

2022 年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

发行人	缙云县国有资产投资经营有限公司
本次债券注册金额	5.40 亿元
本期债券发行金额	5.40 亿元
发行期限	本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
担保情况	无担保
主承销商	财通证券股份有限公司
债权代理人	财通证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级：AA；评级展望：稳定 债项评级：AA；评级展望：稳定

主承销商、债权代理人、簿记管理人



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

二〇二二年 3 月

重要声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，并根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》和《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并

对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京德恒律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]263号注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专

项企业债券之债券持有人会议规则》，接受《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金及偿债资金专户监管协议》、《2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22缙云专项债01”）。

（二）**发行总额：**人民币5.4亿元。

（三）**发行价格：**本期债券的面值为100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（四）**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

（六）**调整票面利率选择权：**债券存续期的第5年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期

后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十）发行对象：在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）发行首日：2022年3月28日

（十二）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2022年3月30日。

（十三）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年3月25日。

（十四）起息日：2022年3月30日

（十五）计息期限：自2022年3月30日至2029年3月29日。若投

资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券计息期限为2022年3月30日至2027年3月29日止。

（十六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次偿还本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及其投资者回售选择权；在本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年3月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券付息日为2023年至2027年每年3月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）兑付日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的兑付日为2029年3月30日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券兑付日为2027年3月30日，未回售及转售部分债券本金兑付日为2029年3月30日。兑付款项自兑付日起不另计利息，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（二十）承销方式：本期债券由主承销商财通证券股份有限公司

司余额包销方式承销。

（二十一）募集资金用途：本期债券拟募集资金人民币5.4亿元，2.7亿元拟用于缙云县老城区改造提升项目，2.7亿元拟用于补充公司营运资金。

（二十二）流动性安排：本期债券发行结束之后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

（二十三）担保方式：本期债券无担保。

（二十四）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，评级展望为“稳定”。本期债券信用等级为AA级。

（二十五）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

九、本期债券名称：本期债券发行时已跨年，按照债券命名惯例，本期债券名称由“2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”变更为“2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”。

十、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

第一条 债券发行依据	11
第二条 风险提示及说明	12
第三条 发行条款	19
第四条 募集资金运用	26
第五条 发行人基本情况	52
第六条 发行人主营业务情况	72
第七条 发行人财务情况	99
第八条 信用评级	176
第九条 偿债保障措施	180
第十条 税项	186
第十一条 信息披露安排	188
第十二条 投资者保护条款	190
第十三条 债权代理协议	200
第十四条 律师事务所出具的法律意见	213
第十五条 其他应说明事项	215
第十六条 本期债券发行的有关机构	216
第十七条 发行人、中介机构及相关人员声明	222
第十八条 备查文件	231

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指缙云县国有资产投资经营有限公司。

本次债券：指发行不超过（含）人民币5.4亿元的缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

本期债券：指2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程。

主承销商/债权代理人/簿记管理人/财通证券：指财通证券股份有限公司。

募集资金监管银行：指浙江海宁农村商业银行股份有限公司、浙江稠州商业银行股份有限公司丽水缙云支行、浙江富阳农村商业银行股份有限公司、浙江禾城农村商业银行股份有限公司、嘉兴银行股份有限公司、金华银行股份有限公司营业部、温州民商银行股份

有限公司、杭州银行股份有限公司丽水分行。

偿债资金监管银行：指温州银行股份有限公司丽水缙云小微企业专营支行。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2020年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券承销协议》。

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

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人为本期债券制定的《2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指发行人、监管银行、债权代理人签署的《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金及偿债资金专户监管

协议》。

债券持有人：指持有2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券的投资者。

公司章程：指《缙云县国有资产投资经营有限公司公司章程》。

《可行性研究报告》：指《缙云县老城区改造提升项目可行性研究报告》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]263号文件注册通知文件同意公开发行。

本期债券发行的相关议案已于2021年3月16日由发行人董事会审议通过，2021年4月2日发行人股东会同意发行公司债券的相关提案。

第二条 风险提示及说明

特别风险提示：本期债券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）偿付风险

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

（三）流动性风险

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

（四）募投项目风险

本期债券募集资金主要用于缙云县老城区改造提升项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

（五）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力。但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较高与资产流动性风险

报告期各期末，发行人存货分别为717,132.83万元、678,990.43万元和800,503.06万元，占资产总额的比重分别为57.74%、50.39%和45.92%。存货占比近年来逐年下降，但是占比依然较大。虽然公司短期偿债能力指标及流动性指标良好，但如遇市场条件变化及其他极端情况，将导致资产无法快速变现，故仍需关注公司资产流动性风险。

2、经营活动现金流量净流出风险

发行人承接了缙云县内大量基础设施代建项目，现存代建项目

均与委托人约定在项目竣工后一次性验收结算，并按竣工决算金额平价移交代建项目，发行人每年根据当年度的实际投资确认额收取6%的代建管理费用。因代建项目的建设周期较长，发行人投入的大量代建资金在项目竣工验收前无法收回，仅能确认收取少量金额的代建管理服务费。代建项目的大额投入已导致发行人报告期内各期经营活动产生的现金流量净额分别为-16,367.35万元、-93,324.90万元和-90,963.22万元，预计未来代建支出仍可能导致经营活动现金流量净流出，这将增大发行人资金压力，对发行人偿债能力造成一定影响。

3、未来投资支出较大风险

发行人承接缙云县大量基础设施建设任务，报告期各期投资活动净现金流分别为-79,144.35万元、-83,448.47万元和-83,582.02万元。预计未来资本支出仍较大，这将增大发行人资金压力，对发行人偿债能力造成一定影响。

4、政府补贴收入占净利润比例较高，且不确定风险

报告期各期内，发行人取得的各项政府补助收入分别为32,358.86万元、16,460.63万元和10,485.27万元，2018年度、2019年度和2020年度分别占净利润的162.18%、131.72%和97.05%，占净利润比例较高。目前发行人所经营的再生资源回收、公共交通及部分安置房项目系当地民生工程，盈利能力难以保证，因此缙云县人民政府每年在财政预算内安排一定的补贴款划拨给发行人。但如果政府的补贴政策发生变化及调整，发行人未来的政府补助收入将存在一定的不确定性，从而对发行人的盈利水平和偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

城市建设及土地开发整理的投资规模及运营收益水平与经济周期存在明显的相关性。发行人所从事业务的投资规模及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，政府对基础设施建设投资力度下降，将可能造成公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、建设施工和工程管理风险

城市建设、土地整理项目周期较长，在项目建设和运营期间，如出现建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，对项目收益造成不确定性，从而影响发行人盈利水平。

3、合同履行风险

发行人在建筑施工中需要签订诸多合同，包括招投标施工合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同等，合同体系较为复杂；此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，均有可能导致诉讼事件的发生，从而对发行人日常生产经营造成不利影响。

4、营业毛利率波动风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人的营业毛利率分别为4.69%、13.53%和19.38%，报告期内发行人毛利率呈波动趋势。发行人城市建设、一级土地开发等业务占营业收入比重较高且毛利率波动较大。若未来受宏观或行业环境影响，城市建设、一级土地开

发等业务毛利率难以维系在稳定水平，将使得公司毛利率存在波动风险，可能对本次偿债产生不利影响。

5、安置房建设风险

2021 年 7 月发行人合并范围内划入安置房业务运营主体缙云县安居建设有限公司及缙云县欣安建设开发有限公司，目前发行人安置房业务拟建项目较少，未来如果不能持续承接新安置房项目，将可能会影响发行人的安置房业务盈利水平。

6、报告期内发行人营业收入和净利润持续下降的风险

最近三年，发行人营业收入为 158,690.22 万元、111,837.46 万元和 84,927.02 万元，报告期内发行人营业收入持续下降主要系再生资源业务和一级土地开发业务收入下降所致。最近三年，发行人净利润为 19,952.12 万元、12,496.54 万元和 10,804.10 万元，报告期内发行人净利润持续下降主要系发行人取得政府补助收入持续下降所致。如未来发行人营业收入和净利润持续降低，可能会影响发行人的偿债能力。

（三）管理风险

1、突发事件引发的公司管理风险

发行人根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范股东、董事会的议事规则和程序。发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，缙云县财政局对发行人履行出资人义务，对发行人高管人员任免以及重大经营管理决策具有主导作用和重大影响力。未来若发生突发性事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人公司治理机制不能顺利运行。

2、控股型公司风险

截至2020年末，发行人合并报表范围的一级子公司为21家，发行人采取大平台模式运作，安排专门的制度、领导、人员对接子公司的管理归口。发行人作为集团公司，主要资产及业务运作均集中于子公司，发行人的经营及偿债能力主要基于下属子公司经营收入及再融资。若母公司对下属子公司干预过多或管理过于宽松，则可能对子公司的经营和治理造成影响，即存在控股型公司风险。

3、股权划转风险

2021年7月，根据缙云县人民政府下发的《缙云县人民政府关于同意缙云县工业投资有限公司出资人变更的批复》（缙政发【2021】55号），缙云县工业投资有限公司和缙云县机电设备回收有限公司已于2021年7月1日划出发行人合并报表范围。根据缙云县财政局下发的《缙云县财政局关于国有股权划转事项的通知》（缙财发【2021】1号），缙云县安居建设有限公司和缙云县欣安建设开发有限公司已于2021年7月1日划入发行人合并报表范围。上述股权划转之后，发行人营业收入可能会有下降的风险，可能会对公司的经营管理产生不利影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

未来国家宏观政策和产业政策的调整可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定的时期内对公司的经营环境和业绩产生不利影响的可能。随着经济发展，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对公司业务或盈利造成某种程度的不利影响。

2、城市建设及土地开发整理政策变化风险

发行人主营业务中的城市建设及一级土地开发整理板块业务受

缙云县政府基建需求及调控影响较大。尽管目前缙云县在建及拟建基础设施项目较多，政府基建需求较大，但是若国家宏观政策调整，缙云县暂停或停止部分基础设施项目建设，一旦出现上述情况，发行人将面临政府基建需求下降的风险。

第三条 发行条款

一、主要发行条款

（一）**债券名称：**2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22缙云专项债01”）。

（二）**发行总额：**人民币5.4亿元。

（三）**发行价格：**本期债券的面值为100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（四）**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

（六）**调整票面利率选择权：**债券存续期的第5年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）**投资者回售选择权：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的

债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十）发行对象：在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）发行首日：2022年3月28日

（十二）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2022年3月30日。

（十三）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年3月25日。

（十四）起息日：2022年3月30日

（十五）计息期限：自2022年3月30日至2029年3月29日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券计息期限为2022年3月30日至2027年3月29日止。

（十六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次偿

还本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及其投资者回售选择权；在本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年3月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券付息日为2023年至2027年每年3月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）兑付日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的兑付日为2029年3月30日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券兑付日为2027年3月30日，未回售及转售部分债券本金兑付日为2029年3月30日。兑付款项自兑付日起不另计利息，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（二十）承销方式：本期债券由主承销商财通证券股份有限公司余额包销方式承销。

（二十一）募集资金用途：本期债券拟募集资金人民币5.4亿元，2.7亿元拟用于缙云县老城区改造提升项目，2.7亿元拟用于补充公司营运资金。

（二十二）流动性安排：本期债券发行结束之后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

（二十三）担保方式：本期债券无担保。

（二十四）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，评级展望为“稳定”。本期债券信用等级为AA级。

（二十五）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构记载，本期债券的簿记管理人为财通证券股份有限公司，拟采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体时间安排如下：

发行公告刊登日：2022年3月22日

簿记建档日：2022年3月25日

发行期限：2022年3月28日至2022年3月30日

缴款截止日期：2022年3月30日

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》中规定。

三、认购与托管

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设

置的发行网点索取。具体认购方法如下：

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

（二）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（三）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（四）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

四、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

五、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（四）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这

种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

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

（七）对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定所作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第四条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金人民币 5.4 亿元，2.7 亿元拟用于缙云县老城区改造提升项目，2.7 亿元拟用于补充公司营运资金。具体情况如下：

单位：万元、%

项目主体	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	占总投资比例	占募集资金总额比例
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县老城区改造提升项目	10.14	2.70	26.63	50.00
合计		10.14	2.70	26.63	50.00

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。发行人承诺本期债券募集资金不用于其他基础设施整治工程和其他老城改造工程。

二、募集资金投资项目介绍

（一）项目实施主体

该项目实施主体为缙云县城市建设投资有限公司，系缙云县国有资产投资经营有限公司全资子公司。

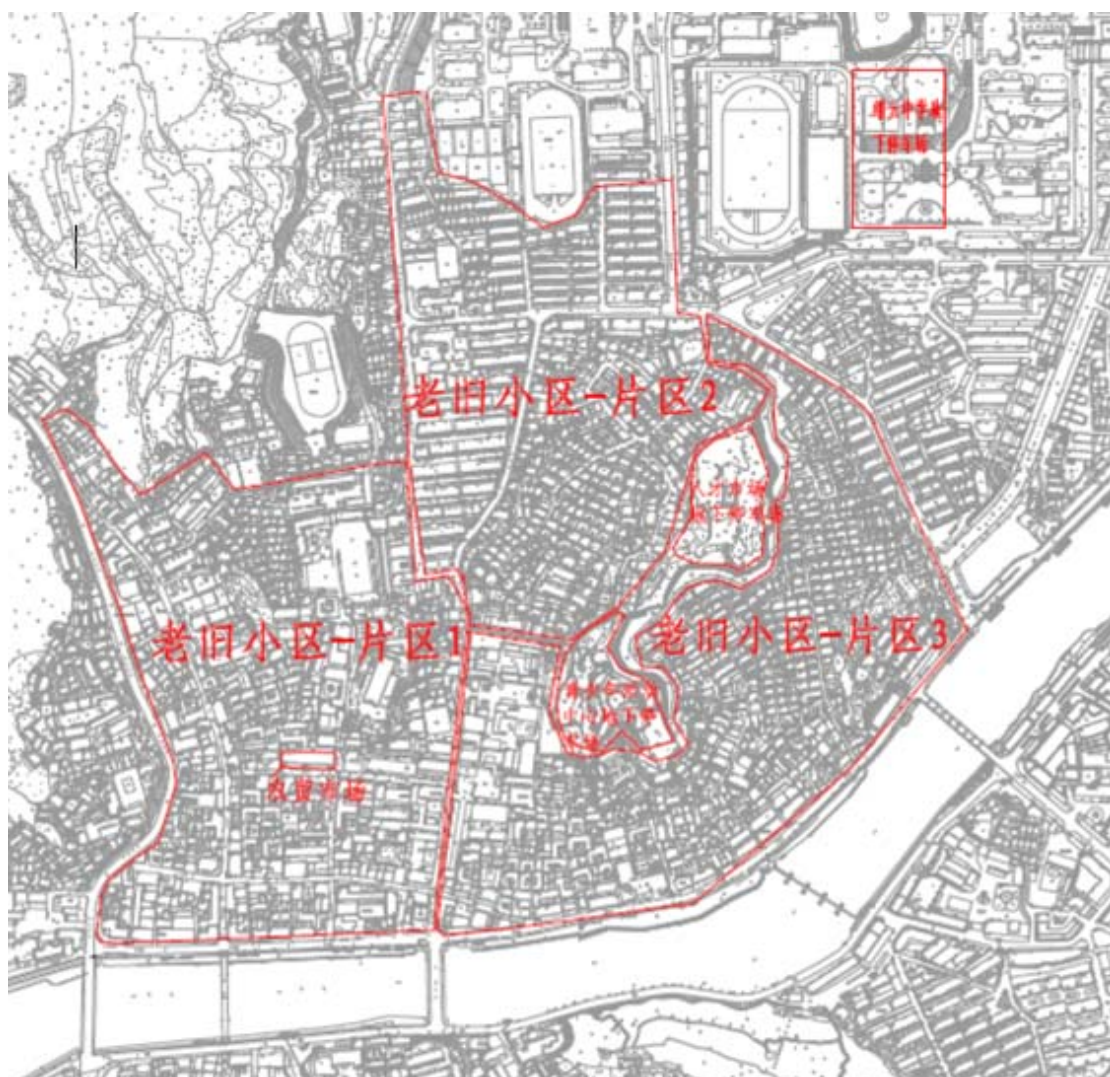
（二）项目审批/备案情况

该项目已获批复/备案文件情况如下表所示：

序号	批复/备案文件名称	文号/项目代码	发文/备案机关	印发/备案时间
1	浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表	2104-331122-04-01-611310	缙云县发展和改革局	2021-4-21
2	建设项目环境影响登记表	202133112200000013	丽水市生态环境局缙云分局	2021-4-23
3	建设项目用地预审与选址意见书	用字第缙 331122202100005 号	缙云县自然资源和规划局	2021-5-26
4	缙云县老城区改造提升项目社会风险评估简易程序表	-	缙云县人民政府五云街道办事处	2021-6-11

(三) 项目建设地点及建设内容地形图

本项目建设地点位于缙云县城区五云街道，西至大桥北路，东、南、北各以总体规划新开道路国界（南至溪滨北路，北至黄龙路,东至 330 国道），具体建设内容地形图如下所示：



（四）项目建设内容

本项目主要建设内容包括老旧小区综合改造提升、城区地下停车场建设、农贸市场改造 3 大部分，具体项目实施方案如下：

序号	分类	规模和主要建设内容	土地用途	建筑形态
1	老旧小区综合改造提升	老旧小区综合改造提升项目规划面积为 45 公顷，共 9 个老旧小区 3,675 户，西至大桥北路，东、南、北各以总体规划新开道路国界，由老旧小区改造和基础设施整治两部分组成。项目旨在通过对老旧城片区内住宅小区的房屋整治修缮、公共空间改造提升、停车泊位挖潜、道路空间改造提升等基础设施的改造提升，将缙云县老旧城片区打造成有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的社区服务、有长效的管理机制、有和谐的邻里关系的全国老旧城片区改造的样板。	商服用地、住宅用地	居民住宅建筑、路内停车位、充电桩设施、立体停车机械设施、广告牌、快递柜及冷柜、底商生鲜商铺
2	地下停车场建设	地下停车场建设新建包括缙云中学地块地下停车场、缙云县青少年活动中心东侧地下停车场和缙云县人才劳动力市场西南侧地下停车场，总用地面积 46,175 平方米，总建筑面积 37,500 平方米，新建停车位 1,155 个，充电桩 116 个。	公共服务用地	三处地下停车场及充电桩
3	农贸市场改造	农贸市场改造项目建设内容包括建筑结构、地面及墙体改造，建设卫生设施和排水设施用地，科学布局蔬菜、果品、粮油、干货调味品、水产品、禽蛋、畜禽肉、豆制品、熟食、副食品、百货等商品档口，完善管理服务设施设备。	商服用地	农贸市场平房建筑及卫生设施和排水设施

老旧小区改造前后产权均属于小区业主，发行人作为缙云县老旧小区改造实施主体，对老旧小区改造投入成本较大，对小区内能够产生收益的设施付一定的租赁费用后进行改造并自己经营，发行人对上述产生收益的设施具有经营权和收益权。农贸市场改造前后产权属于街道，发行人作为缙云县老旧小区改造实施主体，将农贸市场整租下来并进行改造，改造后再出租，对农贸市场具有经营权和收益权。本次项目其他具体情况如下表：

单位：平方米、%、万元

子项目	建筑工程	占地面积	建筑形态	建筑面积	建筑面积占比	建设项目	投资额	对应收入类型	债券存续期收入	项目运营期收入
老旧小区综合改造提升	基础设施整治工程	-	路内停车位	-	-	路内停车位	2,100	停车位运营收入	41,322	146,877
			充电桩设施			充电桩设施	1,050	充电桩服务费收入		
			住宅建筑			其他基础设施整治工程	19,634	-		
			立体停车机械设施			立体停车位	1,890	立体停车位运营收入		
	老城改造工程		广告牌			广告牌	120	广告牌收入		
			快递柜及冷柜			快递柜及冷柜	90	快递柜及冷柜出租收入		

子项目	建筑工程	占地面积	建筑形态	建筑面积	建筑面积占比	建设项目	投资额	对应收入类型	债券存续期收入	项目运营期收入
			配套商铺、底商结构			生鲜商铺	380	生鲜商铺收入		
			住宅建筑			其他老城改造工程	42,355	-		
小计		-		-	-		67,620	-		
地下停车场建设	缙云中学地块地下停车场	19,825	地下停车场及充电桩	13,500	36.00	地下停车场及充电桩	15,000	停车位运营收入	7,256	27,638
	缙云县青少年活动中心东侧地下停车场	10,800		9,800	26.13					
	缙云县人才劳动力市场西南侧地下停车场	15,550		14,200	37.87		348	充电桩服务费收入		

子项目	建筑工程	占地面积	建筑形态	建筑面积	建筑面积占比	建设项目	投资额	对应收入类型	债券存续期收入	项目运营期收入
农贸市场改造	建筑结构和地面墙体改造	-	商用建筑、平房结构	-	-	基础设施改造	398	农贸市场出租收入	1,226	4,691
其他费用		-	-	-	-		5,228	-	-	-
预备费		-	-	-	-		4,430	-	-	-
建设期利息		-	-	-	-		8,400	-	-	-
合计		46,175		37,500	100		101,423	-	49,805	179,206

（五）项目投资构成、项目资金来源构成

本项目总投资为 101,423.00 万元，其中包括工程费用合计 83,365.00 万元，工程建设其他费用 5,228.00 万元，预备费 4,430.00 万元，建设期利息 8,400.00 万元。该项目资本金 31,423.00 万元，占项目投资总额的 30.97%；拟使用本期债券募集资金 27,000.00 万元，占项目投资总额的 26.63%。

（六）项目建设进度

本项目已于 2021 年 2 月开始前期工作，计划 2022 年 5 月主体工程动工，计划 2023 年 10 月竣工交付。

（七）项目用地情况

本项目包含子项目老旧小区综合改造提升、农贸市场改造和地下停车场建设，其中老旧小区综合改造提升项目所涉土地性质为出让，农贸市场改造项目所涉土地性质为划拨，上述子项目属于建筑设施改造，不涉及新增建设用地情况；地下停车场建设项目已由缙云县自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》，规划总用地面积为 46,175 m²，总建筑面积为 37,500 m²，本项目相关土地属于划拨用地，不涉及土地取得费用，不纳入总投资。

（八）项目实施情况

截至 2022 年 2 月末，项目目前处于项目备案、初步方案设计等前期准备阶段，项目尚未开始投入。本项目运营期为 2023 年 10 月至 2041 年 10 月。发行人已于 2021 年 5 月与缙云县综合行政执法局签订了《缙云县老城区道路停车收费管理项目特许经营协议》，自 2021 年 5 月 10 至 2041 年 5 月 9 日，发行人子公司缙云县城市建设投

资有限公司拥有缙云县老城区改造提升项目规划范围内独家享有停车泊位特许经营权。

三、募投项目建设的必要性

（一）全面推进新型城镇建设，建设“三城三地”

缙云县十四次党代会提出建设“三城三地”，奋力担当全市高质量绿色发展排头兵的战略决策。建设制造之城，打造全省大花园核心区生态工业高地，高举“工业强县”大旗，打造“万亩千亿”级生态工业平台，推动缙云制造向更大规模、更优质量、更高层次迈进。建设开放之城，打造丽水接轨大上海融入长三角先行地，努力实现与长三角区域市场相通、交通相连、人才互通、产业互补，不断提高经济外向度和县域开放度，成为丽水接轨大上海融入长三角的“桥头堡”和“模范生”。建设魅力之城，打造世界文化旅游目的地，全力创建国家级全域旅游示范县，打造世界文化旅游目的地。

县城是全县政治经济社会文化中心，是全县的门户，需要在“三城三地”战略实施中承担核心作用。本项目将在公共基础设施建设、城区风貌提升、绿色经济等方面全面推进缙云县新型城镇化建设，将为本县达成“三城三地”的目标奠定坚实基础。

（二）适应新时代经济社会发展需要，推动高质量经济发展

“十四五”时期，缙云将迈入人均生产总值超 10,000 美元的新阶段，新型城镇化发展将呈现新的特征。一是人口集聚加快。从过去十年缙云县户籍人口和常住人口变化情况看，户籍人口波动增长，常住人口稳步上升，外出人口逐步回流，而常住人口增长主要集中在县城和壶镇镇。二是人口结构变化带来新需求。2015 年国家实施二胎政策，2015-2019 年全县累计新出生人口 28,363 人，较 2010-

2014年累计新出生人口多3,070人。缙云县老年人口占总人口比重为18.79%，已经进入老龄化社会。低年龄段人口和老年人口的增加，老年病、慢性病、妇幼管理任务加重，对城市功能配备提出了新的要求。三是居民消费升级。随着居民生活水平的提升，生存性消费比重持续下降，享受和发展性消费比重上升，健康、文化、体育、教育、娱乐、休闲等成为新的消费热点。人口规模、结构以及居民消费需求的变化对县城新型城镇化发展提出了新的要求。

本项目从公共基础设施建设、城区风貌提升、绿色经济等几大领域挖掘县城居民生产生活需求，推进城乡高水平规划建设，完善配套基础设施体系，促进古建筑开发利用，实现旅游产业跨越式发展，整体带动缙云产业结构，实现产业能级大幅提升。

（三）践行“五化”行动，提升区域社区居民生活品质

传统菜场由于缺乏科学化管理，脏乱差的固化印象已严重影响居民购物体验，导致年轻用户更倾向于超市或生鲜超市买菜。随着居民对于农贸市场购物环境要求的逐渐提高，农贸市场改造提升工程显得愈发重要。农贸市场功能多元化是未来发展趋势，由单一的职能提供菜品买卖演变成生态业圈是农贸市场亟需解决的当务之急。

本次项目建设通过对农贸市场提升改造，让农贸市场变得更加现代化、时尚化、功能多元化，不仅能切实的改善周边社区居民生活品质以及提高消费购物的便利度，同时也有助于农贸市场营业增长，切实提升农贸市场内业主的收入。因此，项目建设具有必要性。

（四）改善交通拥堵现象，提升区域居民出行品质

因停车系统缺乏统筹式科学化管理，车主于花费在寻找停车位的时间逐年增加，导致当地交通拥堵现象日益严重。尽管缙云县政

府针对此问题采取了一系列措施，如提供临时停车位，对相关路内停车位违章停放等问题进行管理，但未能从根本上解决停车问题。加大停车位相关建设，提高车位供给以减少供需缺口。对现有零散停车位进行整合并统筹，规范停车场管理才是解决停车问题的根本。

本项目建成后，可提高停车位利用率，对道路拥堵现象有显著改善作用，便利区域居民出行，提升他们的生活品质，切实解决县级市停车不便、停车管理混乱以及交通拥堵等民生问题。

（五）合理开发地下空间，提高土地资源利用

目前我国城市地下空间开发利用率很低，尤其是中小城市，中小城市几乎没有开发利用其地下空间，土地资源综合利用水平较低，和发达国家相比差距较大。因此，加大地下空间开发利用是我国未来城市建设的重要方针之一。就缙云县停车问题而言，停车位的主要供给方为路内停车位，占到总体公共停车位的 80%，且易形成无序停放和胡乱停放等问题，总体土地利用率以及停车位利用率都不高。

本项目新建的地下停车场，超过 60%的车位土地利用率较高，对缙云县开发利用城市地下空间以及整体土地利用率有显著改善作用。尽管本项目建设体量大，但对城市地上土地造成的负担较少，尤其是中心镇区。城镇中心区土地供不应求城市发展过程中的普遍问题，项目提高了城市土地集约化水平，合理化使用中心区土地，符合缙云县长远稳定的发展规划。

四、募投项目的盈利性分析

根据《缙云县老城区改造提升项目可行性研究报告》，项目营业收入包括停车位运营收费、广告牌租金收入、农贸市场出租收入、立体停车位运营收入、快递柜及冷柜出租收入、充电桩服务费收入、

社区生鲜店铺经营收入等七项。

经计算，债券存续期内本募投项目营业收入合计为 49,805 万元（不含税，下同），税金及附加合计为 126 万元，增值税为 0 万元（考虑建设期可抵扣进项税）。

（一）项目收入分析

1、停车位运营收入

停车位收费=收费个数*出租率*日最高收费-销项税。本项目可供收费运营的停车位共 4,655 个（地面 3,500 个，地下 1,155 个），存续期第 2、3、4 年的运营负荷率估为 50%、50%、60%，此后保持 60%不变，存续期第 2、3 年含税出租价格定为 48 元/个.日，价格每 5 年上浮 10%。

2、广告牌租金收入

广告牌租金收入=出租面积*出租率*含税出租价格-销项税。本项目可供出租的广告牌 1,000 m²，存续期第 3-5 年的出租率假设为 80%、90%、100%，此后保持 100%不变，存续期第 3 年的出租价格为 3000 元/m².年，价格每 5 年上浮 10%。

3、农贸市场出租收入

农贸市场出租收入=出租面积*含税出租价格*出租比例-销项税。本项目可用于出租的农贸市场面积共 1,215m²，存续期第 2-5 年的出租比例暂估为 80%、80%、90%、100%，此后保持 100%不变，存续期第 3 年的出租价格为 2,000 元/m².年，价格每 5 年上浮 10%。

4、立体停车位运营收入

立体停车位运营收入=车位个数*平均含税租金*出租率-销项税。本项目可供出租立体停车位共 630 个，存续期第 3-5 年的出租率为 50%、60%、60%，此后每年保持 60%不变。每个车位的平均含税月

租金为 200 元，此价格每 5 年上浮 10%。

5、快递柜及冷柜出租收入

快递柜及冷柜出租收入=柜格个数*租金-销项税。项目可供出租的快递柜及冷柜共有 900 格，平均含税出租单价为 0.1 元/格.天，此价格每 5 年上浮 10%。计划整体与物流公司签订协议进行出租，故出租率为 100%。

6、充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩个数*日均最高收费*使用率-销项税。本项目可供运营的充电桩个数为 466 个（功率为 60kw，每天运营 10 小时，每千瓦时服务费 0.7 元），该价格在计算期保持不变，计算期第 3-5 年按照每天使用 1 小时计算（使用率为 10%），每天单个充电桩收费为 42 元，此后随着新能源汽车的发展使用率提至每天使用 1.5 小时（使用率为 15%），每天单个充电桩收费 63 元。

7、社区生鲜店铺经营收入

社区生鲜店铺经营收入=经营面积*含税经营平效-销项税。本项目用于社区生鲜店铺经营的用房面积约为 2,600 平方米，含税经营平效为 12,775 元/ m².年。

债券存续期营业收入情况如下所示：

表：债券存续期项目营业收入情况

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入合计（不含税）	49,805.00		6,859.00	7,784.00	8,595.00	8,645.00	8,961.00	8,961.00
1.1	停车位运营收入（不含税）	25,439.00		3,741.00	3,741.00	4,489.00	4,489.00	4,489.00	4,489.00
	出租个数（个）			4,655.00	4,655.00	4,655.00	4,655.00	4,655.00	4,655.00
	出租率			50.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	含税出租价格（元/个*日）			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	销项税（万元）	2,290.00		337.00	337.00	404.00	404.00	404.00	404.00
1.2	广告牌租金收入（不含税）	1,294.00			220.00	248.00	275.00	275.00	275.00
	出租面积（m ² ）				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	出租率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	含税出租价格（元/m ² *年）				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	销项税（万元）	116.00			20.00	22.00	25.00	25.00	25.00
1.3	农贸市场出租收入（不含税）	1,226.00		178.00	178.00	201.00	223.00	223.00	223.00
	出租面积（m ² ）			1,215.00	1,215.00	1,215.00	1,215.00	1,215.00	1,215.00
	出租率			80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
	含税出租价格（元/m ² *年）			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	销项税（万元）	110.00		16.00	16.00	18.00	20.00	20.00	20.00
1.4	立体停车位运营收入（不含税）	402.00			69.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	车位个数（个）				630.00	630.00	630.00	630.00	630.00

