,753.34	14,540.38
云瑞佳苑四期（古路头四期）	完工套数	210	210	210	210
	完工面积	29,177.79	29,177.79	29,177.79	29,177.79
	安置套数	145	158	164	167
	安置面积	18,466.22	20,466.94	21,362.35	21,914.62
	安置率	0.63	0.7	0.73	0.75
	余房销售套数	145	52	46	43
	余房销售面积	18,466.22	8,710.85	7,815.44	7,263.17
白鹇江景（白山头安置小区）	完工套数	959	959	959	959
	完工面积	118,419.48	118,419.48	118,419.48	118,419.48
	安置套数	801	873	902	902
	安置面积	94,618.26	103,287.18	108,319.57	108,319.57
	安置率	0.80	0.87	0.91	0.91
	余房销售套数	797	86	57	57
	余房销售面积	94,219.97	15,132.30	10,099.91	10,099.91
兰墅三期（兰墅三期）	完工套数	1,085	1,085	1,085	1,085
	完工面积	122,918.20	122,918.20	122,918.20	122,918.20
	安置套数	-	-	812	832



项目		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
地块	安置面积	-	-	90,332.94	92,600.74
一)	安置率	-	-	0.73	0.75
	余房销售套数	-	-	273	253
	余房销售面积	-	-	32,585.26	30,317.46
安馨苑（文 字地安 置小 区）	完工套数	353	353	353	353
	完工面积	42,448.05	42,448.05	42,448.05	42,448.05
	安置套数	-	-	-	-
	安置面积	-	-	-	-
	安置率	-	-	-	-
	余房销售套数	-	-	-	-
	余房销售面积	-	-	-	-
兰墅三 期（兰 墅三期 地块 二）	完工套数	797	797	797	797
	完工面积	88,472.91	88,472.91	88,472.91	88,472.91
	安置套数	-	-	516	562
	安置面积	-	-	57,352.98	62,253.12
	安置率	-	-	0.65	0.70
	余房销售套数	-	-	281	235
	余房销售面积	-	-	31,119.93	26,219.79

#### 4、土地开发整理业务

##### （1）业务模式

发行人是余姚市政府授权进行城市基础设施建设的投融资主体，承担了余姚市主城区60%~70%的区块开发任务，并负责城区大部分市政道路的投融资。在土地开发整理业务资质方面，因发行人经营范围包括城市建设开发等，故发行人具有土地开发整理业务资质。

业务开展授权方面，发行人经余姚发改委批准同意，承担开发任务后，自筹资金，进行授权区域内的拆迁及土地一级开发。在具体业务开展过程中，将项目委托街道和动迁办进行拆迁，委托外部具有资质的相关单位负责“七通一平”，发行人自

身不承担土地储备职能，仅负责特定区域的一级土地进行开发和整理。

在获取土地相关权益的方式及合法合规性方面，根据《余姚市人民政府办公室关于印发余姚市国有土地使用权出让收入分成办法的通知》（余政办发[2007]161号）及《余姚市城市建设投资发展有限公司管理体制调整方案》（余党办[2013]44号），发行人开发的土地出让后产生的收入，扣除相关税费和规费后的70%，由财政返还发行人，作为土地出让金收入。在土地出让收入的经营模式方面，发行人自筹资金，委托街道和动迁办与拆迁户签订动迁协议，并按照拆迁标准对动迁居民进行货币补偿或实物安置；委托外部具有资质的拆迁公司进行拆迁，土地平整完成达到“七通一平”的基本标准后交城市土地储备中心收储、出让。待发行人开发整理的土地在土地储备中心进行招拍挂出让后，发行人最终能获得土地出让金扣除相关税费和规费后的70%左右作为收入。公司目前土地开发项目主要为《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》财综[2016]4号文前存量项目，故按照土地出让金返还确认收入及补助，符合相关政策要求。

土地的前期开发整理所需成本由公司承担，发生土地开发成本时记入开发成本，即借记“开发成本”，贷记相关科目，如“银行存款”；土地开发整理完成后交国土局进行招拍挂出让，购地方将土地价款上缴市财政局，市财政局按规定扣除相关费用后将土地出让金返还给公司，收到财政局返还款时，借记“银行存款”贷记“主营业务收入”，同时结转前期开发成本，即借记“主营业务成本，贷记“开发成本”。发行人土地整理业务在前期投入时，由发行人自行筹资，支付的资金计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”中，在收到政府土地出让金时，收到的资金计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”中。

## （2）近三年及一期土地开发整理经营情况

近三年及一期，发行人已整理完成的土地详见近三年及一期土地开发整理业务经营情况表。

近三年及一期土地开发整理业务经营情况表

地块名称	整理期间	回款期间	总投	已投	面积	截至 2020 年 9 月已确认收入	截至 2020 年 9 月已回款情况	未来回款计划			是否按照合同或协议执行回购
								2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	
姚江中学南侧、西南环线西侧（2018-60 号地块）	2010-2017	2018-2020	43,800.00	43,000.00	146.14	95,000.00	97,000.00	-	-	-	-
谭家岭西路北侧、西环南路东侧地块（2018-61 号地块）	2010-2017	2018-2020	18,000.00	18,000.00	59.01	35,000.00	36,448.00	8,000.00	-	-	
世南西路南侧、西环南路东侧地块（2019-48 号）	2010-2018	2019	19,700.00	19,700.00	39.51	27,300.00	27,300.00	-	-	-	
南兰江西路南侧、兰凤路西侧（2018-62、63 号地块）	2010-2018	2018-2020	3,980.00	3,900.00	17.31	3,000.00	-	3,000.00	-	-	-
长安路北侧、罗渡路西侧地块（2018-85 号地块）	2010-2018	2018-2020	100.00	100.00	2.3	300.00	-	300	-	-	-
南兰江西路南侧、开丰路东西侧（2016-33、34 号地块）	2010-2016	2017-2020	70,900.00	69,900.00	202.72	90,000.00	80,000.00	10,000.00	-	-	-
世南西路南侧、西环南路东侧地块（2019-48 号）	2010-2018	2019	19,700.00	19,700.00	39.51	31,300.00	27,300.00	4,000.00	-	-	
沈家闸江北侧、兰馨路西侧地块（2019-49 号）	2010-2018	2019	12,000.00	12,000.00	29.56	18,700.00	15,700.00	3,000.00	-	-	
世南西路南侧、开丰路西侧地块（2020-23 号）	2010-2018	2020	2,200.00	2,200.00	22.01	2,000.00	-	2,000.00	-	-	-

地块名称	整理期间	回款期间	总投	已投	面积	截至 2020 年 9 月已确认收入	截至 2020 年 9 月已回款情况	未来回款计划			是否按照合同或协议执行回购
								2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	
四明西路北侧、兰馨路西侧地块（2020-86 号）	2010-2019	2020	4,000.00	4,000.00	10	8,000.00	-	8,000.00	-	-	
四明西路北侧、三凤路西侧地块（2020-87 号）	2010-2019	2020	1,850.00	1,850.00	9.42	3,000.00	-	3,000.00	-	-	
合计			196,230.00	194,350.00		313,600.00	283,748.00	41,300.00			

## (3) 土地开发整理业务现状

单位：万元、亩

序号	地块名称	总投资	已投资	面积	未来三年投资计划			计划出让年份
					2020年10-12月	2021年	2022年	
1	黄山周边区块一	183,040.00	37,000.00	454.35	20000.00	55000.00	30000.00	2021-2024年
2	康复路东侧	31,100.00	31,100.00	35.00	0.00	0.00	0.00	2022年
	合计							

未来几年，随着余姚市交通的逐步便利，经济的不断发展，以及余姚市政府对外招商引资力度的逐步加大，发行人作为余姚市土地开发的龙头企业，土地出让前景良好。

## 5、城市基础设施建设业务

## (1) 业务模式

发行人根据余姚市政府授权，进行城区大部分市政道路的投融资。受国发[2014]43号文等相关政策的影响，在实际业务中，发行人根据城市发展需要，向余姚市发改委上报城市开发需求，经发改委同意后，自筹资金进行开发。开发完成后，将该部分业务资金计入其他非流动资产，并不存在市住建局回购行为，同时不计入发行人主营业务收入。

## (2) 会计处理方式

资产负债表会计项目处理为：根据合同内容，公司支付各项拆迁工程费用，以“开发成本”科目核算预付的各项工程款，借记“开发成本”科目，贷记“银行存款”科目，“开发成本”在资产负债表上归入“存货”项目；待施工方将分包的工程项目施工完毕后，发行人以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据将完工项目计入“其他非流动资产”科目，借记“其他非流动资产”科目，贷记“开发成本”科目，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。

## (3) 经营情况

发行人为余姚市主要的基础设施建设主体，积极筹措资金。公司承担了余姚市多个重点项目的融资和建设任务，自成立以来，公司相继投资完成建设项目包括余

姚市城区部分低洼地块居住小区市政设施改造工程、三凤路（开丰路-南兰江路）道路新建工程、子陵路（联盟桥-照山桥）路面大修工程等，极大地促进和改善了余姚市城市基础设施的状况。

### 发行人报告期内城市基础设施建设业务已完工项目主要情况表

单位：万元

工程名称	财政文号	入账时间	金额
中山路（四明东路-维十路）工程	余财基核[2017]1号	2017年2月	33,628.58
黄山儿童公园一期	余财基核[2017]2号	2017年2月	14,556.65
新庄路（黄山西路-南环西路）道路新建工程	余财基核[2017]12号	2017年12月	7,252.72
四明广场周边道路改建工程	余财基核[2018]12号	2018年12月	3,887.77
扶贫开发区域水管改造（一期）	余财基核[2018]13号	2018年12月	3,821.99
子陵路（联盟桥-照山桥）路面大修工程	余财基核[2019]6号	2019年12月	11,264.56
余姚市城区部分低洼地块居住小区市政设施改造工程	余财基核[2019]11号	2019年12月	21,991.46
城区排涝泵站改造工程	余财基核[2019]12号	2019年12月	8,058.50
三凤路（开丰路-南兰江路）道路新建工程	余财基核[2020]1号	2020年4月	16,388.53
小计			65,412.81

### 截至2020年9月末发行人主要在建城市基础设施代建业务

单位：万元

序号	在建项目名称	总投资额	已完成投资	项目批准	建设期间
1	三江六岸提升工程（北兰江路至新西门桥）	10,258.40	2,167.62	余发改基（2013）204号；余环建（2013）137号	2018-2021
2	府前路周边道路	1,486.76	68.27	2020-330281-48-03-123779	2020
	合计	11,745.16	2,235.89		

## 6、粮油销售收入

发行人于2019年11月将余姚市粮食收储有限公司纳入合并范围。2019年11月-12

月和2020年1-9月，粮油销售收入分别为3,200.44万元和14,380.74万元。

粮油销售由粮食经营科通过宁波网上粮食市场拍卖为主。主要负责保障储备粮油轮换、销售工作，全市粮食收购、订单粮食及粮食最低价的保障工作。粮油销售的客户以宁波地区为主，主要包括宁波梁桥米业有限公司、浙江省镇海港中转粮库有限公司、余姚市裕丰粮油酒业有限公司等。按照合同收取货款，到账后发货。以销货款还粮食收购贷款，同时粮食销售价差及经营、管理费用由财政补贴。

会计处理方式：

粮食收购后，借记“库存商品-商品粮油”，贷记“其他应收款”。同月根据储备要求转入储备，借记“库存商品-储备粮油”，贷记“库存商品-商品粮油”；销售时，根据储备轮换要求储备粮油转入商品粮油即借记“库存商品-商品粮油”，贷记“库存商品-储备粮油”。通过网上粮食拍卖市场销售。根据拍卖单购买方先汇货款即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。开具销售发票后即借记“应收帐款”，贷记“主营业务收入”以及借记“主营业务成本”；贷记“库存商品-商品粮油”。

### （三）发行人业务发展规划

#### 1、战略目标

发行人将紧紧围绕余姚市市委市政府工作报告中关于“继往开来增创科学发展新优势、再接再厉建设和谐幸福新余姚”的总要求，做到“三个突出”，把握“五个导向”，着力推进“六大战略重点”，以优良基础设施建设服务引领浙江省区域性中心城市、长三角南翼先进特色制造业基地、生态文化旅游胜地和现代和谐幸福城市的创建。发行人将始终秉承“投资城建，福荫百姓，经营城市，共筑家园”的理念，打造现代新型投融资公司和公用事业公司。

#### 2、主要策略方向和关键举措

短期而言，发行人将根据余姚市政府相关政策规划，进一步做好安置房、城市自来水、排水、污水处理、天然气供气等基础设施的建设工作和保障工作；加强相关建设资金的使用和管理；在巩固现有银企合作的基础上，积极探索多元化、多渠道融资方式通过银行贷款、债务融资等方法筹措资金，降低企业融资成本；推进梨洲街道南侧地块改造工程、四明东路南侧地块、开丰路道路改造及周边地块、谭家

岭西路北侧地块及谭家岭东路两侧等地块的区块改造工作；进一步加大对续建项目的监督管理。

#### （四）发行人所在行业状况、行业地位和竞争优势

##### 1、发行人所在行业状况

###### （1）土地开发与运营行业的现状及发展趋势

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

根据《中华人民共和国2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年全年全国国有建设用地供应总量62.4万公顷，比上年下降3.6%。其中，工矿仓储用地14.7万公顷，增长10.3%；房地产用地14.2万公顷，下降1.4%；基础设施用地33.5万公顷，下降9.5%。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策息息相关。2014年下半年以来，随着降息降准及多轮信贷宽松政策，“稳定住房消费”和“支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”已取代房价调控成为了国家推进城镇化、稳增长的重点要求。除部分城市外，多数地区房屋库存量较大，处于供过于求的状态，政策也从“抑制需求”转变为“支持需求”。未来货币补贴逐步成为住房保障的一种方式，而政府采购存量房作为保障房，也有利于商品房市场的发展，降低商品房库存。若房地产市场持续低迷，不排除大幅度的刺激政策出台。

随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持



续稳定的发展。

### （2）全国城市水务行业现状和前景

城市水务行业主要涉及城镇供水和排水、污水处理等城镇水务设施建设和经营。城市水务行业的发展是城市化进程中的一个重要组成部分，是城市基础设施建设和完善中不可或缺的行业。在全国城市供水综合生产能力中，自来水供水企业的综合生产能力居主导地位，并且稳步提高。

随着城市化的进一步推进，居民用水需求的进一步提高，我国水务行业的建设现状仍然相对落后，已经制约了城市的发展和城市功能的完善。目前，我国自来水生产供应企业呈现出高度分散的特征，城市供水行业集中度非常低。总体来看，我国供水管网建设滞后，用水普及率较低，虽然经过十几年的发展，我国城市供水管网建设快速发展，城市用水人口与用水普及率快速上升，但是当前我国城市供水管网建设还在进一步提高，城市供水质量也在持续改善，城市供水行业的固定资产投资一直保持了较高增长。

我国用水总量在2013年达到前期峰值，之后开始出现用水总量增速趋缓甚至下降现象，主要是随着国务院和各省区的一系列最严格水资源管理制度政策出台，省市县全覆盖的“三条红线”控制指标体系基本建立，用水总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳污“三条红线”指标逐级分解到省市县三级行政区，农业和工业用水效率逐步提升。

根据《中华人民共和国2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年全年水资源总量28,670亿立方米。全年总用水量5,991亿立方米，比上年下降0.4%。其中，生活用水增长1.9%，工业用水下降2.1%，农业用水下降0.5%，生态补水增长0.5%。万元国内生产总值用水量67立方米，比上年下降6.1%。万元工业增加值用水量42立方米，下降7.2%。人均用水量429立方米，比上年下降0.8%。

### （3）全国天然气供应行业现状和前景

天然气与煤炭、石油能源相比，具有使用安全、热值高、洁净等优势，在环保要求日益提高、环保意识不断增强的背景下，天然气需求增长快速，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步成为城市燃气的主要来源之一。随着“西气东输”等工程的陆续建成投产，我国天然气干支线总长度约35,000公里，为天然气利用提供了有利条

件。燃气行业是我国重点支持和鼓励发展的城市公用事业，国家建设部2004年3月颁布了《市政公用事业特许经营管理办法》，城市供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理及公共交通等公用事业，都依法实施特许经营。2005年9月建设部发布《关于加强市政公用事业监管的意见》也进一步加强了对公共设施管理行业的监管。在2005年初，国务院发布了《鼓励非公有制经济发展的若干意见》后，中国能源分销行业特别是城市管道天然气市场化程度也日趋完善和成熟。2008年，国家发展改革委员会、国家能源局、国家税务局等多个部门出台多个相关政策在加大治理环境污染的同时，鼓励清洁能源的开发和使用，以及现有资源的可再生利用，包括鼓励天然气、城市清洁燃料汽车、煤基清洁燃料的开发利用等。国家现行政策有利于燃气行业的发展。

2019年以来，中国持续推进天然气市场化改革。上游环节放宽市场准入，全面推进矿业权竞争性出让，激发勘探开发活力。中游环节实施运销分离组建国家油气管网公司，进一步推进基础设施向第三方公平开放。下游环节深化天然气价格改革，实施减税降费，扩大天然气利用。从上游看，深化油气上游市场化改革，有序放开油气勘探开发市场。贯彻落实党中央、国务院关于深化油气体制改革、大力提升油气勘探开发力度精神，陆续出台《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》《外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2019年版)》《自然资源部关于推进矿产资源管理改革若干事项的意见(试行)》。从中游看，组建国家油气管网公司，推进“全国一张网”建设。认真落实《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》以及《石油天然气管网运营机制改革实施意见》等文件精神，组建国有资本控股、投资主体多元化的石油天然气管网公司。从下游看，因地制宜推进天然气发电和加快发展交通用气，持续发挥天然气对大气污染防治的积极作用;有效实施减税降费，终端用户切实享受改革红利。

2019年勘探开发力度明显加大，储、产量增幅均创历史新高，2019年全国油气勘探开发投资3355亿元，同比增长25.7%，其中勘探投资821亿元，创历史新高，各天然气富集盆地和海域均获得一批重大发现;进口稳步增长，进口来源和主体日趋多元，2019年中国进口天然气9656万吨(折合1352亿立方米)，同比增加6.9%；基础设施布局进一步完善，互联互通继续推进。截至2019年底中国建成干线输气管道超过8.7

万千米，一次输气能力超过3500亿立方米/年；消费规模持续扩大，增速有所放缓，2019年天然气表观消费量3067亿立方米，同比增长9.4%，在一次能源消费结构中占比8.4%，同比上升0.6%。

2020年以来，新冠疫情暴发对中国经济社会和能源发展带来阶段性较大影响。天然气需求增速明显放缓。从2020年下半年看，面对新冠疫情冲击，中国天然气产业发展面临挑战，但推动天然气产业协调稳定发展的基础条件和支撑因素未变，天然气产业持续稳步发展的总基调不变。

随着城市化进程的加速，城市人口将保持较快增长速度，天然气需求将保持较快增长，我国天然气供应行业具有较好的发展空间。

#### （4）全国保障房行业现状和前景

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

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。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发〔2007〕24号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发〔2007〕24号文明确提出了“加快城市廉租房建设,着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见，并提出了“在2007年底前，所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008年底前，所有县城要基本做到应保尽保”。2008年下半年，加快

保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定、持续增长的重要措施，在随后出台的2009-2010年的4万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到4,000亿元以上。2010年保障性住房的建设量达到580万套，2011年保障性住房的建设量增加至1,000万套。

2010年12月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。”在1994年提出要建立以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用房供应体系的政策之后，中央再一次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。

2013年7月，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，该意见指出，要“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”，力求“2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

根据《中华人民共和国2019年国民经济和社会发展统计公报》，全年房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%。其中住宅投资97,071亿元，增长13.9%；办公楼投资6,163亿元，增长2.8%；商业营业用房投资13,226亿元，下降6.7%。全年全国各类棚户区改造开工316万套，基本建成254万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造63.8万户。

“十三五”期间将是我国新型城镇化发展的重要而且关键的时期，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间我国将把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。

#### （5）粮油销售行业现状及前景

粮油行业的销售收入及占经济总量的比重虽一直较低，但在农业大国中的地位依然不可动摇，粮油行业是国民经济的基础行业，它直接与农业生产相关联，关系到国家的粮油问题，粮油安全已经上升到国家战略高度。

粮油企业技术含量不高，市场化、资本化程度不够，很多跨粮油领域的其他业界巨头，都来到了粮油领域。近年来，随着人们生活水平的不断提高，我国居民对于食用油的需求不断增长，国内食用油产业发展迅速，与国际间的各种植物油的贸易往来也越发频繁。

2019年1-12月，全国粮油、食品类零售额为14525亿元，与去年同期相比增长10.2%，高于同期社会消费品零售总额增速2.2个百分点。

当前，中国农产品交易方式逐渐增加，网上交易会、O2O交易网络零售等新型交易方式层出不穷，另外也有大宗商品交易、期权交易、期货交易等金融衍生产品交易，极大地丰富了相关的中国农产品的交易方式，同时也对降低农产品价格波动有一定的作用。

2019年中国农产品电商网上网下融合发展、“六位一体”模式多样的时期，消费者而言更加注重品质和健康，由此标志着生鲜电商进入品质消费时代，由此生鲜电商也在转型升级，由旧电商进入新电商时期，新电商即网上与网下相融合，形成了综合性生鲜电商、垂直生鲜电商、O2O电商、智能店新业态、体验店、无人店“六位一体”的新时期。

粮油产品体验店、智能店、无人店得到较大发展。各类无人店、无人仓、无人机、无人车、无现金交易促进粮食电商O2O发展。粮油电商推动农村一、二、三产业转型。粮油电商与智能农业、农产品电商、生活服务业电商、日用电商及扶贫电商等相互融合发展，促进农村一、二、三产业的融合发展。粮油电商生态圈、生态链加快形成。农村电商各种要素、各类组织形成相应的生态关系，在供应链基础上的电商会促进农村资源配置更加优化，农村电商促进农村、农业生态关系形成，推动农村农业可持续发展。

粮油电商+智慧农业成为时尚。新一代互联网、移动网、物联网、大数据、云计算、人工智能等新兴技术进一步应用到农产品电商领域。新兴技术的应用及普及将会赋予粮油产品电商新的动能，帮助解决粮油产品上行中遇到的质量、标准和产业

化等难题。粮油产品跨境电商继续发展。农产品跨境电商释放“一带一路”沿线各国巨大的农产品市场需求，加速推进“一带一路”沿线国家农产品贸易及时互通互惠互利，让沿线各国人民受益。

