



衢州市国有资本运营有限公司

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书摘要

注册金额	30 亿元
本期发行金额	不超过 15 亿元（含 15 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼



住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

签署日期：2022 年 10 月 11 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、本期债券发行前，发行人最近一年末净资产为 8,566,423.63 万元（截至 2021 年末股东权益合计）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 71,753.34 万元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值）。

2、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入为 959,266.07 万元、1,242,231.27 万元、2,008,637.12 万元和 747,177.34 万元，经营性净现金流量净额为-192,774.58 万元、-252,605.02 万元、-241,176.70 万元和-201,170.64 万元，主要系发行人工程建设项目新增投入较大，同时大部分项目尚未完工交付未产生现金流入，故部分年份经营性现金流净额为负值。

3、截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务期末余额合计达 5,739,567.17 万元，近年来公司为满足经营发展需要，扩大投资力度，有息债务规模快速增长，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

4、最近三年及一期，公司政府补贴分别为 51,008.87 万元、45,149.16 万元、45,508.50 万元和 5,231.05 万元，是公司重要的利润来源，公司利润总额对政府补贴存在一定的依赖性。如果补贴款不能及时到位或国家相关政策出现变化，可能对公司的经营和偿债能力产生不利影响。

5、公司主要业务板块包括商品销售、基础设施建设、土地整理开发、保障房销售、水务、酒店业务等板块，受国民经济发展周期的影响较大。而公司的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

6、最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 673,330.87 万元、740,552.87 万元、694,075.77 万元和 657,451.61 万元，占流动资产合计比重分别为 13.41%、10.09%、8.35% 和 7.23%。如果欠款企业发生重大变故，导致发行人其他应收款不能回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

7、最近三年及一期，发行人主营业务综合毛利率分别为 14.03%、22.47%、16.19% 和 16.61%。综合毛利率波动的主要原因是近年来基础设施建设业务、商品销售业务、酒店业务等板块毛利率波动幅度较大。未来，各业务板块的毛利率仍有可能继续波动，从而可能对发行人的综合毛利率和盈利能力产生影响。

8、2021 年度，发行人实现投资净收益 11,226.98 万元、实现公允价值变动损益 44,591.85 万元，其他收益 46,100.38 万元，营业外收入 5,782.24 万元，资产处置收益 950.52 万元，合计取得非经营性损益 108,651.97 万元，占当年净利润的 107.76%，盈利对非经营性损益依赖度较高，存在因非经营性损益变动导致发行人盈利能力波动的风险。

9、最近三年及一期，公司投资性房地产公允价值变动收益为 20,309.42 万元、28,236.79 万元、44,591.85 万元和 0.00 万元，利润总额为 70,160.12 万元、115,682.36 万元、133,521.91 万元和 9,784.55 万元。公司投资性房地产公允价值变动对利润的影响较大，若本期债券存续期内衢州市房地产价格下行导致公司投资性房地产公允价值产生不利变动，可能对公司的盈利水平和偿债能力产生一定不利影响。

10、截至本募集说明书摘要签署日，发行人已在中国货币网公开披露《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年公司债券中期报告财务报表及附注》，提请投资者注意，详见 <http://www.chinamoney.com.cn/>。

根据《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年公司债券中期报告财务报表及附注》，发行人无重大不利变化或其他特殊情形，2022 年 1-6 月合并口径未经审计的营业总收入为 599,663.68 万元，净利润为 28,123.76 万元。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人合并口径未经审计的总资产为 20,048,522.40 万元，总负债为 10,445,570.51 万元，净资产为 9,602,951.89 万元。

二、与本期债券相关的重大事项

1、根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 29 日出具的《衢州市国有资本运营有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人主

体评级 AA+, 评级展望为稳定, 本期债券未进行信用评级。本期债券不满足质押式回购条件。

2、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响, 市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券, 债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动, 从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

3、本期债券仅向符合投资者适当性管理规定的专业投资者发行。本期债券在发行前将按照有关规定, 发行人向上海证券交易所提交本期债券上市交易申请文件, 由上海证券交易所确认符合挂牌条件后发行。本期债券发行完成后五个工作日内, 发行人向中国证券业协会备案, 备案后在上海证券交易所申请上市交易。发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易, 投资者将可能面临流动性风险。

4、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内, 若因不可控制的因素如市场环境发生变化等, 发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金, 将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息, 将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

5、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书摘要的约定, 为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利, 公司已制定《债券持有人会议规则》, 投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券, 即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间, 债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