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	平均含税租金（元/个.月）				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率				50%	60%	60%	60%	60%
	销项税（万元）	36.00			6.00	7.00	7.00	7.00	7.00
1.5	快递柜及冷柜出租收入（不含税）	15.00			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	个数（格）				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	租金（元/格.天）				0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	协议出租率				100%	100%	100%	100%	100%
	销项税（万元）	1.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	充电桩服务费收入（不含税）	3,792.00			632.00	632.00	632.00	948.00	948.00
	充电桩个数（个）				466.00	466.00	466.00	466.00	466.00
	使用率				10%	10%	10%	15%	15%
	每日收费（元/个.天）				42.00	42.00	42.00	63.00	63.00
	销项税（万元）	492.00			82.00	82.00	82.00	123.00	123.00
1.7	社区生鲜店铺经营收入（不含税）	17,636.00		2,939.00	2,939.00	2,939.00	2,939.00	2,939.00	2,939.00
	经营面积（m ² ）			2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	含税经营平效（元/m ² .年）			12,775.00	12,775.00	12,775.00	12,775.00	12,775.00	12,775.00
	销项税（万元）	2,293.00		382.00	382.00	382.00	382.00	382.00	382.00

表：募投项目运营期内经营收入、净收益情况及收益测算情况

单位：万元、倍

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8-20 年	存续期 合计	运营期 合计
1	营业收入合计	-	6,859	7,784	8,595	8,645	8,961	8,961	129,400	49,805	179,206
1.1	停车位运营收入	-	3,741	3,741	4,489	4,489	4,489	4,489	69,777	25,439	95,217
1.2	广告牌租金收入	-	-	220	248	275	275	275	4,278	1,294	5,571
1.3	农贸市场出租收入	-	178	178	201	223	223	223	3,465	1,226	4,691
1.4	立体停车位 运营收入	-	-	69	83	83	83	83	1,294	402	1,696
1.5	快递柜及冷柜 出租收入	-	-	3	3	3	3	3	47	15	62
1.6	充电桩服务费收入	-	-	632	632	632	948	948	12,328	3,792	16,121
1.7	生鲜商铺销售收入	-	2,939	2,939	2,939	2,939	2,939	2,939	38,212	17,636	55,848
2	增值税销项税额	-	734	843	916	921	962	962	13,668	5,340	19,007
3	营业成本	-	426	3,208	3,224	3,225	3,233	3,233	43,511	16,548	60,059
4	税金及附加	-	0	0	0	0	0	0	760	0	760
5	增值税进项税额	-	29	370	370	370	371	371	4,929	1,881	6,810
6	实缴增值税	-	0	0	0	0	0	0	5,032	0	5,032
7	项目净收入 (1+2-3-4-5-6)	-	7,138	5,049	5,917	5,971	6,319	6,319	88,836	36,716	125,552
8	还本付息 (9+10)	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	28,620	0	38,340	38,340
9	其中：还本	0	0	0	0	0	0	27,000	0	27,000	27,000
10	付息	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	0	11,340	11,340
11	本息覆盖比 (7/8)	-	-	3.12	3.65	3.69	3.90	0.22	-	0.96	3.27

（二）项目收入测算依据

1、停车位收费价格依据

根据《缙云县机动车停放实施差别化收费政策》，机动车停放服务收费管理方式，分政府定价、政府指导价、市场调节价三种定价管理方式。本项目参照《缙云县机动车停放实施差别化收费政策》政府定价管理方式。收费标准为：第 1 小时 2 元/小时，第 2 小时起 3 元/小时，其中夜间时段（晚上 21：00—次日 8：00）最高收费不超过 5 元。

表：缙云县机动车停放实施差别化收费政策

停车时间	《缙云县机动车停放实施差别化收费政策》政府定价	募投项目收费标准
第 1 小时	2 元/小时	2 元/小时
第 2 小时起	3 元/小时	3 元/小时
夜间时段 (晚上 21:00 上次日 8:00)	最高收费不超过 5 元/车·次	最高收费不超过 5 元 /车·次

注：政府定价标准中“24 小时内最高收费 10 元”为单辆车最高停放收费标准，本项目为考虑多辆车次停靠，故 24 小时突破 10 元。

根据对缙云县现有停车场调查，停车市场 1 小时以内占 17%，每次收费 2 元；1-2 小时占 68%，每次收费 5 元；2-3 小时占 13%，每次收费 8 元；3 小时以上占 2%，每次收费 10 元，具体情况如下：

表：缙云县现有停车场车辆停放情况

缙云县现有停车场	日间停车时间分布			
日间停车时长	1 小时内	1-2 小时	2-3 小时	3 小时以上
停车百分比	17%	68%	13%	2%
加权平均 日间停车时间	1.50 小时			
按本项目标准 日间单次收费	2	5	8	10

缙云县现有停车场	日间停车时间分布
日间最多停产次数	9 次
按本项目标准 日间最高收费小计（注 1）	43 元
按本项目标准 夜间最高收费小计	5 元
按本项目标准 每天最高收费小计	48 元

注 1：日间最高收费=日间单次收费*加权比重*日间最多停车次数

注 2：每天最高收费=日间最高收费+夜间最高收费

根据对当地周边区域类似项目市场调研及 58 同城、赶集网数据显示，缙云县同类型可比停车位收费情况如下表所示，本项目停车位收费假设处于合理价格区间。

缙云县同类型可比停车位收费情况

序号	区位	收费情况
1	缙云县人民医院停车场	收费标准为 2 元/小时，24 小时内最高 20 元，停车不足 1 小时按照 1 小时计费；
2	新和中兴停车场	第 1 小时 2 元，第 2 小时收费标准为 3 元/小时；
3	谢山路停车场	第 1 小时收费标准为 2 元/小时，第 2 小时起收费标准为 3 元/小时；

根据国家发改委数据，目前我国大城市小汽车与停车位的平均比例约为 1：0.8，中小城市约为 1：0.5，而发达国家约为 1：1.3，城市停车位比例严重偏低。缙云县老城区人口居住密度大，周边居民老小区居多，未配置相应地下停车场，致使出现老城区居民停车难现象。根据上述情况，故假设停车位出租率预计存续期第 2、3、4 年为 50%、50%、60%，此后保持 60%不变。

2、广告牌租金依据

根据对当地周边区域类似项目市场调研及传播易网站数据显示，丽水市可比广告牌租金情况如下表所示，本项目广告牌出租价格假设处于合理价格区间。

丽水市同类型可比广告位出租情况

序号	区位	出租情况
1	丽水市天宁一村等 6 家小区 社区广告位	3,456 元/年/平方米
2	丽水市江泰星城等 10 家小区 社区广告位	5,720 元/年/平方米
3	丽水市嘉慧园等 4 家小区 门禁灯箱广告位	8,736 元/年/平方米

本项目建设地点为缙云县老城区，系缙云县人口最密集区域，人流量大。根据上述情况，故假设为存续期第 3-5 年的出租率为 80%、90%、100%，此后保持 100%不变。

3、农贸市场出租收入依据

根据缙云新区农贸市场内的 60 个摊位拍租价格，以最低起拍价计，假设每个摊位面积为 10 平方米。果蔬类摊位租金 1,100 元/年/平方米；鱼肉类摊位 3,000 元/年/平方米。本次项目果蔬摊位和鱼肉摊位比例为 1:1，则租金为 2,000 元/年/平方米，本项目农贸市场摊位出租价格假设处于合理价格区间。

缙云新区农贸市场摊位出租情况

序号	类型	出租情况
1	果蔬类摊位	1,100 元/年/平方米
2	鱼肉类摊位	3,000 元/年/平方米

本次募投项目中农贸市场采取的改造后出租经营方式，按照 2,000 元/平方米/年（此后每 5 年上浮 10%）对商户出租。农贸市场出租比例从第 2-4 年按照为 80%、80%、90%，第 5 年起开始全量计算。根据缙云县第七次人口普查分乡镇（街道）常住人口，本次募投项目所在地五云街道常住人口 9.54 万人，目前仅有 2 处传统农贸市场，对新型农贸市场需求较大。本次募投项目农贸市场提升改造，将吸收原有商户，同时地处于住宅密集区域，周边社区居民粘性大，本次出租比例假设具有合理性。

4、立体停车位出租收入依据

立体停车位参考缙云老城区立体停车出租收入，每个车位的平均含税月租金为 200 元。

缙云县老城区人口居住密度大，周边居民老小区居多，停车位较为紧张，本次募投项目建设立体停车库缓解小区内居民停车困难，因此停车位预计利用率较高，故假设存续期第 3-5 年的出租率为 50%、60%、60%，此后每年保持 60%不变。

5、快递柜及冷柜出租收入依据

根据兴业证券相关研究报告，快递柜每单收费约 0.3-0.5 元，二三线城市快递柜周转率约为 1。其次，快递柜的主要成本为折旧成本和租金成本，约占快递柜收入的 70%；运营成本在分摊后占快递柜成本比较低，本次项目以 5%估算，则快递柜实际成本约为 75%。本次项目以中位数每单收费 0.4 元计，则实际每个快递柜可产生收入 0.1 元/天。

根据对当地周边区域类似项目市场调研显示，缙云县及周边同类型可比快递柜收费情况如下表所示，本项目快递柜及冷柜出租收入假设处于合理价格区间。

缙云县及周边同类型可比快递柜收费情况

序号	类型	收费情况
1	丰巢快递柜	收件收费：18 小时内免费保管包裹，超时后 0.5 元/12 小时，3 元封顶。超时不足 12 小时按 12 小时计费。 寄件收费：0.3 元/件-0.5 元/件
2	中邮速递易	收件收费：24 小时内免费保管超时按照 1 元/24 小时的收费标准进行收费，5 元封顶。 寄件收费：0.3 元/件-0.5 元/件
3	云柜	收件收费：48 小时内免费保管超时按照 1 元/24 小时的收费标准进行收费，5 元封顶。 寄件收费：0.3 元/件-0.5 元/件

本次募投项目中快递柜与冷柜数量相对较少，建成后计划整体与物流公司和快递公司签订协议进行出租，租金按照定额收取，因此故假设出租率为 100%。截至本期募集说明书出具之日，本项目尚未开工，目前尚无已签约公司。

6、充电桩服务价格依据

按照浙江省发改委发布的《浙江省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（浙价资〔2014〕205号）规定，充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。其中，充换电服务费标准上限由市级人民政府价格主管部门制定，并报省物价局。

按照丽水市发改委专题会议纪要〔2019〕5号电动汽车充换电服务收费标准，市区公交电动汽车充电服务指导价格（包括电费和充电服务费）1.20元/千瓦时，考虑到本项目的定位、特色及区位优势，按保守估计本项目拟按 0.7 元/千瓦时收取费用。

根据 2018 年中国电动汽车百人会论坛上国家能源局副局长刘宝华披露，我国充电桩建设利用率不足 15%，考虑我国充电网络建设稳步推进，本次募投项目计算期第 3-5 年充电桩服务价格使用率假定为 10%，此后随着新能源汽车持续发展第 6 年充电桩服务价格使用率假定提至 15%。

7、社区生鲜店铺经营收入依据

根据丽水市统计局《2020 丽水统计年鉴》（2019 年末数据），2019 年丽水县综合零售商品销售额 159,697 万元，综合零售营业面积为 123,948 平方米，计算可得综合零售平均收入为 35 元/天/平方米。考虑到本项目的定位、特色及区位优势，按保守估计收入参考上述年鉴统计数据。

（三）项目成本分析

1、经营成本

项目主要包括宣传费、水电费、人员工资及福利费、维修费、社区生鲜店铺经营成本、社区生鲜店铺租金、农贸市场租金和其他费用，经计算，项目存续期内经营成本为 16,548 万元。

（1）宣传费

本项目宣传费按营业收入的 1%计取。

（2）水电费

根据本项目能耗水平及当地能源费用水平，本项目每年需支付 168 万元，此后每 5 年上浮 10%。

（3）人员工资及福利费

根据项目人员安排及当地的薪资水平，本项目计算期每年的人员工资及福利为 100 万元，（计算期第 2 年资产未完全对外运营，此项成本按 80 万元计算），工资每 5 年上浮 10%。

（4）维修费

本项目维修费按建筑入账价值的 0.2%和设备入账价值的 0.5%计，每年需要支付 208 万元。

（5）社区生鲜店铺租金

本项目社区生鲜店铺成本按照对应收入的 80%计，社区生鲜店铺租金按照 2.0 元/ m^2 *天计算，此后每 5 年上浮 10%。

（6）农贸市场租金

本项目农贸市场租金按照 1.0 元/ m^2 *天计算，此后每 5 年上浮 10%。

（7）其他费用

本项目其他费用主要包括管理费用，按营业收入 1%计。

2、折旧及摊销

本项目固定资产均按年限平均法折旧，残值率为 0%，建筑折旧年限定为 40 年，设备折旧年限定为 10 年。

经计算，存续期内每年折旧为 2,838.00 万元（计算期第 2 年建成并运营一部分资产，折旧按 851 万元计算），无摊销费。

3、债券利息

本项目用于建设投资的债券金额共计 27,000.00 万元，假设 6% 的利率每年付息一次。

（四）偿债能力分析

本项目债券存续期不含税营业收入合计 49,805 万元，经计算，此期间项目净收入合计 36,716 万元（项目净收入=不含税营业收入+增值税销项税额-营业成本-税金及附加-运营期进项税-实缴增值税）。

1、本项目债券存续期净收入覆盖债券利息

债券存续期内，项目共需偿付本息和 3.83 亿元，其中用于项目部分的本金 2.70 亿元，用于项目部分的利息 1.13 亿元。按本期债券存续期测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收入合计 3.67 亿元，对本期债券用于项目部分的利息覆盖率为 3.24 倍。

2、本项目债券存续期净收入覆盖项目总投资

表：项目债券存续期净收入覆盖债券本息情况（单位：万元）

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入	49,805	0	6,859	7,784	8,595	8,645	8,961	8,961
2	增值税销项税额	5,340	0	734	843	916	921	962	962
3	营业成本	16,548	0	426	3,208	3,224	3,225	3,233	3,233
4	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0
5	运营期进项税额	1,881	0	29	370	370	370	371	371
6	实缴增值税	0	0	0	0	0	0	0	0
7	项目净收入（1+2-3-4-5-6）	36,716	0	7,138	5,049	5,917	5,971	6,319	6,319
8	还本付息（9+10）	38,340	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	28,620
9	其中：还本	27,000	0	0	0	0	0	0	27,000
10	付息	11,340	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
11	利息覆盖倍数 (7/10)	3.24	0.00	4.41	3.12	3.65	3.69	3.90	3.90
12	债券本息偿还资金 缺口	-1,624	-1,620	5,518	3,429	4,297	4,351	4,699	-22,301

本项目债券存续期净收入合计 3.67 亿元，对本期债券用于项目部分的利息覆盖率为 3.24 倍，在存续期内可覆盖本期债券利息。本项目在项目运营期净收入合计 12.56 亿元，大于项目总投资 10.14 亿元。本项目存续期内对应项目部分债券本息偿还缺口 0.16 亿元，相关偿债来源及安排如下所示：

（1）自身营业收入与盈利能力

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 15.87 亿元、11.18 亿元和 8.49 亿元，发行人的收入规模较大程度上保证了公司按期还本付息的能力。近三年，发行人净利润分别为 2.00 亿元、1.25 亿元和 1.08 亿元，发行人经营规模较大，营业收入高，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

（2）货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成。2018-2020 年末货币资金分别为 9.45 亿元、13.50 亿元和 31.95 亿元，占资产总计的比重分别为 7.61%、10.02%和 18.32%。截至 2020 年 12 月 31 日，货币资金受限部分为 2.03 亿元，未受限金额 29.92 亿元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

（3）经营活动现金流

2018-2020 年度，发行人经营活动现金流入分别为 19.56 亿元、13.54 亿元和 9.69 亿元，规模较大。其中发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 15.62 亿元、11.51 亿元和 8.56 亿元。发行人经营活动的回款情况较好。预计随着发行人新增业务逐步发展，发行人的经营活动现金流入将会进一步增加。

（4）通畅的外部融资渠道

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，虽然银行授信不具备强制执行性，但可以说明发行人间接债务融资能力较强，这也为偿还本期债券本息提供了支持。截至 2021 年 6 月末，公司在多家银行共取得授信额度 126.64 亿元，其中已使用额度为 54.09 亿元，尚未使用的额度为 72.55 亿元。

（五）压力测试

缙云县老城区改造提升项目债券存续期内可实现净收益 36,716 万元，在以本期债券按 6.00% 的利率进行发行的前提下，对募集资金中投向该项目部分的利息覆盖倍数为 3.24 倍，可覆盖项目拟使用募集资金的利息 11,340 万元。同时，项目计算期（第 1-20 年）净收益合计 125,552 万元，可以覆盖项目总投资。

当项目营业收入下降 5% 后，该项目债券存续期合计净收益降为 34,880 万元，具体情况如下表所示：

债券存续期内项目收益压力测算

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入	47,315	-	6,516	7,395	8,165	8,213	8,513	8,513
1.1	停车位运营收入	24,167	-	3,554	3,554	4,265	4,265	4,265	4,265
1.2	广告牌租金收入	1,229	-	-	209	236	261	261	261
1.3	农贸市场出租收入	1,165	-	169	169	191	212	212	212
1.4	立体停车位运营收入	381.9	-	-	66	79	79	79	79
1.5	快递柜及冷柜出租收入	14.25	-	-	3	3	3	3	3
1.6	充电桩服务费收入	3,602	-	-	600	600	600	901	901
1.7	生鲜商铺销售收入	16,754	-	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792	2,792
2	增值税销项税额	5,073	-	697	801	870	875	914	914
3	营业成本	15,721	-	405	3,048	3,063	3,064	3,071	3,071
4	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0
5	运营期进项税额	1,787	-	28	352	352	352	352	352
6	实缴增值税	0	-	0	0	0	0	0	0
7	项目净收益	34,880	-	6,781	4,797	5,621	5,672	6,003	6,003

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	(1+2-3-4-5-6)								
8	付息	11,340	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
9	覆盖倍数 (7/8)	3.08	-	4.19	2.96	3.47	3.50	3.71	3.71

在以本期债券按 6.00% 的利率进行发行的前提下，对募集资金中投向该项目部分的利息覆盖倍数为 3.08 倍，可覆盖项目拟使用募集资金的利息 11,340 万元。同时，项目计算期（第 1-20 年）净收益合计 119,274 万元，可以覆盖项目总投资。

五、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2.7 亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 50%，符合相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

六、募集资金使用管理制度

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

本期债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等

规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

第五条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：缙云县国有资产投资经营有限公司

法定代表人：方昀

住所：浙江省缙云县五云街道好溪路 9 号 3 层

邮政编码：321400

注册资本：50,000 万元人民币

实缴资本：人民币 50,000 万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：913311227392428416

成立时间：2000 年 6 月 9 日

电话：0578-3145941

经营范围：在县国资委授权范围内，从事国有资产投资经营管理；城乡基础设施建设项目、土地开发整理、低丘缓坡项目开发。

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（中兴财光华审会字（2021）第 318066 号）审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 1,743,277.11 万元，负债总额为 581,122.56 万元，所有者权益为 1,162,154.55 万元，资产负债率为 33.34%。2020 年度，公司实现营业收入 84,927.02 万元，利润总额 14,352.69 万元，净利润为 10,804.10 万元。

二、发行人历史沿革

缙云县国有资产投资经营有限公司（以下简称“缙云国资”、“发行人”）成立于 2000 年 6 月 9 日，由缙云县国有资产管理局（后更名为“缙云县国有资产管理委员会”）出资设立，成立时注册资本

为 2,267.00 万元，实收资本 2,267.00 万元，其中股权资产出资 1,656.50 万元、债权资产出资 610.50 万元。2000 年 6 月缙云国资在缙云县市场监督管理局登记注册，并取得了注册号为 331122000001497 的《营业执照》。缙云仙都会计师事务所有限公司对发行人设立资本 2,267.00 万元进行了审验，并出具了缙仙会验【2000】64 号《验资报告》。

2002 年 4 月 17 日，缙云县国有资产管理委员会做出决议，将发行人注册资本由 2,267.00 万元增加到 6,300.00 万元，其中货币增资 1,113.20 万元、房产增资 1,946.28 万元、股权增资 626.35 万元、收益权资产增资 347.17 万元。本次增资由缙云仙都会计师事务所有限公司审验，并出具了缙仙会验【2002】104 号《验资报告》。

2007 年 8 月 27 日，缙云县国有资产管理委员会做出决议，将发行人注册资本由 6,300.00 万元增加到 23,700.00 万元，其中货币增资 5,280.00 万元、土地使用权增资 12,120.00 万元。本次增资由缙云仙都会计师事务所有限公司审验，并出具了缙仙会验【2007】206 号《验资报告》。

2009 年 10 月 10 日，缙云县人民政府做出决议，将所持发行人股份全部划拨至缙云县财政局。

2009 年 10 月 13 日，缙云县财政局做出决议，将发行人注册资本由 23,700.00 万元增加到 50,000.00 万元，其中货币增资 11,004.00 万元、土地使用权增资 12,995.23 万元、房产增资 2,300.77 万元。本次增资由缙云仙都会计师事务所有限公司审验，并出具了缙仙会验【2009】150 号《验资报告》。

2020 年 7 月，缙云县财政局与浙江省财务开发有限责任公司签

订股权转让协议，将所持发行人 10.00%的股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，本次划转已于 2020 年 7 月 22 日已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。

前述增资事宜均已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 50,000.00 万元，未发生变化。

三、发行人股东情况

缙云县财政局是发行人控股股东，持有发行人 90%的股权，为发行人控股股东及实际控制人。截至募集说明书签署之日，公司股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例（%）
1	缙云县财政局	政府组成部门	90.00
2	浙江省财务开发有限责任公司	国有企业	10.00
合计			100.00

四、发行人重要权益投资情况

（一）截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要权益投资情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有纳入合并范围内的一级子公司 21 家，其中全资子公司 19 家、控股子公司 2 家。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并范围内的一级子公司基本情况及经营业务情况如下所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	缙云县交通建设投资有限公司	交通基础设施建设投资和项目管理、运输营运、公共自行车管理。	37,434.00	80.14
2	缙云县城市建设投资有限公司	承担城市基础设施、保障性住房、建筑工程的建设、管理；市政设施租赁；土地平整与开发；实业投资；房地产开发、经营；物业管理；房屋拆迁（不含爆破）；国有资产经营管理；供排水经营管理。	10,000.00	100.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
3	缙云县仙都旅游文化产业有限公司	食品经营；住宿服务；餐饮服务；道路旅客运输；文艺表演服务；音像制品零售；土地开发；仙都旅游文化及其产业开发、仙都景区内的景点开发、基础设施及旅游服务配套设施开发；旅游商品开发、销售；水果种植；新鲜水果、日用百货销售；职工疗休养接待服务；漂流服务；户外拓展培训（限非危险性项目；与学历教育有关的培训活动除外）。	8,100.00	100.00
4	缙云县河阳文化旅游开发有限公司	旅游开发；景点开发建设、运营；古建筑修缮；食品经营（含网上）；旅游商品开发、销售；水果、蔬菜、日用百货销售；会务服务；婚庆服务；写生、摄影活动策划；停车服务。	500.00	100.00
5	缙云县水务投资有限公司	水利基础设施建设、项目管理、工程建设、水电站管理、水利水电工程投资开发及经营管理、水利设施维护、投融资建设及综合发展业务。	10,000.00	100.00
6	缙云县欣荣新农村建设发展有限公司	农村基础设施建设与管理、农业综合园区建设及其涉及项目的开发与管理。	50,000.00	100.00
7	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	物业管理；负责新碧街道（园区）城镇基础设施及配套设施的建设、开发、投资、经营,旧城、旧厂房改造、开发,拆迁服务,土地综合整治及开发,河道治理,社区低保房、保障性用房、拆迁安置房,商服用房开发及配套设施等项目的建设资金筹措与项目管理、经营；企业管理咨询。	5,000.00	100.00
8	缙云工业园区投资开发有限公司	物业管理；负责新碧街道（园区）城镇基础设施及配套设施的建设、开发、投资、经营,旧城、旧厂房改造、开发,拆迁服务,土地综合整治及开发,河道治理,社区低保房、保障性用房、拆迁安置房,商服用房开发及配套设施等项目的建设资金筹措与项目管理、经营；企业管理咨询。	5,000.00	100.00
9	缙云县汇通汽车运输有限公司	汽车客运、货运、出租车客运、公交客运、旅游客运、运输服务；汽车修理；保险代理；汽车配件销售；汽车租赁、代驾服务；劳务外包服务（不含劳务派遣）。	600.00	100.00
10	缙云县机电设备回收有限公司	回收报废机动车辆、废旧金属、废纸、废塑料、废玻璃、废橡胶及其他废旧物资；金属材料、机电产品、农机产品、汽车（不含小轿车）、二手车销售；停车服务。	50.00	100.00
11	缙云县民爆器材专营有限公司	民用爆炸物品销售（民用爆炸物品销售许可证有效期至2022年7月10日）；货运:经营性危险货物运输（1.1项）（剧毒化学品除外）；五金交电化工、建筑材料、金属材料（不含小汽车）、机械电子电器设备批发、零售。	50.00	100.00
12	缙云县欣盛科技服务有限公司	技术推广服务。	1,000.00	100.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
13	缙云县保安服务有限公司	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范（凭有效保安服务许可证经营）；打字、打印、复印、印章刻制（限分支机构）；保安员、消防员的职业资格五级（初级技能）、四级（中级技能）培训（限分支机构经营）；安防产品、消防器材销售；智能安防设备销售、安装；安全技术设备、消防安全设备设计、销售、安装、咨询和维修服务；防盗、防火报警装置销售、安装；保安器材、通讯器材、警用器材、电子产品、制式服装、劳保用品销售；物业管理；保洁服务；家政服务；园林绿化服务；摄影服务；停车场管理服务；交通事故车辆施救服务；交通标牌、标线、标识销售、安装；机动车尾气检测、机动车检测、受委托代办机动车检测；代办汽车上牌服务。	1,000.00	100.00
14	缙云县英达教育发展投资有限公司	教育项目投资与管理。	1,000.00	100.00
15	缙云县产业创新服务有限公司	实业投资；物业管理；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；科技中介服务；科技项目代理、科技项目评估服务；机械设备租赁；知识产权代理服务；市场调查（除涉外统计调查）；职业中介；会展服务；企业管理咨询；市场营销策划。	4,800.00	100.00
16	缙云县政策性融资担保有限公司	融资担保业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。	10,000.00	100.00
17	缙云县乡村振兴发展有限公司	生态恢复及生态保护服务；土地整治服务。	40,817.00	51.00
18	缙云县两山生态资源资产经营有限公司	自然生态系统保护管理；自然遗迹保护管理；文物文化遗址保护服务。	1,000.00	100.00
19	缙云县汇安摩托车驾驶培训有限公司	机动车驾驶员培训。	50.00	100.00
20	缙云县工业投资有限公司	股权投资；自有资金投资的资产管理服务；创业投资；园区管理服务。	30,000.00	100.00
21	缙云县欣达城市建设开发有限公司	代建城市开发（供水经营、土地开发、市政工程、土地储备）。	16,126.28	100.00

发行人重要子公司为缙云县城市建设投资有限公司、缙云县交通建设投资有限公司、浙江丽缙五金科技产业开发有限公司、缙云县机电设备回收有限公司，基本情况如下：

1、缙云县城市建设投资有限公司

缙云县城市建设投资有限公司成立于 2018 年 4 月，是由缙云县国有资产投资经营有限公司出资成立的国有控股有限责任公司，公司注册资本为 10,000.00 万元人民币。

截至 2020 年末，缙云县城市建设投资有限公司资产总额为 466,847.40 万元，负债总额为 127,586.21 万元，所有者权益为 339,261.19 万元。2020 年实现营业收入 11,498.61 万元，净利润 3,065.13 万元。

2、缙云县交通建设投资有限公司

缙云县交通建设投资有限公司成立于 2016 年 6 月，是由缙云县财政局和浙江省基础设施投资基金有限公司共同出资的国有控股有限责任公司，公司注册资本为 37,434.00 万元人民币。2016 年 12 月，经缙云县人民政府研究决定，缙云县财政局所持的缙云县交通建设投资有限公司 80.14% 股权被全额划转至发行人。

截至 2020 年末，缙云县交通建设投资有限公司资产总额为 325,894.08 万元，负债总额为 64,708.96 万元，所有者权益为 261,185.13 万元。2020 年实现营业收入 1,323.84 万元，净利润 399.12 万元。

3、浙江丽缙五金科技产业开发有限公司

浙江丽缙五金科技产业开发有限公司成立于 2012 年 7 月，是由缙云县财政局出资成立的国有控股有限责任公司，公司注册资本为 30,000.00 万元人民币。2015 年 12 月，经缙云县人民政府研究决定，浙江丽缙五金科技产业开发有限公司 100% 的股权被全额划拨至发行人。

截至 2020 年末，浙江丽缙五金科技产业开发有限公司资产总额为 289,219.96 万元，负债总额为 89,315.74 万元，所有者权益为

199,904.23 万元。2020 年实现营业收入 12,558.09 万元，净利润 5,590.84 万元。

4、缙云县机电设备回收有限公司

缙云县机电设备回收有限公司成立于 1997 年 1 月，是由浙江省缙云县物资总公司出资成立的国有控股有限责任公司，公司注册资本为 50.00 万元人民币。2015 年 12 月，经缙云县人民政府研究决定，缙云县机电设备回收有限公司 100%的股权被全额划拨至发行人。

截至 2020 年末，缙云县机电设备回收有限公司资产总额为 14,249.40 万元，负债总额为 13,613.35 万元，所有者权益为 636.06 万元。2020 年实现营业收入 44,903.14 万元，净利润 81.14 万元。

发行人无存在重要影响的参股公司、合营企业和联营企业。

（二）发行人资产划转情况变动

根据缙云县人民政府下发的《缙云县人民政府关于同意缙云县工业投资有限公司出资人变更的批复》（缙政发【2021】55 号），同意将缙云县工业投资有限公司（简称“缙云工投”）的出资人由缙云县国有资产投资经营有限公司变更为缙云县财政局，缙云县机电设备回收有限公司（简称“机电回收”）的出资人由缙云县国有资产投资经营有限公司变更为缙云县工业投资有限公司。缙云县工业投资有限公司和缙云县机电设备回收有限公司已于 2021 年 7 月 1 日划出发行人合并报表范围。

根据缙云县财政局下发的《缙云县财政局关于国有股权划转事项的通知》（缙财发【2021】1 号），缙云县财政局以 2021 年 7 月 1 日为基准日进行股权无偿划转，将缙云县安居建设有限公司（简称“安居公司”）及缙云县欣安建设开发有限公司（简称“欣安公司”）划转至缙云县城市建设投资有限公司。

本次资产划拨涉及公司基本财务情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年度/2020 年末（未经审计）财务数据			
	安居公司	欣安公司	缙云工投	机电回收
总资产	178,206.81	244,24.02	10,002.48	14,249.40
总负债	134,536.53	17,952.77	3.06	13,613.35
所有者权益	43,670.27	6,471.25	9,999.41	636.06
资产负债率	75.49	73.50	0.03	95.54
营业收入	12,180.21	4,698.73	0.00	44,903.14
净利润	2,676.27	819.30	-0.60	81.14

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月/2021 年 6 月末（未经审计）财务数据			
	安居公司	欣安公司	缙云工投	机电回收
总资产	238,468.23	33,077.48	22,555.37	3,281.86
总负债	196,049.70	26,361.56	5.69	2,562.53
所有者权益	42,418.53	6,715.92	22,549.68	719.33
资产负债率	82.21	79.70	0.03	78.08
营业收入	16,452.77	213.14	21.71	26,421.60
净利润	-2,175.97	-147.01	37.73	24.01