## 2、发行人行业地位及竞争优势

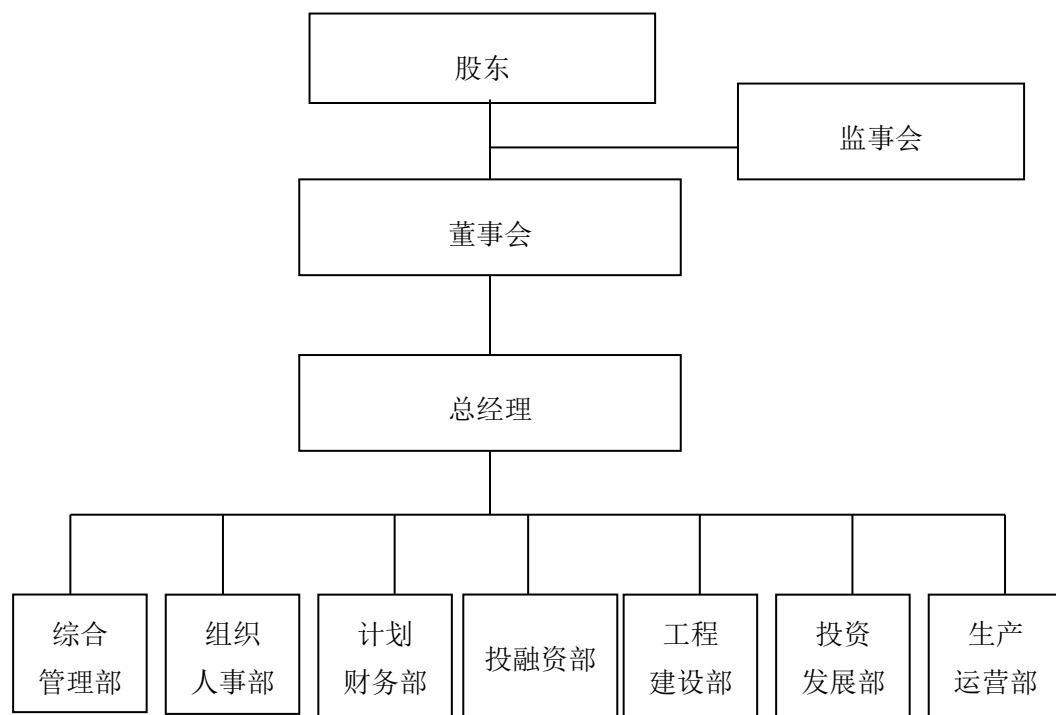
发行人在余姚市安置房建设、自来水供水、排水业务、天然气供应业务方面均处于垄断地位，为发行人提供了稳定的收入。根据余姚市政府相关规划，余姚市安置房等原则上由发行人及其下属名邑建设公司负责；余姚市自来水供应业务主要由发行人下属3个全资子公司承担，余姚市排水及污水处理业务主要由发行人全资子公司余姚市城市排水有限公司承担；余姚市天然气供应主要由发行人下属全资子公司余姚市城市天然气有限公司负责。

发行人实际控制人为余姚市国有资产管理办公室，发行人业务类型在余姚市城市建设发展中具有不可替代的地位，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。根据余姚市“331”住房保障计划，余姚市计划建设三千套安置房、保障房，受惠一万名左右中低收入住房困难群众。另外，随着余姚市城市化进程的推进，中心城区的拆迁、自来水供水工程建设、天然气管网建设项目将越来越多。目前，余姚市政府已明确上述工程将主要由发行人承担，并在工程保障上明确了专项政策。同时，随着余姚市的城市化不断推进，城区面积不断扩张，以及价格体系改革的不断推进，相关方面的收入将不断提高。

## 六、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）发行人组织结构

1、发行人组织结构如下图所示：



## 2、发行人各部门主要职责

公司按照《公司法》等法律法规构建和完善现代企业法人治理结构，制定了《余姚市城市建设投资发展有限公司公司章程》（以下简称“公司章程”），设立了董事会、监事会和经理层等治理层结构。根据公司定位、业务特点及业务需要，发行人设置了综合管理部、组织人事部、计划财务部、投融资部、生产运营部、投资发展部和工程建设部 7 个部门。

发行人各部门主要职责如下：

### （1）综合管理部

负责党委、董事会、纪委、监事会和经营层各项决策和工作部署的具体实施、落实及综合协调和督办工作，做好集团公司党务、行政的日常事务；按照集团公司要求配合相关部门做好内部制度、操作流程、工作计划拟订，草拟工作总结和综合性文稿；按照集团公司党委、纪委、工会联合会等党群组织要求，做好公司党的建设、思想政治建设和党风廉政建设，干部、党员及群团组织管理；负责做好宣传报道、企业文化和信息网络舆情管理；负责做好各项重要会议、各类活动的策划和会务工作，做好会议记录或纪要；负责文书处理，印鉴、文印的管理，做好文件收发的登记、传递、催办、归档、立卷、打印、存档、信件的收发以及报刊订阅、分发和有关统计、工商登记变更等工作；做好来信来访的登记、接待和回复工作；负责

集团公司档案的日常管理，做好档案的借阅和利用，督促集团各部门档案资料的归档，指导集团所属各单位的档案整理保管等工作；承担集团公司有关法律事务联系工作；负责集团办公区域物业管理、后勤保障，办公用具和用品及办公区域（含指挥部）电子设备的购置计划、采购、发放、登记和维修工作；负责集团公司车辆管理，做好车辆日常调度和安全管理；做好公务接待安排和服务工作；完成集团公司交办的其他事项。

## （2）组织人事部

依据国家和上级有关人力资源和社会保障方面的政策法规，制定集团公司人力资源管理具体规章制度；根据集团公司的发展战略制定人力资源规划和计划，建立下属子公司人力资源管理系统，做好人才的引进、储备和在公司系统内人力资源的共享工作；负责集团公司及下属子公司的招聘、录用；监督各下属子公司员工劳动合同的签订、解除、各项社会保险和住房公积金手续办理；负责集团公司员工薪酬、福利方案的制订、实施，对下属子公司的职工编制和薪酬总额进行监管；组织对集团公司各部室及下属子公司经营班子绩效考核工作；负责集团公司及下属子公司各类专业技术人员的职称、职业技能和职业资格的管理工作；负责集团公司及下属子公司的相关教育培训工作；做好人事和劳动用工档案、统计等工作及公司法人治理结构方面相关工作；完成集团公司交办的其他事项。

## （3）计划财务部

编制资金使用计划，做好资金平衡，做好资金调度、平衡和提高资金利用效率工作；对下属子公司的银行开（销）户进行管理和检查；负责集团公司的财务、会计工作。做好对下属子公司各项财务会计工作的研究、指导、布置、检查、总结和改进工作；负责集团公司年度综合计划的汇编，配合人力资源部做好集团公司和下属子公司经营班子年度绩效考核工作；编制、执行财务计划，编制财务报告和各种会计统计报表，做好各类会计统计数据上报工作；参与涉及财务收支的经营活动，监督和控制各种费用，做好开源节流、降低经营成本、提高经济效益的工作；做好政府审计的配合工作和集团公司审计的组织实施工作，指导下属子公司的审计工作和内审组织工作；贯彻执行财经法律和规章制度，做好财务人员的业务培训工作；规范会计的基础管理工作，建立健全内部财务管理制度，负责财务集中管理系统维护、升级和审批事项；完成集团公司交办的其他事项。

## （4）投融资部



编制融资计划，做好资金平衡，做好资金调度、平衡和提高资金利用效率工作；负责筹集经营建设资金和投融资工作；按照市国资办投融资业务审批要求及时完善外部审批流程和集团内部审批流程；负责做好集团公司的投融资工作和对外担保工作，包括资本市场直接融资募集说明书的资料编制汇总工作、债券存续期内年度报告披露和信息披露工作、评级工作；相关金融机构的投融资工作、权证抵押办理以及银监的贷后检查工作，对外担保资料提供和风险确认等工作；负责编制年度资金平衡计划表，借款明细表，对外担保统计情况表，集团公司债务风险等级测算报告等工作；负责到期贷款本金和利息兑付安排工作；负责做好资金竞争性存放招投标工作；负责市财政国资债务监测平台报表、债务管理系统报表、资金落实情况报表，集团内部投融资工作简报等工作；负责集团银行账户开销户审批、登记管理工作；负责做好审计配合工作和检查工作；完成集团公司交办的其他事项。

#### （5）生产运营部

拟定集团公司生产经营发展规划和计划，组织实施配套项目工程，做好市政公用安全运行的落实工作；负责集团公司和下属子公司生产经营的指导、检查和监管工作，并进行定期或不定期督查；牵头做好下属子公司的年度考核办法及年度考核；做好“智慧城管”等各类为民服务的督导工作；做好生产经营档案整理、移交工作；牵头做好集团各部室安全生产工作；完成集团公司交办的其他事项。

#### （6）投资发展部

负责编制集团公司投资发展规划，项目（区块）开发建设计划，对外投资可行性研究报告；提出项目公司组建方案，指导开发项目管理工作实施；负责项目（区块）开发报批、方案设计、工程招投标等工作；负责编制项目（区块）预算、决算、移交工作，配合计划财务部做好审计；完成集团公司交办的其他事项。

#### （7）工程建设部

根据投资发展部编制的发展规划、报告，拟订实施方案，组织实施工作；负责项目（区块）开发组织实施、资金安排方案、权证办理等工作；负责安置房前期报批、中期建设、项目交付、调配，做好有关统计工作；负责开发项目、营销、招商引资等工作；完成集团公司交办的其他事项。

## （二）发行人法人治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企

业国有资产监督管理暂行条例》等国家有关法律法规及余姚市人民政府其他相关法律法规规定，制定了《余姚市城市建设投资发展有限公司公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。公司科学合理设立组织机构，设立了董事会、监事会和总经理。公司决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。股东是公司的最高权力机构，董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

### **1、股东**

公司不设股东会，由宁波舜建集团有限公司行使股东职权，依照《公司法》行使下列职权：1）决定公司的经营方针和投资计划；2）选举和更换非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3）审议批准董事会的报告；4）审议批准监事会的报告；5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；8）对公司发行债券作出决定；9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；10）修改公司章程。

### **2、董事会**

公司设董事会，其成员为3人，任期为三年，全部为非职工代表董事，由股东指定。董事可以连任。董事长由股东从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：1）向股东报告工作；2）执行股东的决定；3）决定公司的经营计划和投资方案；4）制订公司的年度财务方案、决算方案；5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；8）决定公司内部管理机构的设置；9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；10）制定公司的基本管理制度。

### **3、监事会**

公司设监事会，其成员为5人，其中：非职工代表监事3人，由股东委派（或指定）；职工代表监事2人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事列席董事会会议。

监事会依法行使下列职权：1）检查公司财务；2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；3）当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、

高级管理人员予以纠正；4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

#### **4、高级管理人员**

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，依法行使下列职权：1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；3）拟定公司的内部管理机构设置方案；4）拟定公司的基本管理制度；5）制定公司的具体规章；6）提请聘任或者解聘除公司副总经理、财务负责人；7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8）董事会授予的其他职权。

### **七、发行人合法合规经营情况**

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

### **八、发行人的独立性情况**

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均做到了完全分开，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

#### **（一）业务独立情况**

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

#### **（二）资产完整情况**

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整

的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

### （三）人员独立情况

发行人已经按照国家有关法律规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员专职在发行人工作、领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事之外职务及领取薪酬的情形。发行人财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

### （四）财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人独立在银行开户，依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无偿占用的情形。

### （五）机构独立情况

发行人依法设立董事会、监事会等机构，各项规章制度完善，法人治理结构规范有效。发行人建立了独立于股东、适应自身发展需要的组织机构，各部门职能明确，形成了较为完善的管理架构。

## 九、发行人的关联交易情况

### （一）关联方情况

#### 1、公司控股股东及实际控制人

余姚市舜财投资控股有限公司为发行人全资控股股东宁波舜建集团有限公司的控股股东，持有宁波舜建集团有限公司87.22%的股份。余姚市国有资产管理办公室为余姚市舜财投资控股有限公司的控股股东，持有余姚市舜财投资控股有限公司

90.00%的股份。因此发行人的实际控制人为余姚市国有资产管理办公室。

## 2、持有公司5%股份以上的股东

截至2020年9月末，持有公司5%以上股份的股东如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)
1	宁波舜建集团有限公司	国有独资法人	100.00	180,000.00

上述股东情况具体参见本摘要“第三节发行人基本情况、三、发行人控股股东及实际控制人基本情况、（一）发行人控股股东及实际控制人情况介绍”。

## 3、公司子公司情况

具体参见本摘要“第三节发行人基本情况、二、发行人对其他企业的重要权益投资情况、（一）发行人主要控股子公司”。

## 4、公司的合营和联营企业情况

具体参见本摘要“第三节发行人基本情况、二、发行人对其他企业的重要权益投资情况、（二）发行人合营联营企业基本情况”。

## 5、公司的其他参股企业情况

具体参见本摘要“第三节发行人基本情况、二、发行人对其他企业的重要权益投资情况、（三）发行人其他参股企业基本情况”。

## 6、控股股东控制的除发行人以外的其他企业

序号	名称	与发行人的关系
1	余姚市城镇建设开发有限公司	受同一母公司控制公司
2	余姚市杏林投资有限公司	受同一母公司控制公司

## 7、其他关联方

### （1）法人关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
余姚市首创水务有限公司	被投资单位
宁波燎原工业股份有限公司	被投资单位
浙江国华余姚燃气发电有限责任公司	被投资单位
余姚市青少年社会实践服务中心	被投资单位
余姚市城镇建设开发有限公司	受同一母公司控制公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
余姚市景邑停车产业有限公司	受同一母公司控制公司
余姚市四明广场建设投资有限公司	关联法人

## (2) 自然人关联方

发行人自然人关联方是指能对公司财务和经营决策产生重大影响的个人，发行人董事、监事和高级管理人员，以及上述人员关系密切的家庭成员均为发行人自然人关联方。发行人董事、监事和高级管理人员具体参见本摘要“第三节发行人基本情况、四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况、（一）、董事、监事及高级管理人员基本情况”。

(3) 公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的其他企业。

公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的其他企业具体参见“第五节发行人基本情况、四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

## (二) 关联方交易及往来

发行人报告期与关联方的交易及往来情况如下：

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
余姚市首创水务有限公司	购买自来水	7,535.43	7,321.53	7,182.15	6,620.69

#### (2) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
宁波舜建集团有限公司	房屋租赁收入	859.76	1,146.35	-	
余姚市景邑停车产业有限公司	停车位租赁收入	47.16	54.23	-	

关联方	关联交易内容	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
余姚市四明广场建设投资有限公司	销售安置房	-	295.31	3,250.91	
合计		906.92	1,495.89	3,250.91	

## 2、关联方担保

发行人为关联方提供担保情况详见本摘要“第四节 财务会计信息之八、公司最近一期末对外担保情况”。

## 3、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

近三年及一期发行人关联方应收项目明细

单位：万元

项目名称	关联方名称	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	余姚市青少年社会实践服务中心	950.00	-	950.00	-	950.00	-	950.00	-
其他应收款	余姚首创水务有限公司	-	-	-	-	-	-	200.00	-
其他应收款	余姚市舜财投资控股有限公司	1,700.00	8.50	1,700.00	8.50	1,700.00	8.50	1,700.00	8.50
合 计		2,650.00	8.50	2,650.00	8.50	2,650.00	8.50	2,850.00	8.50
预付账款	余姚市首创水务有限公司	2,255.64	-	2,255.64	-	3,460.88	-	2,514.07	-
预付账款	余姚市城镇建设开发有限公司	27,971.31	-	27,971.31	-	26,364.43	-	24,637.51	-
预付账款	宁波智邦市政工程有限公司	-	-	200.00	-	-	-	-	-
合 计		30,226.95	-	30,426.95	-	29,825.31	-	27,151.58	-

### (2) 应付项目

近三年及一期发行人关联方应付项目明细

单位：万元

项目名称	关联方名称	2020年9月 30日	2019年12 月31日	2018年12 月31日	2017年12 月31日
应付利息	宁波舜建集团有限公司	7,187.13	7,187.13	5,929.05	3,690.62
应付利息	余姚市城镇建设开发有限公司	16,634.44	16,634.44	8,992.48	10,756.59
应付利息	余姚市四明广场建设投资有限公司	5,071.63	5,071.63	4,043.72	3,081.89
<b>合 计</b>		<b>28,893.20</b>	<b>28,893.20</b>	<b>18,965.25</b>	<b>17,529.10</b>
应付帐款	余姚市首创水务有限公司	756.76	-	-	-
<b>合计</b>		<b>756.76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其他应付款	余姚市伊顿房地产开发有限公司	6,104.85	5,504.85	9,304.85	9,304.85
其他应付款	余姚市首创水务有限公司	3,985.67	3,985.67	3,985.67	3,985.67
其他应付款	宁波舜建集团有限公司	33,920.88	32,899.15	34,790.20	18,709.64
其他应付款	余姚市四明广场建设投资有限公司	47,129.75	12,994.75	21,867.37	10,454.35
其他应付款	余姚市舜财投资控股有限公司	8831.32	491.32	-	-
其他应付款	余姚市城镇建设开发有限公司	11,234.48	15,924.48	10,106.16	33,372.69
<b>合 计</b>		<b>111,206.95</b>	<b>71,800.23</b>	<b>80,054.25</b>	<b>75,827.20</b>

### （三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

#### 1、决策权限

（1）公司与关联自然人或法人达成的交易金额在1亿元（含）以下的关联交易事项，由公司总经理审议批准。

（2）公司与关联自然人或法人发生的交易的金额在1亿元以上并小于5亿元（含）的，由公司董事会审议批准。

（3）公司与关联自然人或法人发生的交易的金额在5亿元以上的，应当将该交



易提交股东审议。

## 2、决策程序

(1) 由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

(2) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

(3) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

## 3、定价机制

根据《关联交易管理制度》规定，关联交易的价格原则上应不偏离市场上独立于第三方的价格或收费标准，定价依据应予以明确。对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准。

# 十、发行人对外担保情况

详见本摘要“第四节财务会计信息之八、公司最近一期末对外担保情况”的说明。

# 十一、发行人内部管理制度的建立和运行情况

发行人按照相关法律法规的规定，结合自身的实际情况和经营目标制定和逐步完善内部控制制度，已经建立了健全、有效的内控体系，涵盖了经营及管理的各个层面和环节，主要制度包括：《资金拆借管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《对外担保制度》、《关联交易管理制度》等。

## (一) 不相容职务的分离控制

公司全面系统地分析、梳理了所有业务流程中所涉及的不相容职务，实施了相

应的分离措施，形成相对合理的各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

## （二）授权审批控制

公司根据常规授权和特别授权的规定，明确了各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司各级管理人员均在授权范围内行使职权和承担责任。公司对于重大的业务和事项，实行集体决策制度，任何个人不得单独进行决策或者擅自改变集体决策。

## （三）会计系统控制

公司计划财务部根据《会计法》和《企业会计准则》等有关规定，制订了统一的会计政策和会计核算制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体按照会计政策和会计核算制度进行会计核算和编制财务报告。公司每月对下属企业的报表进行分析,对下属企业的财务状况、经营成果及现金流量进行及时监测，通过财务报告了解各企业的经营财务状况。同时，公司实施对下属企业派出财务部门负责人的办法，建立了对下属企业的会计机构人事监控体制。

## （四）财产保护控制

公司及下属企业制订了各项资产的管理制度，对各类资产的购置、验收、记录、保管、使用、接触管理和处置等作了较为详细的规定，明确和规范了相关岗位职责和流程。各项资产统一由财务部门核算，财务部门对资产的管理履行会计监督职责。公司及下属企业对资金、往来款定期进行核对，对固定资产、存货等定期进行盘点、核实。公司计划财务部每年对下属企业的年度资产盘点进行监盘，资产的会计控制基本达到预期效果。

## （五）预算控制

公司实施全面预算管理制度，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，强化预算约束。

## （六）运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，经理层综合运用生产、购销、投资、筹资、财务等方面的信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，定期开展运营情况分析，发现存在的问题，及时查明原因并加以改进。

### **（七）绩效考评**

公司建立和实施了绩效考评制度，科学设置考核指标体系，对企业内部各责任单位和全体员工的业绩进行定期考核和客观评价，将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗、辞退等的依据。

### **（八）重大风险预警机制和突发事件应急处理机制**

公司建立了重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、明确责任人员、规范处置程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

### **（九）信息披露制度**

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司制定信息披露的相关规定，具体为：公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理助理为负责协调和组织公司信息披露工作的日常管理负责人，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

### **（十）安全生产制度**

公司高度重视安全工作。公司坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的工作方针，坚持“以人为本，安全发展”的理念，坚持以“固化安全发展之本，强化安全建设之基”为主题，建立健全安全责任制，加强安全生产管理，全面落实安全管理责任，构建全覆盖安全管理网络，切实加强隐患排查治理工作，推进安全管理科技创新。

发行人设立安全生产委员会，负责组织、协调和指导集团内部的安全生产管理

工作。任何单位和个人均有权向公司安委会报告重大安全隐患，有权向港区管委会安监部门举报公司安委会不依法履行安全生产监督管理职责的情况。

公司对于安全生产实行目标管理责任制考核，并列入公司工作目标责任制考核内容，公司要求与所属有关部门以及下属单位签订安全生产目标管理责任书，落实安全生产目标管理责任制。安全生产责任制按下列规定实行分级考核：公司安全生产委员会的工作由港区管委会安全生产委员会负责考核；公司所属各部门、各单位的安全生产工作由公司安全生产委员会负责考核；安全生产工作考核采取一票否决制度，年终不得参加评优评先。负责安全生产责任制考核的部门应当在实施经常性监督检查的基础上，对被考核单位的安全生产目标管理责任制完成情况进行检查、评定，并提出考核意见。发行人各部门、各下属单位安全生产责任人安全生产责任制考核成绩显著的，由发行人给予表彰奖励。

公司对安全生产实施责任追究制，安全生产第一责任人或其他责任人，对本部门、本单位重大火灾事故、交通安全事故、建筑质量和安全生产事故、民用爆炸物品和化学危险品安全事故等重大安全生产事故的防范、发生有失职、渎职情形或者负有领导责任的，依照有关规定给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## （十一）关联交易管理

公司对关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等均有完善的审批流程，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

## （十二）发行人的信息披露事务及投资者关系管理的相关安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司制定信息披露的相关规定，具体为：信息披露管理制度由公司董事会负责实施，由公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由专门负责信息披露的董事副总经理负责具体协调。