6、为明确约定公司、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任, 公司聘任了中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人, 并订立了《债券受托管理协议》, 投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

7、2021 年 10 月 29 日，发行人公司名称发生变更，由“衢州市国有资产经营有限公司”变更为“衢州市国有资本运营有限公司”，并已完成工商变更登记。本次公司名称变更不影响主承销商、发行人律师、会计师事务所等中介机构出具的各项核查意见、审计报告等文件的法律效力，相关申报文件继续有效。

目录

重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释义	8
第一节 风险提示及说明.....	10
一、与发行人相关的风险.....	10
二、本期债券的投资风险.....	17
第二节 发行条款.....	19
一、本期债券的基本发行条款	19
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	22
第三节 募集资金运用	23
一、本次债券的募集资金规模	23
二、募集资金运用计划	23
三、募集资金的现金管理.....	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	26
第四节 发行人基本情况.....	28
一、发行人基本情况.....	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	28
三、发行人的股权结构	31
四、发行人的主要权益投资情况.....	31
五、发行人的治理结构等情况	33

六、发行人的董监高情况.....	43
七、发行人主营业务情况.....	47
八、发行人所处行业状况、面临的主要竞争状况、经营方针和战略.....	70
九、媒体质疑事项.....	82
十、发行人违法违规及受处罚情况	82
十一、最近三年及一期是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形.....	82
第五节 发行人主要财务情况	83
一、发行人财务报告总体情况	83
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	97
三、发行人财务状况分析.....	108
第六节 发行人信用状况.....	160
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	160
二、发行人其他信用情况.....	161
第七节 增信机制.....	166
第八节 税项	167
一、增值税.....	167
二、所得税.....	167
三、印花税.....	167
四、税项抵销	168
五、声明	168
第九节 发行有关机构	169
第十节 备查文件.....	173
一、募集说明书及摘要的备查文件如下.....	173
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件 ...	173

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

衢州国资、本公司、公司、发行人、衢州资本	指	衢州市国有资本运营有限公司
控股股东、出资人、实际控制人	指	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	浙商证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	浙江浙经律师事务所
会计师、发行人会计师、审计机构	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
本次债券	指	经公司股东和董事会审议通过，向专业投资者公开发行的不超过人民币 30 亿元的衢州市国有资本运营有限公司 2021 年公开发行公司债券
本期债券	指	衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
公司章程	指	《衢州市国有资本运营有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《债券受托管理协议》	指	《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《衢州市国有资产经营有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》
《账户及资金三方监管协议》	指	衢州市国有资本运营有限公司、监管银行、中信建投证券股份有限公司签订的《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之账户及资金三方监管协议》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

基投公司	指	衢州市基础设施投资有限责任公司
水业集团	指	衢州水业集团有限公司
绿发集团	指	衢州绿色发展集团有限公司
城投集团	指	衢州市城市建设投资集团有限公司
交投集团	指	衢州市交通投资集团有限公司
广源房开	指	衢州广源房地产开发有限公司
瑞城房开	指	衢州瑞城房地产开发有限公司
衢江控股	指	衢州市衢江控股集团有限公司
西投公司	指	衢州市西区投资有限公司
衢州控股	指	衢州控股集团有限公司
最近三年及一期/最近三年及一期末	指	2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月/2019-2021 年末及 2022 年 3 月末
最近三年/最近三年末	指	2019-2021 年度/2019-2021 年末

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关联的风险

（一）财务风险

1、财务管理风险

随着未来投资项目及规模的增加，发行人作为衢州市重要的产业投融资主体，需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金运用的管理，提高资金收益。因此，发行人将面临加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

2、未来投资支出较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人在建及拟建项目未来资本支出规模较大。在项目实施过程中，市场环境等因素有可能发生较大变化，使项目达不到预期收益，存在一定的投资风险，且发行人工程建设项目很大部分为政府委托代建项目，回收期较长。同时，大规模的项目建设也会相应增加发行人负债规模，提高发行人财务杠杆水平，将对发行人的财务稳健性带来不利影响。

3、负债水平上升的风险

发行人建设项目未来投资较多，需要大量资金投入，因此发行人对直接及间接融资需求较大，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加。

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 4,308,097.28 万元、6,537,542.46 万元、8,768,009.74 万元和 9,543,315.15 万元。负债总额随着发行人业务规模的扩大而逐年增长；流动负债分别为 1,316,832.20 万元、1,803,490.93 万元、2,730,764.66 万元和 2,885,133.40 万元，占总负债的比重分别为 30.57%、27.59%、31.14% 和 30.23%，发行人短期偿付压力保持稳定，但随着发行人市场建设规模的扩大，将需要较多长期的资金供给与之匹配，债务偿还有一定压力。