缙云县安居建设有限公司成立于 2013 年 7 月 18 日是由缙云县财政局出资成立的国有独资有限责任公司，公司注册资本为 30,000 万元人民币。截至 2020 年末，缙云县安居建设有限公司资产总额为 178,206.81 万元，负债总额为 134,536.53 万元，所有者权益为 43,670.27 万元。2020 年度实现营业收入 12,180.21 万元，净利润 2,676.27 万元。截至 2021 年 6 月末，缙云县安居建设有限公司资产总额为 238,468.23 万元，负债总额为 196,049.70 万元，所有者权益为 42,418.53 万元。2021 年 1-6 月实现营业收入 16,452.77 万元，净利润 -2,175.97 万元，利润为负主要系安居公司于当年末确认收到财政补助。

缙云县欣安建设开发有限公司成立于 2016 年 5 月 12 日是由缙云县财政局出资成立的国有独资有限责任公司，公司注册资本为 14,800 万元人民币。截至 2020 年末，缙云县欣安建设开发有限公司

资产总额为 244,24.02 万元，负债总额为 17,952.77 万元，所有者权益为 6,471.25 万元。2020 年度实现营业收入 4,698.73 万元，净利润 819.30 万元。截至 2021 年 6 月末，缙云县欣安建设开发有限公司资产总额为 33,077.48 万元，负债总额为 26,361.56 万元，所有者权益为 6,715.92 万元。2021 年 1-6 月营业收入 213.14 万元，净利润-147.01 万元，利润为负主要系欣安公司于当年末确认收到财政补助。

缙云县工业投资有限公司成立于 2020 年 8 月 31 日是由缙云县财政局出资成立的国有独资有限责任公司，公司注册资本为 30,000 万元人民币。截至 2020 年末，缙云县工业投资有限公司资产总额为 10,002.48 万元，负债总额为 3.06 万元，所有者权益为 9,999.41 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.60 万元。截至 2021 年 6 月末，缙云县工业投资有限公司资产总额为 22,555.37 万元，负债总额为 5.69 万元，所有者权益为 22,549.68 万元。2021 年 1-6 月实现营业收入 21.71 万元，净利润 37.73 万元。

缙云县机电设备回收有限公司成立于 2020 年 8 月 31 日是由缙云县财政局出资成立的国有独资有限责任公司，公司注册资本为 30,000 万元人民币。截至 2020 年末，缙云县机电设备回收有限公司资产总额为 14,249.40 万元，负债总额为 13,613.35 万元，所有者权益为 636.06 万元。2020 年度实现营业收入 44,903.14 万元，净利润 81.14 万元。截至 2021 年 6 月末，缙云县机电设备回收有限公司资产总额为 3,281.86 万元，负债总额为 2,562.53 万元，所有者权益为 719.33 万元。2021 年 1-6 月实现营业收入 26,421.60 万元，净利润 24.01 万元。

缙云工投及机电回收将从发行人合并报表范围划出，安居公司及欣安公司将划入本公司合并报表，在上述资产划转均完成之后，

本公司数据变动（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2021 年未经审计半年度（划转前）	2021 年未经审计半年度（划转后）	变动比率
总资产	1,875,197.70	2,120,906.18	13.10%
总负债	676,609.01	896,452.05	32.49%
所有者权益	1,198,588.69	1,224,454.13	2.16%
资产负债率	36.08%	42.27%	17.15%
营业收入	44,705.49	34,928.09	-21.87%
净利润	-4,673.59	-7,058.31	51.03%

上述划转完成后，发行人总资产、总负债及所有者权益均增加，资产负债率由 36.08% 上升至 42.27%，增加 6.19%。主要系安居公司及欣安公司资产负债率高于划转前发行人资产负债率所致。发行人营业收入相比下降 9,777.40 万元，主要系缙云县机电设备回收有限公司划出合并范围后，发行人再生资源销售业务剥离所致。2018-2020 年发行人再生资源销售业务毛利率为 1.15%、1.13% 和 1.02%，毛利率较低，因此剥离再生资源销售业务后对发行人净利润影响较小。安居公司及欣安公司两家公司重新划入合并范围将会较大幅度提升发行人安置房业务，为按时偿付本期债券本息提供坚实的基础。上述划转入不会对发行人经营和盈利情况产生重大负面影响。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定，制定了《缙云县国有资产投资经营有限公司公司章程》。《公司章程》对于公司的名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，公司股东，股东的出资额、出资比例，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则，公司财务会计制度、利润分配，公司合并、分立、增资、减资，公司的解散与清算等事项做出了明确的规定。

1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，股东会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) 了解公司经营状况和财务状况；
- (3) 选举经缙云县财政局提名的，由非职工代表单人的董事，决定有关董事的报酬事项；
- (4) 选举经缙云县财政局提名的，由非职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；
- (5) 审议批准董事会的报告；
- (6) 审议批准监事会的报告；
- (7) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- (8) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；
- (9) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- (10) 对发行公司债券做出决定；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- (12) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- (13) 制定或审批公司章程。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员为 3 人，由缙云县财政局按规定程序提名，经股东会选举产生，董事每届任期三年，任期届满，经提名和选举，可以连任。

公司设董事长 1 人，由缙云县财政局从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 向股东会报告工作；
- (2) 决定公司的经营方针和投资方案；
- (3) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 依照有关规定程序，聘任或者解聘公司总经理及其他高级管理人员并决定其报酬事项；
- (9) 制订公司章程修改方案；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程或股东会授予的其他职权。

3、总经理

公司实行总经理负责制，由董事会聘任或者解聘，经缙云财政局同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理每届任期三年，可连聘连任。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 拟订公司年度经营计划和投融资方案，拟订年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (7) 决定聘任或者解除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管

理人员；

(8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设立监事会由 3 名监事组成，其中 1 名监事由缙云县财政局提名，经股东会选举产生，2 名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事的每届任期三年，监事任期届满，经提名和选举可以连选连任。监事会设置主席一人，由缙云县财政局在监事会成员中指定。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

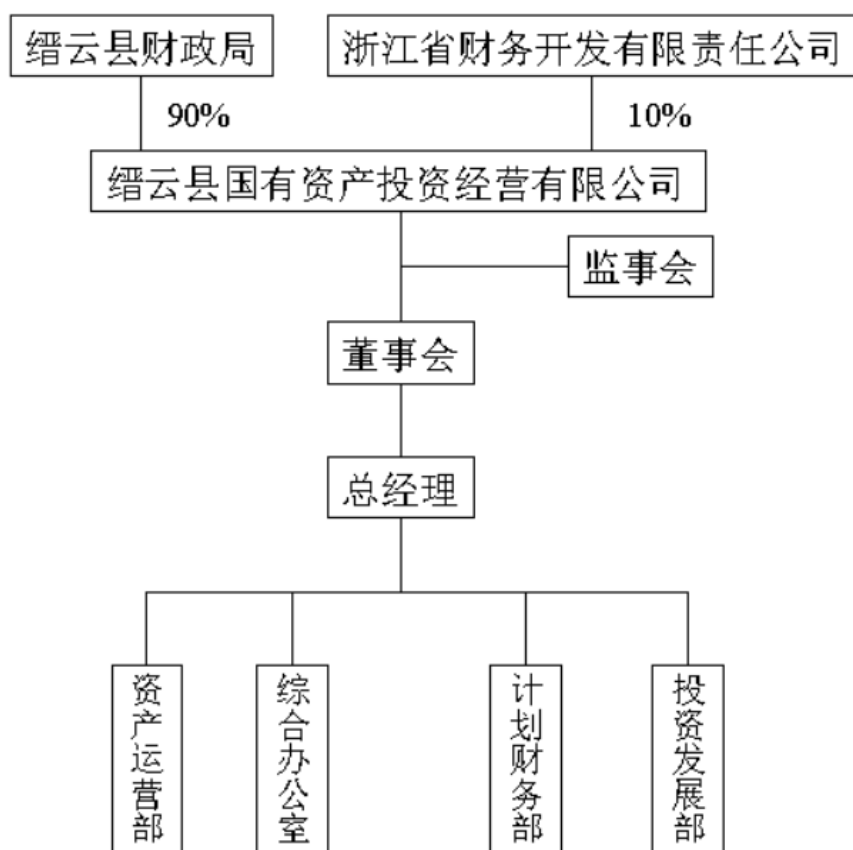
(4) 对董事会决议事项提出咨询或者建议；

(5) 法律法规规定的其他职权。

(二) 组织结构图

1、组织结构图

根据《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规，公司设立了包括董事会、监事会和管理层在内的法人治理结构，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。公司根据业务需要设置计财部、资产经营部、办公室和投资发展部。截至本募集说明书签署日，公司组织架构图如下：



2、各部门的主要工作职责

部门	主要工作职责
办公室	负责协调、处理日常行政事务；负责公文办理、信息、宣传、档案、保密、会议组织、接待联络；负责重要文件和会议决定事项的督查工作；审查、修改、会签经济合同、协议，参与公司重大经济活动的谈判工作，提出避免法律风险的措施和法律意见；处理诉讼案件和非诉讼法律事务等。
计财部	负责编制公司年度会计决算及会计报表，拟定公司融资计划并组织实施；对投资、融资、资产、资本运营情况进行考核等。
资产经营部	组织实施国有资产置换重组、整合利用的相关工作；负责公司投资策划并组织实施；监督、检查和指导工程项目责任成本预算编制及项目责任成本、责任费用执行情况。
投资发展部	负责制订完善公司年度和中长期发展规划；负责公司年度和中长期投资计划编制工作；负责组织拟投资项目的可行性研究、论证工作；负责投资项目的管理工作；负责股权管理、收益分配和收缴工作；完成公司领导交办的其他工作。

（三）发行人内部管理制度的建立和运行情况

公司现有内部控制制度已基本建立健全，能够适应公司管理的

要求和公司发展的需要，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保障投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1、信息披露制度

为确保发行人信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强发行人信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，发行人制定信息披露的相关规定，具体为：发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是发行人信息披露的总负责人，总经理为负责协调和组织发行人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。

2、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理和经济核算，根据国家财政部颁发的《企业财务通则》和《企业会计准则》，结合公司实际经营情况，发行人制定了一系列管理办法，规范发行人财务行为的会计核算程序和财务管理工作。该管理办法对发行人资金管理、成本与费用管理、工资与人事管理、收入利润管理、固定资产管理、内部审计等方面做出了具体规定。

3、关联交易制度

为规范发行人关联交易的决策管理和信息披露等事项，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的合法权益，使公司的关联交易符合公平、公正、公开的原则，根据《公司法》、《证券法》及其

他有关法律、法规、规范性文件及《企业会计准则》、《公司章程》的规定，结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，并对关联人、关联关系、关联交易认定、关联交易价格、关联交易的决策权限、程序和关联交易的披露等方面的多个环节作了较为详尽的规定，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生，与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则。

（四）发行人的独立性情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。发行人与股东及其职能部门各自独立运行，发行人已建立了完善的内部控制制度。

2、人员独立

发行人在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、业务独立

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行

人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，在股东授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，正常组织和实施经营活动。对于与股东及其下属企业发生的关联交易，发行人均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作。发行人可以完全自主做出战略规划和投资等决策，不存在对股东或其他关联企业的依赖性。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，发行人拥有独立的银行账户，不存在与股东共享银行账户的情况。发行人财务实行独立核算、自负盈亏。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项。

5、资产独立

发行人资产独立完整、权属清晰，拥有独立的运营系统，所有资产独立登记、建账、核算和管理。发行人与股东之间的资产产权界定明确，股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。发行人对各项财产拥有独立处置权，发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

六、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

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

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
方昀	男	1981 年	董事长、总经理	否	2020 年 12 月至今	是
王盛	女	1982 年	董事、副总经理	否	2022 年 1 月至今	是
洪嘉	女	1987 年	董事	否	2014 年 12 月至今	否
王芳	女	1980 年	监事会主席	否	2022 年 1 月至今	是
俞峰	男	1981 年	监事	否	2022 年 1 月至今	是
王华丽	女	1979 年	监事	否	2022 年 1 月至今	是
章瑜	女	1986 年	监事	否	2022 年 1 月至今	是
虞振平	男	1963 年	监事	否	2014 年 12 月至今	是

1、董事

方昀先生，1981 年出生，大学本科学历，中共党员，现任发行人董事长、总经理。历任缙云县财政地税局科员、分局副局长兼财政所所长，工业园区分局局长兼财政所所长，缙云县经济开发区管委会副主任，缙云县东方镇人民政府常务副镇长。

王盛女士，1982 年 1 月出生，大学本科学历，中共党员，现任发行人董事、副总经理。历任中国移动龙泉分公司员工、浙江广力工程机械有限公司员工、浙江龙泉民泰村镇银行小微业务部总经理、浙江民泰商业银行丽水分行营业部总经理助理、浙江民泰商业银行青田支行副行长、缙云县政策性融资担保有限公司董事长兼总经理。

洪嘉女士，1987 年 7 月出生，大学本科学历，中共党员，现任发行人董事、缙云县国有资产管理中心主任、缙云县财政局团总支部书记。历任缙云县财政局国有资产企业管理科科长、副科长。

2、监事

王芳女士，1980 年 2 月出生，大学本科学历，现任发行人监事会主席。历任杭州民生药业有限公司财务会计、浙江众邦电力工程

设计有限公司财务经理、浙江浙大网新合轨道交通工程有限公司财务主管、缙云县财政局资产管理中心财务总监。

俞峰先生，1981年10月出生，大学本科学历，中共党员，现任发行人监事。历任金华科利达电子科技有限公司会计、宁波海科建设有限公司出纳、浙江一石装潢工程有限公司财务经理、缙云县和泰房地产有限公司主管会计、缙云县财政局资产管理中心财务总监。

王华丽女士，1979年2月出生，大学本科学历，中共党员，现任发行人监事。历任浙江正隆建设有限公司会计主管兼总经理助理、缙云县聚能建设公司财务负责人、浙江中仑建设有限公司会计、财务经理、缙云县财政局资产管理中心财务总监。

章瑜女士，1986年1月出生，大学本科学历，现任发行人监事。历任浙江冠宝实业有限公司财务、浙江中通文博服务有限公司财务、缙云县国有资产经营有限公司财务。

虞振平先生，1963年3月出生，大学专科学历，中共党员，现任发行人监事。历任缙云县食品公司计划统计员、物价统计科副科长，缙云县国有资产投资经营有限公司投资部主任。

3、高级管理人员

方昀，总经理，简历见董事介绍。

王盛，副总经理，简历见董事介绍。

（二）董事、监事及高级管理人员设置合规情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规事项。

七、发行人重大违法违规和重大诉讼事项

最近三年，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

第六条 发行人主营业务情况

一、发行人的经营范围

作为缙云县城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，缙云县国有资产投资经营有限公司抓住缙云县国有资产整合及国企改革契机，划入了缙云县机电设备回收有限公司、缙云县城市建设投资有限公司、缙云县交通建设投资有限公司等多家县内优质国有企业，形成了以再生资源销售、安置房开发、基础设施建设、土地整理开发为主，服务业为辅的业务模式。

公司经营范围：在县国资委授权范围内，从事国有资产投资经营管理；城乡基础设施建设项目、土地开发整理、低丘缓坡项目开发。

根据审计报告显示，2018-2020 年，发行人营业收入分别为 158,690.22 万元、111,837.46 万元和 84,927.02 万元。发行人的主营业务包括再生资源、城市建设、一级土地开发、服务业以及材料销售。报告期内，发行人各业务板块的收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
再生资源	44,903.14	52.87	62,875.46	56.22	70,015.09	44.12
城市建设	19,297.94	22.72	23,790.21	21.27	53,406.55	33.65
一级土地开发	0.00	0.00	8,192.48	7.33	21,475.31	13.53
服务业	15,836.61	18.65	15,123.21	13.52	12,766.03	8.04
材料销售	2,451.19	2.89	735.55	0.66	229.57	0.14
其他	2,438.14	2.87	1,120.56	1.00	797.68	0.50
合计	84,927.02	100.00	111,837.46	100.00	158,690.22	100.00

发行人 2020 年营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
再生资源	44,903.14	44,443.59	459.55	1.02
城市建设	19,297.94	11,895.97	7,401.97	38.36
服务业	15,836.61	9,287.68	6,548.93	41.35

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
材料销售	2,451.19	1,756.38	694.81	28.35
其他	2,438.14	1,080.51	1,357.63	55.68
合计	84,927.02	68,464.13	16,462.89	19.38

发行人 2019 年营业收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
再生资源	62,875.46	62,166.45	709.01	1.13
城市建设	23,790.21	21,457.27	2,332.94	9.81
一级土地开发	8,192.48	5,571.65	2,620.83	31.99
服务业	15,123.21	6,557.54	8,565.67	56.64
材料销售	735.55	438.30	297.25	40.41
其他	1,120.56	518.99	601.57	53.68
合计	111,837.46	96,710.20	15,127.27	13.53

发行人 2018 年营业收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
再生资源	70,015.09	69,211.61	803.48	1.15
城市建设	53,406.55	70,613.60	-17,207.05	-32.22
一级土地开发	21,475.31	5,704.97	15,770.34	73.43
服务业	12,766.03	5,318.62	7,447.41	58.34
材料销售	229.57	125.95	103.62	45.14
其他	797.68	275.68	522.00	65.44
合计	158,690.22	151,250.43	7,439.80	4.69

二、各板块经营情况分析

（一）再生资源销售

发行人开展并做大再生资源销售业务是响应国家资源综合回收利用的号召，推进公司市场化、商业化、规模化运作及发展、实现销售收入增长的重要举措。发行人再生资源销售业务由子公司缙云县机电设备回收有限公司经营，业务内容主要系废旧物资的回收和销售。

缙云县机电设备回收有限公司对下游客户的废旧金属销售主要涉及两大类：一、对缙云县内的利废企业的废钢、废铝、废铜等废

旧金属销售；二、对河冶科技股份有限公司、大连永宝新材料科技有限公司等全国范围企业的废钢、特钢销售。

缙云县机电设备回收有限公司废旧金属的上游供应商主要为缙云县内的阀门铸造企业等。目前，缙云县机电设备回收有限公司经营仍以服务当地利废企业为目的，毛利较低。为支持再生资源回收利用工作，缙云县政府给予了一定比例的增值税先征后返的税收优惠政策，并按销售额的一定比例予以补贴。

2018 年发行人资源回收业务实现销售收入 70,015.09 万元，毛利润 803.48 万元。2019 年，发行人资源回收业务实现销售收入 62,875.46 万元，毛利润 709.01 万元。2020 年，发行人资源回收业务实现销售收入 44,903.14 万元，毛利润 459.55 万元。

各报告期发行人再生资源回收销售业务的前五大客户列示如下：

单位：吨、万元

年份	客户名称	主要销售产品	销量	销售金额
2020 年	河冶科技股份有限公司	废合金钢	4,733.02	5,480.05
	大连永宝新材料科技有限公司	废合金钢	508.11	2,916.83
	浙江恒峰铸造有限公司	废铁	8,393.94	2,570.04
	缙云县元祺实业有限公司	废带锯	756.81	2,148.35
	浙江鑫诚模具有限公司	废模具钢	2,270.70	1,964.23
2019 年	河冶科技股份有限公司	废合金钢	4,317.39	5,999.00
	浙江国力工具有限公司	废高速钢	2,611.88	4,190.54
	缙云县三锋模具有限公司	废高速钢	3,406.43	4,155.90
	浙江中箭工模具有限公司	废高速钢	2,587.98	3,642.69
	大连永宝新材料科技有限公司	废合金钢	482.23	2,680.89
2018 年	河冶科技股份有限公司	废合金钢	6,118.56	12,209.00
	浙江精瑞工模具有限公司	废合金钢	857.92	8,365.00
	浙江中箭工模具有限公司	废高速钢	2,311.83	3,712.00
	缙云县三锋模具有限公司	废高速钢	3,248.88	3,397.00
	大连永宝新材料科技有限公司	废合金钢	322.54	2,614.00

缙云县机电设备回收有限公司以发展循环经济、实现资源再利用，提高资源利用效率和可持续发展，促进和支持地方经济为己任，

紧紧围绕“以市场为导向，以用户为中心”的经营理念，建立健全的现代企业制度，明确市场定位，长期为缙云近百家利废企业提供生产用原材料，为缙云县经济发展和国家税收增长作出贡献。

（二）城市建设

发行人城市建设行业收入主要来自安置房收入、供水、发电收入以及建设施工收入三大块。其中安置房业务为 2018 年公司新增业务，在收入中占比最大。

报告期内，发行人城市建设收入构成及毛利率情况如下：

单位：万元、%

产品名称	2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
安置房收入	11,516.47	59.68	60.83	19,009.32	79.90	5.88	49,385.16	92.47	-40.99
供水、发电收入	3,823.55	19.81	6.72	4,410.80	18.54	27.73	3,299.33	6.18	26.02
建设施工收入	3,957.92	20.51	3.52	331.63	1.39	-13.93	722.06	1.35	24.28
其他	-	-	-	38.47	0.16	-	-	-	-
合计	19,297.94	100.00	38.36	23,790.21	100.00	9.81	53,406.55	100.00	-35.96

2018 年-2020 年发行人城市建设业务毛利率分别为-35.96%、9.81%和 38.36%，波动较大。报告期内城市建设业务毛利率变动主要系安置房业务毛利率变动所致。

1、安置房收入

发行人子公司浙江丽缙五金科技产业开发有限公司、缙云县欣荣新农村建设发展有限公司承接了缙云县地区大部分安置房开发项目。安置房项目由缙云县人民政府委托并划拨土地，发行人子公司自行筹集资金进行安置房建设，经当地政府部门牵头建成后直接销售给住户。安置完住户后，选择专业拍卖机构，一次委托，分批实施拍卖剩余安置房。

盈利模式：房屋建成后，安置户按照与当地政府部门协定的金额将房款支付至项目承接公司收款账户，房屋交付验收后发行人按约定收款金额向安置户开具发票并确认营业收入。拍卖购房者按照拍卖价格将房款通过专业拍卖机构支付至项目承接公司，房屋交付验收后发行人向拍卖购房者开具发票并确认营业收入。

会计核算模式：安置房开发成本由项目承接公司承担，建设过程中，按照项目进度，借记“开发成本”，贷记“应付账款”或“银行存款”。待安置房建成后，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：“预收款项”；待验收交房后确认收入及成本，借：“预收款项”；贷：“主营业务收入”，以及借：“主营业务成本”；贷：“库存商品”。

2018-2020年，发行人分别实现安置房业务收入49,385.16万元、19,009.32万元和11,516.47万元，毛利率为-40.99%、5.88%和60.83%，报告期内安置房业务毛利率变动主要系2018年子公司缙云县安居建设有限公司、浙江丽缙五金科技产业开发有限公司所承接安置房项目定价均低于建设成本，致使安置房业务亏损，并因安置房收入占城市建设业务比重较高，故当年城市建设收入毛利率为负。2019年初发行人将缙云县安居建设有限公司剥离，故2019年安置房销售毛利率上升，城市建设业务毛利率也有所回升。2020年丽缙科技苍山区块A地块剩余安置房业务采取市场定价销售，致使安置房毛利率显著上升，进而城市建设业务毛利率同比上升。报告期内，发行人所承接主要安置房项目销售情况如下：

单位：万元

报告期	项目名称	结转成本	确认收入
2020 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	4,488.85	10,701.95
2019 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	3,207.45	8,023.52
	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 B 地块安置房	12,093.09	4,588.57
	舒欣小区（缙云县欣荣新农村建设发展有限公司 A、B、C 区块安置房工程）	2,591.34	6,397.23
2018 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	33,567.38	16,968.72
	缙云县新区西桥东侧 F 地块安置房（缙云县安居建设有限公司）	19,496.85	12,751.86
	缙云县新区镇东 C 地块安置房（缙云县安居建设有限公司）	2,336.95	1,065.16
	舒欣小区（缙云县欣荣新农村建设发展有限公司 A、B、C 区块安置房工程）	12,224.94	13,159.28

（续表）

单位：万平方米、套、元/平方米

报告期	项目名称	可销售面积	结算面积	剩余面积	可销售套数	结算套数	剩余套数	销售单价
2020 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	18.89	1.66	0.06	532	46	3	6,446.96
2019 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	18.89	4.23	1.72	532	119	49	1,896.81
	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 B 地块安置房	6.74	2.86	3.88	486	206	280	1,604.40
	舒欣小区（缙云县欣荣新农村建设发展有限公司 A、B、C 区块安置房工程）	13.30	2.30	2.97	1,122	193	250	2,781.40
2018 年度	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	18.89	12.94	5.95	532	364	168	1,311.34
	缙云县新区西桥东侧 F 地块安置房（缙云县安居建设有限公司）	7.81	4.10	3.71	546	341	205	3,110.21
	缙云县新区镇东 C 地块安置房（缙云县安居建设有限公司）	0.83	0.74	0.09	32	29	3	1,439.41
	舒欣小区（缙云县欣荣新农村建设发展有限公司 A、B、C 区块安置房工程）	13.30	8.03	5.27	1122	679	443	1,638.76

安置房价格均由政府部门根据专项补偿安置实施办法与安置户协定，发行人不具有安置房决定权。自 2018 年开始销售安置房起，仅舒欣小区安置房项目的定价可覆盖其建设成本，其余安置房项目

均为亏损销售。针对上述安置房亏损，2018 年浙江丽缙五金科技产业园管理委员会下拨 17,000.00 万元给发行人子公司浙江丽缙五金科技产业开发有限公司来弥补其安置房亏损，缙云县财政局下拨 8,000.00 万元给发行人子公司缙云县安居建设有限公司来弥补其安置房亏损；2019 年浙江丽缙五金科技产业园管理委员会下拨 8,100.00 万元给发行人子公司浙江丽缙五金科技产业开发有限公司来弥补其安置房亏损。安置房补贴基本弥补了两家子公司安置房项目的亏损。

2018 年发行人对外拍卖所持有的部分金色阳光小区安置房，拍卖收入 5,440.09 万元仍计入安置房收入。金色阳光小区安置房系发行人 2011 年回购自飞云房地产投资集团有限公司的安置后剩余房屋，已全部对外拍卖。

2、供水发电收入

发行人子公司缙云县供排水有限责任公司经营缙云县的居民生活用水、非居民生活用水及特种用水，发行人自来水供水在区域内具有垄断性和排他性，供水价格由县发改委统一规定。截至 2020 年末，公司日供水能力为 5 万吨，2018-2020 年，发行人售水总量分别为 922.25 万吨、938.52 万吨和 994.22 万吨。公司售水以居民生活用水为主，2018-2020 年公司供水收入分别为 1,785.87 万元、1,794.23 万元和 1,900.02 万元，业务收入稳定。报告期内发行人供水结构情况如下：

单位：万吨/日、元/吨、万吨

用水性质	供水能力	目前执行水价	供水量		
			2018 年度	2019 年度	2020 年度
居民生活	5	注	604.86	625.45	636.93
非居民生活		2.10	317.05	312.75	356.97
特种		2.60	0.34	0.32	0.32

注：第一级水量（每户每年 260 立方米及以下的用水量）供水价格 1.90 元/吨。第二级水量（每户每年 261—420 立方米的用水量）供水价格 2.85 元/吨。第三级水量（每户每年

421 立方米及以上的用水量) 供水价格 3.80 元/吨。

发行人水力发电业务主要由缙云县龙宫洞水力发电厂、缙云县梯级发电有限公司、缙云县龙腾水利水电工程管护有限责任公司、缙云县水利水电建设管理有限公司负责运营。截至 2020 年末发行人及子公司合计装机容量为 18,240 千瓦。发行人电力全部销售给国家电网。2018-2020 年, 公司实现发电收入分别为 1,513.46 万元、2,616.57 万元和 1,923.53 万元。子公司缙云县梯级发电有限公司的电站 2019 年结束大修维护, 故 2019 年水电收入大幅增加。2018-2019 年发行人供水、发电业务毛利率稳定, 2020 年发行人供水、发电业务毛利率较上年大幅下降, 主要系缙云县龙宫洞水力发电厂因 2020 年重建, 当年没有产生发电量, 造成 2020 年发电收入与毛利率下降。水利发电量受水流量季节性波动影响大, 但因其是再生能源, 发电成本低, 故其经济效益和社会效益明显。报告期内, 发行人水力发电能力列示如下:

单位: 千瓦、万千瓦时

经营主体	电站数量	装机容量	上网电量		
			2018 年	2019 年	2020 年
缙云县龙宫洞水力发电厂 (注 1)	1	10,000.00	3,387.74	5,411.57	-
缙云县梯级发电有限公司	5	8,240.00	209.56	1,550.87	4,008.97
合计	6	18,240.00	3,597.30	6,962.44	4,008.97

注 1: 缙云县龙宫洞水力发电厂因 2020 年重建, 故当年没有产生发电量。

3、建设施工收入

建设施工收入来源于发行人子公司缙云县伟达给排水安装有限公司为客户水管安装形成的安装施工收入, 2018-2020 年建设施工收入 722.06 万元、331.63 万元和 3,957.92 万元, 毛利率为 24.28%、-13.93%和 3.52 %, 2019 年发行人建设施工业务较上年毛利率下降主要系当年发行人水电管道建设前期投入较大, 致使当年毛利率为负。2020 年发行人建设施工业务较上年毛利率上升, 主要系发行人水电

管道建设业务扩张，致使毛利率增长。

（三）一级土地开发

发行人土地开发整理业务主要由发行人子公司浙江丽缙五金科技产业开发有限公司、缙云工业园区开发有限公司以及缙云县欣达城市建设开发有限公司负责运营。

发行人受壶镇人民政府、浙江丽缙五金科技产业园管理委员会和浙江缙云工业园区管理委员会等单位的委托，根据签订的《合作开发土地协议》，对受托地块进行一级土地开发，包括农用转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。已完成开发整理的地块，按照国土资源部 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》进行土地交易。

1、经营模式

2019 年及以前，发行人土地整理业务模式为：发行人自行筹集资金，承接受托地块的开发整理工程，在工程完成并达到“三通一平”的基本标准后将土地移交至委托方，收取土地整理费用。根据《收益分配协议》，发行人按《国有建设用地使用权出让合同》中出让价款的 65%来确认收入。

2020 年，发行人子公司浙江丽缙五金科技产业开发有限公司、缙云工业园区开发有限公司以及缙云县欣达城市建设开发有限公司与壶镇人民政府、浙江丽缙五金科技产业园管理委员会和浙江缙云经济开发区管理委员会（原浙江缙云工业园区管理委员会）重新签订了《合作开发土地协议》。2020 年及以后发行人土地整理业务模式为：公司负责开展土地整理及配套工作，并负责筹措土地整理工作所需的各项资金。当土地一级开发工作完成且土地出让完成后，委托方按照土地开发整理成本加成一定比例与发行人结算土地整理

收益，发行人确认土地整理收入。

2、会计处理

会计处理方面，土地的前期开发整理所需成本，包括拆迁费用、整理费用等由项目承接公司承担，按实际发生金额，借记“开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等相关科目；土地一级开发工作完成且土地出让完成后，按照成本加成法确认土地整理收入，同时结转土地整理成本。项目完成时，将“开发成本”转入“库存商品”；收入确认时借记“银行存款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转前期开发成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

2018-2020 年，发行人分别实现土地整理收入 21,475.31 万元、8,192.48 万元和 0.00 万元，占主营业务收入比例分别为 13.60%、7.40 %和 0.00%；土地整理成本分别为 5,704.97 万元、5,571.65 万元和 0.00 万元，占主营业务成本的比重分别为 3.78%、5.79 %和 0.00%。