公司应当披露的信息主要包括发行文件、上市文件、付息兑付文件、年度报告、临时报告。

## 第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司2017年至2019年及2020年1-9月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2016年度至2018年度经审计的财务报告和2020年1-9月未经审计的财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

公司2017年度、2018年度及2019年度的财务报告已按照企业会计准则的规定进行编制。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度、2018年度及2019年度财务报告进行了审计，并出具了利安达审字[2018]第2104号、利安达审字[2019]第2081号和利安达审字[2020]第2198号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自公司经审计的2017年度至2019年度财务报告及未经审计的2020年1-9月财务报告。

### 一、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

发行人2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日的合并资产负债表，以及2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月的合并利润表、合并现金流量表如下：

## 1、发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	294,275.09	283,059.55	300,741.79	236,291.22
应收票据	219.00	100.00	-	-
应收账款	28,631.88	29,957.31	22,082.66	18,266.88
预付款项	393,426.60	352,925.95	326,275.11	395,016.47
其它应收款	29,350.42	27,754.91	57,723.16	82,988.29
存货	1,604,377.25	1,608,830.86	1,557,181.26	1,361,634.74
其他流动资产	6,137.44	6,926.46	7,096.58	8,436.04
<b>流动资产合计</b>	<b>2,356,417.69</b>	<b>2,309,555.05</b>	<b>2,271,100.56</b>	<b>2,102,633.63</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	38,616.88	38,392.88	38,311.88	38,520.88
持有至到期投资	41,300.00	41,300.00	14,300.00	14,300.00
长期股权投资	18,183.38	11,676.70	11,538.12	11,374.70
投资性房地产	91,872.57	91,872.57	-	-
固定资产	170,945.78	176,449.27	151,089.11	140,267.62
在建工程	133,064.42	107,895.55	130,988.07	117,632.28
无形资产	154,536.96	154,474.17	153,267.52	153,281.74
商誉	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
长期待摊费用	261.35	287.25	70.11	107.26
递延所得税资产	144.34	144.34	144.34	94.34
其他非流动资产	321,462.14	305,084.15	263,790.71	249,686.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>972,187.83</b>	<b>929,376.87</b>	<b>765,299.86</b>	<b>727,064.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,328,605.51</b>	<b>3,238,931.92</b>	<b>3,036,400.42</b>	<b>2,829,698.47</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	105,706.76	69,159.00	84,616.00	36,650.00
应付账款	11,241.82	15,410.21	9,867.79	9,396.50
预收款项	91,033.22	72,276.37	66,679.18	71,857.64
应付职工薪酬	573.39	1,109.70	671.66	570.66
应交税费	28,127.09	28,589.69	21,083.44	17,113.24
其他应付款	353,728.03	315,940.65	298,300.06	225,496.58
其中：应付利息	53,862.45	53,561.38	35,062.03	35,544.64
应付股利	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	365,611.67	244,027.25	240,129.82	198,663.51
<b>流动负债合计</b>	<b>956,021.98</b>	<b>746,512.87</b>	<b>721,347.96</b>	<b>559,748.14</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	287,748.32	241,275.27	299,721.73	401,766.73
应付债券	698,506.38	873,781.70	674,420.97	688,077.49
长期应付款	21,425.51	18,775.51	4,748.95	13,474.09
递延收益	24,706.16	22,710.93	19,964.34	15,644.68
递延所得税负债	54.82	54.82	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,032,441.19</b>	<b>1,156,598.23</b>	<b>998,856.00</b>	<b>1,118,962.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,988,463.17</b>	<b>1,903,111.10</b>	<b>1,720,203.95</b>	<b>1,678,711.12</b>
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
其他权益工具	198,400.00	198,400.00	198,400.00	49,500.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	198,400.00	198,400.00	198,400.00	49,500.00
资本公积	812,632.26	805,971.10	786,743.76	783,974.87
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	164.46	164.46	-	-
盈余公积	19,624.36	19,624.36	17,767.92	15,835.15
未分配利润	127,930.89	130,352.01	133,207.81	121,603.36
<b>归属母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,338,751.96</b>	<b>1,334,511.93</b>	<b>1,316,119.48</b>	<b>1,150,913.38</b>
少数股东权益	1,390.38	1,308.89	76.98	73.97
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,340,142.35</b>	<b>1,335,820.82</b>	<b>1,316,196.47</b>	<b>1,150,987.35</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>3,328,605.51</b>	<b>3,238,931.92</b>	<b>3,036,400.42</b>	<b>2,829,698.47</b>



## 2、发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>124,668.26</b>	<b>153,592.90</b>	<b>110,163.88</b>	<b>101,784.80</b>
其中：营业收入	124,668.26	153,592.90	110,163.88	101,784.80
<b>二、营业总成本</b>	<b>132,020.04</b>	<b>151,274.38</b>	<b>109,753.98</b>	<b>99,336.13</b>
其中：营业成本	115,738.57	127,879.20	96,198.13	85,227.31
税金及附加	1,449.82	1,015.53	1,245.03	935.18
销售费用	1,869.27	2,388.58	1,766.06	1,671.73
管理费用	4,714.24	6,534.21	5,091.50	4,784.80
财务费用	8,248.15	13,456.85	5,453.25	6,679.78
其中：利息费用	8,693.71	13,670.71	5,699.53	6,846.35
利息收入	559.52	331.31	356.54	275.90
加：其他收益	5,405.80	3,942.72	1,900.06	2,534.47
投资收益（损失以“-”号填列）	306.27	268.46	294.24	147.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	158.16	138.58	163.42	15.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17.80	59.77	-179.84	-37.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,352.89	-	149.31	477.78
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-269.03</b>	<b>6,589.48</b>	<b>2,573.69</b>	<b>5,608.09</b>
加：营业外收入	6,069.39	17,310.61	17,663.59	13,914.86
减：营业外支出	17.75	59.95	32.21	39.80
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,782.62</b>	<b>23,840.14</b>	<b>20,205.08</b>	<b>19,483.15</b>
减：所得税费用	960.41	6,563.43	3,405.38	2,940.97
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,822.21</b>	<b>17,276.70</b>	<b>16,799.70</b>	<b>16,542.19</b>
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,740.00	17,067.81	16,796.69	16,501.51
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	82.21	208.89	3.01	40.68
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	164.46	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	164.46	-	-

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>4,822.21</b>	<b>17,441.16</b>	<b>16,799.70</b>	<b>16,542.19</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,740.00	17,232.27	16,796.69	16,501.51
归属于少数股东的综合收益总额	82.21	208.89	3.01	40.68

### 3、发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	159,204.88	179,080.10	197,537.80	121,197.80
收到的税费返还	832.53	531.95	1,083.14	35.78
收到其他与经营活动有关的现金	419,620.44	635,955.86	399,925.01	483,443.55
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>579,657.85</b>	<b>815,567.90</b>	<b>598,545.95</b>	<b>604,677.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	115,491.94	172,739.53	157,693.31	97,590.59
支付给职工以及为职工支付的现金	7,179.32	7,916.99	7,217.17	7,462.29
支付的各项税费	4,465.99	5,167.15	4,711.50	7,109.06
支付其他与经营活动有关的现金	379,974.28	630,664.42	403,348.13	562,024.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>507,111.53</b>	<b>816,488.08</b>	<b>572,970.10</b>	<b>674,186.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>72,546.31</b>	<b>-920.18</b>	<b>25,575.85</b>	<b>-69,509.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	5,000.00	8.09	-
取得投资收益收到的现金	515.34	129.89	131.73	2,558.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,393.19	0.70	311.65	720.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.11	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,284.40	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,908.53</b>	<b>9,415.10</b>	<b>451.47</b>	<b>3,279.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,884.91	40,709.39	29,704.28	19,777.98
投资支付的现金	569.00	27,000.00	-	24,011.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	101.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>31,453.91</b>	<b>67,810.39</b>	<b>29,704.28</b>	<b>43,789.86</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,545.37</b>	<b>-58,395.29</b>	<b>-29,252.81</b>	<b>-40,510.09</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	1,100.00	148,900.00	49,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,100.00	-	-
取得借款收到的现金	236,555.06	234,610.27	224,250.00	265,020.00
发行债券收到的现金	49,700.00	258,000.00	39,600.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	11,480.00	5,400.00	15,920.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>286,255.06</b>	<b>505,190.27</b>	<b>418,150.00</b>	<b>530,440.00</b>
偿还债务支付的现金	255,184.98	374,719.25	269,418.18	359,821.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,841.80	88,230.88	80,143.71	68,863.28
支付其他与筹资活动有关的现金	160.46	14,570.54	10,460.57	7,089.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>323,187.24</b>	<b>477,520.67</b>	<b>360,022.46</b>	<b>435,774.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,932.18</b>	<b>27,669.60</b>	<b>58,127.54</b>	<b>94,665.23</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>6,068.76</b>	<b>-31,645.87</b>	<b>54,450.57</b>	<b>-15,354.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额	261,186.32	287,221.79	232,771.22	248,125.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>267,255.09</b>	<b>255,575.92</b>	<b>287,221.79</b>	<b>232,771.22</b>

## （二）母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月母公司利润表和母公司现金流量表如下：

### 1、母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	200,605.54	177,712.20	225,719.59	178,500.38
应收账款	23,627.11	27,588.13	20,768.51	17,410.47
预付款项	380,500.38	341,732.00	332,613.68	373,925.88
其他应收款	60,134.14	55,101.86	49,541.87	63,173.04
存货	1,576,641.30	1,567,139.49	1,541,034.70	1,345,713.52
其他流动资产	6,039.35	6,758.09	6,888.67	8,316.13
<b>流动资产合计</b>	<b>2,247,547.81</b>	<b>2,176,031.77</b>	<b>2,176,567.02</b>	<b>1,987,039.42</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	14,300.00	14,300.00	14,300.00	14,500.00
长期股权投资	218,751.17	215,592.86	212,809.29	192,650.84
投资性房地产	91,872.57	91,872.57	-	-
固定资产	45,409.86	45,567.09	45,777.17	46,144.82
在建工程	17,571.79	17,571.79	18,071.79	17,571.79
无形资产	149,098.45	148,989.98	148,935.75	148,881.41
递延所得税资产	144.34	144.34	144.34	94.34
其他非流动资产	321,155.21	304,766.68	263,452.16	249,326.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>858,303.39</b>	<b>838,805.32</b>	<b>703,490.50</b>	<b>669,169.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,105,851.20</b>	<b>3,014,837.09</b>	<b>2,880,057.52</b>	<b>2,656,209.03</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	7,048.59	7,048.59	7,516.39	7,523.30
预收款项	82,857.02	66,145.17	62,082.43	59,027.88
应付职工薪酬	6.41	11.43	156.34	100.69
应交税费	27,457.41	27,625.67	20,504.22	16,662.49
其他应付款	587,082.74	487,595.39	636,239.79	585,279.92
其中：应付利息	49,882.01	53,200.03	34,596.39	34,959.44
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2020年9月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
一年内到期的非流动负债	273,535.66	106,256.62	72,534.46	87,047.23
<b>流动负债合计</b>	<b>977,987.83</b>	<b>694,682.88</b>	<b>799,033.62</b>	<b>755,641.49</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	150,200.00	155,400.00	152,217.73	152,817.73
应付债券	647,183.40	826,506.78	597,402.34	586,956.75
递延所得税负债	54.82	54.82	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>797,438.22</b>	<b>981,961.60</b>	<b>749,620.07</b>	<b>739,774.48</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,775,426.05</b>	<b>1,676,644.48</b>	<b>1,548,653.70</b>	<b>1,495,415.9</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
其他权益工具	198,400.00	198,400.00	198,400.00	49,500.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	198,400.00	198,400.00	198,400.00	49,500.00
资本公积	766,612.85	763,868.00	763,268.00	757,925.00
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	164.46	164.46	-	-
盈余公积	19,624.36	19,624.36	17,767.92	15,835.15
未分配利润	165,623.48	176,135.79	171,967.90	157,532.90
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,330,425.15</b>	<b>1,338,192.61</b>	<b>1,331,403.82</b>	<b>1,160,793.05</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>3,105,851.20</b>	<b>3,014,837.09</b>	<b>2,880,057.52</b>	<b>2,656,209.03</b>

## 2、母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	34,787.57	78,332.60	55,367.52	62,364.22
减：营业成本	27,015.09	54,072.17	41,005.77	45,282.22
税金及附加	1,303.21	455.45	715.54	447.45
销售费用	9.84	-	-	2.60
管理费用	907.57	1,164.14	1,219.44	1,217.58
财务费用	8,668.73	13,533.42	5,591.71	6,734.63
其中：利息费用	8,663.26	13,527.09	5,586.36	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	0.34	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	216.57	268.46	295.16	147.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	68.46	138.58	163.42	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-33.37	-212.02	-35.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	149.31	547.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,899.97	9,342.52	7,067.50	9,339.18
加：营业外收入	5,004.40	15,331.93	15,276.92	11,045.41
减：营业外支出	3.88	-	1.18	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,100.55	24,674.44	22,343.24	20,384.59
减：所得税费用	147.86	6,110.05	3,015.57	2,568.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,952.69	18,564.39	19,327.67	17,815.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,952.69	18,564.39	19,327.67	17,815.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	164.46	-	-
六、综合收益总额	1,952.69	18,728.85	19,327.67	17,815.61

## 3、母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	49,184.49	91,939.08	137,722.74	71,623.87
收到的税费返还	-	497.82	1,067.92	-
收到其他与经营活动有关的现金	423,920.31	564,588.67	308,754.17	468,408.20
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>473,104.80</b>	<b>657,025.57</b>	<b>447,544.84</b>	<b>540,032.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	37,535.63	93,563.77	112,082.84	63,389.76
支付给职工以及为职工支付的现金	613.23	826.13	640.32	1,221.26
支付的各项税费	2,063.33	3,170.62	2,272.00	5,451.57
支付其他与经营活动有关的现金	327,988.81	793,606.56	399,541.42	530,685.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>368,201.01</b>	<b>891,167.07</b>	<b>514,536.59</b>	<b>600,748.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>104,903.79</b>	<b>-234,141.50</b>	<b>-66,991.76</b>	<b>-60,716.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益收到的现金	148.11	129.89	131.73	131.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.03	286.18	0.01
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>148.11</b>	<b>129.92</b>	<b>417.91</b>	<b>131.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,960.89	17,109.99	10,304.29	10,174.62
投资支付的现金	345.00	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	545.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,305.89</b>	<b>17,654.99</b>	<b>10,304.29</b>	<b>10,174.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,157.78</b>	<b>-17,525.07</b>	<b>-9,886.38</b>	<b>-10,043.15</b>

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	148,900.00	49,500.00
取得借款收到的现金	49,000.00	99,500.00	44,000.00	86,000.00
发行债券收到的现金	49,700.00	258,000.00	39,600.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	4,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>98,700.00</b>	<b>357,500.00</b>	<b>232,500.00</b>	<b>339,500.00</b>
偿还债务支付的现金	116,767.73	92,600.00	59,100.00	226,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,624.49	60,670.27	48,853.68	45,662.22
支付其他与筹资活动有关的现金	160.46	570.54	448.97	3,536.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>174,552.68</b>	<b>153,840.81</b>	<b>108,402.66</b>	<b>275,698.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-75,852.68</b>	<b>203,659.19</b>	<b>124,097.34</b>	<b>63,801.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>22,893.33</b>	<b>-48,007.39</b>	<b>47,219.21</b>	<b>-6,958.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	177,692.20	225,699.59	178,480.38	185,438.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>200,585.54</b>	<b>177,692.20</b>	<b>225,699.59</b>	<b>178,480.38</b>



## 二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

发行人的报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期发行人报告范围变化情况如下：

### （一）纳入会计报表的公司范围

截至 2020 年 9 月末，公司共有 18 家子公司纳入合并范围。具体情况如下表：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	子公司类型	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
1	余姚市自来水有限公司	23,837.91	全资子公司	100.00		投资设立
2	余姚市第二自来水有限公司	12,570.35	全资子公司	100.00		投资设立
3	余姚市城市排水有限公司	18,649.16	全资子公司	100.00		投资设立
4	余姚市名邑建设有限公司	40,000.00	全资子公司	100.00		投资设立
5	宁波市景胜城市综合物业服务有限公司	2,000.00	控股子公司	45.00		投资设立
6	余姚市城市天然气有限公司	6,000.00	全资子公司	100.00		收购股权
7	余姚申燃能源有限公司	2,000.00	控股子公司	45.00		投资设立
8	余姚市姚东自来水有限公司	6,000.00	全资子公司	100.00		投资设立
9	宁波阳明拍卖有限公司	300.00	全资子公司	100.00		无偿划转
10	余姚市城光路灯安装有限公司	200.00	全资子公司	100.00		无偿划转
11	余姚市城建国有资产经营有限公司	2,000.00	全资子公司	100.00		无偿划转
12	余姚市姚州建设工程检测有限公司	260.00	全资子公司	100.00		无偿划转
13	余姚市广播电视传播有限公司	50.00	全资子公司	100.00		无偿划转
14	余姚市广播电视广告有限公司	50.00	全资子公司	100.00		无偿划转
15	余姚市粮食收储有限公司	2,000.00	全资子公司	100.00		无偿划转
16	余姚市兴国商业资产管理有限公司	1,929.50	全资子公司	100.00		无偿划转
17	余姚市金属回收有限公司	595.35	全资子公司	100.00		无偿划转
18	宁波市新宇进出口有限公司	220.00	全资子公司	100.00		无偿划转

### （二）公司最近三年合并范围的重要变化情况

**1、2017 年度**

合并范围无变化。

**2、2018 年度****(1) 同一控制下的企业合并**

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
宁波阳明拍卖有限公司	85.00	合并前后均受同一最终控制方控制	2018 年 10 月 15 日	无偿划转股权协议签订日
余姚市城光路灯安装有限公司	100.00	合并前后均受同一最终控制方控制	2018 年 12 月 14 日	无偿划转股权协议签订日
余姚市城建国有资产经营有限公司	100.00	合并前后均受同一最终控制方控制	2018 年 12 月 14 日	无偿划转股权协议签订日
余姚市姚州建设工程检测有限公司	100.00	合并前后均受同一最终控制方控制	2018 年 12 月 14 日	无偿划转股权协议签订日

**3、2019 年度****(1) 非同一控制下企业合并**

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日的确定依据
余姚市广播电视传播有限公司	2019 年 6 月 20 日	100.00	无偿划转	股转协议签订日
余姚市广播电视广告有限公司	2019 年 6 月 18 日	100.00	无偿划转	股转协议签订日
余姚市粮食收储有限公司	2019 年 11 月 4 日	100.00	无偿划转	股转协议签订日

**(2) 其他原因的合并范围变动**

2019 年度投资设立子公司宁波市景胜城市综合物业服务有限公司，持股比例 45.00%，投资设立子公司余姚申燃能源有限公司，持股比例 45.00%。

**4、2020 年 1-9 月****(1) 同一控制下的企业合并**

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
余姚市金属回收有限公司	100.00	合并前后均受同一最终控制方控制	2020 年 6 月 9 日	无偿划转股权协议签订日

**(2) 非同一控制下的企业合并**

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日的确定依据
余姚市兴国商业资产管理有限公司	2020年1月1日	100.00	无偿划转	股转协议签订日
宁波市新宇进出口有限公司	2020年6月9日	100.00	无偿划转	

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### （一）合并报表指标

主要财务指标	2020年9月30日/2020年1-9月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
流动比率（倍）	2.46	3.09	3.15	3.76
速动比率（倍）	0.79	0.94	0.99	1.32
资产负债率（%）	59.74	58.76	56.65	59.32
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.43	0.65	0.47	0.55
净资产收益率（%）	0.36	1.30	1.37	1.49

#### （二）母公司报表指标

主要财务指标	2020年9月30日/2020年1-9月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
流动比率（倍）	2.30	3.13	2.72	2.63
速动比率（倍）	0.69	0.88	0.80	0.85
资产负债率（%）	57.16	55.61	53.77	56.30
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
净资产收益率（%）	0.15	1.39	1.55	1.60

上述各财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债合计/资产合计；
- (4) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (5) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- (6) EBIDTA 利息保障倍数=EBIDTA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- (7) 净资产收益率=净利润/所有者权益总计平均余额。

### (三) 发行人非经常性损益

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>资产处置损益</b>	1,352.89	-	149.31	471.40
<b>营业外收入</b>				
非流动资产报废利得	4.63	3.93	0.08	-
与企业日常活动无关的政府补助	-	17,095.35	17,483.61	13,766.57
非货币性资产交换利得	6,002.00	-	-	-
其他	6.28	211.33	179.90	148.27
<b>营业外支出</b>				
非流动资产报废损失	3.42	3.72	20.64	25.77
对外捐赠	10.00	10.00	10.00	1.50
其他	4.33	46.23	1.56	1.33
<b>计入其他收益的政府补助</b>	5,405.80	3,942.72	1900.00	2534.47
<b>合计</b>	<b>12,753.85</b>	<b>21,193.38</b>	<b>19,680.70</b>	<b>16,892.11</b>

公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月非经常性损益金额分别为 16,892.11 万元、19,680.70 万元、21,193.38 万元和 12,753.85 万元，主要是计入当期损益的政府补助，详见“第六节财务会计信息”中“四、管理层讨论与分析”中“（四）盈利能力分析”中政府补助明细。

## 四、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期的财务报表为基础，对报告期内发行人的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、运营能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析：

### （一）最近三年及一期合并报表口径分析

#### 1、资产结构分析

报告期内公司资产的构成情况如下：

发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	294,275.09	8.84	283,059.55	8.74	300,741.79	9.90	236,291.22	8.35
应收票据	219.00	0.01	100.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	28,631.88	0.86	29,957.31	0.92	22,082.66	0.73	18,266.88	0.65
预付款项	393,426.60	11.82	352,925.95	10.90	326,275.11	10.75	395,016.47	13.96
其他应收款	29,350.42	0.88	27,754.91	0.86	57,723.16	1.90	82,988.29	2.93
存货	1,604,377.25	48.20	1,608,830.86	49.67	1,557,181.26	51.28	1,361,634.74	48.12
其他流动资产	6,137.44	0.18	6,926.46	0.21	7,096.58	0.23	8,436.04	0.30
<b>流动资产合计</b>	<b>2,356,417.69</b>	<b>70.79</b>	<b>2,309,555.05</b>	<b>71.31</b>	<b>2,271,100.56</b>	<b>74.80</b>	<b>2,102,633.63</b>	<b>74.31</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	38,616.88	1.16	38,392.88	1.19	38,311.88	1.26	38,520.88	1.36
持有至到期投资	41,300.00	1.24	41,300.00	1.28	14,300.00	0.47	14,300.00	0.51
长期股权投资	18,183.38	0.55	11,676.70	0.36	11,538.12	0.38	11,374.70	0.40
投资性房地产	91,872.57	2.76	91,872.57	2.84	-	-	-	-