4、政府补贴波动的风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为 58,758.99 万元、89,700.67 万元、100,829.38 万元和 7,131.94 万元，近年呈现一定波动趋势。发行人主营的工程建设和土地整理开发业务等主要都是代建模式，收入来源除了项目本身收取的管理费用外，主要来自政府补贴，2022 年 1-3 月收到政府补助 5,231.05 万元，2021 年收到政府补助 45,508.50 万元，2020 年收到政府补助 45,149.16 万元，2019 年收到政府补助 51,008.87 万元。政府补贴如有下降可能影响企业的偿债能力。

5、收入、利润来源于下属公司的风险

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 408,750.78 万元、460,166.03 万元、1,006,469.23 万元和 226,207.48 万元，净利润分别为 58,758.99 万元、89,700.67 万元、100,829.38 万元和 7,131.94 万元，主要来自于下属公司，且主要来自于衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市城市建设投资集团有限公司、衢州市交通投资有限责任公司、浙江衢州东方集团股份有限公司、浙江衢州水业集团有限公司、衢州绿色发展集团有限公司等公司。若发行人对下属重要子公司控制力丧失或因政府宏观调整导致下属重要子公司出表，亦或出现下属公司经营业绩出现波动或下滑，将会对发行人的经营状况直接产生不利影响，进而影响其偿债能力。

6、存货占比较大及跌价的风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,129,182.15 万元、3,537,720.91 万元、4,770,466.91 万元和 5,108,312.00 万元，占流动资产合计比重分别为 42.42%、48.18%、57.36% 和 56.19%。存货的占比较大往往导致更多的未来计提减值，如果在经济形势不好的情况下存货积压时间太长，庞大的存货跌价准备会导致企业的利润随之下降。此外，发行人的存货主要由开发成本和受托代建构成，由于发行人基础设施建设项目推进，导致发行人最近几年存货占比较大，如果受政策影响导致发行人存货价值下跌较多，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

7、其他应收款较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 673,330.87 万元、740,552.87 万元、694,075.77 万元和 657,451.61 万元，占流动资产合计比重分别为 13.41%、10.09%、8.35% 和 7.23%，如果欠款企业发生重大变故，导致发行人其他应收款不能回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

8、应付账款上升较大风险

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 69,050.41 万元、216,266.62 万元、427,458.95 万元和 323,300.60 万元，占流动负债合计比重分别为 5.24%、11.99%、15.65% 和 11.21%，2021 年末应付账款较 2020 年末增幅为 97.65%，发行人应付账款上升较快，可能会带来一定的财务压力。

9、长期借款上升风险

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,519,004.57 万元、1,862,988.19 万元、2,138,065.00 万元和 2,313,084.24 万元，占非流动负债合计比重分别为 50.78%、39.35%、35.41% 和 34.74%。发行人长期借款占比较高，主要原因是发行人建设项目的建设周期较长，需匹配中长期项目贷款所致，若未来发行人新建项目持续增加并保持高开工率状态，并在短时间内无法进入回收期，则可能面临一定的偿债压力。

10、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入为 959,266.07 万元、1,242,231.27 万元、2,008,637.12 万元和 747,177.34 万元，经营性净现金流量净额为-192,774.58 万元、-252,605.02 万元、-241,176.70 万元和-201,170.64 万元，主要系发行人工程建设项目新增投入较大，同时大部分项目尚未完工交付未产生现金流入，故部分年份经营性现金流净额为负值，对企业经营造成负面影响。

11、营业利润及营业毛利率波动的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 69,654.48 万元、113,154.37 万元、130,729.70 万元和 8,573.18 万元，营业毛利率分别为 14.03%、22.47%、16.19% 和 16.61%，报告期内发行人营业利润及营业毛利率波动较大，整体盈利能力水平稳定性有待进一步加强。

12、盈利能力较弱，主要依靠政府补贴及政府补贴波动的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 69,654.48 万元、113,154.37 万元、130,729.70 万元和 8,573.18 万元，营业毛利率分别为 14.03%、22.47%、16.19% 和 16.61%。发行人盈利能力较弱，主要依靠政府补贴，最近三年及一期，发行人分别获得政府补贴收入 51,008.87 万元、45,149.16 万元、45,508.50 万元和 5,231.05 万元，发行人 2020 年政府补贴有所下降，存在政府补贴波动的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