报告期内，土地整理收入情况如下：

单位：万元

期间	项目名称	确认收入	结转成本	截至目前已回款情况
2019 年	浙江丽缙五金科技产业园苍山区块 02-U1-01 号	849.53	756.27	201.44
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-9 号	330.09	239.40	78.27
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-8 号	295.92	214.60	70.17
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 01-M1-06-3 号	458.43	332.48	108.70
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M1-04-①号	4,071.85	1,229.62	965.52
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-01-6 号	643.90	467.00	152.68
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-6 号	314.95	228.44	74.68
2019 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 01-M1-02-1 号	1,227.80	2,103.84	291.14
小计		8,192.48	5,571.65	1,942.61
2018 年	35 省道打虎岭公墓对面	187.87	101.39	101.39

期间	项目名称	确认收入	结转成本	截至目前已回款情况
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-5	481.02	422.39	114.06
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-7	324.25	231.96	76.89
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M1-02-③号	576.60	506.30	136.72
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-03-④号	717.19	629.79	170.06
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 01-M1-03-①号	1,417.13	1,244.44	336.03
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 01-M1-05-①号地块	991.10	827.14	235.01
2018 年	丽缙五金科技产业园苍山区块 03-M2-06-⑤号地块	1,710.56	1,506.53	405.61
2018 年	缙云经济开发区 2015-40 号	262.98	21.87	15.71
2018 年	缙云经济开发区 2015-41 号	217.76	6.90	13.01
2018 年	缙云经济开发区 2018-9 号	5,348.57	121.34	319.43
2018 年	缙云经济开发区 2017-1 号	9,122.89	73.78	544.85
2018 年	缙云经济开发区 2017-10-2 号	27.94	2.67	1.67
2018 年	缙云经济开发区 2017-10-1 号	37.26	3.52	2.23
2018 年	缙云经济开发区 2017-12 号	52.19	4.96	3.12
小计		21,475.31	5,704.97	2,475.78

截至 2020 年末，发行人主要在整理土地项目为丽缙五金科技产业园苍山区块及缙云县新碧街道经济开发区地块。两地块均系大面积工业园区地块，项目承接公司根据委托部门要求，逐片完成土地整理，委托部门在园区开发整理的同时，逐块将整理完成的子地块挂牌转让。主要地块明细情况如下：

单位：万元

地块名称	土地性质	结余整理成本
丽缙五金科技产业园苍山区块	工业用地	70,227.65
缙云县新碧街道经济开发区地块	工业用地	9,133.10
合计		79,360.75

（四）服务业

发行人服务业收入包括代建管理费服务收入、保安服务收入、旅游门票收入、运输收入和租赁收入。

报告期内，服务业收入构成情况如下：

单位：万元、%

产品名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建管理服务费收入	6,432.21	40.62	5,531.18	36.57	4,241.31	33.22
旅游门票收入	2,025.09	12.79	3,416.84	22.59	3,113.75	24.39
运输收入	1,837.13	11.60	2,896.25	19.15	2,231.12	17.48
保安服务收入	4,863.63	30.71	2,896.22	19.15	2,678.36	20.98
租赁收入	678.54	4.28	382.71	2.53	501.49	3.93
合计	15,836.61	100.00	15,123.21	100.00	12,766.03	100.00

1、代理管理服务费收入

其中代建管理服务费收入占比最高。该项收入主要由发行人子公司缙云县交通建设投资有限公司、缙云县城市建设投资有限公司、浙江丽缙五金科技产业开发有限公司、缙云工业园区投资开发有限公司及缙云县欣荣新农村建设发展有限公司收取。

发行人及其子公司是缙云县重要的城市基础设施建设主体，近年来承担了缙云县园区厂房建设、道路建设等重大项目的施工代建。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人下属子公司承接了缙云县人民政府委托的 42 省道缙云县潜陈至壶镇段改建工程、330 国道莲都至缙云段改建工程、缙云铁路西站站前广场及道路工程、42 省道与 330 国道工程、金谷至方溪道路工程、东渡至新碧段综合整治工程等代建项目。项目承接公司每年根据当年度实际投资确认额收取 6% 的代建管理费用，项目竣工验收后按审计决算成本将项目工程平价转让给委托方。

2018-2020 年，公司分别实现代建管理服务费收入 4,241.31 万元、5,531.18 万元和 6,432.21 万元，占主营业务收入的比重分别为 2.69%、5.00% 和 7.57%。

截至 2020 年末，发行人主要在建代建项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	项目公司	建设期	建设进度	预计总投资额	已投资额	后续投资金额	截至目前已确认收入情况	截至目前已回款情况
42 省道缙云县潜陈至壶镇段改建工程	缙云县交通建设投资有限公司	2016-2022	72.21	112,000.00	80,870.68	31,129.32	4,852.24	
330 国道莲都至缙云段改建工程	缙云大通经济发展有限公司	2012-2022	23.85	176,230.30	42,028.27	134,202.03	2,521.70	-
县城新区房屋配套工程	浙江缙云城市建设开发有限公司	2017-2022	61.52	57,595.00	35,433.87	22,161.13	2,126.03	-
金谷至方溪道路工程	缙云县交通建设投资有限公司	2017-2022	48.79	68,950.00	33,641.57	35,308.43	2,018.49	2,018.49
42 省道与 330 国道工程	浙江缙云城市建设开发有限公司	2009-至今	108.84	25,124.00	27,345.13	-	1,640.71	--
东渡至新碧段综合整治工程	浙江缙云城市建设开发有限公司	2018-2022	50.51	49,430.78	24,968.72	24,462.06	1,498.12	--
缙云铁路西站站前广场及道路工程	缙云县交通建设投资有限公司	2014-2022	84.15	28,856.00	24,281.80	4,574.20	1,456.91	1,456.91
合计				518,186.08	268,570.04	251,837.17	16,114.20	3,475.40

2、旅游门票收入

旅游门票收入来源于发行人子公司缙云县仙都旅游文化产业有限公司、缙云县河阳文化旅游开发有限公司、缙云县旅游集散中心有限公司。发行人子公司主要经营的旅游景点为仙都旅游风景区（中国黄帝文化名山）、河阳古民居，仙都旅游风景区（中国黄帝文化名山）门票 90 元/人次、河阳古民居门票 40 元/人次，2020 年仙都旅游风景区共接待游客 28.86 万人次。2020 年受疫情影响，发行人旅游门票收入有所下滑。随着总投资规模达 3.53 亿元的旅游建设项目仙都旅游风景区 5A 工程完工，景区配套设施的完善、景区知名度的进一步提高和疫情后旅游需求复苏，预计为公司带来更好的旅游效益。

3、运输收入

运输收入来源于发行人子公司缙云县安顺运输有限公司、缙云县汇通汽车运输有限公司、缙云县仙都交通服务有限公司。其中缙云县安顺运输有限公司提供区域内公交、公共自行车租赁服务，缙云县汇通汽车运输有限公司提供出租车、城际大巴运输服务，缙云

县仙都交通服务有限公司提供旅游集散运输服务。随着缙云县公路道路网的完善，高铁的开通，城市流动人口的增加，以及缙云旅游近几年的快速发展，发行人近年来的运输收入逐渐增加。

4、保安服务收入

保安服务收入系发行人子公司缙云县保安服务有限公司为区域内各类机关、企事业单位提供安保服务取得的收入。

5、租赁收入

租赁收入系发行人出租房屋取得的收入，租赁标的包括公寓、商铺、工厂等，主要以沿街商铺租赁为主，截至 2020 年末，公司商铺出租率约 94.30%。

（五）材料销售

发行人材料销售业务收入主要系发行人子公司缙云县保安服务有限公司为公安局等政府部门采购安防物资产生。

报告期内，发行人材料销售收入情况如下：

单位：万元、%

行业名称	2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
材料销售	2,451.19	1,756.38	28.35	735.55	438.30	40.41	229.57	125.95	45.13
合计	2,451.19	1,756.38	28.35	735.55	438.30	40.41	229.57	125.95	45.13

三、发行人重大资产重组情况

发行人近三年未发生重大资产重组情况。

四、发行人所在行业现状及前景

（一）再生资源回收行业

1、我国再生资源回收利用行业的现状和前景

随着城镇化和工业化进程的持续推进，我国经济社会发展与资源环境约束的矛盾日益突出，环境保护面临越来越严峻的挑战。为

了改善环境保护滞后于经济发展的局面，我国加大了环境保护工作力度，实施供给侧结构性改革，淘汰了一批高能耗、高污染的落后生产能力，加快了污染治理和城市环境基础设施建设，鼓励和推进资源的绿色循环回收利用。

再生资源是指在人类的生产、生活、科教、交通、国防等各类活动中被开发利用一次并报废后，还可反复回收加工再利用的物资资源。再生资源行业准入门槛低，个体户和中小企业较多，市场竞争较为激烈；我国大部分再生资源回收企业多采取粗放式经营和管理方式、产业链条短、产品单一、生产工艺门槛低、增值水平低、同质化现象明显，具有一定规模的企业回收量仅占总量的10%至20%，中小企业二次污染严重。近几年国企、上市公司大举进军再生资源行业，行业竞争加剧，企业逆势整合。资本入局助力转型升级，通过兼并重组，企业优化资金、技术、人才、管理等要素配置，加强与下游应用企业及高校科研院所的合作，调整再生资源的产品结构，走专业化、差异化发展之路，不断拓展产品应用领域和市场规模。经过发展改革，龙头企业整合当地资源，提升再生资源加工水平，提高分拣加工产品的附加值，削减产能，化解过剩产能，逐步改善产品销售疲软、价格持续下跌的行业形势。部分上市公司通过区域性并购继续扩大规模，针对废弃电器电子产品的回收利用，改进处理技术，将拆解后的电器元件讲简单处理循环利用，在废弃电器电子产品爆发时期建立新的经济增长点。

2018年8月，工信部公布了第六批符合《废钢铁加工行业准入条件》的企业名单。进入名单的废钢加工企业可以享受增值税退税30%的优惠政策。2018年9月，商务部就中国物资再生协会申报立项的《再生资源绿色回收规范》行业标准已完成起草工作，并发布征求

意见函，公开向行业协会、企业单位、各界人士征求意见。《再生资源绿色回收规范》行业标准规定了再生资源绿色回收的术语的定义、基本要求、收集要求、运输与存储要求、分拣加工要求、无害化处理要求、应急预案、绿色回收评价指标及评价方法等多项内容。

总体来看，近年来国家产业政策向好，再生资源回收行业通过兼并整合，使得再生资源回收行业发展呈现多元化发展特点，行业创新步伐加快，未来投资需求巨大，前景良好。

2、缙云县再生资源回收利用的现状和前景

区域内资源回收业务是建立在缙云县装备制造业的基础之上的。机械装备制造产业是缙云县的主要产业之一，缙云县特色机械装备基地是浙江省高新技术特色产业基地。缙云县特色机械装备产业主要由机床制造业（包括带锯床、弯管机、拉床、磨床、铣床、加工中心等）和工刃模具制造业两大部分组成，近年来，通过发挥自身优势、强化科技创新来提升产业的核心竞争力，目前已经形成一个技术含量较高、特色优势明显、发展较为成熟的产业，并已形成较为完整的产业链。装备制造业产业链的完善、产业的可持续发展离不开再生资源的合理处置。

根据2021年缙云县《政府工作报告》，2020年缙云县实现地区生产总值243.4亿元，比上年增长5.5%，规模以上工业增加值增长12.9%；缙云县工业发展质量稳步提升。工业强县和创新驱动战略深入实施，丽缙园、经济开发区等主平台支撑作用更加突出，智能装备制造、新材料、智能家居、休闲运动文化等四大产业加快壮大，生态工业发展质效进一步提升。缙云县制造业规模的逐年提升，装备制造产生的可回收资源也随之提升，缙云县政府在2016年出台《关于加快生态工业发展的若干意见》中提到为进一步强化“绿水

青山就是金山银山”的发展理念，坚定不移地推进“工业强县”发展战略，深入实施创新驱动，加快推进结构调整，切实转变发展方式，促进产业转型升级，实现生态工业健康持续发展。意见中提出引导绿色生态发展，鼓励再生资源综合利用，对利用再生资源的生产企业（已享受国家优惠政策的行业除外），利用缙云县再生资源金额每100万元给予3.8万元的补助。2017年、2018年该政策调整为每100万元给予5万元和4.7万元的补助。2019年和2020年该政策调整为每100万元给予3.8万元的补助。

结合缙云县的装备制造业的蓬勃发展，以及当地政府牢固树立生态优先、绿色发展的理念，坚定持续深化生态建设的态度。缙云县再生资源回收事业将迎来良好的发展机遇。

（二）安置房开发行业

1、我国安置房开发行业的现状和前景

安置房属于保障性住房，是重大的民生工程。同时安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用土地资源，使住宅高层化，配套齐全化，有利于改善地方的投资环境的促进社会的稳定。近年来，我国保障性住房的建设力度不断加大。保障性住房建设的推进，不仅有利于管理好通胀预期，防范金融风险，防止经济出现大的波动，而且有利于调节收入分配结构，化解社会矛盾。自2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007年，国务院出台了《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）。

2009年，国家制定了保障性住房发展规划。2012年，住建部等七部门联合发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》。2015年，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）。随着政策的落实，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。2016年-2018年，全国棚户区改造分别开工606万套、609万套和626万套，分别完成投资1.48万亿元、1.84万亿元和1.74万亿元。

《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》中指出，“十三五”期间要健全符合国情的城镇住房保障体系，加快推进棚户区改造，实施公共租赁住房保障，加强公租房配套基础设施建设和后续管理，完善住房保障支持政策。2020年《政府工作报告》指出，加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持管网改造、加装电梯等，发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。加强交通、水利等重大工程建设。增加国家铁路建设资本金1000亿元。健全市场化投融资机制，支持民营企业平等参与。要优选项目，不留后遗症，让投资持续发挥效益，深入推进新型城镇。从当前经济发展形势上看，中国经济仍将保持快速稳定增长，预计未来几年，在城市化进程加快及土地供应刚性需求等方面因素的推动下，保障性住房建设仍将维持景气。

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

2、缙云县安置房开发行业的现状和前景

多年来缙云县政府高度重视、科学统筹、有序推进全县房屋征

收安置工作，取得了较好的社会效果。缙云县正逐步统一规范和统筹平衡全县不同区域、各种类型、各种项目的房屋征收安置政策。同时积极探索创新代建、配建、自建等安置房建设模式，规范建设管理，解决安置房多渠道供给。重视集中安置小区配套设施建设，创建精品、放心、满意的安置房工程。

2018年缙云县新开工保障性住房392套，基本建成861套，竣工1372套。安置房建设和分配工作有序开展，累计完成县城新区、丽缙园、舒欣小区等安置房套房分配2797套、排屋分配330户，一大批拆迁、异地搬迁、受地质灾害威胁的群众圆了安居梦。2019年，缙云县42省道县城段改建工程郑坑口段安置房征收安置协议全部签订完成，安置用地完成耕作土剥离、地质勘探、规划设计初审稿，正全力推进一批潜明水库及安置房、抽水蓄能电站及安置房项目进度。2020年缙云县建设村级“爱心浴室”50家。强化保障性租赁房建设管理，交付入住120套，常态化推进既有住宅加装电梯。

未来随着缙云县城区规划建设的不断推进，社会经济的迅猛发展，缙云县将加大危旧房改造、棚户区改建。安置房建设将是缙云县城镇化加速推进中必不可少的环节，未来缙云县保障性住房建设行业发展空间广阔。

（三）土地整理行业

1、我国土地整理行业的现状和前景

土地整理是指按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新配置，提高土地利用效率，改善和保护生态环境，促进土地资源可持续利用与社会经济可持续发展的行业。

城市土地是城市生存和发展的基础，是城市人口和各种经济要素的载体，给城市生产、生活提供了广阔的空间，对城市经济发展起着直接的促进或制约作用。目前，我国正处于工业化、城镇化和农业现代化同步加快推进阶段，城市建设用地需求与供给之间的矛盾，势必造成城市中各种机能失调，从而降低城市土地的整体功能并阻碍城市经济社会发展。

土地整理行业的发展，是城市规划和发展的前提，对于调控土地市场，防止国有资产流失，规范房地产市场都具有重要意义。在我国，土地是重要的生产要素，也是政府控制的国有资产中最重要的资产之一。城市的土地属于国家所有，城市土地的经营收益是政府收入的重要来源，可以为城市基础设施建设、改善城市面貌提供经济支持。在土地一级供应市场，政府天然的处于垄断地位，同时为了解决土地整理过程中的投融资问题，我国逐渐形成了以政府为主导，市场开放程度较低的土地整理行业，国家政策和政府行为对该行业的发展起主导作用。因此，授权国有企业从事土地整理业务，是政府经营城市土地，合理规划和利用城市土地，增强城市竞争力的重要手段，也是我国土地整理开发行业的主要操作模式。

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

土地整理行业的市场化进一步深化，土地整理行业迎来了较大的发展机遇，前景广阔。

2、缙云县土地整理行业的现状和前景

缙云县地处浙江山区，山多耕地少，低山丘陵多，优质良田少，耕地资源十分短缺。全县土地面积 1,503.52 平方公里，其中山地、丘陵约占 80%，耕地面积不足全县面积的 15%。人均耕地面积较少。在这样的背景下，解决建设用地资源匮乏和经济社会发展对用地较大需求之间的矛盾显得尤为迫切。同时缙云县低丘缓坡资源丰富，根据《浙江省缙云县低丘缓坡综合开发利用规划》，全县低丘缓坡土地 36,577.50 公顷，其中可供利用的低丘缓坡土地面积 14,269.20 公顷。充分利用缙云县丰富的低丘缓坡资源优势，开展低丘缓坡综合治理，可拓宽建设用地空间，并有效保护耕地资源。

根据《缙云县土地利用总体规划（2005~2020）》，全县至 2020 年建设用地总需求规划为 3,717.00 公顷。其中城市建设用地 1,695.00 公顷，独立工矿用地 150.00 公顷、交通建设用地 1,124.00 公顷、水利设施建设用地 610.00 公顷、旅游及其它用地 150.00 公顷。规划中提出在严格保护耕地与基农田的情况下，有序减少农用地面积，合理增加建设用地，适度开发未利用地。2005 年，缙云县建设用地规模为 5,834.34 公顷，规划至 2010 年调整为 5,384.03 公顷，至 2020 年调整为 7,111.79 公顷。有序增加城镇工矿用地，大力推进工业化，加快发展城镇化，至 2010 年缙云县城镇工矿用地增加到 2,139.01 公顷，至 2020 年增加到 2,855.56 公顷。与 2005 年相比，2010 年增加城镇工矿用地 395.11 公顷，2020 年增加城镇工矿用地 1,111.66 公顷。再逐步缩小农村居民点用地，推进农村居民点的迁并和整理，逐步缩小农村居民点用地规模。至 2020 年调整为 1,904.44 公顷。与 2005 年

相比，2020 年农村居民点减少 953.67 公顷。并积极增加交通、水利和旅游设施用地，优化区域交通路网配置，保障国家、省和市重点交通运输工程建设用地，至 2020 年交通、水利、旅游及特殊用地增加 1,277.45 公顷。未来随着缙云县发展需要，建设用地需求量将逐步上升。发行人子公司作为缙云县土地整理开发重要的经营主体，公司的土地整理业务也将迎来一个更加蓬勃发展的新阶段。

（四）基础设施建设行业

1、我国基础设施建设行业的现状和前景

城市道路、桥梁、环境整治等基础设施和供排水、污水处理、供热、供气、公交等公用事业是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。而随着我国城市规模的迅速扩大和城市人口的急剧膨胀，各大中城市的基础设施供给明显不足、城市交通拥堵和环境污染等问题严重影响了城市综合服务功能的发挥，制约了居民生活水平的提高和城市经济的发展。随着我国经济的发展，我国的城市基础设施以及相关公用事业的投资和建设将保持快速增长的态势。

改革开放以来，我国的城市化进程突飞猛进，达到了前所未有的巨大成就，基础设施建设也紧随其后，取得显著成绩，城市化建设已成为推动我国经济增长，社会进步的重要手段，城市经济对我国的GDP贡献率已超过70%。从发展前景看，随着我国经济的快速发展并随之的城市化进程推进，我国城市基础设施建设规模不断扩大。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从1978年的17.9%提高到2014年的54.77%，城镇人口达到7.49亿。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。同时，作为世界上

最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据国家统计局统计数据显示，2016-2020年我国城镇化率分别为56.46%、57.35%、59.58%、60.60%和63.89%，未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。城镇化的快速发展，以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境，在国家保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。随着国内投资力度的加大，预计未来几年我国宏观经济能够保持较好的增长态势。在积极财政政策的推动下，我国各大中城市的基础设施建设将保持较大的投资规模。我国城市基础设施建设及相关公用事业行业的发展面临较好的政策环境。

2、缙云县基础设施建设行业的现状和前景

缙云县位于浙江省中部腹地、丽水地区东北部。地处武夷山--戴云山隆起地带和寿昌--丽水--景宁断裂带的中断。地貌类型分中心、低山、丘陵、谷地四类，其中山地、丘陵约占总面积的 80%。地势自东向西倾斜。缙云县东临仙居县，东南靠永嘉县，南连青田县，西接丽水市，西北界武义县，东北依磐安县，北与永康市毗邻。东西宽 54.6 公里，南北长 59.9 公里，县界全长 304.4 公里。总面积 1,503.52 平方公里，2020 年末全县户籍总人口 46.96 万人。

近年来，缙云县以“建设全面小康社会”和“构建中等城市框架”为目标，坚持和深入实施“开放兴县、工业强县、生态立县”三大战略，在丽水九个县市区中，缙云县的 GDP 总量位于第二位，仅次于丽水市区。基于缙云县的地理位置，经济发展程度，缙云县中心城市圈策略为提升区位优势，构筑城市发展轴；整合城乡空间，培育中心城市圈；优化新老新区，延伸功能分区；保护沿江山水，

打造旅游名城。同时确立了“北跃西扩、南延东进、中兴外联”的空间发展策略。

2020年缙云县分别完成省、市重点项目年度投资计划的165.1%和125.7%。抽水蓄能电站累计完成投资24.9亿元，雅村安置点主体结顶，小仙都、三湖安置点移民自建房加快建设，一批移民搬入新家园；潜明水库大坝具备下闸蓄水验收条件，移民安置自建房基本结顶，引水工程进展顺利；42省道潜陈至壶镇段、金谷至方溪道路建成通车，330国道西移、110千伏七里输变电等项目加快推进。

根据缙云县2020年《政府工作报告》强化“项目为王”导向，坚持以项目论英雄。实施新一轮扩大有效投资行动，深化县长局长乡镇长项目工程，加快“两新一重”建设，确保固定资产投资增长12%以上，民间、交通、城市更新和水利设施投资稳定增长。大力推进抽水蓄能电站建设，基本建成雅村、小仙都、三湖安置点；确保潜明水库通过蓄水验收并下闸蓄水，基本完成移民安置房及市政配套设施建设，加快推进引水工程；建成投运金台铁路缙云段、42省道县城段、110千伏七里输变电等项目，完成330国道西移、新碧至壶镇天然气高压管道等项目主体工程，加快县城排水防涝综合治理、农产品加工园区等项目建设，开工绿色综合交通基地、35省道姓汪至里隆段改建等项目。加强重大项目谋划，积极推进杭丽铁路、缙江高速、合温高速、通用机场、棠溪水库、220千伏好溪输变电等项目前期，全力建好项目“蓄水池”。

五、发行人所在行业地位和竞争优势

（一）发行人所在行业中的地位

发行人是由缙云县政府授权负责缙云县区域的再生资源回收销售、土地整理开发、基础设施建设和安置房建设的责任主体，作为

缙云县资源回收销售、开发建设的唯一责任主体，资产规模雄厚、盈利能力较强。发行人自成立以来，全面负责缙云县资源回收销售、基础设施建设及安置房开发建设等业务，发行人在该区域的业务具有区域专营性和垄断性。

随着缙云县装备制造业的蓬勃发展以及建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。公司是缙云县城市基础设施建设的建设主体，受政府委托，为城市基础设施建设项目投资提供服务，面临的竞争压力较小。

（二）发行人的竞争优势

1、优越的区域经营环境

缙云县隶属浙江省丽水市，东临仙居县，东南靠永嘉县，南连青田县，西接丽水市，西北界武义县，东北依磐安县，北与永康市毗邻。东西宽 54.6 公里，南北长 59.9 公里，县界全长 304.4 公里。总面积 1,503.52 平方公里，2020 年末全县户籍总人口 46.96 万人。

缙云县立足于发展趋势，以及缙云县的资源优势、地理区位、产业基础等条件，明确“一心两点”发展定位，即丽水第一副中心、浙中城市群重要节点、浙江山区转型发展示范点。充分发挥特有的区位优势、交通优势和产业优势，推动跨越发展，成为丽水市市区外各县市中最具吸引力和竞争力的发展区域、最强增长极，强化经济发展总体水平在丽水市市区外各县市中的领先地位。

2、区域内行业主导地位

发行人作为缙云县政府直属的国有企业，经过多年的市场化、商业化运营逐渐发展与壮大，凭借其在再生资源回收销售、城市基础设施建设等领域较强的资本实力和丰富的开发经验，在缙云县业

内树立了良好的口碑和品牌形象，在缙云县具有较强的主导实力。发行人熟悉当地人文历史环境和居住习惯，紧跟当地政府的产业发展规划和城市建设规划。

3、政府政策支持

发行人是缙云县重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体，这特殊性质使发行人在成立与发展过程中始终得到政府的大力扶持。

由于承担了区域内大量的市政建设工程，政府根据实际项目进度情况给予发行人及下属子公司一定的政府补助。同时国家在“十四五”期间大力发展保障性住房建设项目，公司下属子公司作为承担县内保障性住房的建设主体，预计将得到政府持续的支持。

4、较强的融资能力

发行人作为缙云县国有资产的管理主体，承担着国有资产保值增值的重要任务。积极加强与各金融机构的合作，多渠道、全方位筹集业务经营所需的资金。发行人与中国农业发展银行、中国银行、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中信银行等金融机构保持良好的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

六、发行人地域经济情况

（一）丽水市及缙云县经济情况

2018-2020 年丽水市分别实现地区生产总值 1,354.22 亿元、1,476.61 亿元、1,540.02 亿元，分别实现同比增长 8.26%、9.04%和 4.29%。2018-2020 年丽水市实现一般公共预算收入 130.01 亿元、139.83 亿元和 143.86 亿元，分别实现同比增长 15.14%、7.55%和 2.88%。2018-2020 年，缙云县分别实现地区生产总值 237.05 亿元、

232.03 亿元和 243.44 亿元，分别实现同比增长 13.90%、-2.12%和 4.92%。2018-2020 年缙云县实现一般公共预算收入 15.34 亿元、16.65 亿元和 17.25 亿元，分别实现同比增长 17.55%、8.54%和 3.60%。

表：2018 年度至 2020 年度丽水市及缙云县主要经济财政指标表

单位：亿元

项目		2018 年		2019 年		2020 年	
		金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
丽水市	地区生产总值	1,354.22	8.26%	1,476.61	9.04%	1,540.02	4.29%
	一般公共预算收入	130.01	15.14%	139.83	7.55%	143.86	2.88%
缙云县	地区生产总值	237.05	13.90%	232.03	-2.12%	243.44	4.92%
	一般公共预算收入	15.34	17.55%	16.65	8.54%	17.25	3.60%

（二）缙云县其他基础设施建设主体情况

截至本募集说明书签署日，缙云县内其他从事基础设施建设的主要国有企业情况如下表所示：

单位：亿元

序号	单位名称	控股股东	主体评级	发债情况	2020 年末/2020 年度		
					总资产	净资产	营业收入
1	缙云县工业投资有限公司	缙云县财政局	-	无申报发行情况	1.00	1.00	0.00

第七条 发行人财务情况

一、财务报表信息

发行人聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年的财务报告进行了审计，本文中发行人 2018-2020 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）主要会计制度、会计估计和编制方法

公司财务报告按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。公司会计核算以权责发生制为基础，均以历史成本为计价原则。

（二）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年度的财务报表进行了审计，分别出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2019）第 318017 号、中兴财光华审会字（2020）第 318031 号、中兴财光华审会字（2021）第 318066 号）。

（三）财务报告的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）等的披露规定编制财务报表。

（四）重要会计政策变更

1、2019 年

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号）。

本公司执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

单位：万元

序号	受影响的报表项目名称	影响2018年12月31日/2018年度金额
1	应收账款	82,022.57
	应收票据	30.00
	应收票据及应收账款	-82,052.57
2	应付账款	12,379.69
	应付票据及应付账款	-12,379.69
3	专项应付款	-195.00
	长期应付款	195.00

2、2020年

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。

（五）合并报表范围重大变化情况

1、2018年度合并报表范围变化情况

2018年度发行人合并报表范围新增子公司14家，具体如下：

单位：%

序号	公司名称	转入/设立时间	持股比例	股权取得方式	购买日的确定依据
1	缙云县交通发展有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
2	缙云县供排水有限责任公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
3	缙云县河阳文化旅游开发有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
4	缙云县好溪水利枢纽潜明水库开发有限公司	2018.01.01	89.66	划拨	缙政发（2017）121号
5	缙云县水利水电建设管理有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
6	浙江省缙云县水电实业有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号

7	缙云县欣荣新农村建设发展有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
8	缙云县民爆器材专营有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
9	缙云县欣盛科技服务有限公司	2018.01.01	51.00	划拨	缙政发（2017）121号
10	缙云县保安服务有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
11	缙云县英达教育发展有限公司	2018.01.01	100.00	划拨	缙政发（2017）121号
12	缙云县城市建设投资有限公司	2018.04.20	100.00	设立	-
13	缙云县水务投资有限公司	2018.02.14	100.00	设立	-
14	缙云县产业创新服务有限公司	2018.08.14	100.00	设立	-

2018 年度与上年相比，发行人合并报表范围不存在子公司减少的情况。

2、2019 年合并报表范围变化情况

2019 年度发行人合并报表范围新增子公司 1 家，具体如下：

单位：%

序号	公司名称	转入/设立时间	持股比例	股权取得方式	购买日的确定依据
1	缙云县政策性融资担保有限公司	2019.12.06	100.00	设立	-

2019 年度发行人合并报表范围内子公司减少 4 家，具体如下：

单位：%

序号	公司名称	处置时间	持股比例	股权处置方式	处置日的确定依据
1	缙云县安居建设有限公司	2019.01.01	100.00	划拨	缙财发（2019）1号
2	缙云县欣安建设开发有限公司	2019.01.01	67.57	划拨	缙财发（2019）1号
3	浙江省缙云县水电实业有限公司	2019.04.23	100.00	吸收合并	-
4	缙云县龙腾水利水电工程管护有限责任公司	2019.05.05	100.00	吸收合并	-

3、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度发行人合并报表范围新增子公司 9 家，具体如下：

单位：%

序号	公司名称	转入/设立时间	持股比例	股权取得方式	购买日的确定依据
1	缙云县两山生态资源资产经营有限公司	2020.12.2	100.00	设立	-
2	缙云县汇安摩托车驾驶培训有限公司	2020.9.29	100.00	设立	-
3	缙云县工业投资有限公司	2020.8.31	100.00	设立	-
4	缙云县乡村振兴发展有限公司	2020.9.4	51.00	设立	-
5	缙云县交通建材有限公司	2020.12.30	100.00	设立	-
6	杭州缙富建设发展有限公司	2020.11.18	100.00	设立	-
7	缙云县城投建筑质量检测中心有限公司	2020.5.11	100.00	设立	-
8	缙云县城投规划建筑设计有限公司	2020.12.30	100.00	设立	-
9	缙云县水投砂石料有限公司	2020.11.5	100.00	设立	-

2020 年度发行人合并报表范围减少子公司 1 家，具体如下：

单位：%

序号	公司名称	处置时间	持股比例	股权处置方式	处置日的确定依据
1	缙云工业园区开发有限公司	2020.12.29	100.00	吸收合并	缙委办发（2017）94 号

二、发行人主要财务数据

（一）合并财务报表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年年度合并利润表和合并现金流量表如下：