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
固定资产	170,945.78	5.14	176,449.27	5.45	151,089.11	4.98	140,267.62	4.96
在建工程	133,064.42	4.00	107,895.55	3.33	130,988.07	4.31	117,632.28	4.16
无形资产	154,536.96	4.64	154,474.17	4.77	153,267.52	5.05	153,281.74	5.42
商誉	1,800.00	0.05	1,800.00	0.06	1,800.00	0.06	1,800.00	0.06
长期待摊费用	261.35	0.01	287.25	0.01	70.11	0.00	107.26	0.00
递延所得税资产	144.34	0.00	144.34	0.00	144.34	0.00	94.34	0.00
其他非流动资产	321,462.14	9.66	305,084.15	9.42	263,790.71	8.69	249,686.02	8.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>972,187.83</b>	<b>29.21</b>	<b>929,376.87</b>	<b>28.69</b>	<b>765,299.86</b>	<b>25.20</b>	<b>727,064.84</b>	<b>25.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,328,605.51</b>	<b>100.00</b>	<b>3,238,931.92</b>	<b>100.00</b>	<b>3,036,400.42</b>	<b>100.00</b>	<b>2,829,698.47</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司总资产分别为 2,829,698.47 万元、3,036,400.42 万元、3,238,931.92 万元和 3,328,605.51 万元。2017 年末至 2020 年 9 月末，公司总资产规模逐年扩张，主要是由于发行人所承担的安置房建设及土地整理业务等规模增加，相应货币资金、其他应收款、存货、固定资产和在建工程的金额不断增加所致。

从资产构成来看，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动资产占总资产的比例分别为 74.31%、74.80%、71.31%和 70.79%，公司资产以流动资产为主，流动资产比例较为稳定，维持在 70%-80%之间。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 2,102,633.63 万元、2,271,100.56 万元、2,309,555.05 万元和 2,356,417.69 万元，2017 年末至 2020 年 9 月末流动资产规模逐年增加，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、预付账款和存货。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 727,064.84 万元、765,299.86 万元、929,376.87 万元和 972,187.83 万元，公司非流动资产规模持续增加。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产组成。具体分析如下：

## (1) 货币资金

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 236,291.22 万元、300,741.79 万元、283,059.55 万元和 294,275.09 万元，占资产总额的比例分别为 8.35%、9.90%、8.74%和 8.84%。公司货币资金主要是银行存款。

2018 年末较 2017 年末增加 27.28%，主要系发行人 2018 年 12 月 21 日发行中期票据获得募集资金 4 亿元。报告期内其余各期末公司货币资金余额波动较小，在资产总额中的占比保持基本稳定。2017 年末至 2020 年 9 月末公司的货币资金明细如下：

## 公司2017年末至2020年9月末货币资金明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年	2018 年	2017 年
现金	12.44	12.05	10.13	17.50
银行存款	259,343.06	237,709.33	266,511.75	224,675.84
其他货币资金	34,919.59	45,338.17	34,219.91	11,597.88
合计	<b>294,275.09</b>	<b>283,059.55</b>	<b>300,741.79</b>	<b>236,291.22</b>

注：其他货币资金全部为 7 天通知存款，为发行人实行竞争性存放的闲置资金。

## 2020 年 9 月末受限制的货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日
履约保证金	20.00
用于担保的定期存款或通知存款	27,000.00
合计	<b>27,020.00</b>

## (2) 应收账款

公司的应收账款主要为安置房销售回款等所形成的应收款项。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人应收账款余额分别为 18,266.88 万元、22,082.66 万元、29,957.31 万元和 28,631.88 万元，2019 年末公司应收账款余额较 2018 年末增加 7,874.65 万元，增幅达 35.66%，

主要系新增土储中心黄山公寓一期安置房房款、棚户区改造、三置换田屋地块等应收款项。

报告期内各期末应收账款按风险类别明细如下：

单位：万元、%

类 别	2020 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,780.92	100.00	149.04	0.52	28,631.88
其中：非关联方组合	28,780.92	100.00	149.04	0.52	28,631.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	28,780.92	-	149.04	-	28,631.88
类 别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,106.35	100.00	149.04	0.50	29,957.31
其中：非关联方组合	30,106.35	100.00	149.04	0.50	29,957.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	30,106.35	-	149.04	-	29,957.31
类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,193.62	100.00	110.97	0.50	22,082.66
其中：非关联方组合	22,193.62	100.00	110.97	0.50	22,082.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					



合 计	22,193.62	-	110.97	-	22,082.66
类 别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,360.43	100.00	93.56	0.50	18,266.88
其中：非关联方组合	18,360.43	100.00	93.56	0.50	18,266.88
8 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	18,360.43	-	93.56	-	18,266.88

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款前五大明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
土储中心黄山公寓一期安置房房款	14,747.44	49.23	73.74	3 年以上	安置房房款	否
棚户区改造	7,875.92	26.29	39.38	3 年以上	安置房房款	否
北辰雅苑安置房款	1,000.00	3.34	5.00	3 年以上	安置房款	否
三置换田屋地块	3,961.03	13.22	19.81	1 年以内	安置房款	否
余姚市自来水三七市厂	561.26	1.87	2.81	1-2 年	供水款	否
合 计	28,145.65	93.95	140.73			

截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款前五大明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
------	------	----	------	----	------	-------

土储中心黄山公寓一期安置房房款	14,747.44	51.51	73.74	3年以上	安置房房款	否
棚户区改造	7,875.92	27.51	39.38	3年以上	安置房房款	否
北辰雅苑安置房款	1,000.00	3.49	5.00	3年以上	安置房款	否
余姚市丈亭镇人民政府	646.11	2.26	-	1-2年	供水款	否
余姚市自来水三七市厂	696.27	2.43	-	1-2年	供水款	否
合 计	<b>24,965.74</b>	<b>87.20</b>	<b>118.12</b>			

发行人应收账款中应收安置房房款形成的主要原因为发行人受相关政府部门要求建设安置房，但由于安置房建造和拆迁工程非同步进行。安置房建完后拆迁工程仍未完成，部分未完成拆迁的拆迁户未向发行人缴纳安置房款，故导致发行人形成由安置房销售回款等所形成的应收账款。因发行人会计核算时将安置户欠缴的汇款按照项目归集，因此应收账款前五名中应收安置房款单位为项目名称或项目委托单位。

公司对应收款项的坏账计提政策为：对合并范围以外的关联方以及应收政府部门款项不计提坏账，其余应收款项按照余额百分比法计提 0.50%的坏账准备。

### （3）预付款项

预付款项主要用于核算公司委托余姚市人民政府房屋动迁管理办公室、余姚市污水收集工程建设指挥部等政府部门和企事业单位的安置房项目拆迁预付款及供水、污水及燃气工程预付款。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别为 395,016.47 万元、326,275.11 万元、352,925.95 万元和 393,426.60 万元，占资产总额的比例分别为 13.96%、10.75%、10.90%和 11.82%。

公司 2018 年末预付款项余额较 2017 年末减少 17.40%，主要系预付余姚市人民政府房屋动迁管理办公室款项减少。公司预付款项主要系发行人与余姚市人民政府房屋动迁管理办公室形成的预付款。

### 2017 年至 2020 年 9 月预付账款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2020年9月末余额		2019年年末余额		2018年年末余额		2017年年末余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	64,695.55	16.44	40,260.52	11.41	14,883.95	4.56	57,715.02	14.61
1至2年	19,089.00	4.85	12,881.76	3.65	29,742.98	9.12	16,379.31	4.14
2至3年	12,456.63	3.17	29,717.44	8.42	15,800.97	4.84	54,535.57	13.81
3年以上	297,185.42	75.54	270,066.23	76.52	265,847.22	81.48	266,386.56	67.44
合计	393,426.60		352,925.95		326,275.11		395,016.47	

截至2019年末，公司预付款项金额前五名的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末余额	占预付款项年末余额比例	账龄	款项性质
余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	否	150,470.91	42.64	3年以上	拆迁预付款
余姚市污水收集工程建设指挥部	否	90,465.07	25.63	3年以上	工程预付款
西北环线南侧凤山地块开发建设前期指挥部	否	42,357.06	12.00	3年以上	工程预付款
余姚市城镇建设开发有限公司	是	27,971.31	7.93	3年以上	工程预付款
余姚市阳明街道丰南安置用房项目	否	17,856.40	5.06	3年以上	工程预付款
合 计		329,120.74	93.25		

截至2020年9月末，发行人预付款项金额前五名的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末余额	占预付款项年末余额比例	账龄	款项性质
余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	否	171,470.91	43.58	3年以上	拆迁预付款
余姚市污水收集工程建设指挥部	否	97,648.92	24.82	3年以上	工程预付款

西北环线南侧凤山地块开发建设前期指挥部	否	42,357.06	10.77	3 年以上	工程预付款
余姚市城镇建设开发有限公司	是	27,971.31	7.11	3 年以上	工程预付款
余姚市阳明街道丰南安置房项目	否	17,856.40	4.54	3 年以上	工程预付款
合 计		<b>357,304.59</b>	<b>90.82</b>		

拆迁预付款系公司安置房项目、土地整理开发项目建设过程中，地块上原有住户的拆迁费用。拆迁过程中，公司委托余姚市人民政府房屋动迁管理办公室等单位进行拆迁，并对原住户进行拆迁补偿。公司需要将预计的拆迁补偿金额预付给被委托的拆迁单位，由拆迁单位将拆迁补偿款支付给原住户，形成预付款项，待未来拆迁完成后，将拆迁成本转入存货。

预付款项账龄较长的主要原因是预付账款所涉及项目本身建设工期较长，尚未完工；完工后还需要竣工决算审计，未决算前因实际工程造价不确定，亦无法结算。

#### （4）其他应收款

其他应收款主要用于核算公司与其他单位的往来款、保证金、以及其他单位向公司购买安置房的欠款等款项。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款分别为 82,988.29 万元、57,723.16 万元、27,754.91 万元和 29,350.42 万元，占资产总额的比例分别为 2.93%、1.90%、0.86%和 0.88%。报告期内各期末其他应收款账面余额按性质分类如下：

#### 其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
往来款	20,284.19	18,536.10	44,978.30	64,239.09
备用金	26.50	95.17	29.20	31.67
押金保证金	7,203.01	7,648.51	11,796.58	17,136.15
税收减免	-	-	-	14.20
保修金	1,114.98	1,044.26	1,114.98	-
政府补助	802.65	529.59	-	1,800.00
合 计	<b>29,431.33</b>	<b>27,853.63</b>	<b>57,919.05</b>	<b>83,221.10</b>

公司 2019 年末其他应收款余额较 2018 年末减少 30,065.42 万元，下降幅度达 51.91%，主要系收回华融金融租赁股份有限公司、余姚市人民政府房屋动迁管理办公室等公司往来款。2018 年末较 2017 年末其他应收款减少 30.44%，主要系应收宁波舜建集团有限公司、余姚市四明广场建设投资有限公司、余姚市高铁站场建设投资有限公司等公司往来款减少所致。

2019 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
广州越秀融资租赁有限公司	否	保证金	6,300.00	1 年以内	22.62	31.50
余姚市自来水管理服务中心	否	往来款及押金	4,897.38	3 年以上	17.58	24.49
余姚市舜财投资控股有限公司	是	往来款	1,700.00	3 年以上	6.10	8.50
余姚市物管中心	否	保修金	1,044.26	2-3 年	3.75	5.22
余姚市青少年社会实践服务中心	是	往来款	950.00	3 年以上	3.41	
合 计			<b>14,891.64</b>		<b>53.46</b>	<b>69.71</b>

2020 年 9 月 30 日其他应收款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
余姚市自来水管理服务中心	往来款及押金	4,897.38	3 年以上	16.64	24.49
广州越秀融资租赁有限公司	保证金	6,300.00	1-2 年	21.41	31.50
余姚市物管中心	保修金	1,334.50	3 年以上	4.53	5.22

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
余姚市舜财投资控股有限公司	往来款	1,700.00	3 年以上	5.78	8.50
余姚市青少年社会实践 服务中心	往来款	950.00	3 年以上	3.23	0.00
合 计		15,181.88		51.58	69.71

公司其他应收款中经营性与非经营性往来款情况如下：

1) 公司报告期内，其他应收款经营性和非经营性款项分类金额如下：

单位：万元，%

类别	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
非经营性款项	2,650.00	9.03	2,650.00	9.51	2,650.00	4.58	2,650.00	3.18
经营性款项	26,700.42	90.97	25,203.63	90.49	55,269.05	95.42	80,571.10	96.82
合计	29,350.42	100.00	27,853.63	100.00	57,919.05	100.00	83,221.10	100.00

发行人将其他应收款中与其他单位发生的无业务往来背景的资金拆借及往来款归类于非经营性其他应收款。经营性其他应收款的组成主要包括押金保证金、备用金、政府补助等。

最近一年及一期经营性与非经营性往来款具体明细情况如下：

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业 (参照会计标 准)	2020 年 9 月	2019 年 末
		余额	余额
应收广州越秀融资租赁有限公司保证金	否	6,300.00	6,300.00
应收余姚市自来水管理服务中心往来款及押金	否	4,897.38	4,897.38
应收余姚市物管中心保修金	否	1,334.50	1,044.26
应收余姚市建设局一户一表改造项目往来款	否	944.17	944.17
代付工地水电费（玉皇山（凤山）指挥部、佳汇景苑幼儿园等）	否	752.98	525.02

应收余姚市河姆渡镇人民政府往来款	否	-	676.1
应收余姚市三七市镇人民政府往来款	否	-	591.42
应收余姚市丈亭镇人民政府往来款	否	-	516.93
应收马渚渚山水厂滤池扩建工程往来款	否		339
应收马渚镇人民政府往来款	否		150.55
应收余姚市住房和城乡建设局往来款	否		268.16
其他政策性粮油补助款	否	802.65	-
余姚市土地交易储备中心往来款	否	369.01	-
国库基建款	否	233	-
宁波网上粮食市场往来款	否	100	-
其他	否	10,966.73	8,950.64
<b>经营性往来款和资金拆借余额</b>		<b>26,700.42</b>	<b>25,203.63</b>
余姚市青少年社会实践服务中心	是	950	950
余姚市舜财投资控股有限公司	是	1,700.00	1,700.00
<b>非经营性往来款和资金拆借余额</b>		<b>2,650.00</b>	<b>2,650.00</b>
<b>合计</b>		<b>29,350.42</b>	<b>27,853.63</b>

## 2) 报告期内非经营性往来款余额明细情况如下:

单位: 万元

单位名称	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
余姚市青少年社会实践服务中心	950.00	950.00	950.00	950.00
余姚市舜财投资控股有限公司	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
<b>合计</b>	<b>2,650.00</b>	<b>2,650.00</b>	<b>2,650.00</b>	<b>2,650.00</b>

报告期内发行人的非经营其他应收款具体情况如下:

a、余姚市青少年社会实践服务中心为发行人关联方，系发行人参股但不参与日常经营决策的单位。发行人对余姚市青少年社会实践服务中心的出资款及结转股权投资明细情况如下:

日期	金额(万元)	款项性质
2008.12.01	300.00	投资款
2009.04.13	500.00	投资款
2010.10.25	400.00	投资款
2012.05.28	500.00	投资款

2012.09.27	500.00	投资款
2013.05.09	250.00	投资款
2013.12.31	-1,500.00	根据余国资[2012]29号文，公司将1,500.00万元转为可供出售金融资产。
合计	950.00	

截至2020年9月末，发行人应收余姚市青少年社会实践服务中心950万元，尚待余姚市国有资产管理办公室出具文件后转为可供出售资产。

b、余姚市舜财投资控股有限公司为发行人控股股东的控股股东，根据《余姚市人民政府办公室关于市国有资产管理局要求组建舜信担保有限公司的复函》，同意组建余姚市舜信担保有限公司，由余姚市国有资产经营管理有限公司（现名：余姚市舜财投资控股有限公司）筹集资金15.00亿元，相关国有投资公司筹集3.00亿元，注册资本分步到位，组建时注册资本3.60亿元，出资方式为货币出资。实际出资时，舜财投资出资3.00亿元，相关国有投资公司出资0.60亿元，发行人出资0.17亿元，但股东仅登记为余姚市舜财投资控股有限公司。因此，该笔其他应收款实质为委托余姚市舜财投资控股有限公司投资余姚市舜信担保有限公司的股权投资款。

上述非经营性往来款根据《余姚市城市建设投资发展有限公司关联交易管理制度》、《余姚市城市建设投资发展有限公司资金拆借管理制度》等关于资金拆借的规定进行了必要的审批流程。

本期债券存续期内，发行人将继续按照上述规定规范操作资金拆借，并将在年度报告中持续披露相关情况。

#### （5）存货

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，公司存货余额分别为1,361,634.74万元、1,557,181.26万元、1,608,830.86万元和1,604,377.25万元，占资产总额的比例分别为48.12%、51.28%、49.67%和48.20%。公司的存货主要由库存商品和开发成本组成。

2018年末存货余额较2017年末增长14.36%，主要为开发成本增长。开发成本在存货中占比最大，其金额主要由发行人在土地整理开发及安置房建造中前期所投入的资金构成。由于近年来，发行人负责余姚市主要安置房项目建设，公司安置房等在建项目及土地拆迁业务不断增加，导致发行人在开发成本同比增加。



近三年及一期，公司存货明细表如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
原材料	1,063.09	2,478.76	1,627.41	1,248.19
库存商品	270,889.90	238,239.37	221,811.49	196,681.82
周转材料	18.10	15.86	2.75	1.94
开发成本	1,332,406.17	1,368,096.87	1,333,739.60	1,163,702.79
<b>合计</b>	<b>1,604,377.25</b>	<b>1,608,830.86</b>	<b>1,557,181.26</b>	<b>1,361,634.74</b>

截至 2020 年 9 月末，公司开发成本共计 1,332,406.17 万元，其中包括土地整理开发项目 506,854.47 万元，占比 38.04%，主要包括拆迁安置补偿费及“七通一平”费用等；安置房项目 281,116.19 万元，占比 21.10%，主要包括土地费用、安置房及配套设施工程费用等；市政基础设施建设项目 526,366.47 万元，占比 39.50%，主要包括污水工程、路面和桥梁建设等；其他工程零星工程 118,586.29 万元，占比 8.90%。根据谨慎性原则，公司在每期末分别对各类存货进行存货跌价准备测试，公司近两及一期末不存在存货跌价准备迹象

## 截至2020年9月30日，开发成本的明细项目以及主要项目的详细情况如下：

单位：万元

序号	项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	项目类型	2020年9月末开发成本余额	后续投资金额	预期收益实现方式	预期回款时间
1	兰墅桥村地块项目	2009年	已完工	87,872.97	土地整理	107,122.36	-	土地出让金返还收入	2022年
2	全民健身中心以东，俞家桥村以西，江以北地块项目	2010年	2021年	39,947.12	土地整理	36,126.92	3,820.20	土地出让金返还收入	2021年
3	梨洲街道最良村四明东路南侧沙桥地块项目	2015年	2022年	22,742.31	土地整理	20,934.59	1,807.72	土地出让金返还收入	2022年
4	永丰村	2008年	2025年	200,846.25	土地整理	7,661.85	193,184.40	土地出让金返还收入	2025年
5	三官堂区块开发项目	2012年	2023年	43,187.27	土地整理	24,144.47	19,042.80	土地出让金返还收入	2023年
6	仓前路地块	2004年	2025年	75,465.26	土地整理	4,465.26	71,000.00	土地出让金返还收入	2025年
7	全民健身中心北侧-兰墅桥	2009年	已完工	15,500.00	土地整理	19,200.42	-	土地出让金返还收入	2020年
8	三凤桥地块	2009年	已完工	1,878.61	土地整理	3,171.15	-	土地出让金返还收入	2021年
9	康复路东侧南郊地块	2008年	2020年	38,068.08	土地整理	35,331.76	2,736.32	土地出让金返还收入	2021年

序号	项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	项目类型	2020年9月末开发成本余额	后续投资金额	预期收益实现方式	预期回款时间
10	磨刀桥区块项目	2008年	2020年	30,249.78	土地整理	26,257.13	3,992.65	土地出让金返还收入	2021年
11	玉皇山周边区块项目	2008年	已完工	92,741.58	土地整理	93,490.56	-	土地出让金返还收入	2021年
12	兰江街道城中村“三置换”改造项目	2018年	2023年	166,306.00	土地整理	128,948.00	37,358.00	土地出让金返还收入	2025年-2027年
13	原屹东电子西地块	2011年	已完工	12,000.00	安置房	12,109.68	-	安置房销售或拍卖收入	2020年-2025年
14	兰墅公寓三期安置房（地块二）	2014年	已完工	78,938.99	安置房	29,764.18	-	安置房销售或拍卖收入	2019年-2025年
15	北环西路南侧地块安置房项目	2011年	2023年	81,480.39	安置房	40,158.27	41,322.12	安置房销售或拍卖收入	2019年-2025年
16	文字地块安置房项目	2013年	已完工	68,038.14	安置房	72,420.47	-	安置房销售或拍卖收入	2019年-2025年
17	三七市地块安置房项目	2010年	已完工	19,289.87	安置房	22,577.06	-	安置房销售或拍卖收入	2019年-2025年
18	兰墅公寓安置房三期（地块一）	2012年	已完工	129,421.35	安置房	104,086.53	-	安置房销售或拍卖收入	2019年-2025年
19	中山北路新建工程（金山路-北环路）	2010年	已完工	23,014.00	道路新建或改造工程	23,014.00	-	停车费收入	自2020年起，50年
20	余马公路城区段道路改造工程	2008年	已完工	33,911.25	道路新建或改造工程	33,911.25	-	停车费收入	
21	世南西路延伸工程（梁周线-开封路）	2009年	已完工	33,509.65	道路新建或改造工程	33,509.65	-	停车费收入	