发行人主要从事的工程建设、酒店经营、商品销售等业务与经济的发展关联紧密，其经营业绩的稳定性、支出的可控性严格依赖于宏观经济的发展趋势。宏观经济的波动会直接影响发行人上述业务，导致发行人存在周期性风险。

2、项目建设风险

发行人对公司投资项目均进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目较多、整体投资规模较大，建设周期长，因此在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金不按时到位、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、多行业经营风险

发行人的经营领域包括工程建设、酒店服务、商品销售、水务、保障房等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平的提升和内部控制提出更高要求。

4、酒店经营行业风险

最近三年及一期，发行人酒店服务板块形成的营业收入分别为 20,684.60 万元、23,641.29 万元、23,746.23 万元和 7,552.22 万元，分别占当期主营业务收入的 5.06%、5.14%、2.36% 和 3.34%。发行人酒店经营占比较大，未来可能受到宏观经济形势、市场竞争、经营决策等因素的影响，存在一定的经营风险。

5、定价机制风险

发行人业务板块中工程建设、水务板块、保障房等产品和服务定价受到政府影响较大，部分产品和服务由于其公共性质而由政府指导定价。未来如果政府指导价格发生变化，或者定价政策发生改变，将对发行人带来一定的定价机制风险。

6、期间费用占比较高风险

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成，发行人最近三年及一期的期间费用分别为 71,847.18 万元、73,993.32 万元、125,738.02 万元和 34,200.17 万元，期间费用占业务收入的比例分别为 17.58%、16.08%、12.49% 和 15.12%。未来发行人可能面临期间费用占比较高从而挤压利润空间的风险。

7、发行人基础设施建设业务委托代建风险

发行人工程建设板块的业务模式为发行人子公司绿发集团、基投公司、城投集团、交投集团等直接承建的政府城市基础设施建设工程，并与衢州市相关的开发区管委会、财政、水利、建设、交通等部门签订委托开发协议，每年根据工程项目建设进度确认项目建设成本。最近三年及一期，发行人工程建设板块收入为 165,056.32 万元、158,386.35 万元、268,598.31 万元和 42,390.15 万元。虽然开发区管委会、财政、水利、建设、交通等部门根据工程项目建设进度确认发行人建设成本，但发行人仍存在收到工程款不及时的风险。

8、部分固定资产和土地使用权未办妥产权证的风险

截至 2021 年末，发行人未办妥权证的部分固定资产及土地使用权余额为 79,475.35 万元。发行人权证未办妥原因并非由于发行人资产存在属权的争议而无法进行办理，系相关手续正在完善，不影响相关建筑物的使用，故以上未办妥权证资产对发行人生产经营不存在重大不利影响。但是，上述未办理权证的土地和房产的办理进度和结果仍存在一定不确定性，可能会对公司的经营产生负面影响。

9、盈利对非经营性损益依赖度较高的风险

2021 年度发行人实现投资净收益 11,226.98 万元、实现公允价值变动损益 44,591.85 万元，其他收益 46,100.38 万元，营业外收入 5,782.24 万元，资产处置收益 950.52 万元，合计取得非经营性损益 108,651.97 万元，占当年净利润的 107.76%，盈利对非经营性损益依赖度较高，存在因非经营性损益变动导致发行人盈利能力波动的风险。

10、货币资金规模较大且受限货币资金较多的风险

根据衢州市国资委《关于印发<衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理办法>的通知》（衢国资发[2016]35 号）《衢州市国资委关于衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理试行具体办法》（衢国资发[2016]36 号），发行人所有 100% 控股国有企业及其他批准纳入的企业均纳入资金集中管理体系。所有成员企业自有资金、代收代管资金、暂借财政间歇资金、财政贴息、补助资金等均纳入集中管理，投向保本的理财产品，资金将优先调剂用于经政府批准的建设项目、归还到期借款的周转等资金需求。调剂借款利率参考中国人民银行公布的贷款基准利率和资金集中管理平均收益率确定，按季结息。因此发行人货币资金与受限货币资金均规模较大。截至 2022 年 3 月末，发行人账面货币资金余额 2,060,343.59

万元，占 2022 年 3 月末发行人总资产的比例为 11.15%。截止 2021 年末，发行人账面货币资金余额 1,505,775.33 万元，占 2021 年末发行人总资产的比例为 8.69%，总体占比较大，其中受限货币资金金额为 761,985.88 万元，主要为定期存款、保证金等。发行人存在因子公司集中使用资金、且资金受限导致实际流动性不足的风险。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