1、发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	319,453.82	135,018.19	94,517.20
应收票据	720.35	-	30.00
应收账款	104,205.54	96,653.54	82,022.57
预付款项	11,981.20	12,005.60	1,111.85

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	139,478.47	111,359.38	70,208.61
存货	800,503.06	678,990.43	717,132.83
其他流动资产	4,756.49	3,081.40	2,873.10
流动资产合计	1,381,098.92	1,037,108.53	967,896.16
非流动资产：			
可供出售金融资产	29,972.72	29,116.97	28,041.67
长期股权投资	32,158.35	21,441.74	21,399.85
投资性房地产	11,332.19	8,164.23	2,962.34
固定资产	90,259.12	90,621.13	51,776.71
在建工程	164,648.24	126,874.97	135,413.13
无形资产	22,777.19	24,161.31	24,656.91
长期待摊费用	1,208.92	364.04	235.73
递延所得税资产	9,821.47	9,737.05	9,608.41
其他非流动资产	-	-	58.65
非流动资产合计	362,178.19	310,481.44	274,153.40
资产总计	1,743,277.11	1,347,589.97	1,242,049.56
流动负债：			
短期借款	39,691.57	190.00	28.00
应付账款	3,754.51	1,409.03	12,379.69
预收款项	2,856.33	1,955.79	7,281.62
应付职工薪酬	661.60	305.55	167.40
应交税费	36,689.93	32,755.27	35,624.39
其他应付款	111,961.70	122,374.18	103,256.65
一年内到期的非流动负债	-	3,000.00	27,000.00
流动负债合计	195,615.64	161,989.82	185,737.74
非流动负债：			
长期借款	313,727.59	324,124.20	276,933.34
应付债券	71,679.33	-	-
长期应付款	100.00	-	195.00
非流动负债合计	385,506.92	324,124.20	277,128.34
负债合计	581,122.56	486,114.02	462,866.08
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资本公积	977,097.61	716,111.56	654,400.62
未分配利润	63,180.70	52,905.28	40,989.22
归属母公司所有者权益合计	1,090,278.31	819,016.84	745,389.84
少数股东权益	71,876.24	42,459.11	33,793.64
所有者权益合计	1,162,154.55	861,475.95	779,183.47
负债与股东权益合计	1,743,277.11	1,347,589.97	1,242,049.56

2、发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	84,927.02	111,837.46	158,690.22
其中：营业收入	84,927.02	111,837.46	158,690.22
二、营业总成本	82,077.48	109,291.68	163,979.05
其中：营业成本	68,464.13	96,710.19	151,250.43
税金及附加	1,192.10	1,039.63	3,365.13
销售费用	2,306.84	2,816.18	2,580.79
管理费用	7,117.31	8,228.78	6,559.06
财务费用	2,997.10	496.90	223.64
其中：利息费用	3,294.94	701.41	450.91
利息收入	394.61	247.38	249.91
加：其他收益	10,854.77	16,460.63	32,358.86
投资收益	266.53	55.15	205.88
资产减值损失	521.68	-2,455.48	-637.97
资产处置收益	79.24	48.23	27.08
三、营业利润	14,571.77	16,654.31	26,665.01
加：营业外收入	63.39	61.04	53.48
减：营业外支出	282.47	53.29	115.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,352.69	16,662.06	26,602.83
减：所得税费用	3,548.59	4,165.51	6,650.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,804.10	12,496.54	19,952.12
1.归属于母公司所有者的净利润	10,719.96	12,034.00	19,539.67
2.少数股东损益	84.14	462.54	412.45

3、发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	85,618.88	115,050.18	156,233.64
收到的税费返还	-	-	434.89
收到的其他与经营活动有关的现金	11,312.77	20,363.79	38,907.62
经营活动现金流入小计	96,931.65	135,413.97	195,576.15
购买商品、接受劳务支付的现金	166,031.50	201,160.55	187,268.64
支付给职工以及为职工支付的现金	5,261.34	3,863.40	4,497.25
支付的各项税费	8,178.82	16,404.10	13,272.25
支付的其他与经营活动有关的现金	8,423.21	7,310.82	6,905.37
经营活动现金流出小计	187,894.88	228,738.87	211,943.51
经营活动产生的现金流量净额	-90,963.22	-93,324.90	-16,367.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	1,652.30	3,707.00	-
取得投资收益收到的现金	329.92	55.15	205.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	121.49	48.97	1,808.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	5,108.87
收到其他与投资活动有关的现金	15,201.32	25,275.00	6,170.21
投资活动现金流入小计	17,305.04	29,086.12	13,293.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,328.85	47,975.92	54,011.45
投资所支付的现金	14,635.75	3,280.00	318.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,253.04	12,024.00
支付其他与投资活动有关的现金	37,922.46	56,025.62	26,083.54
投资活动现金流出小计	100,887.06	112,534.59	92,437.63
投资活动产生的现金流量净额	-83,582.02	-83,448.47	-79,144.35
三、筹资活动产生的现金流			
吸收投资所收到的现金	288,047.99	145,067.54	106,141.84
取得借款所收到的现金	212,980.89	126,790.00	56,028.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	9,352.72	17,400.00	29,922.44
筹资活动现金流入小计	510,381.61	289,257.54	192,092.28
偿还债务所支付的现金	115,196.61	52,337.14	68,133.33

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	17,512.13	14,614.92	13,985.30
支付其他与筹资活动有关的现金	37,720.00	5,043.74	16,688.30
筹资活动现金流出小计	170,428.73	71,995.80	98,806.93
筹资活动产生的现金流量净额	339,952.87	217,261.74	93,285.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	165,407.62	40,488.37	-2,226.35
加：期初现金及现金等价物余额	133,699.89	93,211.52	95,437.88
六、期末现金及现金等价物余额	299,107.51	133,699.89	93,211.52

(二) 母公司财务报表

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

1、母公司近三年资产负债表

单位：万元

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	55,988.83	3,838.06	4,366.68
其他应收款	34,599.78	14,194.38	28,382.34
其他流动资产	12.37	-	-
流动资产合计	90,600.98	18,032.44	32,749.03
非流动资产：			-
可供出售金融资产	23,178.67	23,178.67	22,178.67
长期股权投资	397,244.62	337,887.91	353,838.71
投资性房地产	2,464.62	2,713.48	2,962.34
固定资产	11,443.64	11,201.15	11,812.57
无形资产	18,946.77	19,877.97	21,013.05
递延所得税资产	4,377.44	4,154.06	3,795.25
非流动资产合计	457,655.76	399,013.23	415,600.59
资产总计	548,256.74	417,045.66	448,349.61
流动负债：			
短期借款	20,000.00	-	-

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付职工薪酬	0.16	-	-
应交税费	2,203.07	1,916.84	4,353.30
其他应付款	19,602.15	9,901.78	6,310.38
流动负债合计	41,805.38	11,818.62	10,663.68
非流动负债：			
长期借款	-	3,000.00	4,500.00
应付债券	71,679.33	-	-
非流动负债合计	71,679.33	3,000.00	4,500.00
负债合计	113,484.71	14,818.62	15,163.68
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	389,106.71	357,849.71	390,304.15
未分配利润	-4,334.67	-5,622.67	-7,118.21
归属母公司所有者权益合计	434,772.04	402,227.04	433,185.94
所有者权益合计	434,772.04	402,227.04	433,185.94
负债与股东权益合计	548,256.74	417,045.66	448,349.61

2、母公司近三年利润表

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,451.71	421.18	5,997.34
其中：营业收入	1,451.71	421.18	5,997.34
二、营业总成本	5,296.74	2,014.33	4,127.62
其中：营业成本	270.88	249.20	313.95
税金及附加	351.88	73.55	2,068.30
销售费用	-	-	-
管理费用	1,895.89	1,749.00	1,641.87
财务费用	2,778.09	-57.42	103.50
其中：利息费用	2,890.51	22.27	138.73
利息收入	113.00	80.22	36.17
加：其他收益	5,000.00	5,000.18	5,406.34
投资收益	1,061.86	2.85	181.45
资产减值损失	-893.53	-1,435.22	-83.35
资产处置收益	41.94	22.12	11.14

三、营业利润	1,365.24	1,996.77	7,385.30
加：营业外收入	-	0.74	0.06
减：营业外支出	1.87	3.46	40.05
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,363.37	1,994.06	7,345.30
减：所得税费用	75.38	498.51	1,836.33
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,288.00	1,495.54	5,508.98

3、母公司近三年现金流量表

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,011.37	1,048.64	6,069.43
收到的税费返还	-	-	406.34
收到的其他与经营活动有关的现金	5,660.85	5,463.11	5,510.68
经营活动现金流入小计	6,672.22	6,511.75	11,986.45
购买商品、接受劳务支付的现金	22.02	0.34	65.09
支付给职工以及为职工支付的现金	157.74	154.14	132.96
支付的各项税费	461.09	4,377.50	132.41
支付的其他与经营活动有关的现金	293.02	322.21	6,199.11
经营活动现金流出小计	933.87	4,854.19	6,529.57
经营活动产生的现金流量净额	5,738.35	1,657.55	5,456.88
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,076.02	34.17	181.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	41.94	22.86	1,734.17
收到其他与投资活动有关的现金	175.44	17,264.96	-
投资活动现金流入小计	1,293.40	17,321.99	1,915.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	800.94	0.80	0.42
投资支付的现金	59,370.88	1,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	34,878.05	8,447.00
支付其他与投资活动有关的现金	18,700.00	800.00	-
投资活动现金流出小计	78,871.81	36,678.85	8,447.42
投资活动产生的现金流量净额	-77,578.42	-19,356.87	-6,531.79

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、筹资活动产生的现金流			
吸收投资所收到的现金	31,257.00	18,608.93	1,957.00
取得借款所收到的现金	109,479.33	-	1,400.00
发行债券收到的现金	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	8,800.00	-	-
筹资活动现金流入小计	149,536.33	18,608.93	3,357.00
偿还债务所支付的现金	20,800.00	1,500.00	800.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	963.04	66.27	2,094.73
支付其他与筹资活动有关的现金	22,700.00	-	-
筹资活动现金流出小计	44,463.04	1,566.27	2,894.73
筹资活动产生的现金流量净额	105,073.28	17,042.66	462.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	33,233.22	-656.65	-612.64
加：期初现金及现金等价物余额	2,419.03	3,075.68	3,688.32
六、期末现金及现金等价物余额	35,652.24	2,419.03	3,075.68

三、发行人近三年的主要财务数据和指标

（一）发行人2018-2020年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	1,743,277.11	1,347,589.97	1,242,049.56
其中：流动资产	1,381,098.92	1,037,108.53	967,896.16
负债合计	581,122.56	486,114.02	462,866.08
其中：流动负债	195,615.64	161,989.82	185,737.74
所有者权益合计	1,162,154.55	861,475.95	779,183.47
利润表项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	84,927.02	111,837.46	158,690.22
营业成本	68,464.13	96,710.19	151,250.43
补贴收入	10,485.27	16,460.63	32,358.86
利润总额	14,352.69	16,662.06	26,602.83
净利润	10,804.10	12,496.54	19,952.12
现金流量表项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-90,963.22	-93,324.90	-16,367.35
投资活动产生的现金流量净额	-83,582.02	-83,448.47	-79,144.35

筹资活动产生的现金流量净额	339,952.87	217,261.74	93,285.35
期末现金及现金等价物余额	299,107.51	133,699.89	93,211.52

(二) 发行人 2018-2020 年主要财务指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	3,892.90	-2,365.18	-6,564.78
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	10,719.96	12,034.00	19,539.67
流动比率	7.06	6.40	5.21
速动比率	2.97	2.21	1.35
资产负债率 (%)	33.34	36.07	37.27
债务资本比率 (%)	26.79	27.53	28.08
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00
营业毛利率 (%)	19.38	13.53	4.69
应收账款周转率 (次)	0.85	1.25	2.31
存货周转率 (次)	0.11	0.16	0.25
总资产周转率 (次)	0.06	0.09	0.15
总资产报酬率 (%)	1.14	1.34	2.49
总资产收益率 (%)	0.17	0.24	0.50
加权平均净资产收益率 (%)	1.07	1.52	2.91
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.38	-0.29	-0.96
利息保障倍数	1.03	1.18	1.64
EBITDA (万元)	25,241.08	22,152.02	32,421.95
EBITDA 利息保障倍数	1.48	1.50	1.96
全部债务	425,198.49	327,314.20	304,156.34

计算公式如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债；
- ②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- ③资产负债率=负债总额/资产总额；
- ④债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)
- ⑤营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- ⑥应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- ⑦存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- ⑧总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- ⑨总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产额
- ⑩总资产收益率=净利润/平均总资产额；
- ⑪加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)
- ⑫扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=(净利润-非经常性损益)/总资产平均余额。

- ⑬利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用中的利息支出）/（计入财务费用中的利息支出+资本化利息支出）
- ⑭EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- ⑮EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- ⑯全部债务=长期债务+短期债务
- ⑰短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动非+其他应付款中有息部分
- ⑱长期债务=长期借款+应付债券

四、主要财务分析

（一）资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
货币资金	319,453.82	18.32	135,018.19	10.02	94,517.20	7.61
应收票据	720.35	0.04	-	-	30.00	0.00
应收账款	104,205.54	5.98	96,653.54	7.17	82,052.57	6.60
预付款项	11,981.20	0.69	12,005.60	0.89	1,111.85	0.09
其他应收款	139,478.47	8.00	111,359.38	8.26	70,208.61	5.65
存货	800,503.06	45.92	678,990.43	50.39	717,132.83	57.74
其他流动资产	4,756.49	0.27	3,081.40	0.23	2,873.10	0.23
流动资产合计	1,381,098.92	79.22	1,037,108.53	76.96	967,896.16	77.93
可供出售金融资产	29,972.72	1.72	29,116.97	2.16	28,041.67	2.26
长期股权投资	32,158.35	1.84	21,441.74	1.59	21,399.85	1.72
投资性房地产	11,332.19	0.65	8,164.23	0.61	2,962.34	0.24
固定资产	90,259.12	5.18	90,621.13	6.72	51,776.71	4.17
在建工程	164,648.24	9.44	126,874.97	9.41	135,413.13	10.90
无形资产	22,777.19	1.31	24,161.31	1.79	24,656.91	1.99
长期待摊费用	1,208.92	0.07	364.04	0.03	235.73	0.02
递延所得税资产	9,821.47	0.56	9,737.05	0.72	9,608.41	0.77
其他非流动资产	-	-	-	-	58.65	0.00
非流动资产合计	362,178.19	20.78	310,481.44	23.04	274,153.40	22.07
资产总计	1,743,277.11	100.00	1,347,589.97	100.00	1,242,049.56	100.00

资产方面，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 1,743,277.11 万元。2018-2020 年，发行人三年资产年均增长率为 23.62%，资产总额增长较快。

近三年来，发行人的流动资产规模占总资产规模的比例一直在75%以上，截至2020年末，发行人流动资产合计1,381,098.92万元，占总资产比重79.22%，流动资产以货币资金和存货为主；非流动资产合计362,178.19万元，占总资产比重20.78%，非流动资产以可供出售金融资产、在建工程和固定资产为主。总体来看，发行人资产中流动资产占比较高，各项主要资产情况具体分析如下：

1、货币资金

发行人2018-2020年末货币资金分别为94,517.20万元、135,018.19万元和319,453.82万元，占资产总计的比重分别为7.61%、10.02%和18.32%，以银行存款为主。2020年末货币资金余额大幅高于上期末系当年新注入权益性资金及新增债券所致，发行人货币资金较为充足。

截至2020年12月31日，公司受限的货币资金为20,346.31万元，其中：华夏银行质押的定期存单19,000.00万元，中行保函保证金1,336.58万元，中信银行保函保证金5.00万元，住房维修基金、公积金专户4.72万元。

2、应收账款

2018年末、2019年末及2020年末，公司应收账款分别为82,052.57万元、96,653.54万元和104,205.54万元，占资产总计的比重分别为6.60%、7.17%及5.98%，2020年应收账款占总资产的比重小幅下降。发行人应收账款主要系发行人子公司应收当地城市基础设施建设部门的一级土地开发整理费用以及代建服务管理费，发行人部分子公司承接了缙云县内大部分一级土地开发及基础设施代建项目，并每年根据项目进展情况计提一定比例的费用收入。

2020年末公司应收账款前5大欠款方明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划	是否经营性
缙云县财政局	关联方	6,818.14	1 年以内	38.42	业务往来	-	2021 年 1-6 月已回款 5,647.78 万元，其余款项正在与对方积极沟通，加速回款	是
		5,863.05	1-2 年					
		4,459.00	2-3 年					
		3,336.38	3-4 年					
		4,004.79	4-5 年					
		15,738.96	5 年以上					
浙江缙云经济开发区管理委员会（曾用名：浙江缙云工业园区管理委员会）	非关联方	15,823.07	2-3 年	20.31	业务往来	-	2021 年 1-6 月已回款 900.00 万元，其余款项正在与对方积极沟通，加速回款	是
		1,707.79	3-4 年					
		3,673.18	4-5 年					
缙云县壶镇镇人民政府	非关联方	197.26	2-3 年	20.04	业务往来	-	2021 年 1-6 月已回款 7,675.92 万元，其余款项正在与对方积极沟通，加速回款	是
		20,722.99	3-4 年					
浙江丽缙五金科技产业园管理委员会	非关联方	8,602.10	1-2 年	19.20	业务往来	-	2021 年 1-6 月已回款 3,417.00 万元，其余款项正在与对方积极沟通，加速回款	是
		6,528.74	2-3 年					
		2,940.28	3-4 年					
		1,966.67	4-5 年					
浙江二建建设集团有限公司	非关联方	1,517.02	1 年以内	1.45	业务往来	-	正在与对方积极沟通，加速回款	是
合计		103,899.42		99.42				

3、其他应收款

其他应收款主要为应收缙云县土地储备中心和缙云县壶镇镇人民政府等政府机构等的往来款。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值分别为 70,208.61 万元、111,359.38 万元和 139,478.47 万元，占资产总额的比例分别为 5.65%、8.26%和

8.00%。报告期内发行人其他应收款持续增加，2018年发行人其他应收款增加 39,758.73 万元，增幅为 130.57%，主要系缙云县城市建设投资有限公司、缙云县交通发展有限公司和缙云县欣荣新农村建设发展有限公司于 2018 年划入发行人导致发行人其他应收款中政府往来款增加所致。2019 年发行人其他应收款增加 41,150.77 万元，增幅为 58.61%，主要系发行人 2019 年因缙云县安居建设有限公司剥离以及拆借缙云县壶镇镇人民政府、缙云县财政局往来款致使当年末余额大幅增加。2020 年发行人其他应收款增加 28,119.09 万元，增幅为 25.25%，小幅增加。各期末其他应收款账面余额按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	146,764.43	115,676.58	73,873.12
保证金	67.81	193.38	1,571.34
员工暂借款	96.60	160.73	21.05
备用金	78.40	162.71	210.22
代扣款项	3.98	8.93	9.87
押金	1,107.11	4,532.69	1,478.85
合计	148,118.33	120,735.02	77,164.45

其他应收款中非经营性往来款情况如下：

（1）最近一年末，发行人其他应收款账面余额按经营性和非经营性款项分类如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占比
非经营性款项	146,764.43	99.09
经营性款项	1,353.91	0.91
合计	148,118.33	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往来款项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与公司生产经营相关的代收代付款和押金保证金等。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日主要非经营性往来款明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款比例	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划	是否经营性
缙云县财政局	关联方	11,775.00	1-2 年	7.95	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
缙云县宏冶交通投资有限公司	关联方	20,039.31	1 年以内	13.53	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
缙云县壶镇镇人民政府	非关联方	40,896.61	1 年以内、1-2 年和 2-3 年	27.61	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
缙云县土地储备中心	非关联方	24,690.30	2-3 年	16.67	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
缙云县安居建设有限公司	非关联方	12,383.33	1 年以内、1-2 年、2-3 年	8.36	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
缙云县中小企业融资担保有限公司	非关联方	3,000.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	2.03	往来款	11.87	正在与对方积极沟通，加速回款	否
330 国道莲都至缙云段公路改建工程缙云段指挥部	非关联方	1,760.00	2-3 年、4-5 年	1.19	往来款	-	正在与对方积极沟通，加速回款	否
合计		112,784.55		77.34		11.87		

报告期内，发行人有关非经营性往来款或资金拆借的事项符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则》及其他现行法律、法规的规定，非经营性往来款或资金拆借已履行了相应的审批程序，根据金额由发行人各对应层级审批确认，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。针对上述其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款

项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

4、存货

发行人 2018-2020 年末存货账面价值分别为 717,132.83 万元、678,990.43 万元和 800,503.06 万元，占资产总计的比重分别为 57.74%、50.39%和 45.92%，由于公司主要从事的城市基础设施建设业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在最近三年资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，近三年的存货规模也不断扩大。

发行人的存货主要系开发产品、代建成本和土地成本，开发产品主要系已建成安置房。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存货明细如下：

单位：万元、%

项目	账面金额	占比
原材料	183.76	0.02
低值易耗	3.44	0.00
库存商品	193.06	0.02
工程施工	1,447.47	0.18
开发产品	41,492.32	5.18
代建成本	677,378.02	84.62
土地成本	79,804.98	9.97
合计	800,503.06	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	项目性质	入账科目	建设期间	是否签订代建协议	签署日期	账面价值
浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 A 地块安置房	安置房	自建	存货	2016-2018	不适用	不适用	30,388.85
浙江丽缙五金科技产业开发有限公司苍山区块 B 地块安置房	安置房	自建	存货	2016-2018	不适用	不适用	7,113.77
舒欣小区（缙云县欣荣新农村建设发展有限公司 A、B、C 区块安置房工程）	安置房	自建	存货	2016-2018	不适用	不适用	3,989.70

项目名称	项目类型	项目性质	入账科目	建设期间	是否签订代建协议	签署日期	账面价值
合计							41,492.32

截至 2020 年末发行人土地成本余额前五明细如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
浙江丽缙五金科技产业开发有限公司/丽缙工业园区地块	70,227.65
缙云工业园区开发有限公司/新碧街道工业园区地块	9,133.10
缙云县欣达城市建设开发有限公司/壶镇镇 2013 年 73 号地块	148.42
缙云县欣达城市建设开发有限公司/壶镇镇 2014 年第 61 号地块	100.11
缙云县欣达城市建设开发有限公司/壶镇镇 11 号地块	55.28
合计	79,664.56

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要代建项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	入账科目	建设期间	是否签订代建协议	签署日期	账面价值
1	42 省道缙云县潜陈至壶镇段公路改建工程	基础设施	代建	存货	2014-2018	是	2010.12	80,933.09
2	330 国道莲都至缙云段改建工程	基础设施	代建	存货	2015-2019	是	2010.12	42,480.56
3	金谷至方溪道路工程	基础设施	代建	存货	2016-2018	是	2010.12	40,772.60
4	县城新区房屋征收补偿工程	基础设施	代建	存货	2015-2017	是	2010.12	35,785.68
5	42 省道与 330 国道工程	基础设施	代建	存货	2018-2020	是	2010.12	27,739.68
6	缙云铁路西站站前广场及道路工程	基础设施	代建	存货	2018-2019	是	2010.12	25,422.31
7	壶镇镇环境整治工程	基础设施	代建	存货	2017-2018	是	2010.12	24,590.33
8	东渡至永康交界段改建工程	基础设施	代建	存货	2020-2022	是	2010.12	23,981.08
9	缙云县岩沿至西岸公路改建工程（岩西公路改建工程指挥部）	基础设施	代建	存货	2018-2020	是	2010.12	19,985.46
10	缙云县好溪流域综合治理工程	基础设施	代建	存货	2020-2022	是	2010.12	15,274.96
11	苍岭路	基础设施	代建	存货	2016-2018	是	2010.12	13,587.08

序号	项目名称	项目类型	项目性质	入账科目	建设期间	是否签订 代建协议	签署日期	账面价值
12	生活垃圾填埋场工程	基础设施	代建	存货	2015-2017	是	2010.12	13,185.16
13	42省道缙云县城段改建工程项目	基础设施	代建	存货	2020-2022	是	2010.12	11,846.88
14	壶镇中山街	基础设施	代建	存货	2017-2019	是	2010.12	10,749.28
15	绿色创新产业孵化园（标准厂房）工程	基础设施	代建	存货	2019-2022	是	2010.12	10,712.74
16	缙云县下双龙地块保障性住房和拆迁安置房工程	基础设施	代建	存货	2018-2019	是	2010.12	9,545.86
17	中德（缙云）绿色生态产业孵化园	基础设施	代建	存货	2019-2022	是	2010.12	7,528.61
18	安居西路主体工程	基础设施	代建	存货	2016-2018	是	2010.12	6,987.85
19	缙云经济开发区东拓区块二期（红狮区块）综合开发项目	基础设施	代建	存货	2020-2022	是	2010.12	5,822.09
20	壶镇石龙路及市政配套工程	基础设施	代建	存货	2017-2019	是	2010.12	5,773.31
21	山雁路	基础设施	代建	存货	2016-2018	是	2010.12	5,485.52
22	第三污水处理厂	基础设施	代建	存货	2020-2021	是	2010.12	5,428.64
23	浙江丽缙五金科技产业园科技创业中心工程	基础设施	代建	存货	2020-2022	是	2010.12	5,071.77
合计								448,690.54

注：因发行人存货中的代建成本项目数量较多，故上表中选择期末余额 5,000 万元以上的项目明细进行披露。

5、可供出售金融资产

发行人 2018-2020 年可供出售金融资产分别为 28,041.67 万元、29,116.97 万元和 29,972.72 万元，占资产总计的比重分别为 2.26%、2.16%和 1.72%。2020 年末发行人的可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年 12 月 31 日
浙江金温铁道开发有限公司	626.35

被投资单位	2020 年 12 月 31 日
燕京啤酒（浙江仙都）有限公司	700.00
金丽温铁路有限责任公司	20,732.32
缙云县中国石化石油经营有限公司	120.00
中核（浙江）新兴产业股权投资基金（有限合伙）	1,000.00
缙云县天然气有限公司	395.30
浙江金丽温高速公路有限公司	5,593.00
浙江台州甬台温高速公路有限公司	805.75
合计	29,972.72

6、长期股权投资

发行人 2018-2020 年末长期股权投资分别为 21,399.85 万元、21,441.74 万元和 32,158.35 万元，占资产总计的比重分别为 1.72%、1.59%和 1.84%。2020 年末发行人的长期股权投资账面价值明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年 12 月 31 日
缙云县蚕业丝绸有限公司	102.18
金台铁路有限责任公司	11,220.00
缙云县宏冶交通投资有限公司	68.83
缙云县浙石油综合能源销售有限公司	10,734.09
丽水顺达民爆器材有限公司	33.25
杭州富阳富缙旅游开发有限公司	10,000.00
合计	32,158.35

7、固定资产

发行人 2018-2020 年末固定资产账面净值分别为 51,776.71 万元、90,621.13 万元和 90,259.12 万元，占资产总计的比重分别为 4.17%、6.72%和 5.18%。2019 年固定资产较上年增长较多，主要系仙都 5A 景区在建工程转固所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	98,902.44	16,926.26	81,976.18	0.00	81,976.18
机器设备	11,197.53	6,579.12	4,618.41	0.00	4,618.41
运输设备	6,993.53	3,867.15	3,126.38	0.00	3,126.38

项目	账面价值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
电子设备及其他	2,365.91	1,827.77	538.14	0.00	538.14
合计	119,459.42	29,200.30	90,259.12	0.00	90,259.12