序号	项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	项目类型	2020年9月末开发成本余额	后续投资金额	预期收益实现方式	预期回款时间
22	四明东路及周边区块改造工程	2010年	已完工	62,157.30	道路新建或改造工程	62,157.30	-	停车费收入	
23	中山南路一期道路新建工程（四明东路-谭家岭东路）	2011年	已完工	40,459.67	路新建或改造工程	40,459.67	-	停车费收入	
24	中山北路三期道路新建工程（北环东路-舜达道路北）	2011年	已完工	47,519.60	道路新建或改造工程	47,519.60	-	停车费收入	
25	中山北路四期道路新建工程（舜达东路北-舜宇路）	2011年	已完工	16,396.82	道路新建或改造工程	16,396.82	-	停车费收入	
26	长安路延伸工程	2008年	已完工	14,986.61	道路新建或改造工程	14,986.61	-	停车费收入	
27	新西门南路道路改造工程(谭家岭西路-黄山路)	2013年	已完工	9,338.17	道路新建或改造工程	9,338.17	-	停车费收入	
28	中山中路新建工程（阳明东路-纬十路）	2009年	已完工	8,863.29	道路新建或改造工程	8,863.29	-	停车费收入	
29	经十九路工程（长安路-余马公路）	2013年	已完工	9,181.83	道路新建或改造工程	9,181.83	-	停车费收入	
30	新西门路改造工程（世南西-北兰江）	2010年	已完工	8,789.02	道路新建或改造工程	8,789.02	-	停车费收入	
31	南雷南路道路完善工程	2013年	已完工	8,937.70	道路新建或改造工程	8,937.70	-	停车费收入	
32	舜汇路（兴城路-新建北路）道路新建工程	2012年	已完工	8,262.83	道路新建或改造工程	8,262.83	-	停车费收入	
33	其他项目	-	-	-	-	218,977.91	-	-	-

序号	项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	项目类型	2020年9月末开发成本余额	后续投资金额	预期收益实现方式	预期回款时间
	合计			1,529,301.71		1,332,276.31			

注1：土地整理项目由于涉及政府规划调整、土地出让计划变动、以及周边工程进度等原因，导致项目建设周期较长。

注2：部分安置房项目的已投资额大于存货账面余额，系发行人预付安置房建设单位的工程款尚未结算，在预付款项科目列示。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人存货-开发成本中存在市政基础建设项目 526,366.47 万元，竣工决算后将结转至其他非流动资产。该部分项目的未来实现收益的方式主要包括污水经营收入、自来水经营收入、停车费收入、绿化养护费收入等，与其他非流动资产-市政基础设施建设项目未来实现收益的方式基本一致。现就进一步细化的明细项目收益实现情况列示如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面金额	预期收益实现方式	预计回款金额	预期回款时间
1	城区管网工程	自来水工程	1,458.12	自来水经营收入	1,458.12	自 2021 年起，25 年
2	扶贫开发雨水管改造（二期）工程	污水工程	1,834.29	污水经营收入	3,100.64	
3	其他小额污水工程	污水工程	1,266.35	污水经营收入		
4	创国家园林城市工程	绿化改造工程	419.56	绿化养护费收入	33.25	自 2021 年起，10 年
5	机器人峰会景观提升改造工程	绿化改造工程	283.76	绿化养护费收入		
6	中山北路新建工程（金山路-北环路）	道路新建或改造项目	26,077.34	停车费收入	201,918.00	自 2021 年起，50 年
7	余马公路城区段道路改造工程	道路新建或改造项目	36,158.89	停车费收入		
8	世南西路延伸工程（梁周线-开封路）	道路新建或改造项目	37,630.11	停车费收入		
9	四明东路及周边区块改造工程	道路新建或改造项目	70,204.30	停车费收入		
10	中山南路一期道路新建工程（四明东路-谭家岭东路）	道路新建或改造项目	45,618.55	停车费收入		
11	中山北路三期道路新建工程（北环东路-舜达道路北）	道路新建或改造项目	53,278.28	停车费收入		

序号	项目名称	项目类型	账面金额	预期收益实现方式	预计回款金额	预期回款时间
12	中山北路四期道路新建工程（舜达东路北-舜宇路）	道路新建或改造项目	18,352.74	停车费收入		
13	长安路延伸工程	道路新建或改造项目	16,478.76	停车费收入		
14	新西门南路道路改造工程(谭家岭西路-黄山路)	道路新建或改造项目	10,658.03	停车费收入		
15	中山中路新建工程（阳明东路-纬十路）	道路新建或改造项目	10,043.06	停车费收入		
16	经十九路工程（长安路-余马公路）	道路新建或改造项目	9,665.87	停车费收入		
17	新西门路改造工程（世南西-北兰江）	道路新建或改造项目	9,636.47	停车费收入		
18	南雷南路道路完善工程	道路新建或改造项目	9,560.82	停车费收入		
19	舜汇路（兴城路-新建北路）道路新建工程	道路新建或改造项目	9,022.74	停车费收入		
20	老小区整治改造南园新村	道路新建或改造项目	2,568.47	停车费收入		
21	文山路工程	道路新建或改造项目	5,297.38	停车费收入		
22	南兰江路（开丰路-梁周线）二期工程	道路新建或改造项目	7,797.44	停车费收入		
23	北滨江路东延（东旱门路-舜奇地块东）及周边道路新建工程	道路新建或改造项目	13,216.38	停车费收入		
24	四明东路（城东路-南排江路）道路新建工程	道路新建或改造项目	2,899.43	停车费收入		

序号	项目名称	项目类型	账面金额	预期收益实现方式	预计回款金额	预期回款时间
25	四明西路西延二期工程（郭相桥中桥-直江路）	道路新建或改造项目	2,486.25	停车费收入	206,510.00	
26	南兰江西路一期（兰墅大桥至开丰路）新建工程	道路新建或改造项目	2,137.69	停车费收入		
27	北滨江路东延二期工程	道路新建或改造项目	2,264.39	停车费收入		
28	姚江中学配套道路新建工程	道路新建或改造项目	1,464.69	停车费收入		
26	其他小额项目	道路新建或改造项目	118,586.29	停车费收入		
合计			526,366.47		206,510.00	

#### （6）可供出售金额资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司可供出售金额资产期末净值分别为 38,520.88 万元、38,311.88 万元、38,392.88 万元和 38,616.88 万元，占资产总额的比例分别为 1.36%、1.26%、1.19% 和 1.16%。公司可供出售金融资产均系按成本计量的可供出售权益工具。

截至 2020 年 9 月 30 日公司可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	账面余额	减值准备	账面价值	在被投资单位持股比例
余姚市首创水务有限公司	1,000.00		1,000.00	4.76
余姚市首创污水处理有限公司	2,000.00		2,000.00	10.00
余姚市燎原灯具有限公司	200.00	200.00	0.00	3.33
浙江国华余姚燃气发电有限责任公司	9,500.00		9,500.00	20.00
余姚市青少年社会实践服务中心	1,800.00		1,800.00	75.00
余姚市光金棚改恒富股权投资基金合伙企业	24,011.88		24,011.88	20.00
宁波喜威清洁能源有限公司	280.00		280.00	20.00
宁波市恒联民用爆破器材有限公司	25.00		25.00	3.57
合 计	38,816.88	200.00	38,616.88	



## (7) 持有至到期投资

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，公司持有至到期投资余额分别为14,300.00万元、14,300.00万元、41,300.00万元和41,300.00万元。

报告期内各期末公司持有至到期投资明细如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日			2019年12月31日			2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
余姚天然气ABS认购款	41,300.00	-	41,300.00	41,300.00	-	41,300.00	14,300.00	-	14,300.00	14,300.00	-	14,300.00
合计	41,300.00	-	41,300.00	41,300.00	-	41,300.00	14,300.00	-	14,300.00	14,300.00	-	14,300.00

## (8) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产期末净值分别为140,267.62万元、151,089.11万元、176,449.27和170,945.78万元，占资产总额的比例分别为4.96%、4.98%、5.45%和5.14%。

公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备等构成，房屋建筑物系公司及其子公司自用办公楼等，机器设备主要系天然气和供水的管道等。

公司近三年及一期公司固定资产分类余额如下：

2017年12月31日至2020年9月30日公司固定资产分类明细表

单位：万元

类别	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
房屋、建筑物	98,330.39	98,223.04	65,609.37	65,682.68
机器设备	198,079.54	195,609.53	185,985.40	165,259.80
运输工具	1,595.52	1,584.71	1,364.21	1,342.86
办公设备及其他	2,064.00	2,762.96	2,402.63	2,194.12
减：累计折旧	129,123.66	121,730.97	104,272.50	94,211.83
合计	170,945.78	176,449.27	151,089.11	140,267.62

## (9) 在建工程

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司在建工程期末余额分别为 117,632.28 万元、130,988.07 万元、107,895.55 万元和 133,064.42 万元，占资产总额的比例分别为 4.16%、4.31%、3.33%和 4.00%。

2020 年 9 月末公司在建工程余额较 2019 年末增加 25,168.87 万元，增幅达 23.33%，主要系姚西北海涂片污水治理工程、天然气管道安装工程等项目加大投资。2019 年末公司在建工程余额较 2018 年末减少 23,092.52 万元，减幅达 17.63%，主要系姚东水厂工程、姚东水厂工程、一户一表工程等项目部分完工结转。

截至 2020 年 9 月 30 日，在建工程余额明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
兆东水厂	1,700.90		1,700.90
原水管铺设	-		-
姚西北海涂片污水治理工程	18,213.58		18,213.58
天然气管道安装工程	50,944.70		50,944.70
自来水管道路工程	22,347.41		22,347.41
一户一表工程	5,461.89		5,461.89
水库	17,571.79		17,571.79
梁弄镇水厂	1,835.60		1,835.60
农村饮用水达标提标工程	1,377.63		1,377.63
第三粮库	13,158.30		13,158.30
其他工程	205.51		205.51
<b>合计</b>	<b>132,817.31</b>		<b>132,817.31</b>

## (10) 无形资产

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，公司无形资产期末余额分别为153,281.74万元、153,267.52万元、154,474.17万元和154,536.96万元，占资产总额比例为5.42%、5.05%、4.77%和4.64%。报告期内，公司无形资产期末余额变动较小。

公司无形资产主要由土地使用权构成。

报告期内各期末公司无形资产明细情况如下：

单位：万元

类别		2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
土地使用权		154,326.17	154,312.00	153,163.29	153,219.27
知识产权	软件	190.17	141.55	79.02	31.67
	管网系统	20.62	20.62	26.20	30.80
合计		154,536.96	154,474.17	153,267.52	153,281.74

## 截至 2020 年 9 月末，发行人无形资产中主要土地使用权明细表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路南侧）	余国用（2004）第 05707 号	混合用地	出让	59,463.00	128,899.23	是	是
2	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路以北）	余国用（2004）第 05709 号	商业用地	出让	48,556.00	8,629.98	是	是
3	马渚镇马渚村	余国用（2009）第 08049 号	工业用地	出让	2,462.31	114.26	否	是
4	余姚市朗霞街道迎霞北路 89 号、崇文路 157 号	余国用（2015）第 10568 号	商业用地	出让	12,371.99	1,826.12	否	是
5	余姚市阳明街道老方桥西街村	余国用（2009）第 08511 号	工业用地	出让	2,690.00	102.83	否	是
6	余姚市海滨产业区	余国用（2011）第 03190 号	工业用地	出让	20,000.03	1,046.73	否	是
7	余姚市东南街道明伟村黄山路北侧	余国用（2004）05708 号	混合住宅	出让	46,535.00	8,479.31	是	是

序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押	是否缴纳土地出让金
8	余姚市工业开发区 B 区	021944561 余姚镇国用（2001）字第 2067 号	商服用地	出让	1,771.50	3,679.65	否	是
9	余姚镇长安路	021944562 余姚镇国用（2001）第 2068 号	商服用地	出让	4,166.06		否	是
10	余姚镇巍星路	余国用（2004）字第 02069 号	商服用地	出让	417.79		否	是
11	余姚镇巍星路	余国用（2004）第 02067 号	商服用地	出让	15,151.43		否	是
12	马渚镇锁澜桥南	余国用（2004）第 02072 号	工业	出让	10,980.40	386.41	否	否
13	阳明街道科技园区内	权证在办理中	-	出让	15,869.00	1,193.09	否	是
	合计					154,357.60		

#### （11）其他非流动资产

近三年及一期末，公司其他非流动资产期末余额分别为249,686.02万元、263,790.71万元、305,084.15万元和321,462.14万元，占资产总额比例为8.82%、8.69%、9.42%和9.66%。

公司其他非流动资产主要由市政基础设施和递延税款组成。市政基础设施主要系道路改造工程、绿化工程等市政基础设施工程项目，该部分市政基础设施由公司负责建设，期末余额为投资建设成本，开发完成后，将该部分业务资金进入其他非流动资产，并不存在市住建局回购行为，未来计划通过绿化养护费、道路维护费、停车位收费及广告位收费权等方式实现收益。

2020年9月末较2019年末增加5.37%，2019年末较2018年末增加15.65%，2018年末较2017年末增加5.65%。2019年末较2018年末增幅较大，主要系竣工结算后市

政基础设施转入所致。

近三年及一期末，其他非流动资产明细如下：

单位：万元

	2020 年 9 月末余额	2019 年年末余额	2018 年年末余额	2017 年年末余额
市政基础设施	321,155.21	304,766.68	263,452.16	249,326.40
递延税款	306.93	317.47	338.55	359.62
合计	<b>321,462.14</b>	<b>305,084.15</b>	<b>263,790.71</b>	<b>249,686.02</b>

截至2020年9月末，其他非流动资产中金额较大的市政基础设施施工项目情况如下表所示：

单位：万元

工程名称	财政文号	入账时间	金额
水泥厂路工程	预核基 2005 第 6 号	2005 年	1,115.28
新西门路延伸工程	预核基 2005 第 2 号	2005 年	1,514.42
开封路绿化工程工程	预核基 2005 第 17 号	2005 年	1,660.71
四明西路延伸工程项目	预核基 2005 第 10 号	2005 年	4,654.40
甬余余夫线城区段道路工程	预核基 2005 第 9 号	2005 年	4,722.23
新建路改造工程	预核基 2006 第 9 号	2006 年	4,084.87
世南西路延伸工程	预核基 2006 第 13 号	2006 年	2,708.98
阳明西路(新建路年丰南桥)改造工程	预核基 2006 第 15 号	2006 年	7,132.71
俞家桥路新建工程	预核基 2006 第 16 号	2006 年	1,427.21
龙山西麓改建工程（阳明广场）	预核基 2006 第 17 号	2006 年	1,851.11
体育场路以北地块绿化（舜北公园）工程	预核基 2006 第 18 号	2006 年	6,280.50
南滨江路(姚江桥年西石山桥)工程	预核基 2006 第 20 号	2006 年	3,790.29
中山路及立交工程	预基核 2008 第 11 号	2008 年	10,158.22
西石山北路延伸工程	预基核 2008 第 12 号	2008 年	3,475.32

工程名称	财政文号	入账时间	金额
西石山南路新建工程（一期）	预基核 2008 第 13 号	2008 年	1,492.94
富巷北路公铁立交工程	预基核 2008 第 15 号	2008 年	3,471.35
南雷路(新建桥至舜水南路)改造工程	预基核 2008 第 16 号	2008 年	1,937.48
城区创园区域内增绿工程	预核基 2011 第 2 号	2011 年	1,576.50
王阳明故居周边房屋拆迁工程	预核基 2011 第 4 号	2011 年	2,475.77
阳明西路(玉立路年丰南桥东)道路改造工程	预核基 2011 第 6 号	2011 年	8,372.40
阳明东路改造工程	预核基 2011 第 7 号	2011 年	3,130.73
市城区经七路延伸及纬四路道路完善工程	预核基 2011 第 8 号	2011 年	1,164.46
新建北路道路改造工程	预核基 2011 第 11 号	2011 年	1,735.80
世南路道路改造工程	预核基 2011 第 12 号	2011 年	6,445.31
府前路拓宽改造工程	预核基 2011 第 15 号	2011 年	2,328.41
四明东路道路新建工程	预核基 2011 第 39 号	2011 年	1,976.36
山西新村 31 幢房屋拆迁工程	预核基 2011 第 47 号	2011 年	1,296.77
东早门路（一期）新建工程	预核基 2011 第 49 号	2011 年	3,320.41
谭家岭西路(南雷南路年梁周线)道路改造工程	预核基 2011 第 50 号	2011 年	5,561.76
姚江两岸景观改造亮化工程	预核基 2011 第 51 号	2011 年	1,006.76
桐江桥地下停车场工程	预核基 2013 第 23 号	2013 年 12 月	6,880.62
广安路（四明西路年谭家岭西路）绿化及河坎整治工程	预核基 2013 第 31 号	2013 年 12 月	1,648.33
市路灯管理处办公及仓库用房建设工程	预核基 2013 第 28 号	2014 年 2 月	2,130.71
胜山西路新建工程	余财基核[2014]40 号	2014 年 10 月	4,935.94
城区见缝插绿工程及花园新村地块绿地工程	余财基核[2014]42 号	2014 年 10 月	1,242.16
西石山南路延伸工程	余财基核[2015]16 号	2015 年 12 月	1,375.09

工程名称	财政文号	入账时间	金额
城东水厂原水管道双溪口隧洞建设工程	余财基核[2015]17 号	2015 年 12 月	5,791.47
金型二路（梁周线-新建北路）及周边规划道路新建工程	余财基核[2016]1 号	2016 年 3 月	6,274.11
姚江小学地下停车场	大华核字 [2016]050782 号	2016 年 11 月	2,533.37
世南西路新西门路路口改造工程	余财基核[2016]29 号	2016 年 12 月	2,564.12
七里浦水厂加碱及污泥脱水系统工程	余审投报[2015]53 号	2016 年 12 月	1,580.32
中山路（四明东路-维十路）工程	余财基核[2017]1 号	2017 年 2 月	33,628.58
黄山儿童公园一期	余财基核[2017]2 号	2017 年 2 月	14,556.65
新庄路（黄山西路-南环西路）道路新建工程	余财基核[2017]12 号	2017 年 12 月	7,252.72
四明广场周边道路改建工程	余财基核[2018]12 号	2018 年 12 月	3,887.77
扶贫开发区域水管改造（一期）	余财基核[2018]13 号	2018 年 12 月	3,821.99
子陵路（联盟桥-照山桥）路面大修工程	余财基核[2019]6 号	2019 年 12 月	11,264.56
余姚市城区部分低洼地块居住小区市政设施改造工程	余财基核[2019]11 号	2019 年 12 月	21,991.46
城区排涝泵站改造工程	余财基核[2019]12 号	2019 年 12 月	8,058.50
三凤路（开丰路-南兰江路）道路新建工程	余财基核[2020]1 号	2020 年 4 月	16,388.53
合计			<b>259,676.46</b>

其他非流动资产中市政基础建设项目主要分为水务项目、绿化及公园项目、停车场项目及道路改造项目等，上述项目能给发行人带来收益。

总体上来看，根据《余姚市人民政府办公室关于加快市属融资平台公司市场化转型的实施意见》（余政办发[2018]57 号）文件的精神，发行人已向余姚市政府申请获得公司承建的市政基础设施项目所对应的包括绿化养护费、道路维护费、停车位收费及广告位收费权，以及根据《余姚市人民政府办公室关于印发余姚市城市市政基础设施配套费管理办法的通知》（余政办发〔2018〕73 号）所涉及的城市市政基础设施配套费专项补贴等。主要采用以下几种方式：

#### 1）道路维护费和绿化养护费

根据《余姚市人民政府办公室关于你公司要求将相关道路维护费和绿化养护费归你公司收取的复函》（余政办函[2018]226号）文件，发行人获得余姚市财政局关于

公司承建的市政道路及周边绿化工程相关的道路维护费和绿化养护费等收费权。发行人按照10年道路维护和绿化养护收入测算，共计实现项目成本5%的收益，预计可获得收入共1,135.83万元。

## 2) 停车位和广告位收费收入

根据《余姚市人民政府办公室关于你公司要求明确停车位和广告位收费权的复函》（余政办函[2018]227号）文件，发行人获得余姚市人民政府关于公司承建的市政基础设施等项目形成的停车位和广告位的收费权，收费标准按照余姚市发改局核定标准实施。

发行人承建的3个停车场及黄山儿童公园一期项目共计602个车位，按照使用50年测算，预计可以取得停车费收入6,131.00万元，发行人承建的中山路及立交工程、阳明西路（玉立路年丰南桥东）道路改造工程等项目涉及的路面停车泊位1,652个，按照使用50年测算，预计可取得停车费收入共60,298.00万元。广告位收费权，按照使用50年测算，预计可取得广告费收入共25,000.00万元。

## 3) 水务项目的污水和自来水经营项目

发行人承建的北兰江路一期排水工程、城东水厂原水管道双溪口隧洞建设工程等，按照使用25年测算，预计可取得污水经营收入和自来水经营收入共计12,987.64万元。

## 4) 城市市政基础设施配套费

根据《余姚市人民政府办公室关于印发余姚市城市市政基础设施配套费管理办法的通知》余政办发〔2018〕73号，将对城市和建制镇（以下统称城市）规划区范围内、以出让方式和非出让方式取得建设用。

地使用权进行建设的各类房屋建筑工程项目的建设单位和个人收取市政基础设施配套费。收取的管理费将实行分成使用原则。凤山街道、阳明街道、兰江街道、梨洲街道城市规划区范围内征收的属于工业用地的市政基础设施配套费按市与属地街道 3:7 比例分成，其他用地的市政基础设施配套费全额归市级使用。在中意宁波生态园、泗门镇范围内征收的配套费则全额返还相应园区、乡镇。除此以外区块城市规划区范围内征收的配套费按市与当地 3:7 比例分成使用。

上述余姚市财政局收取的管理费中与发行人承建项目相关的部分，发行人已提



出《余姚市城市建设投资发展有限公司关于要求补贴余姚市城市市政基础设施配套费的请示》（余城投[2018]46号），并获得余姚市财政局的同意。余姚市财政局将按年度将上述城市市政基础设施配套费专项补贴给发行人，且该城市市政基础设施配套费已经列入年度人大预算。

#### 5) 地方政府债券资金

2018年发行人收到的3亿元政府债券，根据《余姚市财政局关于明确市城投公司2018年置换政府债券资金性质的复函》（余财基[2018]52号），经市政府、上级财政部门、本级人大批准，系专项用于2018年度到期的部分城市基础设施建设项目贷款的置换。

2020年5月发行人子公司余姚市城市天然气有限公司收到4000万专项债券用于LNG应急气源站项目。

#### 6) 其他补贴收入

因余姚城投承担部分基础设施建设任务，已返还的部分出让金，用于补贴余姚城投已发生支出，这部分出让金与城投提供的土地整理业务取得的收入，依据政府文件，按政府补助准则计入补贴收入。

上述发行人其他非流动资产中市政基础设施建设项目的未来获取收益的方式包括取得政府部门授权的收费权以及列入年度人大预算的专项政府补助等，符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