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产中房屋及建筑物明细如下：

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015187 号	五云镇槐花街 52 号	出让	商服	1,853.90	40.88	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015316 号	五云镇槐花街 54 号	出让	商服	1,110.77	19.99	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014443 号	五云镇风景山路 16 号	出让	商服	2,265.63	79.86	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013661 号	五云镇大桥南路二中巷 10 号	出让	商服	1,488.98	42.71	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013857 号	五云镇大桥南路二中巷 10 号	出让	商服	367.12		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004984 号	壶镇镇石牛路 17 号	出让	商服	310.36	5.85	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 F000147 号	东渡镇雅村村 147 号	出让	商服	817.02	15.39	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 F000150 号	东渡镇兰口村 269 号	出让	商服	955.90	30.19	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001684 号	缙云县新建镇溪滨东路 26 号	出让	商服	1,737.14	55.27	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001681 号	缙云县新建镇新溪路 187 号	出让	商服	717.87	16.43	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001701 号	缙云县新建镇新溪路 253 号	出让	商服	1,158.79	37.23	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 E000499 号	缙云县新碧镇南路 40 号	出让	商服	965.39	23.27	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	浙(2017)缙云不动产权第 0006224 号	缙云县新碧街道镇南路 42 号	出让	商服	1,088.20	26.83	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000154 号	舒洪镇振兴路 74 号	出让	商服	477.67	8.10	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000157 号	舒洪镇中一北路 70 号	出让	商服	1,249.66	35.25	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000156 号	舒洪镇中一北路 222 号	出让	商服	987.85	34.71	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 G000045 号	大源镇大源车站	出让	商服	942.19	37.61	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013866 号	五云镇迎晖路 19、21、23 号	出让	商服	1,881.30	42.08	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013856 号	五云镇迎晖路 18 号	出让	商服	2,915.79	215.91	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015377 号	五云镇迎晖路 18 号	出让	商服	230.35		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013657 号	五云镇复兴街健康巷 25 号	出让	商服	178.49	65.54	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014689 号	五云镇复兴街健康巷 25 号	出让	商服	1,571.76		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014701 号	五云镇复兴街 176 号	出让	商服	401.14	24.14	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015206 号	五云镇复兴街 176 号	出让	商服	320.47		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015317 号	五云镇复兴街 176 号	出让	商服	768.98		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014551 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服	376.12	68.32	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015319 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服	1,610.79		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016469 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服	417.47		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016471 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服	308.65		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016470 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服	153.66		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015192 号	五云镇好溪路 9 号	出让	商服	12,536.01	5,517.52	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014953 号	寺后中巷 68 号	出让	商服	3,727.12		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016740 号	五云镇蓬莱路 1 号	出让	商服	2,030.81	1,847.88	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016739 号	五云镇蓬莱路 1 号	出让	商服	11,783.07		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A10830 号	五云镇问渔西路 129 号	出让	厂房	1,471.68	2,359.35	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017423 号	五云镇电力路 35 号 404 室	出让	商服	56.02		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017416 号	五云镇电力路 37 号 104 室	出让	商服	57.09		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017424 号	五云镇电力路 37 号 401 室	出让	商服	56.02		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017450 号	五云镇大桥北路 64 号`	出让	商服	548.51		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016655 号	五云镇剧院路 40 号 402 室、 403 室、405 室、406 室	出让	商服	153.56		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A022035 号	缙云县五云街道寺后路中巷 71 号	出让	商服	2,989.90		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A022034 号	缙云县五云街道东门小区 6 幢	出让	商服	2,349.34		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A022032 号	五云镇大桥北路党校巷 28 号	出让	商服	2,611.88		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A022032 号	缙云县五云街道大桥北路党校巷 28 号	出让	商服	305.90		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A022031 号	缙云县五云街道胜利街 77 号	出让	办公楼	1,084.82		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A09029 号	五云镇大桥北路 100 号	出让	非住宅	972.39		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013864 号	五云镇南塘路 147、151 号	出让	商服	152.73		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014950 号	五云镇大桥北路 83 号	出让	商服	30.74		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001682 号	新建镇溪滨路 110 号	出让	商服	729.37		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015190 号	五云镇大桥北路 36 号	出让	商服	347.67		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004985 号	壶镇镇高一巷 2 号	出让	商服	750.63		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014954 号	五云镇胜利街 63 号	出让	商服	476.32		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 E000517 号	新碧镇黄碧街村南街 21 号	出让	商服	1,158.16		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004983 号	壶镇镇高二巷 2 号	出让	办公用地	541.02		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013865 号	五云镇南塘路 2-1 号	出让	商服	276.73		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000153 号	舒洪镇中一北路 68 号	出让	商服	267.54		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013656 号	五云镇南塘路 128 号	出让	商服	1,193.17		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013367 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	177.87		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013385 号	五云镇寺后路 38 号	出让	商服	696.40		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013613 号	五云镇溪滨南路 28 号	出让	商服	2,811.69		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013979 号	五云镇溪滨南路 34 号	出让	商服	424.35		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015190 号	五云镇大桥北路 36 号	出让	商服	347.67		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014954 号	五云镇胜利街 63 号	出让	商服	476.32		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013865 号	五云镇南塘路 2-1 号	出让	商服	276.73		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013656 号	五云镇南塘路 128 号	出让	商服	1,193.17		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013385 号	五云镇寺后路 38 号	出让	商服	384.20		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013385 号	五云镇寺后路 38 号	出让	商服	312.20		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 H000076 号	东方镇靖岳村靖东路 6 号	出让	商服	1,093.88		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014815 号	五云镇槐花街 12 号	出让	商服	198.87		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014711 号	五云镇大桥北路党校巷 30 号 一单元 303 室	出让	商服	39.50		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014714 号	五云镇大桥北路党校巷 30 号 一单元 102 室	出让	商服	30.37		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014715 号	五云镇大桥北路党校巷 30 号 一单元 103 室	出让	商服	34.45		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014636 号	五云镇电力路 33、29 号	出让	商服	996.77		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014685 号	五云镇官店村街西 315-2 号	出让	商服	998.58		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015189 号	五云镇大桥北路 83 号	出让	商服	211.60		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001717 号	新建镇新溪路 529 号	出让	商服	623.27		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015376 号	五云镇槐花街 57 号	出让	商服	271.81		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015195 号	五云镇大桥西路 27-1 号	出让	商服	682.35		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015183 号	五云镇胜利街 107 号	出让	商服	1,740.44		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015185 号	五云镇胜利街 107 号	出让	商服	326.71		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000166 号	舒洪镇青井湾 36 号	出让	商服	33.18		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000167 号	舒洪镇青井湾 36 号	出让	商服	259.80		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015196 号	五云镇大桥西路 36 号	出让	商服	349.76		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014688 号	五云镇船埠头村 302-1 号	出让	商服	578.87		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001683 号	双川乡笕头本村 69 号	出让	商服	129.18		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004987 号	壶镇镇括苍北路 2 号	出让	商服	2,833.56		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004987 号	壶镇镇括苍北路 2 号	出让	商服	1,782.48		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004987 号	壶镇镇括苍北路 2 号	出让	商服	3,456.22		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004987 号	壶镇镇括苍北路 2 号	出让	商服	856.35		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 I000025 号	大洋镇箬川西路 115 号	出让	商服	631.96		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 I000026 号	大洋镇前中路 123 号	出让	商服	467.29		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014816 号	五云镇寺后路 16 号	出让	商服	78.01		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014816 号	五云镇寺后路 16 号	出让	商服	168.76		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014816 号	五云镇寺后路 16 号	出让	商服	205.88		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001691 号	新建镇环城路 9 号	出让	商服	1,352.44		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001691 号	新建镇环城路 9 号	出让	商服	1,155.60		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001691 号	新建镇环城路 9 号	出让	商服	1,244.64		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 B004986 号	壶镇镇贤母西路 130 号	出让	商服	1,036.96		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015341 号	五云镇鸬鸬山站房	出让	商服	107.93		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015342 号	五云镇大桥西路 9 号、10 号	出让	商服	130.13		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014800 号	五云镇槐花街 34 号	出让	商服	194.56		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000168 号	舒洪镇振兴路 29-1 号	出让	商服	635.46		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013655 号	五云镇寺后路 15 号	出让	商服	713.47		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013373 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	1,782.95		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013374 号	五云镇寺后路 38 号	出让	商服	219.56		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013375 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	397.69		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013380 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	802.36		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013381 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	668.57		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013383 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	2,403.06		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013383 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	886.01		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013382 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	1,597.26		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013384 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	533.08		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013372 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	4,237.41		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013376 号	缙云县五云街道寺后路 38 号	出让	商服	128.64		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014644 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服	41.42		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014534 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服	274.73		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014532 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服	66.26		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014532 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服	275.41		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014641 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 二单元 101 室	出让	商服	55.49		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014590 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 二单元 403 室	出让	商服	48.35		否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014591 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 一单元 102 室	出让	商服	55.56		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014640 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 一单元 103 室	出让	商服	47.61		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015207 号	五云镇大桥南路 243 号	出让	商服	224.81		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015380 号	五云镇大桥南路 343 号	出让	商服	457.03		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014589 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 一单元 403 室	出让	商服	47.61		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015373 号	五云镇大桥南路 343 号	出让	商服	92.18		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015373 号	五云镇大桥南路 343 号	出让	商服	46.25		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A016845 号	五云镇大桥南路 343-3 号 101 室	出让	商服	51.66		否
缙云县国有资产投资经营有限公司	浙(2020)缙云不动产权第 0004941 号	缙云县五云街道黄龙路 466 号	出让	教育	3,200.16	792.04	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016177 号	五云镇东门小区 8 幢	出让	商服	1,556.63	127.15	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016184 号	五云镇东门小区 11 号 1 单元 101 室	出让	商服	592.68	44.01	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016180 号	五云镇复兴街 189 号	出让	商服	643.03	28.46	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016182 号	五云镇大桥北路 71 号	出让	商服	1,933.37	86.70	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016183 号	五云镇溪滨北路 197 号	出让	商服	416.75	23.07	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016179 号	五云镇岩沿村 64-1 号	出让	商服	959.18	40.31	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016178 号	五云镇大桥北路 39 号	出让	商服	317.37	15.81	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 A016181 号	五云镇迎晖路 24 号	出让	商服	1,576.47	122.37	否
缙云大通经济发展有限公司	缙房权证字第 B005114 号	壶镇镇贤西路 41-1 号	出让	商服	1,113.57	67.92	否
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙房权证字 A018354 号	五云镇复兴街 152 号、154 号	自建房	办公	8,005.28	240.51	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙房权证字 A015555 号	五云镇寺后路 9 号	自建房	商服	2,219.56		否
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙房权证字 A015558 号	五云镇寺后路 14 号	自建房	商服	1,653.14		否
缙云县供排水有限责任公司	缙房权证字第 A02609 号	五云镇三里村	国有（自 管产）	-	33.54	2.01	否
缙云县供排水有限责任公司	缙房权证字第 A02722 号	五云镇文昌巷 82 号	国有（自 管产）	办公、宿 舍	1,443.46		否
缙云县城投市政建设有限公司	缙房产证字第 A06295 号	五云镇大桥南路 8 号		营业	663.45	4.97	否
缙云县仙都旅游文化产业有 限公司	缙房产证字第 007185 号	缙云县仙都街道下洋村 303 号	出让/自建 房	商服用地 /商服	2,102.61	25.20	是
缙云县仙都旅游文化产业有 限公司	缙房产证字第 007186 号	缙云县仙都街道仙源村仙岩 岩柱头 23-27 号	出让/自建 房	商服用地 /商服	2,372.91		是
缙云县仙都旅游文化产业有 限公司	缙房产证字第 007187 号	缙云县仙都街道鼎湖村笋川 323 号	出让/自建 房	商服用地 /商服	320.88		是
缙云机电设备回收有限公司	缙房产证字第 A04386 号	五云镇大桥南路 233 号	国有（自 管产）	仓库	183.02	0.61	否
缙云机电设备回收有限公司	缙房产证字第 A04387 号	五云镇七里乡七里村	国有（自 管产）	-	250.52	12.36	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云机电设备回收有限公司	缙房产证字第 A04389 号	五云镇大桥南路 233 号	国有（自 管产）	-	236.58	1.84	否
缙云县龙宫洞水力发电有限 公司	缙房权证字第 F00036 号	方溪乡龙宫洞	国有（自 管产）	宿舍	2,308.98	124.05	否
缙云县龙宫洞水力发电有限 公司	缙房权证字第 F00035 号	方溪乡龙宫洞	国有（自 管产）	仓库、厂 房	2,017.84		否
缙云县民爆器材专营有限公 司	缙房权证字第 A04385 号	五云镇大桥南路 233 号	国有（自 管产）	-	229.02	678.37	否
缙云县民爆器材专营有限公 司	缙房权证字第 A04383 号	五云镇大桥南路 233 号	国有（自 管产）	-	1,111.13		否
缙云县民爆器材专营有限公 司	缙房权证字第 A04391 号	五云镇大桥南路 233 号	国有（自 管产）	仓库、办 公	597.85		否
缙云县民爆器材专营有限公 司	缙房权证字第 A04390 号	五云镇大桥南路 320 号	国有（自 管产）	仓库	364.93		否
缙云县欣盛科技服务有限公 司	带锯床技术创新服务工程建 设	壶镇	-	非住宅	-	538.24	否
缙云县安顺运输有限公司	自行车等公共交通站牌、车 棚	缙云县市区	公共交通	非住宅	-	236.58	否
缙云工业园区投资开发有限 公司	浙（2020）缙云不动产权第 0008633 号	缙云县新碧街道新华东路 9 号	出让	商服	2,303.17	46.35	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云工业园区投资开发有限公司	浙(2020)缙云不动产权第0008634号	缙云县新碧街道新华东路9号	出让	商服	2,015.59		否
缙云工业园区投资开发有限公司	浙(2018)缙云不动产权第0001482号	缙云县新碧街道新华西路69号	划拨/自建房	机关团体用地/办公	10,314.65	2,743.07	否
缙云县汇通汽车运输有限公司	缙房权证字第 A04525 号	五云镇迎晖路 28 号	国有(自管产)	办公、营业	10,015.63	690.02	是
缙云县汇通汽车运输有限公司	缙房权证字第 B03312 号	壶镇镇贤母西路 27 号	-	非住宅	1,073.40	27.77	否
缙云县汇通汽车运输有限公司	缙房权证字第 B03312 号	壶镇镇贤母西路 27 号	-	非住宅	120.21		否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004878 号	壶镇镇安居西路 89 号	自建房	商服	2,012.24	34.72	否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004879 号	壶镇镇槐花树村 155 号	自建房	商服	1,304.18	9.78	否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004880 号	壶镇镇五里牌村 1 号	自建房	商服	1,999.58	17.70	否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004881 号	壶镇镇溪东北路 108 号	商品房	商服	2,630.45	38.87	否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004885 号	壶镇镇好溪路 4 号	自建房	商服	792.14	4.72	否

所有权人	房屋产权使用证号	坐落	用地性质	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
缙云县欣达城市建设开发有限公司	缙房权证字第 B004886 号	壶镇镇大路街 10 号	自建房	商服	1,432.05	29.67	否
浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙(2019)缙云不动产权第 0028115 号	缙云县壶镇镇锦绣路 55 号	出让/自建房	工业用地/研发综合楼	606.30	86.24	否
合计						17,591.79	

8、在建工程

发行人 2018-2020 年末在建工程金额分别为 135,413.13 万元、126,874.97 万元和 164,648.24 万元，占资产总计的比重分别为 10.90%、9.41%和 9.44%。发行人在建工程主要系在建水利工程。截至 2020 年末发行人主要在建工程项目明细情况如下：

单位：万元

序号	在建工程名称	项目类型	项目性质	入账科目	建设期间	账面价值	是否签订代建协议	签署日期
1	潜明水库一期工程	基础设施	自建	在建工程	2016-2022	136,067.74	不适用	不适用
2	缙云县潜明水库引水工程	基础设施	自建	在建工程	2019-2022	21,672.77	不适用	不适用
3	龙宫洞水力发电厂改建工程	基础设施	自建	在建工程	2018-2021	6,906.07	不适用	不适用
合计						164,646.58		

9、无形资产

发行人 2018-2020 年末无形资产金额分别为 24,656.91 万元、24,161.31 万元和 22,777.19 万元，占资产总计的比重分别为 1.99%、1.79%和 1.31%，具体情况如下：

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2007)字第 010230002 号	寺后路 38 号	出让	商服用地	25,000.00	评估法	8,029.50	3,211.80	否	是	792.82
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010130003 号	五云镇槐花街 52 号	出让	商服用地	1,138.99	成本法	305.79	2,684.71	否	是	44.60
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010130002 号	五云镇槐花街 54 号	出让	商服用地	1,837.69	成本法	189.31	1,030.16	否	是	71.97
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100006 号	五云镇大桥西路 11 号	出让	商服用地	778.26	成本法	316.16	4,062.42	否	是	30.48
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010170007 号	五云镇溪滨南路 34 号	出让	商服用地	799.91	成本法	133.42	1,667.89	否	是	31.33
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010160005 号	五云镇风景山路 16 号	出让	商服用地	1,008.03	成本法	93.44	926.93	否	是	48.33
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010240001 号	五云镇溪滨北路 82 号	出让	商服用地	760.34	成本法	291.58	3,834.90	否	是	56.58
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010220008 号	五云镇大桥南路 242 号	出让	商服用地	1,220.54	成本法	249.72	2,045.98	否	是	47.80
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190005 号	五云镇大桥南路二中巷 10 号	出让	商服用地	1,684.19	成本法	134.99	801.50	否	是	47.66
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040070002 号	壶镇镇石牛路 17 号	出让	商服用地	1,036.63	成本法	66.34	639.94	否	是	40.60

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 140030004 号	东渡镇雅村村 147 号	出让	商服用地	762.12	成本法	31.60	414.60	否	是	29.85
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 140080006 号	东渡镇兰口村 269 号	出让	商服用地	1,341.17	成本法	62.89	468.89	否	是	52.52
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090100049 号	缙云县新建镇溪滨东路 26 号	出让	商服用地	1,660.90	成本法	147.21	886.34	否	是	65.05
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090010003 号	缙云县新建镇新溪路 187 号	出让	商服用地	513.54	成本法	117.49	2,287.87	否	是	20.10
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090020025 号	缙云县新建镇新溪路 253 号	出让	商服用地	524.68	成本法	217.16	4,138.82	否	是	20.55
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090090002 号	缙云县新建镇环城路 84 号	出让	商服用地	1,228.51	成本法	49.01	398.91	否	是	48.11
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 080170005 号	缙云县新碧镇南路 40 号	出让	商服用地	2,094.92	成本法	176.39	841.98	否	是	82.04
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	浙(2017)缙云不动产权第 0006224 号	缙云县新碧街道镇南路 42 号	出让	商服用地	1,569.06	成本法	133.54	851.09	否	是	61.45
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170020002 号	舒洪镇振兴路 30 号	出让	商服用地	889.04	成本法	46.53	523.41	否	是	31.85
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170020004 号	舒洪镇振兴路 74 号	出让	商服用地	1,470.53	成本法	80.01	544.06	否	是	57.59

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170030004 号	舒洪镇中一北路 70 号	出让	商服用地	1,359.25	成本法	146.50	1,077.81	否	是	53.23
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170030002 号	舒洪镇中一北路 222 号	出让	商服用地	2,778.44	成本法	144.46	519.93	否	是	108.81
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 200010002 号	大源镇大源车站	出让	商服用地	1,404.00	成本法	93.25	664.21	否	是	25.27
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010160024 号	五云镇迎晖路 19、21、23 号	出让	商服用地	3,850.00	成本法	985.96	2,560.93	否	是	291.06
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010150025 号	五云镇迎晖路 18 号	出让	商服用地	9,671.10	成本法	1,350.39	1,396.31	否	是	378.75
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010060013 号	五云镇复兴街健康巷 25 号	出让	商服用地	7,681.56	成本法	285.18	371.25	否	是	300.83
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010120003 号	五云镇复兴街 176 号	出让	商服用地	945.00	成本法	149.85	1,585.75	否	是	37.00
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010280034 号	五云镇南塘路 2-1 号	出让	商服用地	294.84	成本法	82.17	2,786.86	否	是	11.55
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150019 号	五云镇溪滨南路 90 号	出让	商服用地	2,117.40	成本法	472.81	2,232.96	否	是	106.51
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010060008 号	五云镇大桥北路 64 号	出让	商服用地	152.00	成本法	4,364.15	455.57	否	是	5.95

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第010060009号	五云镇大桥北路64号	出让	商服用地	155.35	成本法			否	是	6.08
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2012)第010210008号	五云街道大桥南路369号	出让	商服用地	2,638.06	成本法			否	是	111.75
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2012)第010210009号	五云街道大桥南路369号	出让	商服用地	72.65	成本法			否	是	3.08
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010140010号	五云镇槐花街12号	出让	商服用地	230.23	成本法			否	是	9.02
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010130001号	五云镇寺后路16号	出让	商服用地	148.80	成本法			否	是	11.05
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010440054号	五云镇蓬莱路1号	出让	商服用地	10,722.20	成本法			否	是	419.91
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010140015号	五云镇胜利街107号	出让	商服用地	1,385.57	成本法			否	是	54.50
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010150017号	五云镇溪滨南路90号	出让	商服用地	250.91	成本法			否	是	9.83
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010160009号	五云镇电力路29号、33号	出让	商服用地	513.50	成本法			否	是	20.11
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第010200004号	五云镇大桥西路36号	出让	商服用地	119.74	成本法			否	是	4.69

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010040004 号	五云镇大桥北路 83 号	出让	商服用地	117.16	成本法			否	是	12.10
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010040005 号	五云镇大桥北路 83 号	出让	商服用地	191.23	成本法			否	是	12.10
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100010 号	五云镇大桥北路党校巷 30 号	出让	商服用地	27.29	成本法			否	是	1.07
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100012 号	五云镇大桥北路党校巷 30 号	出让	商服用地	27.24	成本法			否	是	1.07
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010230003 号	五云镇溪滨北路鹿园巷 34 号	出让	商服用地	1,148.56	成本法			否	是	44.98
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 080010041 号	新碧新华东路 7 号	出让	商服用地	1,946.70	成本法			否	是	76.24
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010120010 号	五云镇槐花街 52-1 号	出让	商服用地	519.90	成本法			否	是	20.36
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100009 号	五云镇大桥北路盘山三巷 4 号	出让	商服用地	656.21	成本法			否	是	16.47
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100008 号	五云镇大桥北路盘山三巷 4 号	出让	商服用地	334.94	成本法			否	是	8.41
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100007 号	五云镇大桥北路盘山三巷 4 号	出让	商服用地	1,335.12	成本法			否	是	33.51

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100016 号	五云镇大桥北路盘山三巷 4 号	出让	商服用地	74.25	成本法			否	是	2.91
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010080010 号	五云镇寺后路中巷 68 号	出让	商服用地	2,951.23	成本法			否	是	115.58
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010190054 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服用地	15.84	成本法			否	是	0.62
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010190053 号	五云镇大桥南路二中巷 11 号	出让	商服用地	14.61	成本法			否	是	0.57
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190007 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 1 单元 102 室	出让	商服用地	15.10	成本法			否	是	0.59
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190001 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 2 单元 403 室	出让	商服用地	13.30	成本法			否	是	0.52
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190002 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 1 单元 103 室	出让	商服用地	13.11	成本法			否	是	0.51
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190003 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 1 单元 101 室	出让	商服用地	15.72	成本法			否	是	0.59
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190006 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 1 单元 403 室	出让	商服用地	13.11	成本法			否	是	0.51

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010190004 号	五云镇大桥南路二中巷 9 号 2 单元 101 室	出让	商服用地	15.11	成本法			否	是	0.59
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010400051 号	五云镇好溪路 9 号	出让	商服用地	7,257.91	成本法			否	是	284.24
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010090035 号	五云镇南塘路 147 号、151 号	出让	商服用地	27.50	成本法			否	是	2.07
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010180009 号	五云镇溪滨南路 28 号	出让	商服用地	2,237.38	成本法			否	是	110.18
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040730001 号	壶镇镇团结村西路 14 号	出让	商服用地	4,735.85	成本法			否	是	185.47
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010140003 号	五云镇胜利街 78 号	出让	商服用地	1,642.50	成本法			否	是	64.33
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 110110001 号	缙云县新建镇笕头本村 69 号	出让	商服用地	130.59	成本法			否	是	5.11
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090010002 号	缙云县新建镇河沿巷 22、23 号	出让	商服用地	460.63	成本法			否	是	18.04
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180004 号	五云镇大桥南路 114 弄 2 号 101 室	出让	商服用地	7.35	成本法			否	是	0.54
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040150018 号	壶镇镇贤母西路 130 号	出让	商服用地	2,607.44	成本法			否	是	105.07

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170020006 号	舒洪镇振兴路 4 号	出让	商服用地	221.33	成本法			否	是	8.67
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010200007 号	五云镇大桥西路 27-1 号	出让	商服用地	353.98	成本法			否	是	13.86
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010560009 号	五云镇大桥南路 999 号	出让	商服用地	8,201.69	成本法			否	是	321.20
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180007 号	五云镇大桥南路 114 弄 2 号 401 室	出让	商服用地	7.35	成本法			否	是	0.54
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180006 号	五云镇大桥南路 114 弄 2 号 402 室	出让	商服用地	7.02	成本法			否	是	0.27
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180003 号	五云镇大桥南路 114 弄 2 号 102 室	出让	商服用地	7.02	成本法			否	是	0.27
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180009 号	五云镇大桥南路 114 弄 2 号 301 室	出让	商服用地	7.35	成本法			否	是	0.54
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180005 号	五云镇大桥南路 118 弄 3 号 201 室	出让	商服用地	10.64	成本法			否	是	0.42
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010180008 号	五云镇大桥南路 118 弄 3 号 302 室	出让	商服用地	9.94	成本法			否	是	0.39
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010080009 号	五云镇寺后路中巷 55 号	出让	商服用地	635.63	成本法			否	是	32.48

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 220030002 号	大洋镇前村前中路 123 号	出让	商服用地	436.44	成本法			否	是	17.09
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010160010 号	五云镇电力路 37 号 104 室	出让	其他商服用地	13.76	成本法			否	是	0.54
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010160013 号	五云镇电力路 35 号 404 室	出让	其他商服用地	13.51	成本法			否	是	0.53
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2010)第 010160011 号	五云镇电力路 37 号 401 室	出让	其他商服用地	13.51	成本法			否	是	0.53
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040390001 号	壶镇镇湖川村湖新路 176 号	出让	商服用地	8,412.30	成本法			否	是	329.45
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010200003 号	五云镇大桥西路 27 号	出让	商服用地	247.50	成本法			否	是	9.69
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040100002 号	壶镇镇建始巷 27 号	出让	商服用地	95.15	成本法			否	是	3.73
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010140016 号	五云镇槐花街 34 号	出让	商服用地	618.34	成本法			否	是	24.22
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 220030001 号	大洋镇箬川西路 115 号	出让	商服用地	406.70	成本法			否	是	15.93
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090090001 号	缙云县新建镇新溪路 529 号	出让	商服用地	125.61	成本法			否	是	4.92

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090420001 号	缙云县新建镇马渡村 421 号	出让	商服用地	5,320.22	成本法			否	是	208.36
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 090080005 号	缙云县新建镇溪滨路 110 号	出让	商服用地	375.10	成本法			否	是	14.69
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010070001 号	五云镇南塘路 128 号	出让	商服用地	354.32	成本法			否	是	50.73
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010140007 号	五云镇胜利街 63 号	出让	商服用地	199.20	成本法			否	是	7.80
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170250001 号	舒洪镇清井湾村 36 号	出让	商服用地	1,730.99	成本法			否	是	67.79
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170030003 号	舒洪镇中一北路 72 号	出让	商服用地	605.05	成本法			否	是	23.70
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 090010001 号	缙云县新建镇环城路 9 号	出让	商服用地	2,919.55	成本法			否	是	114.34
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010230001 号	五云镇寺后路 15 号	出让	商服用地	392.22	成本法			否	是	30.20
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100018 号	五云镇大桥西路 9、10 号	出让	商服用地	292.11	成本法			否	是	11.44
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100017 号	五云镇大桥西路 9、10 号	出让	商服用地	11.88	成本法			否	是	0.47

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010100015 号	五云镇盘山一巷 5 号	出让	商服用地	1,675.30	成本法			否	是	65.61
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040050001 号	壶镇镇高一巷 2 号	出让	现状	596.03	成本法			否	是	23.34
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010020001 号	五云镇大桥北路 180 号	出让	现状	970.60	成本法			否	是	38.01
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170020003 号	舒洪镇振兴路 29-1 号	出让	现状	216.72	成本法			否	是	8.49
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010200002 号	五云镇大桥西路 35 号	出让	现状	447.48	成本法			否	是	8.73
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010110003 号	五云镇大桥北路 36 号	出让	现状	251.59	成本法			否	是	9.85
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040050002 号	壶镇镇高二巷 2 号	出让	现状	256.20	成本法			否	是	10.03
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 050040001 号	东方镇牯牯村东方街 288-1 号	出让	现状	1,568.37	成本法			否	是	0.00
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2009)第 010710001 号	五云镇官店村街西 315-1、315-2 号	出让	现状	2,237.49	成本法			否	是	87.63
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 170030006 号	舒洪镇中一北路 68 号	出让	现状	61.66	成本法			否	是	2.41

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 140010004 号	东渡镇东渡大街 2 号	出让	现状	2,430.02	成本法			否	是	95.17
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2008)字第 010520002 号	五云镇坞坞山站房	出让	现状	421.38	成本法			否	是	16.50
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010140009 号	五云街道胜利街 77 号	出让	现状	244.22	成本法			否	是	9.84
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010280089 号	五云街道南塘路 2 号	出让	现状	1,105.81	成本法			否	是	47.34
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010280090 号	缙云县五云街道南塘路 6 号	出让	现状	24.08	成本法			否	是	0.94
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010280091 号	缙云县五云街道南塘路 6 号	出让	现状	26.31	成本法			否	是	1.03
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010100010 号	五云街道大桥北路党校巷 28 号	出让	现状	3,237.48	成本法			否	是	128.87
缙云县国有资产投资经营有限公司	出让	缙国用(2013)第 010070029 号	缙云县五云街道寺后路中巷 71 号	出让	现状	3,037.52	成本法			否	是	121.18
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150008 号	五云镇东门小区 8 幢	出让	商服用地	321.78	成本法	191.96	5,965.66	否	是	12.60
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150011 号	五云镇东门小区 11 号 1 单元 101 室	出让	商服用地	210.91	成本法	109.41	5,187.68	否	是	8.26

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010110001 号	乌云镇复兴街 189 号	出让	商服用地	198.28	成本法	28.53	1,438.66	否	是	7.76
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010060001 号	五云镇大桥北路 71 号	出让	商服用地	1,432.56	成本法	185.91	1,297.78	否	是	56.09
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010280010 号	五云镇溪滨北路 197 号	出让	商服用地	13.00	成本法	2.20	1,690.00	否	是	0.51
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010280011 号	五云镇溪滨北路 197 号	出让	商服用地	423.48	成本法	71.54	1,689.25	否	是	16.58
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 090440001 号	五云镇岩沿村 64-1 号	出让	商服用地	1,562.11	成本法	73.25	468.95	否	是	61.17
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010100001 号	五云镇大桥北路 39 号	出让	商服用地	209.32	成本法	35.11	1,677.32	否	是	8.20
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150009 号	五云镇迎晖路 24 号	出让	商服用地	1,319.58	成本法	367.03	2,781.44	否	是	51.67
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150010 号	五云镇迎晖路 24 号	出让	商服用地	26.69	成本法	7.42	2,780.79	否	是	1.05
缙云大通经济发展有限公司	出让	缙国用(2009)字第 010150007 号	壶镇镇贤母西路 41-1 号	出让	商服用地	1,470.00	成本法	233.63	1,589.31	否	是	57.56
浙江缙云城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2009)第 010140009 号	五云镇寺后路 9 号、14 号	出让	商服用地	1,067.57	成本法	130.04	1,218.08	否	是	41.81

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
浙江缙云城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2008)第 010120001 号	缙云县复兴路 152 号、154 号	出让	其他商服用地	9,460.00	成本法	39.71	41.97	否	是	315.21
缙云县机电设备回收有限公司	划拨	缙国用(2002)第 130702 号	七里乡七里煤场	出让	仓储用地	3,476.25	成本法	1.46	4.20	否	是	0.00
缙云县龙宫洞水力发电厂	划拨	缙国用(2009)第 150040001 号	方溪乡龙宫洞	出让	水工建筑用地	7,260.00	成本法	103.60	142.71	否	是	284.28
缙云县龙宫洞水力发电厂	划拨	缙国用(2009)第 150040002 号	方溪乡龙宫洞	出让	水工建筑用地	2,865.20	成本法	40.88	142.69	否	是	112.19
缙云工业园区投资开发有限公司	出让	浙(2020)缙云不动产权第 0008633 号	缙云县新碧街道新华东路 9 号	出让	商服用地	1,333.42	成本法	51.46	4,432.96	否	是	32.21
缙云工业园区投资开发有限公司	出让	浙(2020)缙云不动产权第 0008634 号	缙云县新碧街道新华东路 9 号	出让	商服用地	4,047.05	成本法			否	是	97.79
缙云县汇通汽车运输有限公司	划拨	缙国用(2002)第 041528 号	壶镇镇贤母西路 27 号	出让	客运站	5,260.12	成本法	0.82	1.56	否	是	205.97
缙云县汇通汽车运输有限公司	划拨	缙国用(2003)第 01-1536 号	五云镇迎晖路 26、28 号	出让	汽车站房	10,827.83	成本法	33.76	31.18	是	是	423.99
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040030089 号	壶镇溪东北路 108 号	出让	商服用地	3,120.80	成本法	535.69	1,716.51	否	是	122.20
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040390001 号	壶镇安居西路 89 号	出让	商服用地	2,468.91	成本法	367.66	1,489.15	否	是	96.68

所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积 (平方米)	入账方式	账面余额 (万元)	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否缴纳 土地出让金	出让金缴纳 金额 (万元)
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040960001 号	壶镇槐花树 155 号	出让	商服用地	2,476.53	成本法	123.32	497.95	否	是	96.97
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040660001 号	壶镇五里牌 1 号	出让	商服用地	2,715.82	成本法	167.07	615.18	否	是	106.34
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2008)字第 040050001 号	壶镇好溪路 4 号	出让	商服用地	360.81	成本法	233.97	6,484.59	否	是	14.13
缙云县欣达城市建设开发有限公司	出让	缙国用(2009)字第 040020002 号	壶镇大路街 10 号	出让	商服用地	1,484.36	成本法	264.83	1,784.14	否	是	58.12
缙云县民爆器材专营有限公司	出让	缙国用(2002)字第 012102 号	五云镇大桥南路 233 号	出让	仓储用地	787.88	成本法	283.70	3,600.80	否	是	30.85
合计								22,630.74				9,084.56

10、投资性房地产

发行人 2018-2020 年末投资性房地产金额分别为 2,962.34 万元、8,164.23 万元和 11,332.19 万元，占资产总计的比重分别为 0.24%、0.61%和 0.65%，具体情况如下：

资产名称	所有权人	房屋产权使用证号	入账方式	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租	坐落
五云镇大桥南路	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017419 号	成本法	非住宅	33.76	137.31	403.38	否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017417 号	成本法	非住宅	37.46			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017420 号	成本法	非住宅	50.68			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017415 号	成本法	非住宅	48.12			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017422 号	成本法	非住宅	33.76			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A017418 号	成本法	非住宅	33.76			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014568 号	成本法	非住宅	2,816.05			否	是	
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015207 号	成本法	住宅	350.4			否	是	
原农行舒洪壶镇房产	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 D000173 号	成本法	非住宅	601.65	13.40	222.69	否	是	舒洪壶镇