#### （12）是否存在公益性资产的说明

截至2020年9月末，公司资产中不存在不能产生收益的公益性资产，亦不存在不具有合法合规产权的经营性资产。

## 2、负债结构分析

报告期内公司负债的构成情况如下：

### 发行人负债结构表

单位：万元，%

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	105,706.76	5.32	69,159.00	3.63	84,616.00	4.92	36,650.00	2.18%
应付账款	11,241.82	0.57	15,410.21	0.81	9,867.79	0.57	9,396.50	0.56%
预收款项	91,033.22	4.58	72,276.37	3.80	66,679.18	3.88	71,857.64	4.28%
应付职工薪酬	573.39	0.03	1,109.70	0.06	671.66	0.04	570.66	0.03%
应交税费	28,127.09	1.41	28,589.69	1.50	21,083.44	1.23	17,113.24	1.02%
其他应付款	353,728.03	17.79	315,940.65	16.60	298,300.06	17.34	225,496.58	13.43%
其中：应付利息	53,862.45	2.71	53,561.38	2.81	35,062.03	2.04	35,544.64	2.12%
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	365,611.67	18.39	244,027.25	12.82	240,129.82	13.96	198,663.51	11.83%
<b>流动负债合计</b>	<b>956,021.98</b>	<b>48.08</b>	<b>746,512.87</b>	<b>39.23</b>	<b>721,347.96</b>	<b>41.93</b>	<b>559,748.14</b>	<b>33.34%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	287,748.32	14.47	241,275.27	12.68	299,721.73	17.42	401,766.73	23.93%
应付债券	698,506.38	35.13	873,781.70	45.91	674,420.97	39.21	688,077.49	40.99%

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
长期应付款	21,425.51	1.08	18,775.51	0.99	4,748.95	0.28	13,474.09	0.80%
递延收益	24,706.16	1.24	22,710.93	1.19	19,964.34	1.16	15,644.68	0.93%
递延所得税负债	54.82	0.00	54.82	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>1,032,441.19</b>	<b>51.92</b>	<b>1,156,598.23</b>	<b>60.77</b>	<b>998,856.00</b>	<b>58.07</b>	<b>1,118,962.98</b>	66.66%
负债合计	<b>1,988,463.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,903,111.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,720,203.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,678,711.12</b>	100.00%

近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,678,711.12 万元、1,720,203.95 万元、1,903,111.10 万元和 1,988,463.17 万元。公司负债总额随业务扩张逐年增加，主要表现为一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期借款和应付债券的增加。从负债结构来看，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动负债占负债总额的比例分别为 33.34%、41.93%、39.23% 和 48.08%。

#### （1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 36,650.00 万元、84,616.00 万元、69,159.00 万元和 105,706.76 万元，分别占总负债的比例为 2.18%、4.92%、3.63% 和 5.32%。

2020 年 9 月 30 日，短期借款余额较 2019 年末增加 36,547.76 万元，主要系新增质押借款 22,270.00 万元，保证借款 21,950.00 万元；2018 年末短期借款余额较 2017 年末增加了 47,966.00 万元，主要系发行人子自来水和天然气业务管道建设资金需求增加，短期借款增加所致。

近三年及一期，发行人无到期未偿还的借款。近三年及一期公司的短期借款构成如下：

### 发行人近三年及一期的短期借款构成明细表

单位：万元

类别	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
质押借款	22,270.00	-	-	2,850.00
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	69,650.00	47,700.00	84,616.00	33,800
信用借款	13,786.76	21,459.00	-	-
合计	105,706.76	69,159.00	84,616.00	36,650.00

截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款明细如下：

单位：万元

序号	借款单位	贷款银行（机构）	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况
1	余姚市自来水有限公司	交通银行股份有限公司宁波余姚支行	8,550.00	2020年3月20日	2021年2月20日	质押借款
2	余姚市姚东自来水有限公司	中信银行股份有限公司宁波分行	8,020.00	2020年2月24日	2021年2月24日	质押借款
3	余姚市第二自来水有限公司	交通银行股份有限公司宁波余姚支行	5,700.00	2020年3月20日	2021年2月20日	质押借款
4	余姚市自来水有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司宁波余姚支行	10,000.00	2020年2月25日	2021年2月24日	保证借款
5	余姚市自来水有限公司	广发银行股份有限公司宁波分行	10,000.00	2020年6月2日	2021年4月15日	保证借款
6	余姚市第二自来水有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司宁波余姚支行	9,500.00	2020年1月20日	2021年1月19日	保证借款
7	余姚市第二自来水有限公司	中国农业银行股份有限公司余姚市支行	5,000.00	2020年3月26日	2021年3月25日	保证借款
8	余姚市第二自来水有限公司	中国民生银行股份有限公司宁波分行	6,000.00	2020年6月2日	2021年6月2日	保证借款
9	余姚市城市天然气有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	8,850.00	2020年4月20日	2021年4月19日	保证借款
10	余姚市城市天然气有限公司	广发银行股份有限公司宁波分行	10,000.00	2020年5月28日	2021年4月15日	保证借款
11	余姚市城市天然气有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行	9,500.00	2020年5月20日	2021年5月19日	保证借款

序号	借款单位	贷款银行（机构）	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况
12	余姚市城市排水有限公司	宁波银行股份有限公司余姚支行	800.00	2020年6月18日	2021年6月18日	保证借款
13	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	521.00	2019年9月28日	2020年10月29日	信用借款
14	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	3,730.00	2020年1月17日	2021年1月15日	信用借款
15	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	1,368.00	2019年2月22日	2020年2月21日	信用借款
16	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	2,667.00	2019年10月24日	2020年10月23日	信用借款
17	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	4,700.00	2020年7月29日	2021年7月28日	信用借款
18	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	100.00	2020年9月29日	2020年9月28日	信用借款
19	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	203.76	2020年8月25日	2020年8月24日	信用借款
20	余姚市粮食收储有限公司	农业发展银行余姚支行	497.00	2020年9月24日	2020年9月23日	信用借款
合计			105,706.76			

## （2）应付账款

应付账款科目主要用于核算公司的应付材料采购款、应付工程款、应付安置房款、应付污水处理费用等款项。

近三年及一期末，公司应付账款余额分别为9,396.50万元、9,867.79万元、15,410.21万元和11,241.82万元，分别占总负债的比例为0.56%、0.57%、0.81%和0.57%。

2019年末公司应付账款余额较2018年末增加5,542.42万元，增幅达56.17%，主要系新增应付粮油收储款；2018年12月31日公司应付票据及应付账款期末余额较2017年12月31日增加5.02%，变化不大。

报告期内，公司应付账款分类情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月末余额	2019年年末余额	2018年年末余额	2017年年末余额
应付工程款	968.51	1,433.07	1,116.65	763.72

应付材料款	721.47	1,061.39	1,324.48	1,336.76
应付安置房款	7,048.59	6,927.05	7,044.04	7,044.04
应付污水处理费用	361.26	321.92	328.38	251.99
应付源水费	869.26	427.76	54.24	-
应付粮油收储款	1,272.72	5,239.01	-	-
<b>合计</b>	<b>11,241.82</b>	<b>15,410.21</b>	<b>9,867.79</b>	<b>9,396.50</b>

截至 2020 年 9 月末，应付账款前五名单位的情况如下：

单位：万元、%

项 目	期末余额	占应付账款总额比例	未偿还或结转的原因	是否关联方
四明公寓暂估工程款	2,668.81	23.74	未到期	否
梁弄镇政府	2,609.54	23.21	未到期	否
余姚首创水务有限公司	756.76	6.73	未到期	否
庄桥粮油批发市场	462.00	4.11	未到期	否
宁波市嘉源粮油有限公司	209.09	1.86	未到期	否
<b>合 计</b>	<b>6,706.20</b>	<b>59.65</b>		

### （3）预收款项

近三年及一期末，公司预收账款分别为71,857.64万元、66,679.18万元、72,276.37万元和91,033.22万元，占负债总额的比例分别为4.28%、3.88%、3.80%和4.58%公司的预收款项主要为天然气管道预埋费、工程款和安置房款的预收款项，其中安置房款预收款项占比较大。发行人的销售安置房收到房款时先计入预收款项，待交付后再结转收入，因此预收款项随发行人安置房项目的建设周期波动。

报告期内各期末，公司预收款项分类如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预收天然气管道预埋费	327.44	368.66	341.89	3,129.02
预收工程款	3,646.96	3,672.47	22,891.28	28,545.68
预收安置房款	82,857.02	66,145.17	43,432.45	40,182.93
污水、再生水处理费	44.94	64.06	13.56	-

检测费	21.45	124.05	-	-
预收气费	543.06	-	-	-
预收金属回收款	36.26	55.61	-	-
预收广告收入	3.12	-	-	-
预收贸易货款	2,938.92	-	-	-
预收粮油销售款	699.46	1,836.35	-	-
<b>合计</b>	<b>91,033.22</b>	<b>72,276.37</b>	<b>66,679.18</b>	<b>71,857.64</b>

截至 2020 年 9 月末，发行人重要预收款项前五名情况如下：

单位：万元、%

项 目	期末余额	占预收款项比例	未偿还或结转的原因	是否关联方
余姚市房屋征收补偿办公室	27,241.94	29.93	未结算	否
余姚市建设局	18,321.17	20.13	未结算	否
余姚市土地交易储备中心	15,996.22	17.57	未结算	否
余姚市四明广场建设投资有限公司	3,679.23	4.04	未结算	是
余姚市房地产管理中心	4,000.00	4.39	未结算	否
合 计	<b>69,238.55</b>	<b>76.06</b>		

#### （4）其他应付款

其他应付款科目主要用于核算发行人与其他单位的往来款、应付利息、应付社保费、预提费用及保证金押金等款项。

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为225,496.58万元、298,300.06万元、315,940.65万元和353,728.03万元，分别占总负债的比例为13.43%、17.34%、16.60%和17.79%。报告期内其他应付款余额变动主要系应付往来款波动。

报告期内，公司各期期末其他应付款余额明细情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付利息	53,862.45	53,561.38	35,062.03	35,544.64
应付社保款	135.96	119.02	125.94	134.66
往来款	279,549.87	243,292.42	251,798.45	181,229.91
预提费用	13,188.01	12,989.00	6,513.71	2,542.45
保证金押金	2,877.11	4,887.40	4,699.76	5,798.08

政策性收储补贴	958.17	426.48	-	-
粮食收储基金	2,504.35	167.62	-	-
拍卖保证金和成交款	652.10	497.34	100.18	246.84
合 计	<b>353,728.03</b>	<b>315,940.65</b>	<b>298,300.06</b>	<b>225,496.58</b>

截至 2020 年 9 月末，其他应付款前五名单位的情况如下：

单位：万元，%

项 目	期末余额	占其他应付款总额的比例	未偿还或结转的原因	是否关联方
余姚市财政局	120,692.45	34.12	未到期	否
余姚市四明广场建设投资有限公司	47,129.75	13.32	未到期	是
宁波舜建集团有限公司	33,920.88	9.59	未到期	是
余姚市城镇建设开发有限公司	11,234.48	3.18	未到期	是
余姚市棚户区改造投资建设有限公司	14,011.88	3.96	未到期	否
合 计	<b>226,989.44</b>	64.17	——	

#### （5）一年以内到期的非流动负债

近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 198,663.51 万元、240,129.82 万元、244,027.25 万元和 365,611.67 万元，占负债总额的比例分别为 11.83%、13.96%、12.82%和 18.39%。2020 年 9 月末一年以内到期的非流动负债较 2019 年末增加了 121,584.42 万元，增幅达 49.82%，主要系 14 余投 01、16 余投 01、16 余投 02、余姚天然气收费收益权资产支持专项计划 5 等将于一年内到期。2018 年末一年以内到期的非流动负债较 2017 年末减少 20.87%，报告期内期末余额不断下降，主要系归还到期借款所致。

报告期内各期末公司一年内到期非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	96,834.00	176,734.73	182,206.50	132,300.00
一年内到期的应付债券	259,677.67	59,792.52	49,198.18	48,302.54



项目	2020年9月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
一年内到期的长期应付款	9,100.00	7,500	8,725.14	18,060.98
合计	365,611.67	244,027.25	240,129.82	198,663.51

#### (6) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 401,766.73 万元、299,721.73 万元、241,275.27 万元和 287,748.32 万元，占负债总额比例分别为 23.93%、17.42%、12.68%和 14.47%。2018 年末长期借款余额较 2017 年末减少 25.40%，主要系公司长期借款到期归还所致。报告期内公司长期借款主要用于安置房项目、城市排水、污水处理系统、天然气管网系统工程等资金需求大的工程。

报告期内各期末公司长期借款分类明细情况如下：

单位：万元、

项 目	2020年9月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
质押借款	48,000.00	103,767.73	116,636.73	143,766.73
抵押借款	77,200.00	88,500.00	50,700.00	10,900.00
保证借款	172,632.32	167,942.27	266,191.50	322,900.00
信用借款	86,750.00	57,800.00	48,400.00	56,500.00
减：一年内到期的长期借款	96,834.00	176,734.73	182,206.50	132,300.00
合 计	287,748.32	241,275.27	299,721.73	401,766.73

截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款明细如下：

单位：万元

序号	借款单位	贷款银行/放款机构	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况	其中：一年内到期部分
1	余姚市城市天然气有限公司	中信银行股份有限公司宁波余姚支行	7,800.00	2018年5月24日	2021年5月24日	质押借款	7,800.00
2	余姚市城市天然气有限公司	中信银行股份有限公司宁波余姚支行	7,800.00	2018年5月25日	2021年5月25日	质押借款	7,800.00

序号	借款单位	贷款银行/放款机构	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况	其中：一年内到期部分
3	余姚市城市天然气有限公司	中信银行股份有限公司宁波余姚支行	8,100.00	2018年5月28日	2021年5月28日	质押借款	8,100.00
4	余姚市第二自来水有限公司	中信银行股份有限公司宁波分行	11,450.00	2019年1月3日	2022年1月3日	质押借款	100.00
5	余姚市姚东自来水有限公司	中信银行股份有限公司宁波分行	12,850.00	2019年3月22日	2022年3月22日	质押借款	100.00
6	余姚市名邑建设有限公司	中国建设银行股份有限公司余姚支行	10,400.00	2017年6月30日	2022年12月19日	抵押借款	200.00
7	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	20,000.00	2018年6月8日	2021年6月7日	抵押借款	20,000.00
8	余姚市城市建设投资发展有限公司	交通银行股份有限公司宁波余姚分行	46,800.00	2019年6月14日	2034年6月9日	抵押借款	700.00
9	余姚市自来水有限公司	温州银行股份有限公司宁波余姚支行	21,334.00	2018年10月26日	2020年11月18日	保证借款	21,334.00
10	余姚市自来水有限公司	宁波余姚农村商业银行股份有限公司	3,150.00	2019年10月31日	2022年6月13日	保证借款	-
11	余姚市姚东自来水有限公司	中国工商银行股份有限公司余姚支行	12,200.00	2014年5月4日	2023年5月4日	保证借款	3,000.00
12	余姚市姚东自来水有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	3,050.00	2019年6月24日	2022年6月23日	保证借款	-
13	余姚市姚东自来水有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	9,200.00	2020年6月28日	2030年6月27日	保证借款	-
14	余姚市城市天然气有限公司	宁波余姚农村商业银行股份有限公司	3,450.00	2019年9月27日	2022年6月13日	保证借款	350.00

序号	借款单位	贷款银行/放款机构	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况	其中：一年内到期部分
15	余姚市城市天然气有限公司	温州银行股份有限公司宁波余姚支行	2,000.00	2018年10月26日	2020年11月18日	保证借款	2,000.00
16	余姚市城市天然气有限公司	招商银行股份有限公司宁波余姚支行	5,950.00	2020年5月22日	2023年5月15日	保证借款	200.00
17	余姚市城市天然气有限公司	华夏银行股份有限公司宁波余姚支行	4,850.00	2020年8月31日	2023年8月30日	保证借款	100.00
18	余姚市城市排水有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	23,700.00	2014年11月14日	2021年11月13日	保证借款	2,000.00
19	余姚市城市排水有限公司	上海银行股份有限公司宁波分行	38,000.00	2020年8月5日	2023年8月5日	保证借款	-
20	余姚市粮食收储有限公司	中国银行余姚支行	5,348.32	2018年7月4日	2026年6月30日	保证借款	-
21	余姚市城市建设投资发展有限公司	上海银行宁波分行	10,000.00	2017年1月4日	2022年1月5日	保证借款	-
22	余姚市城市建设投资发展有限公司	国家开发银行宁波分行	4,000.00	2020年2月24日	2023年2月23日	保证借款	-
23	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国银行股份有限公司余姚分行	1,450.00	2019年12月27日	2022年12月26日	保证借款	100.00
24	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国银行股份有限公司余姚分行	4,950.00	2020年4月14日	2023年4月13日	保证借款	100.00
25	余姚市城市建设投资发展有限公司	宁波银行股份有限公司余姚支行	10,000.00	2019年12月6日	2022年12月5日	保证借款	-

序号	借款单位	贷款银行/放款机构	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况	其中：一年内到期部分
26	余姚市城市建设投资发展有限公司	宁波银行股份有限公司余姚支行	10,000.00	2020年1月22日	2022年12月21日	保证借款	-
27	余姚市城市建设投资发展有限公司	余姚市大病致贫困困难群众帮扶基金委员会	3,500.00	2016年1月5日	2021年1月4日	信用借款	3,500.00
28	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司余姚支行	14,750.00	2017年6月1日	2021年12月22日	信用借款	100.00
29	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司余姚分行	30,000.00	2017年4月28日	2031年4月27日	信用借款	-
30	余姚市城市建设投资发展有限公司	澳门国际银行股份有限公司广州分行	18,500.00	2019年5月31日	2021年5月31日	信用借款	18,500.00
31	余姚市城市建设投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司宁波余姚支行	20,000.00	2020年5月6日	2022年12月6日	信用借款	750.00
合计			384,582.32				96,834.00

### （7）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为688,077.49万元、674,420.97万元、873,781.70万元和698,506.38万元，占负债总额比例分别为40.99%、39.21%、45.91%和35.13%。

2018年末应付债券余额较2017年末减少1.98%，变化不大。2019年末公司应付债券较2018年末增加199,360.73万元，增幅达29.56%，主要为2019年度公司发行了发行了中期票据19余姚城投MTN001、19余姚城投MTN002、金额分别为6亿元、5亿元，期均为5年；发行了公司债19余投01、19余投02、19余投03和19余投05，金额分别为3亿元、2亿元、5亿元和5亿元，期限均为5年。

截至2020年9月末，公司应付债券明细情况如下：

单位：万元

序号	债券名称	发行日期	债券期限	期初余额	期末余额
1	14 余投 01	2014 年 5 月 19 日	7 年	59,992.11	29,996.28
2	16 余投 01	2016 年 3 月 23 日	5 年	99,829.54	99,912.04
3	16 余投 02	2016 年 7 月 21 日	5 年	99,794.26	99,877.34
4	16 余投 03	2016 年 11 月 7 日	5 年	99,762.80	99,846.82
5	17 余投 01	2017 年 3 月 23 日	5 年	49,859.72	49,900.78
6	17 余投 02	2017 年 7 月 17 日	5 年	49,841.38	49,882.42
7	17 余姚城投 MNT001	2017 年 8 月 7 日	5 年	49,946.10	49,959.83
8	17 余投 03	2017 年 11 月 6 日	5 年	49,468.49	49,590.26
9	18 余姚城投 MTN002	2018 年 9 月 19 日	5 年	39,693.12	39,747.52
10	19 余姚城投 MTN001	2019 年 2 月 25 日	5 年	59,493.14	59,576.00
11	19 余投 01	2019 年 3 月 20 日	5 年	29,845.39	29,869.64
12	19 余投 02	2019 年 3 月 20 日	5 年	19,897.33	19,913.87
13	19 余姚城投 MTN002	2019 年 4 月 25 日	5 年	49,562.70	49,631.14
14	19 余投 03	2019 年 4 月 26 日	5 年	49,736.86	49,777.26
15	19 余投 05	2019 年 8 月 22 日	5 年	49,722.73	49,763.71
16	20 余投 01	2020 年 4 月 27 日	5 年	-	49,724.16
17	余姚天然气收费收益权 资产支持专项计划 5	2015 年 11 月 27 日	5 年	29,853.63	29,892.02
18	余姚天然气收费收益权 资产支持专项计划 6	2015 年 11 月 27 日	6 年	33,009.60	33,044.02
19	余姚天然气收费收益权 资产支持专项计划次级	2015 年 11 月 27 日	6 年	14,265.32	14,278.96
20	LNG 应急气源站（地方 政府债券）	2020 年 5 月 2 日	10 年		4,000.00
	小 计	—	—	<b>933,574.22</b>	<b>958,184.06</b>
	减：一年内到期部分期 末余额	—	—	59,792.52	259,677.67
	合 计	—	—	<b>873,781.70</b>	<b>698,506.38</b>

注：发行人应付债券明细中的LNG应急气源站（地方政府债券），该债券为地方政府发行，非发行人或其子公司为主体发行的债券。

#### （8）递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别15,644.68万元、19,964.34万元、

22,710.93万元和24,706.16万元，呈逐年增长趋势。

报告期内各期末递延收益组成明细情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
天然气埋管费收入	24,646.16	22,630.93	19,964.34	15,644.68
油漆仓库补助款	60.00	80.00	-	-
合 计	24,706.16	22,710.93	19,964.34	15,644.68

## （二）现金流量分析

### 发行人现金流量结构表

单位：万元

项目名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	579,657.85	815,567.90	598,545.95	604,677.14
经营活动现金流出小计	507,111.53	816,488.08	572,970.10	674,186.43
经营活动产生的现金流量净额	72,546.31	-920.18	25,575.85	-69,509.29
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	1,908.53	9,415.10	451.47	3,279.77
投资活动现金流出小计	31,453.91	67,810.39	29,704.28	43,789.86
投资活动产生的现金流量净额	-29,545.37	-58,395.29	-29,252.81	-40,510.09
三、筹资活动产生的现金流				
筹资活动现金流入小计	286,255.06	505,190.27	418,150.00	530,440.00
筹资活动现金流出小计	323,187.24	477,520.67	360,022.46	435,774.77
筹资活动产生的现金流量净额	-36,932.18	27,669.60	58,127.54	94,665.23
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	6,068.76	-31,645.87	54,450.57	-15,354.15
六、期末现金及现金等价物余额	267,255.09	255,575.92	287,221.79	232,771.22

### 1、经营活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司经营活动现金流入分别为604,677.14万元、598,545.95万元、815,567.90万元和579,657.85万元。