资产名称	所有权人	房屋产权使用证号	入账方式	房屋用途	总面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租	坐落
蔬菜交易中心	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014703 号	成本法	非住宅	1,109.38	721.75	746.88	否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A014952 号	成本法	非住宅	4,081.84			否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015526 号	成本法	非住宅	1,429.80			否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015184 号	成本法	非住宅	1,146.38			否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A013663 号	成本法	非住宅	1,896.12			否	是	五云镇
新碧工业园一期厂房	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 E000523 号	成本法	非住宅	1,491.81	298.17	1,998.71	否	是	五云镇
康源公司及毛巾厂房产	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015340 号	成本法	非住宅	3,350.77	106.96	319.21	否	是	五云镇
原新建邮政所综合楼	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 C001702 号	成本法	非住宅	955.37	166.04	1,737.99	否	是	新碧镇
原大洋供销社鸟外房地产	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 100027 号	成本法	非住宅	1,164.31	35.36	303.73	否	是	五云镇
五云镇大桥北路盘山一巷 5 号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第 A015194 号	成本法	非住宅	1,342.23	299.37	1,381.15	否	是	新建镇

资产名称	所有权人	房屋产权使用证号	入账方式	房屋用途	总面积(平方米)	账面价值(万元)	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租	坐落
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A015197号	成本法	非住宅	825.29			否	是	大洋镇
五云镇溪滨南路45号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A013658号	成本法	非住宅	1,502.57	227.25	1,512.39	否	是	五云镇
舒洪镇青井湾36号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第D000172号	成本法	非住宅	460.21	27.11	589.15	否	是	五云镇
五云镇大桥北路盘山三巷4号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A013859号	成本法	非住宅	161.73	52.80	404.78	否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A013860号	成本法	非住宅	1,071.64			否	是	舒洪镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A015318号	成本法	非住宅	71.04			否	是	五云镇
新建镇马渡村421号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第C001716号	成本法	非住宅	1,910.35	270.07	952.06	否	是	五云镇
	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第C001715号	成本法	非住宅	926.28			否	是	五云镇
五云镇槐花街52-1号	缙云县国有资产投资经营有限公司	缙房权证字第A014706号	成本法	非住宅	913.07	109.04	1,194.19	否	是	新建镇
机器人及智能装备产业孵化器房屋	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙(2019)缙云不动产权第0023753号	成本法	非住宅	36,182.77	5,674.90	1,568.40	是	是	新建镇

资产名称	所有权人	房屋产权使用证号	入账方式	房屋用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租	坐落
机器人及智能装备产业孵化器土地使用权	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙(2019)缙云不动产权第 0023753 号	成本法	宗地	23,550.95	284.52	120.81	是	是	五云镇
壶镇镇锦绣路 55 号房产	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙(2019)缙云不动产权第 0028115 号	成本法	非住宅	20,201.10	2,467.18	1,221.31	否	是	壶镇镇
壶镇镇锦绣路 55 号土地使用权	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙(2019)缙云不动产权第 0028115 号	成本法	非住宅	13,608.81	440.97	324.04	否	是	壶镇镇
总计					123,359.46	11,332.19				

（二）负债结构分析

负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
短期借款	39,691.57	6.83	190.00	0.04	28.00	0.01
应付账款	3,754.51	0.65	1,409.03	0.29	12,379.69	2.67
预收款项	2,856.33	0.49	1,955.79	0.40	7,281.62	1.57
应付职工薪酬	661.60	0.11	305.55	0.06	167.40	0.04
应交税费	36,689.93	6.31	32,755.27	6.74	35,624.39	7.70
其他应付款	111,961.70	19.27	122,374.18	25.17	103,256.65	22.31
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	3,000.00	0.62	27,000.00	5.83
流动负债合计	195,615.64	33.66	161,989.82	33.32	185,737.74	40.13
长期借款	313,727.59	53.99	324,124.20	66.68	276,933.34	59.83
应付债券	71,679.33	12.33	-	-	-	-
长期应付款	100.00	0.02	-	-	195.00	0.04
非流动负债合计	385,506.92	66.34	324,124.20	66.68	277,128.34	59.87
负债合计	581,122.56	100.00	486,114.02	100.00	462,866.08	100.00

报告期末发行人负债总额分别为 462,866.08 万元、486,114.02 万元和 581,122.56 万元。2019 年发行人负债较上年增加 23,247.94 万元，主要系发行人业务规模扩大，长期借款增加所致。2020 年发行人负债较上年增加 95,008.54 万元，主要系应付债券 20 缙资 01 发行所致。发行人 2018-2020 年末流动负债占负债总额的比例分别为 40.13%、33.32%和 33.66%，非流动负债占负债总额的比例分别为 59.87%、66.68%和 66.34%。具体分析如下。

1、短期借款

发行人 2018-2020 年末短期借款分别为 28.00 万元、190.00 万元和 39,691.57 万元，占负债合计比例分别为 0.01%、0.04%和 6.83%。2020 年发行人短期借款增长幅度较大主要系新借入贷款所致。

2、应付账款

发行人 2018-2020 年末应付账款余额分别为 12,379.69 万元、1,409.03 万元和 3,754.51 万元，占负债合计比例分别为 2.67%、0.29% 和 0.65%，主要系应付工程款，2019 年子公司浙江丽缙五金产业开发有限公司支付一批延后工程款后，应付账款余额大幅减少。

3、预收款项

发行人 2018-2020 年末预收款项分别为 7,281.62 万元、1,955.79 万元和 2,856.33 万元，主要系预收房款和租金。2019 年预收款项大幅减少，系预收安置房房款结转收入所致。

4、应交税费

发行人 2018-2020 年末应交税费余额分别为 35,624.39 万元、32,755.27 万元和 36,689.93 万元，占负债合计比例分别为 7.70%、6.74%和 6.31%，应交税费科目报告期内变化不大。

5、其他应付款

发行人 2018-2020 年末其他应付款分别为 103,256.65 万元、122,374.18 万元和 111,961.70 万元，占负债总额的比例分别为 22.31%、25.17%和 19.27%，主要系发行人与其他单位的往来款项。截至 2020 年末，发行人其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
应付利息	2,165.57
应付股利	-
其他应付款	109,796.13
其中：往来款	104,895.49
保证金、押金	3,931.28
代扣代缴款	746.73
其他	222.64
合计	111,961.70

6、长期借款

发行人 2018-2020 年末长期借款余额分别为 276,933.34 万元、324,124.20 万元和 313,727.59 万元，占负债合计比例分别为 59.83%、66.68%和 53.99%。发行人近年长期借款增长较快，主要系由于发行人业务规模扩大、建设项目的建设周期较长，发行人通过增加银行借款筹集长期建设资金，以满足新增工程项目的大量资金投入。

(1) 长期借款分类

单位：万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日
信用借款	7,940.00
抵押借款	55,557.59
保证借款	72,980.00
质押借款	83,250.00
抵押兼保证借款	14,800.00
质押兼保证借款	79,200.00
减：一年内到期的长期借款	-
合计	313,727.59

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，信用借款情况列示如下

单位：万元

贷款单位名称	借款单位	借款金额	借款起始日	借款到期日
中国农发重点建设基金有限公司	缙云县好溪枢纽潜明水库开发有限公司	7,940.00	2015-9-9	2035-9-8
合计		7,940.00		

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，抵押借款情况列示如下

单位：万元

银行名称	借款单位	抵押人/抵押物	抵押借款金额	抵押起始日	抵押到期日
中国建设银行股份有限公司缙云支行	缙云县仙都旅游文化产业有限公司	缙国用（2012）第 010720003 号土地使用权	29,097.00	2016/12/15	2030/9/10
中国银行股份有限公司缙云县支行	缙云县仙都旅游文化产业有限公司	缙国用（2012）第 010720003 号土地使用权	19,398.00	2016/12/15	2030/9/10

银行名称	借款单位	抵押人/抵押物	抵押借款金额	抵押起始日	抵押到期日
中国工商银行 行壶镇支行	浙江丽缙五金科技产业 开发有限公司	浙（2019）缙云 不动产权第 0023753 号等 30 块不动产权	6,510.00	2019/11/18	2032/1/17
中国工商银 行股份有限 公司缙云支 行	缙云县汇通 汽车运输有 限公司	土地使用权：缙 国用（2003）字 第 1-1536 号；房 屋所有权：缙房 权证字第 A04525 号	320.89	2019/1/25	2024/1/24
中国工商银 行股份有限 公司缙云支 行	缙云县汇通 汽车运输有 限公司	土地使用权：缙 国用（2003）字 第 1-1536 号；房 屋所有权：缙房 权证字第 A04525 号	231.70	2019/2/11	2024/2/10
合计			55,557.59		

（4）截至 2020 年 12 月 31 日，保证借款情况列示如下

单位：万元

银行名称	借款单位	保证人	借款金额	借款起始日	借款到期日
中国农业发 展银行缙云 县支行	缙云县城市 建设投资有 限公司	缙云县国有 资产投资经 营有限公司	3,500.00	2020/8/27	2032/8/26
宁波银行股 份有限公司 丽水分行	缙云县城市 建设投资有 限公司	缙云县国有 资产投资经 营有限公司	8,000.00	2020/9/25	2023/9/25
中国农业发 展银行缙云 县支行	缙云县欣达 城市建设开 发有限公司	浙江缙云城 市建设开发 有限公司	14,500.00	2020/4/1	2024/3/28
中信银行股 份有限公司 丽水缙云支 行	缙云县河阳 文化旅游开 发有限公司	缙云县国有 资产投资经 营有限公司	1,980.00	2020/6/30	2023/6/29
中国农业银 行股份有限 公司缙云县 支行	缙云县好溪 枢纽潜明水 库开发有限 公司	浙江缙云城 市建设开发 有限公司	35,000.00	2019/7/19	2044/7/18

中国农业发展银行缙云县支行	缙云县欣达城市建设开发有限公司	浙江缙云城市建设开发有限公司	10,000.00	2019/3/29	2024/3/28
合计			72,980.00		

(5) 截至 2020 年 12 月 31 日，质押借款情况列示如下

单位：万元

银行名称	借款单位	质押人/质押物	借款金额	借款起始日	借款到期日
中国农业发展银行缙云县支行	缙云县交通建设投资有限公司	《42 省道缙云县潜陈至壶镇段改建工程项目政府购买服务协议》项下应收账款	28,000.00	2016/9/29	2034/9/28
中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	《浙江丽缙五金科技产业园（一期）房屋征收安置用房 A 地块工程项目政府购买服务协议》项下应收账款	40,000.00	2017/3/14	2037/3/13
中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	《浙江丽缙五金科技产业园（一期）房屋征收安置用房 B 地块工程项目政府购买服务协议》项下应收账款	15,250.00	2017/3/31	2037/3/30
合计			83,250.00		

(6) 截至 2020 年 12 月 31 日，质押兼保证借款情况列示如下

单位：万元

银行名称	借款单位	保证人	质押物	质押保证借款金额	借款起始日	借款到期日
中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	缙云县好溪枢纽潜明水库开发有限公司	浙江缙云城市建设开发有限公司	《浙江省好溪水利枢纽潜明水库一期工程项目政府购买服务协议》项下应收账款	23,500.00	2016/8/26	2041/8/23
中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	缙云县好溪枢纽潜明水库开发有限公司	浙江缙云城市建设开发有限公司	《浙江省好溪水利枢纽潜明水库一期工程项目政府购买服务协议》项下应收账款	2,000.00	2017/4/27	2041/8/23
中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	缙云县好溪枢纽潜明水库开发有限公司	浙江缙云城市建设开发有限公司	浙江省好溪水利枢纽潜明水库一期工程项目及项目原水资源销售收费权和供电销售收费权	53,700.00	2016/8/25	2041/8/23
合计				79,200.00		

(7) 截至 2020 年 12 月 31 日，抵押兼保证借款情况列示如下

单位：万元

银行名称	借款单位	保证人	抵押物	抵押保证 借款金额	借款起始日	借款到期 日
中国农业银行股份有限公司缙云壶镇支行	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	浙江缙云城市建设开发有限公司	浙（2019）缙云不动产权第 0024138 号、浙（2019）缙云不动产权第 0023757 号工业用地	14,800.00	2020/1/6	2036/12/30
合计				14,800.00		

7、应付债券

发行人 2018-2020 年末应付债券分别为 0.00 万元、0.00 万元和 71,679.33 万元，占负债合计比例分别为 0.00%、0.00%和 12.33%。截至 2020 年末，公司应付债券明细情况如下：

单位：万元、%

债券名称	发行日期	债券期限	面值 (亿元)	票面利率 (发行时)	期末余额
20 缙资 01	2020-06-15	3 年	7.20	4.96	71,679.33

(三) 所有者权益合计分析

发行人 2018-2020 年所有者权益情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占所有者权益比重	金额	占所有者权益比重	金额	占所有者权益比重
实收资本	50,000.00	4.30	50,000.00	5.80	50,000.00	6.42
资本公积	977,097.61	84.08	716,111.56	83.13	654,400.62	83.99
未分配利润	63,180.70	5.44	52,905.28	6.14	40,989.22	5.26
归属于母公司所有者权益合计	1,090,278.31	93.82	819,016.84	95.07	745,389.84	95.66
少数股东权益	71,876.24	6.18	42,459.11	4.93	33,793.64	4.34
所有者权益合计	1,162,154.55	100.00	861,475.95	100.00	779,183.47	100.00

所有者权益方面，2018-2020 年发行人所有者权益合计分别为 779,183.47 万元、861,475.95 万元和 1,162,154.55 万元。报告期内增

加，主要系缙云县财政局持续为发行人注入资产及拨付权益性资金导致资本公积增加。

（四）发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人最近三年偿债能力指标表

项目	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率	7.06	6.40	5.21
速动比率	2.97	2.21	1.35
资产负债率	33.34%	36.07%	37.27%
EBITDA 利息保障倍数	1.48	1.50	1.96
EBITDA（万元）	25,241.08	22,152.02	32,421.95

从短期偿债指标来看，2018-2020年，发行人流动比率分别为5.21、6.40和7.06，发行人速动比率分别为1.35、2.21和2.97。发行人流动比率处于较高水平，反映了发行人资产的流动性较好，主要系报告期内货币资金增加所致，对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

公司流动比率和速动比率差异较大，主要系公司存货规模较大，占流动资产比例较高所致。

从长期偿债指标来看，2018-2020年，发行人资产负债率分别为37.27%、36.07%和33.34%。2020年末，报告期内，公司资产负债率稳定在较低水平。

2018-2020年，发行人EBITDA分别为32,421.95万元、22,152.02万元和25,241.08万元，EBITDA利息保障倍数分别为1.96、1.50和1.48，2020年公司EBITDA利息保障倍数较上年下降，主要系资本化利息增加所致。未来随着发行人工程项目的逐渐完工，发行人的营业收入及利润总额未来将有所增加，进而进一步提高偿债能力。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能

力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

发行人最近三年营运能力分析表

项目	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率	0.85	1.25	2.31
存货周转率	0.11	0.16	0.25
总资产周转率	0.06	0.09	0.15

2018-2020年末，发行人应收账款周转率分别为2.31、1.25和0.85，2020年应收账款周转率较2019年下降，主要系2020年应收账款增加所致。报告期内发行人应收账款周转率相对较低，主要系根据行业特点，公司应收账款余额主要为代建工程应收款项，相关项目建设周期较长。未来随着发行人代建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，发行人应收账款周转率将逐步提高。

2018-2020年，发行人存货周转率分别为0.25、0.16和0.11，处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

2018-2020年，发行人总资产周转率分别为0.15、0.09和0.06，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人代建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人代建项目的陆续完工移交，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

3、盈利能力分析

发行人最近三年盈利能力分析表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	84,927.02	111,837.46	158,690.22
净利润	10,804.10	12,496.54	19,952.12
净资产收益率 (%)	1.07	1.52	2.91
总资产收益率 (%)	0.17	0.24	0.50

2018-2020 年，营业收入及毛利率情况如下：

发行人最近三年营业收入及毛利率明细表

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
再生资源	44,903.14	1.02	62,875.46	1.13	70,015.09	1.15
城市建设	19,297.94	38.36	23,790.21	9.81	53,406.55	-32.22
服务业	15,836.61	41.35	15,123.21	56.64	12,766.03	73.43
一级土地开发	-	-	8,192.48	31.99	21,475.31	58.34
材料销售	2,451.19	28.35	735.55	40.41	229.57	45.14
其他	2,438.14	55.68	1,120.56	53.68	797.68	65.44
合计	84,927.02	19.38	111,837.46	13.53	158,690.22	4.69

2018-2020 年，发行人营业收入分别为 158,690.22 万元、111,837.46 万元和 84,927.02 万元。2019 年营业收入较上年减少 46,852.76 万元，主要系一方面系土地整理项目较少，另一方面系安居公司、欣安公司从发行人合并范围剥离致使安置房收入下降。2020 年营业收入较上年减少 26,910.44 万元，主要系 2020 年再生资源业务收入受到疫情影响，收入较上年下降 17,972.32 万元。

2018-2020 年，发行人净利润分别为 19,952.12 万元、12,496.54 万元和 10,804.10 万元，报告期内发行人净利润波动主要系其他收益变动所致。2018-2020 年，发行人其他收益分别为 32,358.86 万元、16,460.63 万元和 10,854.77 万元，报告期内其他收益下降主要系浙江丽缙五金科技产业园管理委员会营运资金补贴和财政局营运资金补贴下降所致。

发行人营业收入主要包括再生资源、城市建设、服务业、一级

土地开发等。最近三年发行人综合毛利率分别为 4.69%、13.53%和 19.38%，综合毛利率波动较大。2019 年公司毛利率较上年上升，系 2019 年初发行人将缙云县安居建设有限公司剥离出合并报表所致。2020 年毛利率变动主要系安置房的拍卖销售引起，2019 年为安置房政府指导定价安置为主，2020 年通过拍卖公司市场定价销售，故毛利率增长较大。

2018-2020 年，发行人净资产收益率分别为 2.91%、1.52%和 1.07%，总资产收益率分别为 0.50%、0.24%和 0.17%。最近三年发行人净资产收益率和总资产收益率处于较低水平，主要系随着业务规模的不断扩大，发行人总资产和净资产规模增速较快，但业务性质导致毛利率水平不高所致。

综上所述，随着发行人在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将继续以城市基础设施建设为主业，同时开拓其他经营性业务，力争将公司打造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域领先的综合性产业公司。随着在建项目的逐步完工，未来发行人各项业务将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

4、现金流量分析

发行人最近三年现金流量分析表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流入小计	96,931.65	135,413.97	195,576.15
经营活动产生的现金流出小计	187,894.88	228,738.87	211,943.51
经营活动产生的现金流量净额	-90,963.22	-93,324.90	-16,367.35
投资活动产生的现金流入小计	17,305.04	29,086.12	13,293.28
投资活动产生的现金流出小计	100,887.06	112,534.59	92,437.63
投资活动产生的现金流量净额	-83,582.02	-83,448.47	-79,144.35

项目	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流入小计	510,381.61	289,257.54	192,092.28
筹资活动产生的现金流出小计	170,428.73	71,995.80	98,806.93
筹资活动产生的现金流量净额	339,952.87	217,261.74	93,285.35
现金及现金等价物期末余额	299,107.51	133,699.89	93,211.52
现金及现金等价物净增加额	165,407.62	40,488.37	-2,226.35

2018-2020年，发行人期末现金及现金等价物余额分别为93,211.52万元、133,699.89万元和299,107.51万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

（1）经营活动现金流量分析

2018-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16,367.35万元、-93,324.90万元和-90,963.22万元，2018-2020年发行人经营活动现金流量净额为负值，系公司近三年项目建设投入不断加大，支付款项较多所致。

由于公司承建的项目建设前期投入的资金较大，而项目尚未完工，未来随着项目完工并实现收入，公司的经营性现金流将得到改善，能够产生稳定的经营性现金流入。

（2）投资活动现金流量分析

2018-2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-79,144.35万元、-83,448.47万元和-83,582.02万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流出净额持续为负，主要系公司对在建工程的持续投入。

（3）筹资活动现金流量分析

2018-2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是93,285.35万元、217,261.74万元和339,952.87万元。发行人的筹资的方式主要为缙云县财政局为发行人注入的资金、银行贷款及发行债券。2018年净偿还银行借款12,105.33万元，筹资活动产生的现金流

出增加，故当年筹资活动净流入较低。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，发行人通过银行借款等渠道进行筹资，筹资活动为发行人经营活动提供了较强的资金支持。近年来，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，对现金流量的控制能力较强。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有助于形成更为充沛稳定的现金流。

（五）公益性资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（六）发行人应收款项情况

发行人的应收款项主要为应收项目款和往来款。截至2020年末，发行人前五大应收款项（应收账款、其他应收款合并前五大）明细如下：

发行人前五大应收款项明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	金额	账龄	款项性质	入账科目	占净资产比重
1	缙云县壶镇镇人民政府	61,816.86	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	往来款、项目款	其他应收款、应收账款	5.32
2	缙云县财政局	51,995.31	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	项目款	应收账款、其他应收款	4.47
3	缙云县土地储备中心	24,690.30	2-3 年	往来款	其他应收款	2.12
4	浙江缙云经济开发区管理委员会	21,204.04	2-3 年、3-4 年、4-5 年	项目款	应收账款	1.82
5	缙云县宏冶交通投资有限公司	20,039.31	1 年以内	往来款	其他应收款	1.72

序号	债务人名称	金额	账龄	款项性质	入账科目	占净资产比重
	合 计	179,745.83				15.45

（七）发行人政府性应收款项

截至2020年末，发行人政府性应收款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	入账科目	2020 年末余额	占 2020 年末净资产比重
浙江缙云经济开发区管理委员会（曾用名：浙江缙云工业园区管理委员会）	代建管理服务收入	应收账款	21,204.00	1.82
缙云县壶镇镇人民政府			20,920.27	1.80
浙江丽缙五金科技产业园管理委员会			20,037.80	1.72
缙云县财政局			40,220.31	3.46
缙云县壶镇镇人民政府	往来款	其他应收账款	40,896.61	3.52
缙云县土地储备中心			24,690.30	2.12
缙云县财政局			11,775.00	1.01
330 国道莲都至缙云段公路改建工程缙云段指挥部			1,760.00	0.15
合 计			181,504.29	15.62

五、负债情况分析

（一）有息负债

1、有息负债的结构

截至2020年末，发行人的短期借款余额39,691.57万元，一年内到期的非流动负债余额0.00万元，长期借款余额313,727.59万元，应付债券余额为71,679.33万元，合计425,098.49万元。具体结构如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	39,691.57	190.00	28.00
长期借款	313,727.59	324,124.20	276,933.34
应付债券	71,679.33	-	-
一年内到期的非流动负债	-	3,000.00	27,000.00
合 计	425,098.49	327,314.20	303,961.34

2、截至 2020 年末主要的有息负债情况

2020 年末，发行人主要的有息负债情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	借款利率	借款起止期限	抵质押情况
1	20 缙资 01	债券融资	71,679.33	4.96%	2020/6/17-2023/6/17	信用债券
2	中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	银行借款	53,700.00	5.43%	2016/8/25-2041/8/23	质押+保证
3	中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	银行借款	40,000.00	5.145%	2017/3/14-2037/3/13	质押借款
4	中国农业银行股份有限公司缙云县支行	银行借款	35,000.00	5.9%	2019/7/19-2044/7/18	保证借款
5	中国建设银行股份有限公司缙云支行	银行借款	29,097.00	4.41%	2016/12/15-2030/9/10	抵押借款
6	中国农业发展银行缙云县支行	银行借款	28,000.00	5.194%	2016/9/29-2034/9/28	质押借款
7	中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	银行借款	23,500.00	4.145%	2016/8/26-2041/8/23	质押+保证
8	华夏银行股份有限公司丽水支行	银行借款	20,000.00	3.85%	2020/12/23-2021/12/23	信用借款
9	中国银行股份有限公司缙云县支行	银行借款	19,398.00	4.41%	2016/12/15-2030/9/10	抵押借款
10	中国农业发展银行股份有限公司缙云支行	银行借款	15,250.00	5.145%	2017/3/31-2037/3/30	质押借款
	合计		335,624.33			

（二）债务偿还压力测算表

债券有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年及以后
有息负债当年偿付规模	6.60	0.00	8.17	2.51	0.00	0.00	0.00	25.23
其中：银行借款偿还规模	6.60	0.00	1.00	2.51	0.00	0.00	0.00	25.23
应付债券偿还规模	0.00	0.00	7.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	2.70
本期债券偿付利息	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	1.13
小计	6.76	0.16	8.33	2.67	0.16	0.16	2.86	29.06

（三）发行人2021年1-9月有息负债偿还情况

2021年1-9月，发行人已偿还有息负债6.60亿元，其中银行借款偿还6.60亿元，应付债券偿还0.00亿元，其他债务偿还0.00亿元。

六、发行人对外担保情况

截至2020年12月31日，发行人及子公司无对外担保情况。

七、最近一年末受限资产情况

截至2020年12月31日，发行人资产受限合计27,054.70万元，占2020年末净资产比例为2.33%，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,346.31	保证金质押或公积金专户
固定资产	715.22	借款抵押
无形资产	33.76	借款抵押
投资性房地产	5,959.42	借款抵押
合计	27,054.70	

八、发行人最近一年关联交易和关联方往来情况

（一）关联方关系

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东与实际控制人为缙云县财政局。

2、持有发行人5%股份以上的股东

上述股东情况具体参见本募集说明书“第五条 五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况”。

3、发行人子公司情况

具体参见本募集说明书“第五条 四、发行人重要权益投资情况”。

4、发行人的其他参股、联营、合营企业情况

具体参见本募集说明书“第五条 四、发行人重要权益投资情况”。

5、董事、监事和高级管理人员情况

发行人董事、监事和高级管理人员具体参见本募集说明书“第五节 六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

（二）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年度
缙云县财政局	代建管理服务费	6,432.21

（三）关联方应收应付款项

单位：万元

关联方名称	科目	2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
缙云县财政局	应收账款	40,220.31	-
缙云县财政局	其他应收款	11,775.00	-
缙云县财政局	其他应付款	30,822.20	-
缙云县宏冶交通投资有限公司	其他应收款	20,039.31	-

（四）关联方担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人正在履行关联担保如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	是否已经履行完毕
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县城市建设投资有限公司	11,500.00	单人担保	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县城投市政建设有限公司	1,400.00	单人担保	否
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙云县好溪水利枢纽潜明水库开发有限公司	131,300.00	单人担保	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县河阳文化旅游开发有限公司	2,000.00	单人担保	否
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙云县交通建设投资有限公司	33,000.00	多人担保	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县交通建设投资有限公司	33,000.00	多人担保	否
浙江缙云城市建设开发有限公司	缙云县欣达城市建设开发有限公司	24,500.00	单人担保	否
浙江缙云城市建设开发有限公司	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	14,800.00	单人担保	否
缙云县欣达城市建设开发有限公司	浙江丽缙五金科技产业开发有限公司	61,500.00	单人担保	否
缙云县国有资产投资经营有限公司	缙云县城市建设投资有限公司	8,000.00	单人担保	否

第八条 信用评级

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，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。该级别反映了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。

一、 主要优势/机遇

区域经济实力不断增强，为公司发展提供了较好的外部条件。缙云县是丽水市工业强县，近年来旅游业亦成为推动区域经济发展的重要动力，区域经济实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部条件。

公司区域地位显著，项目来源有保障。作为缙云县最重要的一级土地开发、安置房建设以及基础设施建设主体，区域地位显著，公司项目来源有保障。同时，公司下属子公司负责全缙云县供水业务，具有区域垄断性。

二、 主要风险/关注

安置房业务部分运营主体划出后重新划入，安置房业务范围存在变动，业务可持续性有待观察。2019年，缙云县财政局将缙云县安居建设有限公司及缙云县欣安建设开发有限公司划出，公司安置房业务运营主体减少、运营范围缩小；2021年两运营主体重新划入，截至2021年6月末，公司仅缙云县安居建设有限公司有在建及拟建安置房项目，需持续关注安置房业务的未来发展情况。

再生资源业务运营主体不再纳入合并范围，业务稳定性弱，且需关注划转事宜对公司营业收入规模和结构的影响。再生资源业务运营主体缙云县机电设备回收有限公司于2016年划入公司，该板块收入成为公司收入最主要来源，2020年贡献收入4.49亿元，占总收

入54.44%；2021年7月，缙云县机电设备回收有限公司不再纳入公司合并范围，公司亦不再运营再生资源业务，业务稳定性较弱，且需关注该股权划转事宜对公司未来营业收入规模和结构的影响。

公司面临较大的资本支出压力。截至2020年末，公司基础设施建设项目投资体量较大，尚需投资金额较多，未来面临较大的资本支出压力。

公司土地一级开发业务存在回款滞后。截至2020年末，公司共确认土地一级开发业务收入5.38亿元，但暂未收到实际回款，中诚信国际将对该业务板块回款情况保持关注。

下属子公司划转频繁，管控能力有待提高。近年，公司下属子公司划转频繁，涉及公司多个主营业务，公司对下属子公司的管控能力有待提高。

三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

四、发行人信用评级情况

本期债券信用等级为AA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

五、发行人银行授信情况

截至2021年6月末，公司在多家银行共取得授信额度126.64亿元，

其中已使用额度为54.09亿元，尚未使用的额度为72.55亿元，具体银行授信情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国工商银行	0.73	0.69	0.04
华夏银行	3.30	2.00	1.30
中国建设银行	14.50	2.91	11.59
宁波银行	8.50	2.87	5.63
中国农业发展银行	32.20	23.30	8.90
缙云农村商业银行	0.85	0.60	0.25
中国农业银行	19.10	5.45	13.65
温州银行	10.00	9.22	0.78
中信银行	21.00	2.13	18.87
中国银行	7.46	4.12	3.34
合计	126.64	54.09	72.55

六、发行人债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内存续期债券明细如下：

单位：亿元、年、%

发行主体	债券简称	发行日期	债券期限	发行金额	债券余额	票面利率	债券品种	发行方式
缙云县国有资产投资经营有限公司	21 缙资 01	2021-01-12	3	7.10	7.10	4.77	私募债	非公开
缙云县国有资产投资经营有限公司	20 缙资 01	2020-06-17	3	7.20	7.20	4.96	私募债	非公开
缙云县国有资产投资经营有限公司	22 缙云国控 PPN001	2022-01-04	3	4.70	4.70	4.50	定向债务融资工具 PPN	非公开

截至本募集说明书签署之日，发行人均按期偿付已发行债券的本息，不存在已发行债务及其他债务融资工具出现延迟或未支付本息的情况。

七、发行人已获批未发行债券情况

截至目前，发行人已获批未发行债券情况如下所示：

单位：亿元

债券名称	已获批 金额	已发行 金额	已获批未 发金额
缙云县国有资产投资经营有限公司 2021 年度 第一期定向债务融资工具	10.00	4.70	5.30
2021 年缙云县国有资产投资经营有限公司县 城新型城镇化建设专项企业债券	5.40	0.00	5.40
总计	15.40	4.70	10.70

八、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

九、发行人历年评级情况及评级调整情况

发行人历年评级情况及调整情况如下：

序号	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
1	2021-08-13	AA	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限公司
2	2021-06-30	AA	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
3	2020-06-08	AA	稳定	首次	中诚信国际信用评级有限公司
4	2020-05-22	AA	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
5	2020-03-13	AA	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司

2020年3月13日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具《缙云县国有资产投资经营有限公司2020年主体长期信用评级报告》，发行人主体评级首次评为AA，评级展望为稳定。2021年8月13日，中诚信国际信用评级有限公司出具了《2021年缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书信用评级报告》，确定公司的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。本次主体评级结果与最近一次主体评级结果无差异。根据评级统计情况表，发行人近三年不存在评级调整事项。

第九条 偿债保障措施

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

一、发行人自身偿付能力

2018-2020年，公司营业收入分别为158,690.22万元、111,837.46万元和84,927.02万元，近三年净利润分别为19,952.12万元、12,496.54万元和10,804.10万元，三年平均净利润为14,417.59万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