发行人经营活动现金流入主要由收到其他与经营活动有关的现金构成。发行人近三年及一期收到其他与经营活动有关的现金分别为483,443.55万元、399,925.01万元、635,955.86万元和419,620.44万元，主要为往来款、工程保证金、

保险费、政府补助、暂存利息收入、成交款和保证金等。

除现金性质政府补贴外，发行人近三年收到其他与经营活动有关的现金均无财政性资金流入。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司经营活动现金流出分别为674,186.43万元、572,970.10万元、816,488.08万元和507,111.53万元，系公司安置房、市政自来水供水、天然气供应等工程建成支出及相关往来款支出。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-69,509.29万元、25,575.85万元、-920.18万元和72,546.31万元。2017年，发行人收到的往来款大幅下降同时公司经营活动现金流出较往年变化不大，导致2017年度公司经营活动产生的现金流量净额为负数。2018年度，公司经营活动产生的现金流量净额为正，主要系支付其他与经营活动有关的现金较2017年度减少所致。2019年度支出的往来款、期间费用和工程保证金大幅增加，导致经营活动现金流量净流出。发行人主营业务中土地整理占比较大，而这块业务通常在年底确认收入，导致2020年1-9月公司经营活动产生的现金流量净额为正且金额较大。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-40,510.09万元、-29,252.81万元、-58,395.29万元和-29,545.37万元。报告期内，公司投资活动现金流量净额均为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。2019年度公司投资活动现金流出额为67,810.39万元，较2018年度增加38,106.11万元，系新增固定资产、无形资产和其他长期资产等现金投资支出11,005.11万元以及新增投资支出现金27,000.00万元。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为94,665.23万元、58,127.54万元、27,669.60万元和-36,932.18万元，2017年度、2018年度和2019年度呈现净流入态势，2020年1-9月呈现净流出态势，主要系2017年度、2018年度和2019年度，发行人发行债券导致筹资活动现金流入较多。

## （三）偿债能力分析

报告期内公司的偿债指标如下：

主要财务指标	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
流动比率（倍）	2.46	3.09	3.15	3.76
速动比率（倍）	0.79	0.94	0.99	1.32
资产负债率（%）	59.74	58.76	56.65	59.32
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	0.43	0.65	0.47	0.58

### 1、资产负债率

从资产负债率来看，近三年及一期末，公司资产负债率分别为59.32%、56.65%、58.76%和59.74%。公司资产负债结构比较合理，各期保持稳定，资产质量较高，偿债能力较强。

### 2、流动比率及速动比率

近三年及一期末，公司流动比率分别为3.76倍、3.15倍、3.09倍和2.46倍，速动比率分别为1.32倍、0.99倍、0.94倍和0.79倍。报告期内公司流动比率和速动比率逐年降低，主要系新增短期借款和其他应付款较多导致流动负债增加。

### 3、EBITDA利息保障倍数

发行人2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日的EBITDA利息保障倍数分别为0.55倍、0.47倍、0.65倍和0.43倍。发行人EBITDA利息保障倍数较低，偿债压力较大。

## （四）盈利能力分析

近三年及一期公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	124,668.26	153,592.90	110,163.88	101,784.80
其中：营业收入	124,668.26	153,592.90	110,163.88	101,784.80
二、营业总成本	132,020.04	151,274.38	109,753.98	99,336.13
其中：营业成本	115,738.57	127,879.20	96,198.13	85,227.31
税金及附加	1,449.82	1,015.53	1,245.03	935.18



项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售费用	1,869.27	2,388.58	1,766.06	1,671.73
管理费用	4,714.24	6,534.21	5,091.50	4,784.80
财务费用	8,248.15	13,456.85	5,453.25	6,679.78
其中：利息费用	8,693.71	13,670.71	5,699.53	6,846.35
利息收入	559.52	331.31	356.54	275.90
加：其他收益	5,405.80	3,942.72	1,900.06	2,534.47
投资收益（损失以“-”号填列）	306.27	268.46	294.24	147.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	158.16	138.58	163.42	15.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17.80	59.77	-179.84	-37.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,352.89	-	149.31	477.78
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-269.03</b>	<b>6,589.48</b>	<b>2,573.69</b>	<b>5,608.09</b>
加：营业外收入	6,069.39	17,310.61	17,663.59	13,914.86
减：营业外支出	17.75	59.95	32.21	39.8
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,782.62</b>	<b>23,840.14</b>	<b>20,205.08</b>	<b>19,483.15</b>
减：所得税费用	960.41	6,563.43	3,405.38	2,940.97
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,822.21</b>	<b>17,276.70</b>	<b>16,799.70</b>	<b>16,542.19</b>
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,740.00	17,067.81	16,796.69	16,501.51
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	82.21	208.89	3.01	40.68
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	164.46	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	164.46	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>4,822.21</b>	<b>17,441.16</b>	<b>16,799.70</b>	<b>16,542.19</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,740.00	17,232.27	16,796.69	16,501.51
归属于少数股东的综合收益总额	82.21	208.89	3.01	40.68

## 1、营业收入的构成及变动分析

### 发行人营业收入构成表

单位：万元

	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入				
安置房销售收入	33,766.14	45,128.81	36,111.28	34,544.46

	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
供水收入	18,426.15	25,859.54	29,186.51	21,742.43
天然气收入	37,444.67	24,905.20	13,889.42	12,412.66
污水处理收入	6,802.74	9,758.72	3,271.01	145.99
燃气具及配件销售	5.91	0.83	20.36	3.56
拍卖佣金收入	123.16	192.38	90.75	107.15
检测费收入	671.71	748.66	660.91	603.69
路灯安装维修收入	1,649.70	2,515.13	1,789.66	1,676.43
物业管理收入	312.03	556.64	-	-
广播电视	406.25	713.23	-	-
停车场租赁收入	47.16	54.23	-	-
粮油销售收入	14,380.74	3,200.44	-	-
土地整理收入	-	29,126.21	19,047.62	27,619.05
金属回收收入	557.67	-	-	-
自营及代理进出口业务	2,943.33			
<b>主营业务小计</b>	<b>117,537.35</b>	<b>142,760.02</b>	<b>104,067.52</b>	<b>98,855.40</b>
<b>其他业务收入</b>				
安装自来水管收入	5,269.85	5,604.31	4,720.52	1,581.33
管道预埋费	596.13	1,027.91	906.27	914.62
房租收入	1,121.01	4,104.72	233.44	226.02
其他收入	143.9	95.94	236.13	207.42
<b>其他业务收入小计</b>	<b>7,130.90</b>	<b>10,832.88</b>	<b>6,096.36</b>	<b>2,929.40</b>
<b>营业收入合计</b>	<b>124,668.26</b>	<b>153,592.90</b>	<b>110,163.88</b>	<b>101,784.80</b>

近三年及一期，发行人营业收入分别为 101,784.80 万元、110,163.88 万元、153,592.90 万元和 124,668.26 万元。

主营业务收入中的供水收入、天然气收入和污水处理收入是公司最稳定的收入来源，近三年及一期，上述三项业务收入之和分别为 34,301.08 万元、46,346.94 万元、60,523.46 万元和 62,673.56 万元，占营业收入的比例分别为 33.70 %、42.07%、39.41%和 50.27%。该三项业务收入保持稳定，年均保持在 3 亿元以上，为公司现金流和偿债能力提供了一定程度的保障。

安置房销售收入在 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月分别为 34,544.46 万元、36,111.28 万元、45,128.81 万元和 33,766.14 万元，占营业收入的比

例分别为 33.94%、32.78%、29.38%和 27.08%，公司安置房业务收入占营业收入的比例较高，但受项目建设周期长的影响，每年收入波动较大。

土地整理业务收入在 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月分别为 27,619.05 万元、19,047.62 万元、29,126.21 万元和 0 万元，占营业总收入的比例分别为 27.13%、17.29%、18.96%和 0%。

在其他业务收入中，安装自来水管道收入在 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月分别为 1,581.33 万元、4,720.52 万元、5,604.31 万元和 5,269.85 万元。管道预埋费收入在 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月分别为 914.62 万元、906.27 万元、1,027.91 万元和 596.13 万元，主要系为新建小区或旧小区的自来水、天然气管道预埋或改建等业务，主要客户为房地产开发商，不属于来自发行人所属政府的收入。

## 2、营业毛利分析

近三年公司主要业务毛利构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入								
安置房销售收入	6,806.98	76.23	5,419.07	21.07	4,270.50	30.58	2,575.91	15.56
供水收入	2,033.78	22.78	2,932.40	11.40	1,595.74	11.43	2,851.33	17.22
天然气收入	1,200.06	13.44	1,936.26	7.53	1,283.84	9.19	1,300.83	7.86
污水处理收入	-2,488.29	-27.87	-5,180.94	-20.15	-5,028.88	-36.01	-6,410.88	-38.72
燃气具及配件销售	-0.27	-	0.07	-	1.61	0.01	1.75	0.01
拍卖佣金收入	92.17	1.03	128.14	0.50	35.29	0.25	48.99	0.30
检测费收入	553.70	6.20	620.04	2.41	361.34	2.59	307.43	1.86
路灯安装维修收入	396.05	4.44	607.10	2.36	450.55	3.23	496.62	3.00
物业管理收入	-371.06	-4.16	-211.44	-0.82	-	-	-	-
广播电视	181.11	2.03	272.18	1.06	-	-	-	-

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
停车场租赁收入	47.16	0.53	54.23	0.21	-	-	-	-
粮油销售收入	-1,787.24	-20.01	-856.69	-3.33	-	-	-	-
土地整理收入	-	-	15,145.63	58.90	9,904.76	70.92	14,361.90	86.74
金属回收收入	402.11	4.50	-	-	-	-	-	-
自营及代理进出口业务	20.82	0.23	-	-	-	-	-	-
主营业务小计	7,087.07	79.37	20,866.06	81.15	12,874.75	92.19	15,533.88	93.82
其他业务收入								
安装自来水管道收入	369.51	4.14	243.77	0.95	153.61	1.10	190.69	1.15
管道预埋费	403.00	4.51	787.95	3.06	717.05	5.13	650.62	3.93
房租收入	1,024.09	11.47	3,720.15	14.47	211.30	1.51	169.50	1.02
其他收入	46.02	0.52	95.77	0.37	9.04	0.06	12.81	0.08
其他业务收入小计	1,842.62	20.63	4,847.64	18.85	1,091.01	7.81	1,023.62	6.18
营业收入合计	8,929.69	100.00	25,713.70	100.00	13,965.76	100.00	16,557.50	100.00

近三年及一期，发行人毛利率分别为 16.27%、12.68%、16.74%和 7.16%；公司的供水、天然气销售和污水处理业务都具备一定公益性，毛利率相对较低，其中污水处理业务常年处于亏损状态。

2019 年度毛利率较 2018 年度上升 32.02%，主要系 2019 年度毛利率较高的土地整理业务收入较 2018 年度增长 52.91%，导致总体毛利率水平大幅提升。土地整理业务收入于每年第四季度确认，故 2020 年 1-9 月毛利率水平较低。

#### （1）安置房销售业务

发行人安置房销售业务主要系销售给个人安置户的安置房款收入，按照余姚市安置房管理相关规定结算房款。安置房项目由于不同地块所属区域不同、原有安置户的性质、密集程度不同导致拆迁成本差距较大。近三年及一期安置房销售业务毛利率分别为 7.46%、11.83%、12.01%和 20.16%。

## （2）供水业务

发行人供水业务收入为水费收入，根据余姚市发展和改革局的定价收取。供水业务成本主要为供水管道的折旧。近三年及一期，供水业务毛利率分别为 13.11%、5.47%、11.34%和 11.04%。公司供水营业成本主要由折旧费用、人工成本、动力电耗、源水费用、净水费用、修理费用、利息费用、税费（含增值税）和其他费用等构成。2018 年度随着部分管道竣工使用，折旧成本增加，导致毛利率较低。

## （3）天然气业务

2019 年发行人子公司余姚市城市天然气有限公司与上海燃气（集团）有限公司和上海国源中企实业股份有限公司出资设立了余姚申燃能源有限公司。余姚申燃能源有限公司的 LNG（液化天然气）项目销售液化天然气。液化天然气销售毛利率较低而销量较大，在增加收入的同时使天然气业务总体毛利率水平有所降低；发行人 LNG 项目为市场化定价，目前由于抢占市场，定价较低且前期铺设管道成本较高，导致毛利率较低。等市场份额逐步增加且稳定后，发行人将根据市场情况适当提高定价，毛利率也预计将提升。近三年及一期天然气业务毛利率分别为 10.48%、9.24%、7.77%和 3.20%。

## （4）污水处理

近三年及一期，发行人污水业务毛利率分别为-4391.31%、-153.74% -53.09%和 -36.58%。与污水处理费相关的政府补助，根据政府收取水费部分按照一定比例返还给排水公司，计入其他收益。公司污水处理业务所需的污水管道，污水处理设备等固定资产投资金额较大，导致每年计入成本的折旧金额较大；业务收入仅为污水处理收费，但是受限于污水处理费定价受政府控制，运营成本高于业务收入，使得该业务毛利率持续为负。

2017 年余姚市政府已出台文件，提高污水处理价格，随着未来市场定价机制的完善以及社会资本的更多参与，污水处理价格必然会上涨，为污水处理业务赢得更大的利润空间。

## （5）土地整理业务

近三年及一期，发行人土地整理业务的毛利率分别为 52.00%、52.00%、52.00%和 0%。发行人的土地整理业务收入为土地出让金返还，成本为拆迁支出、“七通一

平”费用等。毛利率较为稳定。

### 3、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	1,869.27	1.50	2,388.58	1.56	1,766.06	1.60	1,671.73	1.64
管理费用	4,714.24	3.78	6,534.21	4.25	5,091.50	4.62	4,784.80	4.7
财务费用	8,248.15	6.62	13,456.85	8.76	5,453.25	4.95	6,679.78	6.56
合计	<b>14,831.66</b>	<b>11.90</b>	<b>22,379.64</b>	<b>14.57</b>	<b>12,310.81</b>	<b>11.17</b>	<b>13,136.31</b>	<b>12.91</b>

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司期间费用分别为 13,136.31、12,310.81 万元、22,379.64 万元和 14,831.66 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 12.91%、11.17%、14.57%和 11.90%，费用开支控制较好。

公司销售费用主要为销售人员职工薪酬、福利费用、社保支出以及商品维修费等。2019 年度销售费用较 2018 年度增加 622.52 万元，增幅达 35.25%，主要系工资、福利费和办公费用增加；2018 年度销售费用较 2017 年度小幅增加，主要系水表周检费增加。

公司管理费用主要为管理人员职工薪酬、福利、社保、公积金、办公费和聘请中介机构费，以及固定资产等长期资产的折旧和摊销。2019年度管理费用较2018年度增加1,442.71万元，增幅达28.34%，主要系职工薪酬、折旧费、固定资产修理费等大幅增加所致；2018年度管理费用2017年度小幅增加，主要系职工薪酬增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司财务费用分别为 6,679.78 万元、5,453.25 万元、13,456.85 万元和 8,248.15 万元，波动较大，主要系 2018 年项目建设所占用资金较多，故予以资本化的利息费用金额较大。2019 年发行的 19 余姚城投 MTN001、19 余姚城投 MTN002、19 余投 01、19 余投 02、19 余投 03 和 19 余投 05 计入应付债券。根据募集说明书约定的募集资金用途，19 余投 01、19 余投 02、19 余投 03 和 19 余投 05 的募集资金用于偿还债务，将利息支出予以费用化。故 2019 年财务费用较 2018 年度增幅较大。

### 4、政府补助

公司将发生的与日常活动相关的政府补助计入其他收益，将其他与日常活动不相关的政府补助计入营业外收入。

报告期内，公司收到的政府补助明细情况如下：

单位：万元

2020年1-9月				与资产/收益相关
补助项目	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
企业发展基金	5,000.00			与收益相关
收“小微”、“两直”补助	2.00			
国有企业计划亏损补贴	1,000.00			
污水处理补贴		2,250.00		与收益相关
增值税加计抵减		114.06		与收益相关
地储粮油收购贴息			587.95	与收益相关
地储粮油收购其他补贴		2,854.11		与收益相关
社保费返还		37.05		与收益相关
个税手续费返还		0.57		与收益相关
水资源费减免		11.85		
土地使用税减免		20.55		
城镇税减免		96.00		
残保金返还		1.61		与收益相关
递延收益摊销		20.00		与收益相关
合 计	6,002.00	5,405.80	587.95	
2019年度				与资产/收益相关
补助项目	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
人防宣传中心补助款	800			与收益相关
企业发展基金	14,500.00			与收益相关
教育费、地方教育费减免		0.00		与收益相关
增值税加计抵减		2.90		与收益相关
房产税减免		1.94		与收益相关
土地使用税减免		121.67		与收益相关
污水处理补贴		2,700.00		与收益相关
营运资金补贴	1,795.35			与收益相关
地储粮油收购贴息			108.15	与收益相关
地储粮油收购其他补贴		1,116.21		与收益相关
合 计	17,095.35	3,942.72	108.15	
2018年度				

补助项目	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	与资产/收益相关
人防宣传中心补助款	2,000.00			与收益相关
余姚市旅游局拨款浙东抗日根据地基础设施建设补贴	500.00			与收益相关
梁弄镇自来水厂改造补助款	2,750.00			与收益相关
企业发展基金	10,000.00			与收益相关
房产税减免	4.09			与收益相关
土地使用税减免	4.52			与收益相关
下拨国有企业计划亏损补贴	2,225.00			与收益相关
污水处理补贴		1,900.00		与收益相关
<b>合 计</b>	<b>17,483.61</b>	<b>1,900.00</b>		
<b>2017 年度</b>				与资产/收益相关
补助项目	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
财政贴息	10,000.00			与收益相关
房产税减免	14.63			与收益相关
土地使用税减免	211.94			与收益相关
污水处理补贴		2,534.57		与收益相关
营运资金补贴	2,500.00			与收益相关
余姚市历史文化名城名镇名村专项补助资金	40.00			与收益相关
规划局人防工程补助款	1000.00			与收益相关
<b>合计</b>	<b>13,766.57</b>	<b>2,534.57</b>		

公司所从事的主要业务包括安置房、保障房建设、城市供水及供气等重大项目，都具有公用属性，得到了当地政府在产业政策和资金等方面的有力支持，这将有助于提高公司经营水平及盈利能力，也是对本期债券按时、足额偿付的有力保障。

## （五）以母公司口径分析

### 1、母公司资产负债结构分析

#### （1）母公司资产总体情况分析

报告期内，发行人母公司资产总体构成情况如下：

单位：万元、%



近三年及一期，母公司资产总额分别为 2,656,209.03 万元、2,880,057.52 万元、

项目	2020 年 1-9 月		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	金额	占比
流动资产	2,247,547.81	72.36	2,176,031.77	72.18	2,176,567.02	75.57	1,987,039.42	74.81
非流动资产	858,303.39	27.64	838,805.32	27.82	703,490.50	24.43	669,169.61	25.19
资产总计	<b>3,105,851.20</b>	<b>100.00</b>	<b>3,014,837.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,880,057.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,656,209.03</b>	<b>100.00</b>

3,014,837.09 万元和 3,105,851.20 万元，流动资产占资产总额的比例分别为 74.81%、75.57%、72.18%和 72.36%。母公司资产规模逐年扩张，资产结构以流动资产为主，流动资产占比稳定。母公司流动资产主要为货币资金、预付款项、其他应收款和存货，非流动资产主要为长期股权投资、固定资产和无形资产。

## （2）主要资产分析

报告期内发行人母公司资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		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	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	200,605.54	6.46	177,712.20	5.89	225,719.59	7.84	178,500.38	6.72
应收账款	23,627.11	0.76	27,588.13	0.92	20,768.51	0.72	17,410.47	0.66
预付款项	380,500.38	12.25	341,732.00	11.34	332,613.68	11.55	373,925.88	14.08
其他应收款	60,134.14	1.94	55,101.86	1.83	49,541.87	1.72	63,173.04	2.38
存货	1,576,641.30	50.76	1,567,139.49	51.98	1,541,034.70	53.51	1,345,713.52	50.66
其他流动资产	6,039.35	0.19	6,758.09	0.22	6,888.67	0.24	8,316.13	0.31
<b>流动资产合计</b>	<b>2,247,547.81</b>	<b>72.36</b>	<b>2,176,031.77</b>	<b>72.18</b>	<b>2,176,567.02</b>	<b>75.57</b>	<b>1,987,039.42</b>	<b>74.81</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	14,300.00	0.46	14,300.00	0.47	14,300.00	0.50	14,500.00	0.55
长期股权投资	218,751.17	7.04	215,592.86	7.15	212,809.29	7.39	192,650.84	7.25

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
投资性房地产	91,872.57	2.96	91,872.57	3.05	-	-	-	-
固定资产	45,409.86	1.46	45,567.09	1.51	45,777.17	1.59	46,144.82	1.74
在建工程	17,571.79	0.57	17,571.79	0.58	18,071.79	0.63	17,571.79	0.66
无形资产	149,098.45	4.80	148,989.98	4.94	148,935.75	5.17	148,881.41	5.61
递延所得税资产	144.34	0.00	144.34	0.00	144.34	0.01	94.34	0.00
其他非流动资产	321,155.21	10.34	304,766.68	10.11	263,452.16	9.15	249,326.40	9.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>858,303.39</b>	<b>27.64</b>	<b>838,805.32</b>	<b>27.82</b>	<b>703,490.50</b>	<b>24.43</b>	<b>669,169.61</b>	<b>25.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,105,851.20</b>	<b>100.00</b>	<b>3,014,837.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,880,057.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,656,209.03</b>	<b>100.00</b>

#### 1) 货币资金

近三年及一期，母公司货币资金余额分别为 178,500.38 万元、225,719.59 万元、177,712.20 万元和 200,605.54 万元，占资产总额的比例分别为 6.72%、7.84%、5.89% 和 6.46%。母公司货币资金主要是银行存款。

#### 2) 预付款项

近三年及一期，母公司预付款项余额分别为 373,925.88 万元、332,613.68 万元、341,732.00 和 380,500.38 万元，占资产总额的比例分别为 14.08%、11.55%、11.34% 和 12.25%。母公司预付款项主要系预付拆迁款和工程建设款。

#### 3) 其他应收款

近三年及一期，母公司其他应收款余额分别为 63,173.04 万元、49,541.87 万元、55,101.86 万元和 60,134.14 万元，占资产总额的比例分别为 2.38%、1.72%、1.83% 和 1.94%。2019 年末其他应收款期末余额较 2018 年末增加 11.22%，2018 年末其他应收款期末余额较 2017 年末减少 21.58%，报告期内波动主要系往来款变化。