二、募投项目所产生的收入为本期债券本息的足额偿付提供保障

本期债券募集资金将用于缙云县老城区改造提升项目的投资、建设，该募投项目的收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。连续的资本金回笼为本期债券按时偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

三、其他偿债保障措施

（一）严密的偿债计划是本期债券偿付的牢固基础

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流入。

（二）合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动态保障

1、人员安排

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

2、聘请债权代理人

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

3、聘请监管银行

发行人聘请监管银行，以加强债券存续期内的监管力度。如果监管人发现发行人未按账户监管人通知的专项基金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债基金划拨至专项基金账户，账户监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，从而保护债券持有人的

合法权益。

4、债券持有人会议制度

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

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

（1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

（2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

（3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

（4）变更募集说明书约定的募集资金用途；

（5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（6）拟修改债券持有人会议规则；

（7）拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

（8）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作

日仍未得到纠正；

2) 发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

3) 发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

4) 发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

5) 发行人募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

6) 发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其它情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

(9) 发行人提出重大债务重组方案的；

(10) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其它情形。

(三) 专项偿债基金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道

发行人签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》，并开立专项偿债基金账户。发行人将从募集资金投资项目收益、财政补贴及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债基金（以下简称“专项基金”），并将专项基金存入专项偿债基金账户；专项基金账户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

发行人从本期债券发行当年起按年计提专项偿债基金，在不晚

于每年本息兑付日前的第5个工作日将所归集的专项基金集中存放在专项偿债基金账户。

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

（四）发行人持有大量可变现资产进一步降低了本期债券的偿付风险

发行人拥有大量的优质流动资产，截至2020年12月31日，发行人拥有的存货账面价值为800,503.06万元，必要时发行人可以通过出售部分存货来筹集资金偿还本期债券。

此外，发行人还持有较多回款保障较高的应收款项。截至2020年12月31日，发行人应收账款净额为104,205.54万元，其他应收款净额为139,478.47万元。由于发行人具有很好的市场信誉，如果因财务状况恶化等原因而无法从其他渠道筹集偿债资金，必要时可通过应收账款和其他应收款的变现来筹集资金偿还本期债券。

（五）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力支撑

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

第十条 税项

本期债券持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者若准备购买本期债券，且投资者属于按照法律、法规的规定需遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 23 日《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，金融业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》，金融业纳税人发生的金融商品转让（包括转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动）行为作为应税行为，应按照上述办法规定的税率及计税方式缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税【2018】108 号），自 2018 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在全国银行间债券市场、交易所市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税，我国目前还未有具体规定，公司无法预测国家是否或将于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

四、声明

本募集说明书所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十一条 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《缙云县国有资产投资经营有限公司公司章程》的规定，结合公司实际情况，制定了《缙云县国有资产投资经营有限公司信息披露事务管理制度》，明确了公司信息披露的基本原则、范围、程序及相关当事人的责任，通过分级审批控制，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整。

发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，督促公司执行信息披露管理制度和重大信息报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并同时负责与公司信息披露有关的保密工作，制定保密措施。公司董事、分管领导、部门负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，在相关信息未公开披露前对该信息负有保密义务，并严格遵守公司有关保密工作的管理规定。公司信息披露工作保密机制基本完善，未发生泄露事件或发现内幕交易行为。

二、信息披露安排

公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等

原则。

公司履行披露义务时，应当按照国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实：披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

本制度的内容如与国家有关部门颁布的法律、法规、规章及其他规范性文件有冲突的或本制度未尽事宜，按有关法律、法规、规章及其他规范性文件的规定执行。

第十二条 投资者保护条款

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

一、投资者保护机制

（一）违约事件情形

以下事件发生时，债权代理人 and 债券持有人可以认为发行人违约：

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

2、发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

3、发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

4、发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

5、募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

6、发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其它情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

（二）违约事件处理

1、违约发生时，债权代理人可以行使以下职权：

(1) 向债券持有人公告临时债权代理事务报告。

(2) 如违约事件非经发行人告知的，债权人应在获悉后及时书面通知发行人及债券持有人，以便发行人做出书面确认和解释或采取必要的补救措施。

(3) 在知晓该情形发生之日起及时按照《债券持有人会议规则》的约定召集、召开债券持有人会议。

(4) 债权人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人和/或担保人（如有）偿还本期债券本息。

(5) 如通过债券持有人会议的决议，债券持有人同意共同承担债权人所有因此而产生的法律、诉讼等费用，债权人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1) 提起诉前财产保全，申请对发行人或担保人（如有）采取财产保全措施；

2) 根据债券持有人会议的决定，代理债券持有人对发行人或担保人（如有）提起诉讼/仲裁；或在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，债权人根据债券持有人会议之决议依法代理债券持有人提起或参与上述程序。

(6) 及时报告中国证监会当地派出机构、发改委及相关证券交易所。

2、在本期债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离；

(5) 暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

3、在本期债券的存续期内，发行人出现本协议约定的违约的，应及时、持续做好信息披露工作并提出救济措施。

4、如发生本条所述违约，债权代理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本期债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

二、债券持有人会议规则主要内容

(一) 持有人会议召开的条件

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

1、变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

2、变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

3、变更债券投资者保护措施及其执行安排；

4、变更募集说明书约定的募集资金用途；

5、其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

6、拟修改债券持有人会议规则；

7、拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

8、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

(1) 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(2) 发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(3) 发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(4) 发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(5) 募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

(6) 发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其他情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

9、发行人提出重大债务重组方案的；

10、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 持有人会议的召开程序

1、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。

债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

2、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权代理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

4、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

5、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

6、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

7、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合持有人会议规则的约定。

8、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足持有人会议规则约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

9、因出席人数未达到持有人会议规则的债券持有人会议成立的

最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- （1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- （2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- （3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

（4）本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（三）持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

（1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

（2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的结构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲

突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生持有人会议规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（四）持有人会议的决议生效

1、债券持有人会议对下列属于持有人会议规则约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发

行人单方面享有相应决定权的除外；

(3) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

(4) 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

(5) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

(6) 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第(1)至(5)项目的；

(7) 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除持有人会议规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对持有人会议规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与

发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第十三条 债权代理协议

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请财通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

本节仅列示了本期债券债权代理协议的主要内容，投资者在做出相关决策时，请查阅《债券债权代理协议》的全文。

一、债权代理人的聘任

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）等有关法律法规的规定，发行人兹聘请财通证券股份有限公司为本期债券的债权代理人，财通证券将根据相关法律法规、部门规章的规定、本协议的约定，作为本期债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。

债券持有人认购本期债券视作同意财通证券作为本期债券的债权代理人，且视作同意本协议项下的相关规定。

二、《债权代理协议》主要条款

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

3、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

4、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

5、发行人及其履行信息披露职责的有关人员应当根据法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本协议及交易所其他规定履行信息披露义务，保证发行人及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。发行人及其履行信息披露职责的有关人员应确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。刊登的信息应在证监会或发改委指定网站披露。

6、发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

7、债券信息披露文件涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并出具书面意见。

8、发生债券停牌情形的，停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能

力的影响等。

9、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时披露临时公告，并在2个交易日之内书面/邮件方式通知债权人，根据债权人要求持续书面通知事件重大进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、债券债权人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）债券担保情况发生变更，为债券提供担保的机构发生可能影响其代偿能力的重大事项或者债券信用评级发生变化；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、

重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（22）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（23）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、发改委、交易所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

10、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或债权代理人合理要求的时限内取得本期债券持有人名册，并承担相应费用。

11、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

12、预计不能偿还债务时，发行人应当履行本协议第十条中约定的其他偿债保障措施，并按照债权代理人要求追加担保，因履行

上述偿债保障措施或追加担保而发生的全部费用由发行人承担。

13、发行人出现本协议约定的违约情形时，应当按照本协议第十条中的约定对后续偿债措施作出安排，并及时通知债权代理人及债券持有人，说明事项的起因、目前的状态、可能产生的影响以及拟采取的应急救济措施。债权代理人应召集债券持有人会议，并根据债券持有人会议决议，采取任何可行的法律救济方式维护债券持有人权益。后续偿债措施包括但不限于：

- （1）追加担保人或担保物，并在限定时间内进行代偿处置；
- （2）部分或全部偿付到期债券本息及履行时限；
- （3）重组或破产的安排。

14、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。本期债券设定增信措施的，发行人应当敦促担保人（如有）或担保物（如有）的所有权人，配合债权代理人了解、调查其资信状况、所有权状态等，必要时，债权代理人可要求其提供最近一年的年度审计财务报告、中期报告、征信报告或担保物权属证明文件等信息，并对担保人（如有）或担保物（如有）进行现场检查或重新评估。

15、持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

16、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

17、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

18、发行人应当在本期债券发行前开立募集资金账户，并在募集资金到位后一个月内与债权代理人以及存放募集资金的银行订立募集资金监管协议。协议签署前，发行人不得对募集资金专户（含偿债资金专户）内资金进行任何划转、提取和使用的操作，亦不得设定任何权利限制。

19、发行人应当按照法律法规及募集说明书的约定，准备偿债资金，发行人应当至少提前二十个工作日书面告知债权代理人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，并接受债权代理人的监督，按时履约。

20、发行人在债券信用风险管理工作中应履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

21、发行人应当按照《公司债券信用类债券信息披露管理办法》的有关规定，在重大事项发生后2个交易日内以书面/邮件等方式告知债权代理人，接受并配合债权代理人对该重大事项进展情况的相

关核查工作，按要求完成重大事项的披露义务。

22、发行人应按照证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合债权代理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

23、发行人、增信机构应当按照交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

24、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第三条第9款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人（如有）银行征信记录、募集资金与偿债资金流水；

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

3、债权代理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关

登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况，并检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过公告方式，向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现本协议第三条第9款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向债券持有人公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议召开情形的，应召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债权代理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

8、债权代理人应当指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债

券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。发行人未按规定及时披露重大事项或者债权代理人与发行人发生债权债务等利害关系的，债权代理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时债权代理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、债权代理人已采取或者拟采取的应对措施等。

9、发行人停牌期间未按照规定进行信息披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债权代理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后2个月内出具并披露临时债权代理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

10、在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。

11、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当督促发行人履行本协议第十条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。同时，应将采取的措施告知债券持有人与债券登记托管机构。

12、本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

14、发行人发生违约事项时，债权代理人应当督促发行人、担保人（如有）和其他具有偿付义务的机构或个人等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表

债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。其中的破产（含重整）程序中，债权代理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

15、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后5年。

17、债券存续期间，债权代理人应当按照规定和约定履行下列债权代理职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性 & 偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施

施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告债权代理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本协议、交易所其他规定、募集说明书以及债权代理协议规定或者约定的其他职责。

18、债权人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

19、债权人应当按照交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

20、债权人应当按照证券交易所相关要求开展专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向交易所报告。

21、除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

22、在本期债券存续期内，债权人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

23、债权人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（三）债权代理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券

持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

- （1） 债权人未能持续履行本协议约定的债权人职责；
- （2） 债权人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3） 债权人提出书面辞职；
- （4） 债权人不再符合债权人资格的其他情形。

新的债券债权人，必须符合下列条件：

- （1） 新任债权人符合中国证监会的有关规定；
- （2） 新任债权人已经披露与发行人的利害关系；
- （3） 新任债权人与债券持有人不存在利益冲突。

在债权人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。具体召集程序等事项，依照《债券持有人会议规则》执行。

2、债券持有人会议决议决定变更债权人或者解聘债权代理人的，自会议决议之日，新任债权人继承债权代理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债权人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债权人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权人办理完毕工作移交手续。

4、债权代理人在本协议中的权利和义务，在新任债权人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（四）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方

应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

3、即使本协议有任何相反规定，如果债权代理人因以下事项而无法履行或迟延履行了其在本协议项下应履行的义务，债权代理人均不应就此承担责任：天灾；洪水；战争（无论已宣战或未宣战）；恐怖主义；暴动；叛乱；民众骚乱；罢工；停工；其它劳工行动；大范围内的停电或其它供给的停止；空难；技术故障；任何货币流转系统故障。

第十四条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师北京德恒律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人是一家在中国境内依法设立并依法有效存续的公司法人，具备发行本期债券的主体资格。

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

三、发行人申请发行本期债券符合《证券法》等法律、法规、规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

四、发行人发行本期债券募集资金拟投资项目已经取得现阶段所必需的相关主管部门的批准/备案，募集资金用途符合国家产业政策，符合《证券法》等法律、法规、规范性文件的规定。

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

六、本期债券《募集说明书》格式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，其对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

七、为本期债券发行提供服务的主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行的相关业务资质，符合《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定。

八、本次债权代理人协议、持有人会议规则等所有的法律文件均合法有效。

综上所述，发行人律师认为，发行人本期债券发行已经具备

《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件；与本期债券发行有关的法律事项、法律文件符合中国现行法律、法规、规范性文件的规定；本期债券发行已履行了必要的内部批准和授权程序。发行人不存在对本次发行构成实质性障碍的重大行政处罚。发行人本次发行的《募集说明书》有关本次发行的信息披露真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，且内容符合有关法律、法规及政府主管部门的要求。

第十五条 其他应说明事项

一、上市安排

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

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

三、相关承诺

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

截至募集说明书签署之日，本期债券已签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》。发行人承诺与监管银行、债权代理人签署于本期债券发行前签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》。

第十六条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：缙云县国有资产投资经营有限公司

住所：浙江省缙云县五云街道好溪路9号3层

法定代表人：方昀

联系人：方昀

联系地址：浙江省缙云县五云街道好溪路9号3层

联系电话：0578-3145941

传真：0572-5035832

邮政编码：313300

二、主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人（代）：黄伟建

联系人：王露洁、方北林、陈晓瑜、郑晨骏

联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2005

室

联系电话：0571-87821831

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

邮政编码：310013

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010- 88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部

联系电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人：姚庚春

联系人：王焕军、周书奕

联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

联系电话：010-28193619

传真：010-52805601

邮政编码：100037

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼

联系人：马蕙桐

联系电话：021-60330988

传真号码：021-60330991

邮政编码：200001

七、发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

负责人：王丽

联系人：钱伟

联系地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

联系电话：010-52682888

传真：010-52682999

邮政编码：100033

八、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人（代）：黄伟建

联系人：王露洁、方北林、陈晓瑜、郑晨骏

联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2005

室

联系电话：0571-87821419、0571-87821831

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

九、募集资金监管银行

（一）浙江海宁农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江省嘉兴市海宁市钱江西路278号

负责人：潘民良

联系人：潘民良

联系地址：浙江省嘉兴市海宁市钱江西路278号

联系电话：0573-87024444

邮政编码：314499

（二）浙江稠州商业银行股份有限公司丽水缙云支行

营业场所：浙江省丽水市缙云县五云街道问渔西路108号

负责人：胡剑

联系人：胡剑

联系地址：浙江省丽水市缙云县五云街道问渔西路108号

联系电话：0578-3216276

邮政编码：321403

（三）浙江富阳农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江省杭州市富阳区鹿山街道依江路501号第1幢

负责人：丁松茂

联系人：杜聪

联系地址：浙江省杭州市富阳区鹿山街道依江路501号第1幢

联系电话：0571-63334386

邮政编码：311407

（四）浙江禾城农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江省嘉兴市文昌路1229号

负责人：施贤军

联系人：沈莹

联系地址：浙江省嘉兴市文昌路1229号

联系电话：0573-82093179

邮政编码：314036

（五）嘉兴银行股份有限公司科技支行

营业场所：浙江省嘉兴市南湖区嘉兴世界贸易中心1幢102-108
室

负责人：姚明斌

联系人：李洋

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区嘉兴世界贸易中心1幢102-108
室

联系电话：0573-82314150

邮政编码：314051

（六）金华银行股份有限公司营业部

营业场所：浙江省金华市丹溪路1388号财富大厦1幢102-108室

负责人：李远真

联系人：林海峰

联系地址：浙江省金华市丹溪路1388号财富大厦1幢102-108室

联系电话：0579-82178136

邮政编码：321017

（七）温州民商银行股份有限公司

营业场所：浙江省温州市鹿城区市府路525号同人恒玖大厦一至
三层

负责人：侯念东

联系人：董骏

联系地址：浙江省温州市鹿城区市府路525号同人恒玖大厦一至三层

联系电话：0577-88565940

邮政编码：325088

（八）杭州银行股份有限公司丽水分行

营业场所：浙江省丽水市莲都区丽青路206号

负责人：王冬娟

联系人：王冬娟

联系地址：浙江省丽水市莲都区丽青路206号

联系电话：0578-2668515

邮政编码：323050

十、偿债资金监管银行：温州银行股份有限公司丽水缙云小微企业专营支行

营业场所：浙江省丽水市缙云县五云街道问渔西路608号

负责人：胡秋林

联系人：胡秋林

联系地址：浙江省丽水市缙云县五云街道问渔西路608号

联系电话：0578-3313566

邮政编码：321499

第十七条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：_____



方昀

缙云县国有资产投资经营有限公司



2021年3月17日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

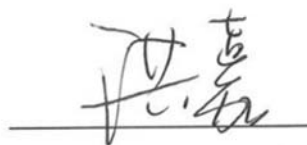
全体董事、高级管理人员：



方昀



王盛



洪嘉

缙云县国有资产投资经营有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

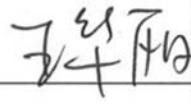
全体监事：



王芳



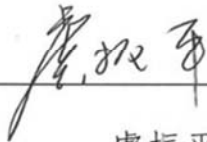
俞锋



王华丽



章瑜



虞振平

缙云县国有资产投资经营有限公司



2022年3月7日

主承销商声明

本公司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。

项目负责人：



王露洁



方北林

法定代表人（代）：



黄伟建

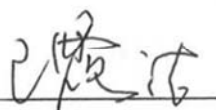
财通证券股份有限公司



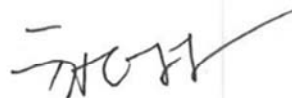
债权代理人声明

本公司已对本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。

项目负责人：

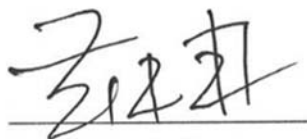


王露洁



方北林

法定代表人（代）：



黄伟建

财通证券股份有限公司

2022年3月17日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：


揭 晖


钱 伟

律师事务所负责人签字：


王 丽



北京德恒律师事务所

2022年3月17日

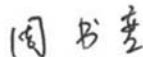
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书及其摘要，确认该募集说明书及其摘要与本所出具的中兴财光华审会字（2019）第 318017 号、中兴财光华审会字（2020）第 318031 号、中兴财光华审会字（2021）第 318066 号的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在该募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认该募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



王焕军



周书奕

审计机构负责人签字：



姚庚春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年2月17日

1101020138103

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字资信评级人员签名： 宋志光 秦明璇

评级机构负责人： 周强

中诚信国际信用评级有限责任公司

2022年3月17日



第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的注册文件；
- (二) 《2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》；
- (三) 发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- (四) 本期债券募投项目之可行性研究报告；
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券代理协议；
- (八) 本期债券持有人会议规则；
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

二、查阅地址

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

(一) 发行人：缙云县国有资产投资经营有限公司

住所：浙江省缙云县五云街道好溪路9号3层

法定代表人：方昀

联系人：方昀

联系地址：浙江省缙云县五云街道好溪路9号3层

联系电话：0578-3145941

传真：0572-5035832

邮政编码：313300

(二) 主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人（代）：黄伟建

联系人：王露洁、方北林、陈晓瑜、郑晨骏

联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2005室

联系电话：0571-87821831

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022年第一期缙云县国有资产投资经营有限公司县城新型城镇化建设

专项企业债券

发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京市	1	▲财通证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街 14 号月新大厦 9 层	吴雪梅	010-68530328

附表二：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	296,459.97	319,453.82	135,018.19	94,517.20
应收票据	-	720.35	-	30.00
应收账款	97,616.16	104,205.54	96,653.54	82,022.57
预付款项	51,904.31	11,981.20	12,005.60	1,111.85
其他应收款	88,885.28	139,478.47	111,359.38	70,208.61
存货	1,047,933.43	800,503.06	678,990.43	717,132.83
其他流动资产	2,810.00	4,756.49	3,081.40	2,873.10
流动资产合计	1,585,609.15	1,381,098.92	1,037,108.53	967,896.16
非流动资产：				
可供出售金融资产	30,072.72	29,972.72	29,116.97	28,041.67
长期股权投资	39,139.16	32,158.35	21,441.74	21,399.85
投资性房地产	11,145.55	11,332.19	8,164.23	2,962.34
固定资产	93,161.78	90,259.12	90,621.13	51,776.71
在建工程	250,981.26	164,648.24	126,874.97	135,413.13
无形资产	22,314.83	22,777.19	24,161.31	24,656.91
长期待摊费用	944.43	1,208.92	364.04	235.73
递延所得税资产	11,720.19	9,821.47	9,737.05	9,608.41
其他非流动资产		-	-	58.65
非流动资产合计	459,479.91	362,178.19	310,481.44	274,153.40
资产总计	2,045,089.05	1,743,277.11	1,347,589.97	1,242,049.56
流动负债：				
短期借款	25,500.00	39,691.57	190.00	28.00
应付账款	8,714.87	3,754.51	1,409.03	12,379.69
预收款项	51,454.23	2,856.33	1,955.79	7,281.62
应付职工薪酬	333.37	661.60	305.55	167.40
应交税费	30,310.18	36,689.93	32,755.27	35,624.39
其他应付款	110,222.65	111,961.70	122,374.18	103,256.65
一年内到期的非流动负债		-	3,000.00	27,000.00

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债合计	226,535.30	195,615.64	161,989.82	185,737.74
非流动负债：				
长期借款	386,360.59	313,727.59	324,124.20	276,933.34
应付债券	142,504.96	71,679.33	-	-
长期应付款	31,706.49	100.00	-	195.00
递延收益	494.34			
非流动负债合计	561,066.38	385,506.92	324,124.20	277,128.34
负债合计	787,601.68	581,122.56	486,114.02	462,866.08
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,072,897.78	977,097.61	716,111.56	654,400.62
未分配利润	62,713.36	63,180.70	52,905.28	40,989.22
归属母公司所有者权益合计	1,185,611.13	1,090,278.31	819,016.84	745,389.84
少数股东权益	71,876.24	71,876.24	42,459.11	33,793.64
所有者权益合计	1,257,487.37	1,162,154.55	861,475.95	779,183.47
负债与股东权益合计	2,045,089.05	1,743,277.11	1,347,589.97	1,242,049.56

附表三：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并净利润表

单位：万元

项目名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	56,763.67	84,927.02	111,837.46	158,690.22
其中：营业收入	56,763.67	84,927.02	111,837.46	158,690.22
二、营业总成本	57,436.28	82,077.48	109,291.68	163,979.05
其中：营业成本	45,197.32	68,464.13	96,710.19	151,250.43
税金及附加	367.64	1,192.10	1,039.63	3,365.13
销售费用	1,821.65	2,306.84	2,816.18	2,580.79
管理费用	5,432.52	7,117.31	8,228.78	6,559.06
财务费用	4,617.15	2,997.10	496.90	223.64
其中：利息费用	6,762.45	3,294.94	701.41	450.91
利息收入	-1,174.95	394.61	247.38	249.91
加：其他收益	2,360.18	10,854.77	16,460.63	32,358.86
投资收益	14.99	266.53	55.15	205.88
资产减值损失	-675.10	521.68	-2,455.48	-637.97
资产处置收益		79.24	48.23	27.08
三、营业利润	1,027.47	14,571.77	16,654.31	26,665.01
加：营业外收入	10.35	63.39	61.04	53.48
减：营业外支出	62.58	282.47	53.29	115.66
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	975.25	14,352.69	16,662.06	26,602.83
减：所得税费用	243.81	3,548.59	4,165.51	6,650.71
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	731.44	10,804.10	12,496.54	19,952.12
1.归属于母公司所有者的净利润	774.25	10,719.96	12,034.00	19,539.67
2.少数股东损益	-42.81	84.14	462.54	412.45

附表四：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	116,163.06	85,618.88	115,050.18	156,233.64
收到的税费返还		-	-	434.89
收到的其他与经营活动有关的现金	49,501.55	11,312.77	20,363.79	38,907.62
经营活动现金流入小计	165,664.62	96,931.65	135,413.97	195,576.15
购买商品、接受劳务支付的现金	240,813.66	166,031.50	201,160.55	187,268.64
支付给职工以及为职工支付的现金	3,505.57	5,261.34	3,863.40	4,497.25
支付的各项税费	6,218.69	8,178.82	16,404.10	13,272.25
支付的其他与经营活动有关的现金	8,176.28	8,423.21	7,310.82	6,905.37
经营活动现金流出小计	258,714.20	187,894.88	228,738.87	211,943.51
经营活动产生的现金流量净额	-93,049.58	-90,963.22	-93,324.90	-16,367.35
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	3,005.00	1,652.30	3,707.00	-
取得投资收益收到的现金	134.18	329.92	55.15	205.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	6.97	121.49	48.97	1,808.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	5,108.87
收到其他与投资活动有关的现金	31,078.58	15,201.32	25,275.00	6,170.21
投资活动现金流入小计	34,224.72	17,305.04	29,086.12	13,293.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	87,819.11	48,328.85	47,975.92	54,011.45
投资所支付的现金	7,200.00	14,635.75	3,280.00	318.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,274.91	-	5,253.04	12,024.00
支付其他与投资活动有关的现金	12,274.91	37,922.46	56,025.62	26,083.54
投资活动现金流出小计	107,294.02	100,887.06	112,534.59	92,437.63
投资活动产生的现金流量净额	-73,069.30	-83,582.02	-83,448.47	-79,144.35
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	95,842.98	288,047.99	145,067.54	106,141.84
取得借款所收到的现金	37,000.00	212,980.89	126,790.00	56,028.00
发行债券收到的现金	71,000.00	-	-	-

项目名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	19,000.00	9,352.72	17,400.00	29,922.44
筹资活动现金流入小计	222,842.98	510,381.61	289,257.54	192,092.28
偿还债务所支付的现金	48,558.57	115,196.61	52,337.14	68,133.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	17,801.67	17,512.13	14,614.92	13,985.30
支付其他与筹资活动有关的现金	9,352.72	37,720.00	5,043.74	16,688.30
筹资活动现金流出小计	75,712.95	170,428.73	71,995.80	98,806.93
筹资活动产生的现金流量净额	147,130.02	339,952.87	217,261.74	93,285.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	-18,988.86	165,407.62	40,488.37	-2,226.35
加：期初现金及现金等价物余额	299,107.51	133,699.89	93,211.52	95,437.88
六、期末现金及现金等价物余额	280,118.66	299,107.51	133,699.89	93,211.52

附表五：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	51,096.38	55,988.83	3,838.06	4,366.68
其他应收款	88,690.51	34,599.78	14,194.38	28,382.34
其他流动资产	-	12.37	-	-
流动资产合计	139,786.89	90,600.98	18,032.44	32,749.03
非流动资产：				-
可供出售金融资产	23,278.67	23,178.67	23,178.67	22,178.67
长期股权投资	434,172.07	397,244.62	337,887.91	353,838.71
投资性房地产	2,277.98	2,464.62	2,713.48	2,962.34
固定资产	11,140.91	11,443.64	11,201.15	11,812.57
无形资产	18,248.38	18,946.77	19,877.97	21,013.05
递延所得税资产	5,010.79	4,377.44	4,154.06	3,795.25
非流动资产合计	494,128.79	457,655.76	399,013.23	415,600.59
资产总计	633,915.68	548,256.74	417,045.66	448,349.61
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00	-	-
应付职工薪酬	3.76	0.16	-	-
应交税费	2,177.87	2,203.07	1,916.84	4,353.30
其他应付款	8,331.42	19,602.15	9,901.78	6,310.38
流动负债合计	30,513.06	41,805.38	11,818.62	10,663.68
非流动负债：				
长期借款		-	3,000.00	4,500.00
应付债券	142,504.96	71,679.33	-	-
非流动负债合计	142,504.96	71,679.33	3,000.00	4,500.00
负债合计	173,018.02	113,484.71	14,818.62	15,163.68
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	418,372.58	389,106.71	357,849.71	390,304.15
未分配利润	-7,474.92	-4,334.67	-5,622.67	-7,118.21

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
归属母公司所有者权益合计	460,897.67	434,772.04	402,227.04	433,185.94
所有者权益合计	460,897.67	434,772.04	402,227.04	433,185.94
负债与股东权益合计	633,915.68	548,256.74	417,045.66	448,349.61

附表六：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司利润表

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	902.16	1,451.71	421.18	5,997.34
其中：营业收入	902.16	1,451.71	421.18	5,997.34
二、营业总成本	4,918.87	5,296.74	2,014.33	4,127.62
其中：营业成本	885.04	270.88	249.20	313.95
税金及附加	29.38	351.88	73.55	2,068.30
销售费用		-	-	-
管理费用	851.36	1,895.89	1,749.00	1,641.87
财务费用	3,153.08	2,778.09	-57.42	103.50
其中：利息费用	3,450.36	2,890.51	22.27	138.73
利息收入	-297.69	113.00	80.22	36.17
加：其他收益	500.00	5,000.00	5,000.18	5,406.34
投资收益	1,659.86	1,061.86	2.85	181.45
资产减值损失	-675.10	-893.53	-1,435.22	-83.35
资产处置收益		41.94	22.12	11.14
三、营业利润	-2,531.95	1,365.24	1,996.77	7,385.30
加：营业外收入		-	0.74	0.06
减：营业外支出	1.45	1.87	3.46	40.05
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,533.40	1,363.37	1,994.06	7,345.30
减：所得税费用	-633.35	75.38	498.51	1,836.33
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,900.05	1,288.00	1,495.54	5,508.98

附表七：

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司现金流量表

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	403.84	1,011.37	1,048.64	6,069.43
收到的税费返还		-	-	406.34
收到的其他与经营活动有关的现金	1,410.96	5,660.85	5,463.11	5,510.68
经营活动现金流入小计	1,814.80	6,672.22	6,511.75	11,986.45
购买商品、接受劳务支付的现金	33.87	22.02	0.34	65.09
支付给职工以及为职工支付的现金	134.82	157.74	154.14	132.96
支付的各项税费	55.66	461.09	4,377.50	132.41
支付的其他与经营活动有关的现金	3,896.37	293.02	322.21	6,199.11
经营活动现金流出小计	4,120.71	933.87	4,854.19	6,529.57
经营活动产生的现金流量净额	-2,305.91	5,738.35	1,657.55	5,456.88
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,666.86	1,076.02	34.17	181.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		41.94	22.86	1,734.17
收到其他与投资活动有关的现金	29,030.00	175.44	17,264.96	-
投资活动现金流入小计	30,696.86	1,293.40	17,321.99	1,915.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	31.39	800.94	0.80	0.42
投资支付的现金	17,950.00	59,370.88	1,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	34,878.05	8,447.00
支付其他与投资活动有关的现金	87,090.31	18,700.00	800.00	-
投资活动现金流出小计	105,071.70	78,871.81	36,678.85	8,447.42
投资活动产生的现金流量净额	-74,374.84	-77,578.42	-19,356.87	-6,531.79
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	500.00	31,257.00	18,608.93	1,957.00
取得借款所收到的现金		109,479.33	-	1,400.00
发行债券收到的现金	71,000.00	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	22,000.00	8,800.00	-	-

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	93,500.00	149,536.33	18,608.93	3,357.00
偿还债务所支付的现金		20,800.00	1,500.00	800.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,911.70	963.04	66.27	2,094.73
支付其他与筹资活动有关的现金	13,800.00	22,700.00	-	-
筹资活动现金流出小计	17,711.70	44,463.04	1,566.27	2,894.73
筹资活动产生的现金流量净额	75,788.30	105,073.28	17,042.66	462.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	-892.45	33,233.22	-656.65	-612.64
加：期初现金及现金等价物余额	35,652.24	2,419.03	3,075.68	3,688.32
六、期末现金及现金等价物余额	34,759.80	35,652.24	2,419.03	3,075.68