#### 4) 存货

近三年及一期，母公司存货余额分别为 1,345,713.52 万元、1,541,034.70 万元、1,567,139.49 万元和 1,576,641.30 万元，占资产总额的比例分别为 50.66%、53.51%、51.98% 和 50.76%。公司的存货主要系库存商品和开发成本。2019 年 12 月 31 日存货余额较 2018 年 12 月 31 日小幅增加，2018 年 12 月 31 日存货余额较 2017 年 12

月 31 日增长 14.51%。

#### 5) 长期股权投资

近三年及一期，公司长期股权投资余额分别为 192,650.84 万元、212,809.29 万元、215,592.86 万元和 218,751.17 万元，占资产总额的比例分别为 7.25%、7.39%、7.15%和 7.04%。母公司长期股权投资主要系对子公司的长期股权投资。

#### 6) 固定资产

近三年及一期，母公司固定资产期末净值分别为 46,144.82 万元、45,777.17 万元、45,567.09 万元和 45,409.86 万元，占资产总额的比例分别为 1.74%、1.59%、1.51%和 1.46%。报告期内，母公司各期末固定资产净值余额基本保持稳定，逐年小幅减少。

#### 7) 无形资产

近三年及一期，母公司无形资产期末余额分别为 148,881.41 万元、148,935.75 万元、148,989.98 万元和 149,098.45 万元，占资产总额的比例分别为 5.61%、5.17%、4.94%和 4.80%。母公司无形资产主要系土地使用权，期末余额在报告期内变化较小。

#### 8) 其他非流动资产

近三年及一期，母公司其他非流动资产期末余额分别为 249,326.40 万元、263,452.16 万元、304,766.68 万元和 321,155.21 万元，占资产总额的比例分别为 9.39%、9.15%、10.11%和 10.34%。其他非流动资产主要为市政基础设施。

### (2) 母公司负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		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	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
应付账款	7,048.59	0.40	7,048.59	0.42	7,516.39	0.49	7,523.30	0.50
预收款项	82,857.02	4.67	66,145.17	3.95	62,082.43	4.01	59,027.88	3.95
应付职工薪酬	6.41	0.00	11.43	0.00	156.34	0.01	100.69	0.01
应交税费	27,457.41	1.55	27,625.67	1.65	20,504.22	1.32	16,662.49	1.11
其他应付款	587,082.74	33.07	487,595.39	29.08	636,239.79	41.08	585,279.91	39.14

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
一年以内到期的非流动负债	273,535.66	15.41	106,256.62	6.34	72,534.46	4.68	87,047.23	5.82
<b>流动负债合计</b>	<b>977,987.83</b>	<b>55.08</b>	<b>694,682.88</b>	<b>41.43</b>	<b>799,033.62</b>	<b>51.60</b>	<b>755,641.49</b>	<b>50.53</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	150,200.00	8.46	155,400.00	9.27	152,217.73	9.83	152,817.73	10.22
应付债券	647,183.40	36.45	826,506.78	49.30	597,402.34	38.58	586,956.75	39.25
递延所得税负债	54.82	0.00	54.82	0.00	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>797,438.22</b>	<b>44.92</b>	<b>981,961.60</b>	<b>58.57</b>	<b>749,620.07</b>	<b>48.40</b>	<b>739,774.48</b>	<b>49.47</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,775,426.05</b>	<b>100.00</b>	<b>1,676,644.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,548,653.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,495,415.90</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，母公司负债总额分别为 1,495,415.90 万元、1,548,653.70 万元、1,676,644.48 万元和 1,775,426.05 万元。母公司负债总额随业务扩张逐年增加，主要为预收款项、其他应付款和应付债券增加。

#### 1) 应付账款

近三年及一期，母公司应付账款余额分别为 7,523.30 万元、7,516.39 万元、7,048.59 万元和 7,048.59 万元，分别占总负债比例为 0.50%、0.49%、0.42%和 0.40%。报告期内，应付账款金额变化较小。

#### 2) 其他应付款

近三年及一期，母公司其他应付款期末余额分别为 585,279.91 万元、636,239.79 万元、487,595.39 万元和 587,082.74 万元，分别占总负债比例为 39.14%、41.08%、29.08%和 33.07%。2019 年 12 月 31 日母公司其他应付款余额较 2018 年 12 月 31 日减少 23.36%，2018 年 12 月 31 日母公司其他应付款余额较 2017 年 12 月 31 日增加 8.71%，主要系应付往来款波动所致。

#### 3) 长期借款

近三年及一期，母公司长期借款余额分别为 152,817.73 万元、152,217.73 万元、155,400.00 万元和 150,200.00 万元，分别占总负债比例为 10.22%、9.83%、9.27%和 8.46%。报告期内，长期借款金额变化较小。

## 2、母公司现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	104,903.79	-234,141.50	-66,991.76	-60,716.34
投资活动产生的现金流量净额	-6,157.78	-17,525.07	-9,886.38	-10,043.15
筹资活动产生的现金流量净额	-75,852.68	203,659.19	124,097.34	63,801.28
现金及现金等价物净增加额	22,893.33	-48,007.39	47,219.21	-6,958.20

## (1) 经营活动现金流量分析

近三年及一期，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为-60,716.34 万元、-66,991.76 万元、-234,141.50 万元和 104,903.79 万元，2017 年度、2018 年度和 2019 年度经营活动现金流量净额为负数，主要系公司于 2017 年、2018 年和 2019 年度偿还较多往来款所致。

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为-10,043.15 万元、-9,886.38 万元、-17,525.07 万元和-6,157.78 万元。母公司投资活动现金流出主要系购建固定资产和无形资产支付的现金。

## (3) 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 63,801.28 万元、124,097.34 万元、203,659.19 万元和-75,852.68 万元。2017 年度、2018 年度年度筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系公司分别于 2017 年度和 2018 年度发行 25 亿元和 19 亿元公司债券所致。

## 3、母公司偿债能力分析

报告期内公司的母偿债指标如下：

财务指标	2020 年 9 月 30 日 /2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
流动比率（倍）	2.30	3.13	2.72	2.63

财务指标	2020年9月30日 /2020年9月末	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
速动比率（倍）	0.69	0.88	0.80	0.85
资产负债率 （%）	57.16	55.61	53.77	56.30

根据上表，截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，母公司流动比率分别为2.63倍、2.72倍、3.13倍和2.30倍，速动比率分别为0.85倍、0.80倍、0.88倍和0.69倍。报告期内母公司资产流动比率处于较高水平，母公司偿债能力较强。

从资产负债率来看，截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，母公司资产负债率分别为56.30%、53.77%、55.61%和57.16%，处于较低水平，母公司偿债能力较强。

#### 4、母公司盈利能力分析

近三年母公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>34,787.57</b>	<b>78,332.60</b>	<b>55,367.52</b>	<b>62,364.22</b>
减：营业成本	27,015.09	54,072.17	41,005.77	45,282.22
税金及附加	1,303.21	455.45	715.54	447.45
销售费用	9.84	-	-	2.60
管理费用	907.57	1,164.14	1,219.44	1,217.58
财务费用	8,668.73	13,533.42	5,591.71	6,734.63
其中：利息费用	8,663.26	13,527.09	5,586.36	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	0.34	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	216.57	268.46	295.16	147.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	68.46	138.58	163.42	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-33.37	-212.02	-35.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	149.31	547.75
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-2,899.97</b>	<b>9,342.52</b>	<b>7,067.50</b>	<b>9,339.18</b>
加：营业外收入	5,004.40	15,331.93	15,276.92	11,045.41
减：营业外支出	3.88	-	1.18	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,100.55</b>	<b>24,674.44</b>	<b>22,343.24</b>	<b>20,384.59</b>

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：所得税费用	147.86	6,110.05	3,015.57	2,568.99
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>1,952.69</b>	<b>18,564.39</b>	<b>19,327.67</b>	<b>17,815.61</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,952.69	18,564.39	19,327.67	17,815.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>164.46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,952.69</b>	<b>18,728.85</b>	<b>19,327.67</b>	<b>17,815.61</b>

2017 度、2018 度、2019 度和 2020 年 1-9 月，母公司营业收入分别为 62,364.22 万元、55,367.52 万元、78,332.60 万元和 34,787.57 万元，营业收入来源稳定，公司营业收入波动主要系受安置房、保障房项目开发销售周期影响。

2017 度、2018 度、2019 度和 2020 年 1-9 月，母公司净利润分别为 17,815.61 万元、19,327.67 万元、18,564.39 万元和 1,761.02 万元。

## 五、公司未来发展规划

### （一）公司发展规划

长期而言，发行人将紧紧围绕余姚市市委市政府工作报告中关于“继往开来增创科学发展新优势、再接再厉建设和谐幸福新余姚”的总要求，做到“三个突出”，把握“五个导向”，着力推进“六大战略重点”，以优良基础设施建设服务引领浙江省区域性中心城市、长三角南翼先进特色制造业基地、生态文化旅游胜地和现代和谐幸福城市的创建。发行人将始终秉承“投资城建，福荫百姓，经营城市，共筑家园”的理念，打造现代新型投融资公司和公用事业公司。

短期而言，发行人将根据余姚市政府相关政策规划，进一步做好安置房、保障房、安置房、城市自来水、排水、污水处理、天然气供气等基础设施的建设工作和保障工作；加强相关建设资金的使用和管理；在巩固现有银企合作的基础上，积极探索多元化、多渠道融资方式，通过银行贷款、债务融资等方法筹措资金，降低企业融资成本；推进梨洲街道南侧地块改造工程、四明东路南侧地块、开丰路道路改造及周边地块、谭家岭西路北侧地块及谭家岭东路两侧等地块的区块改造工作；进

一步加大对续建项目的监督管理。

## （二）盈利能力的可持续性分析

公司是余姚市安置房、保障房建设、城镇水务、天然气业务建设的主要实体，在余姚市安置房、保障房建设、城镇供水等基础设施建设中发挥着重要作用。鉴于，发行人业务类型、性质以及在余姚市城市建设、发展中不可替代的地位和作用，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。

### 1、地理位置良好，交通优势显著

余姚市地处长江三角洲南翼，北濒杭州湾，南屏四明山。余姚距宁波国际机场和大型港口宁波北仑港仅半小时和 40 分钟车程，至杭州萧山国际机场只有 1 小时车程，经杭州湾跨海大桥到上海仅需 1 小时，余姚已纳入上海“两小时交通圈”。

### 2、行业主导优势

在余姚市政府的重点关注和大力支持下，发行人安置房、保障房建设、自来水供水、排水业务、天然气供应业务均处于垄断地位。根据余姚市政府相关规划：

（1）余姚市安置房、保障房等原则上由发行人及其下属子公司名邑建设公司负责。

（2）余姚市自来水供应业务主要由发行人下属 3 个全资子公司承担。其中，余姚市自来水有限责任公司承担余姚市城区及周边地区的供水任务，余姚市第二自来水有限公司承担着余姚市姚西北地区农村供水任务，余姚市姚东自来水有限公司承担姚东三镇的供水任务。余姚市排水及污水处理业务主要由发行人全资子公司余姚市城市排水有限公司承担。

（3）余姚市天然气供应主要由发行人下属全资子公司余姚市城市天然气有限公司负责。

发行人在安置房、保障房、自来水供应、污水厂和天然气供应方面的区域垄断地位，为发行人提供了稳定的收入。同时，随着余姚市的城市化不断推进，城区面积不断扩张，以及价格体系改革的不断推进，相关业务板块的收入将不断提高。



## 六、公司有息债务情况

### （一）有息负债总体情况

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，公司有息负债合计分别为1,338,631.82万元、1,303,637.47万元、1,447,018.73万元和1,478,998.64万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		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	金额	占比
短期有息负债								
短期借款	105,706.76	7.15	69,159.00	4.78	84,616.00	6.49	36,650.00	2.74
一年内到期的非流动负债	365,611.67	24.72	244,027.25	16.86	240,129.82	18.42	198,663.51	14.84
小计	<b>471,318.43</b>	31.87	<b>313,186.25</b>	21.64	<b>324,745.82</b>	24.91	<b>235,313.51</b>	17.58
长期有息负债								
长期借款	287,748.32	19.46	241,275.27	16.67	299,721.73	22.99	401,766.73	30.01
长期应付款	21,425.51	1.45	18,775.51	1.30	4,748.95	0.36	13,474.09	1.01
应付债券	698,506.38	47.23	873,781.70	60.38	674,420.97	51.73	688,077.49	51.40
小计	<b>1,007,680.21</b>	68.13	<b>1,133,832.48</b>	78.36	<b>978,891.65</b>	75.09	<b>1,103,318.31</b>	82.42
有息负债合计	<b>1,478,998.64</b>	100.00	<b>1,447,018.73</b>	100.00	<b>1,303,637.47</b>	100.00	<b>1,338,631.82</b>	100.00

截至2020年9月末，有息负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	490,289.08	33.15
公司债券 <sup>1</sup>	755,269.58	51.07

非金融企业债务融资工具 <sup>2</sup>	198,914.49	13.45
非标融资	-	-
明股实债	-	-
其他	34,525.51	2.33
<b>合计</b>	<b>1,478,998.64</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

<sup>1</sup> 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

截至募集说明书摘要签署日，发行人不存在已到期未偿还或延期偿还负债的情况。

## （二）有息负债担保结构分析

截至 2020 年 9 月 30 日，公司有息债务担保结构如下：

**截至 2020 年 9 月末有息债务担保结构表**

单位：万元、%

借款类别	2020 年 9 月 30 日	
	金额	占比
长期应付款	30,525.51	2.06
应付债券	958,184.06	64.79
银行借款	490,289.08	33.15
其中：保证借款	242,282.32	16.38
信用借款	100,536.76	6.80
质押借款	22,270.00	1.51
质押+保证借款	48,000.00	3.25
抵押+保证借款	77,200.00	5.22
<b>合计</b>	<b>1,478,998.64</b>	<b>100.00</b>

### （三）有息负债期限结构分析

截至 2020 年 9 月 30 日，公司有息债务期限结构如下：

截至 2020 年 9 月末有息债务期限结构表

单位：万元，%

期限	金额	占比
1 年以内	471,318.43	31.87
1-2 年	380,612.84	25.73
2-3 年	220,237.78	14.89
3 年及以上	406,829.60	27.51
合计	<b>1,478,998.64</b>	<b>100.00</b>

公司债务到期期限错配较为合理，整体集中偿付债务的风险可控。

## 七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年9月30日；
- 2、假设本期债券的募集资金为5亿元，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期债券募集资金拟将5亿元用于偿还公司债券；
- 4、假设公司债券于2020年9月30日完成发行；

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下：

### （一）对合并口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	模拟变动额
	（原报表）	（模拟报表）	
流动资产	2,356,417.69	2,356,417.69	-
非流动资产	972,187.83	972,187.83	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	模拟变动额
	(原报表)	(模拟报表)	
资产总计	3,328,605.51	3,328,605.51	-
流动负债	956,021.98	906,021.98	-50,000.00
非流动负债	1,032,441.19	1,082,441.19	50,000.00
负债合计	1,988,463.17	1,988,463.17	-
资产负债率 (%)	59.74	59.24	-
流动比率 (倍)	2.46	2.60	0.14
速动比率 (倍)	0.79	0.83	0.04

## (二) 对母公司口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	模拟变动额
	(原报表)	(模拟报表)	
流动资产	2,247,547.81	2,247,547.81	-
非流动资产	858,303.39	858,303.39	-
资产总计	3,105,851.20	3,105,851.20	-
流动负债	977,987.83	965,560.83	-12,427.00
非流动负债	797,438.22	847,438.22	50,000.00
负债合计	1,775,426.05	1,812,999.05	37,573.00
资产负债率 (%)	57.16	58.37	1.21
流动比率 (倍)	2.30	2.33	0.03
速动比率 (倍)	0.69	0.69	0.01

## 八、公司最近一期末对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，公司对外担保情况如下：

### 截至 2020 年 9 月末未到期对外担保情况表

单位：万元

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
余姚市泗门新农村建设开发有限公司	9,950.00	2019-12-18	2022-12-17	否
宁波舜农集团有限公司	14,950.00	2019-12-24	2022-12-16	否
宁波舜农集团有限公司	34,950.00	2019-12-25	2022-12-24	否
宁波舜农集团有限公司	18,000.00	2016-4-20	2021-4-15	否
余姚市双溪口开发有限公司	8,900.00	2015-2-16	2022-12-25	否
余姚市双溪口开发有限公司	15,000.00	2020-9-20	2021-9-10	否
余姚市经济开发区建设投资发展有限公司	30,000.00	2014-7-29	2024-7-6	否
余姚市经济开发区建设投资发展有限公司	5,000.00	2016-7-29	2021-6-25	否
余姚市嘉韵开发建设有限公司	4,000.00	2019-7-22	2022-7-21	否
余姚市姚江旅游开发有限公司	3,000.00	2019-6-18	2022-6-17	否
宁波舜农集团有限公司	9,900.00	2019-12-24	2022-12-23	否
余姚市金瑞建设投资有限公司	40,200.00	2017-9-28	2027-9-28	否
余姚市城镇建设开发有限公司	111,000.00	2016-6-8	2026-3-20	否
余姚市城镇建设开发有限公司	20,000.00	2017-10-27	2022-10-26	否
余姚市城镇建设开发有限公司	20,000.00	2020-6-19	2022-12-18	否
余姚市城镇建设开发有限公司	15,000.00	2020-8-19	2022-12-30	否
余姚市广联信息工程有限公司	5,000.00	2020-8-22	2021-8-22	否
合计	364,850.00			

## 九、受限资产情况

截至2020年9月末，公司所有权或者使用权受限的资产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值、账面余额/价值	金额	受限原因
货币资金	账面余额	27,020.00	质押借款证金
融资租赁物	账面原值	78,132.45	抵押借款

投资性房地产	公允价值	91,872.57	抵押借款
无形地产	账面余额	146,008.52	抵押借款
合 计		<b>343,033.54</b>	

### （一）受限制货币资金

截至2020年9月末，公司受限货币资产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日
履约保证金	20.00
用于担保的定期存款或通知存款	2,7000.00
合计	<b>27,020.00</b>

### （二）受限投资性房地产

截至2020年9月30日，公司受限的投资性房地产为南雷大厦，用于取得抵押借款。

单位：万元

借款单位	贷款银行（机构）	借款余额	贷款日期	还款日期	抵质押情况
余姚市城市建设投资发展有限公司	交通银行股份有限公司 宁波余姚分行	47,400.00	2019 年 6 月 14 日	2034 年 6 月 9 日	抵押借款

### （三）受限的无形地产

截至2020年9月末，公司受限土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	受限资产	权属文件	抵押权人	抵押人/出质人	抵押面积	账面余额
1	国有土地使用权：余姚市东南街道明伟村（谭家岭路南侧）	余国用（2004）第05707 号	华夏银行宁波分行	余姚市城市建设投资发展有限公司	59,463.00	46,133.08
2	国有土地使用权：余姚市东南街道明伟村黄山路北侧	余国用（2004）第05708 号	工商银行余姚支行	余姚市城市建设投资发展有限公司	46,535.00	42,124.71

序号	受限资产	权属文件	抵押权人	抵押人/出质人	抵押面积	账面余额
3	国有土地使用权：余姚市东南街道明伟村（谭家岭路以北）	余国用（2004）第05709号	工商银行余姚支行	余姚市城市建设投资发展有限公司	48,556.00	57,750.74
合计						146,008.53

截至2020年9月末，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

截至2020年9月末，公司抵质押及其他受限资产情况、以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况无重大变化。

## 十、公司未决诉讼或仲裁事项

截至2020年9月末，公司不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议/股东决议通过，并经中国证监会核准，本次债券发行总额不超过10亿元，采取分期发行。本期发行金额5亿元，为本批文项下的第二期发行。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将5亿元用于偿还到期债务。

本期债券募集资金5亿元拟用于偿还有息债务，拟偿还的清单如下：

单位：万元

序号	借款人	借款到期日	贷款银行	偿还金额
1	天然气公司	2021.5.19	浦发银行余姚支行	9,500.00
2	天然气公司	2021.5.20	越秀租赁公司	4,223.00
3	天然气公司	2021.5.24	中信银行余姚支行	7,750.00
4	天然气公司	2021.5.25	中信银行余姚支行	7,750.00
5	天然气公司	2021.5.28	中信银行余姚支行	8,050.00
6	城投公司	2021.5.31	澳门银行广州分行	9,000.00
7	城投公司	2021.5.31	澳门银行广州分行	3,427.00
			合计	49,700.00

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。



## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

根据发行人公司章程、董事会决议和股东决定，股东授权董事会代表公司在有关法律法规规定范围内全权办理本期发行的相关事宜。

发行人调整募集资金用途的，需要经过经获授权的公司经营管理层审批同意，并及时进行临时信息披露。调整金额可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将在本期债券发行前设立资金监管账户，该账户专项用于公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户，该账户基本信息如下：

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

本期债券募集资金到位后，公司将严格按照募集说明书约定的用途提取使用募集资金。根据《公司债券受托管理人职业行为准则》，受托管理人将在募集资金到位后一个月内与公司以及存放募集资金的银行订立监管协议。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

以2020年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且初步用于偿还公司债务，本公司合并财务报表的资产负债率与发行前一致；母公司财务报表的资产负债率较发行前增加1.21%。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

以2020年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且初步用于偿还公司债务，公司合并财务报表的流动比率与发行前增加0.14倍，母公司财务报表的流

动比率与发行前增加0.03倍。

## 七、前次公司债券募集资金使用的情况

发行人于2021年3月12日发行余姚市城市建设投资发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（21余投01）10亿元。21余投01扣除承销费用后共取得募集资金9.94亿元，已使用完毕。募集说明书约定，21余投01募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期债务。21余投01的募集资金使用与募集说明书约定一致。

## 八、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人承诺，本期债券募集资金不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务、不用于公益性项目且不用于房地产业务；本期债券募集资金将不用于发行人拟建项目资本金，本期债券将不以财政资金作为偿还来源，不由地方政府以任何方式提供担保。

发行人采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、发行人2017年、2018年、2019年年度财务报告及审计报告和2020年1-9月财务报告；
- 2、联席主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

投资者可在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、余姚市城市建设投资发展有限公司

地址：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦十七楼

电话：0574-62711484

传真：0574-62723799

联系人：魏青青

- 2、浙商证券股份有限公司

地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87903230

传真：0571-87902508

联系人：睦滢、刘梦梦、郑琚

3、国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市静安区南京西路768号

电话：021-38676666

传真：021-50876159

经办人员：熊毅、谷晓阳