2、在建工程及项目管理风险

发行人在建工程及项目较多，建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，发行人在施工业务项目较多，多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工进度、不能按时完工的风险，从而可能对发行人的经营产生不良影响。

3、多元化经营的风险

发行人的经营领域包括工程建设、商品销售、酒店服务、水务和保障房等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平的提升和内部控制提出更高要求。板块之间跨度较大，不利于统一化管理，随着发行人规模的增大，若管理水平不能及时跟进，将会对发行人的整体发展造成不利影响，面临一定的多元化风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为国有控股公司，公司高层系国资委任命。自成立以来，公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营较为稳定。然而，近年来国内部分企业出现因董事、监事、总经理等高管突然无法正常履职导致董

事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

(四) 政策风险

1、宏观政策调整风险

随着国民经济发展进入不同阶段，以及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整，可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、地方政府政策变化风险

基础设施建设是发行人业务板块之一，该业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前衢州市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策调整等地方政府政策变化给发行人经营带来不利影响的可能。

3、环境保护政策风险

发行人主要业务由工程建设、酒店服务、商品销售、水务板块及其他业务构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

4、补贴政策调整风险

最近三年及一期，发行人分别获得政府补贴收入 51,008.87 万元、45,149.16 万元、45,508.50 万元和 5,231.05 万元，主要用于平衡发行人及其子公司经营中产生的支出。发行人最近三年收到的政府补贴有所波动，且未来补贴政策可能存在一定的调整，由此影响发行人的营业收入和现金来源。

5、土地政策变动风险

土地开发整理业务是发行人工程建设业务中占比较大的业务，近年来，土地受政府宏观调控的政策影响较大，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人在经营过程中一定程度上依赖金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施、工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或国家进一步提高贷款利率水平，将提高公司的资金使用成本，需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理挂牌交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券挂牌交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券挂牌交易的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据现实情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期，仍可能存在不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，使得目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。报告期

内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：衢州市国有资本运营有限公司。

（二）债券全称：衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 9 月 14 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意衢州市国有资产经营有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3016 号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）发行金额：

本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：

本期债券分为两个品种。品种一为 3 年期；品种二为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 10 月 17 日。

（十二）付息方式：

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 10 月 17 日；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 10 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 10 月 17 日，品种二的兑付日期为 2027 年 10 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的 19 衢资 01 的本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

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

（二十五）配售规则与网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。网下配售原则与发行公告一致。

（二十六）向公司股东配售：本期债券不向公司股东配售。

（二十七）发行首日：2022 年 10 月 14 日。

（二十八）到期日：本期债券品种一的到期日为 2025 年 10 月 17 日，本期债券品种二的到期日为 2027 年 10 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（二十九）计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2022 年 10 月 17 日至 2025 年 10 月 16 日，本期债券品种二的计息期限为 2022 年 10 月 17 日至 2027 年 10 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（三十）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（三十一）联席主承销商：浙商证券股份有限公司。

（三十二）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（三十三）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

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

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2022 年 10 月 12 日。

发行首日：2022 年 10 月 14 日。

发行期限：2022 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 17 日，共 2 个交易日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。

2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 10 月 20 日。

3. 本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

发行人于 2020 年 5 月 21 日召开董事会议，同意发行人公开发行不超过 30 亿元人民币（含 30 亿元）的公司债券。

2020 年 5 月 25 日，发行人股东衢州市人民政府国有资产监督管理委员会出具股东决议，同意发行人公开发行总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年），具体事宜授权董事会根据市场情况和发行人资金需求情况确定。

发行人于 2021 年 9 月 14 日获得中国证券监督管理委员会（证监许可〔2021〕3016 号）同意面向专业投资者发行面值不超过（含）30 亿元的公司债券的注册。本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、募集资金运用计划

本次债券的发行总额为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行人在上述总额度内采用分期发行，本期债券发行总额为不超过 15 亿元（含 15 亿元），扣除发行费用后拟用于偿还回售的 19 衢资 01 的本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化发行人债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还具体的到期或回售的公司债券明细。

发行人承诺，本期公司债券募集资金用于偿还回售公司债券本金的，该笔回售的公司债券不得进行转售。若该笔回售的公司债券已转售的，则发行人承诺不会发行本期公司债券。如本期债券发行时间晚于上述债券行权回售或到期时间，发行人可能使用自有资金偿还上述债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用的自有资金。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（主要用于偿还借款、支付利息、工程款等，单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

综合考虑目前发行人借款成本及到期时间，发行人本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细情况

单位：年、亿元

序号	发行主体	债券简称	起息日	期限	回售日期	到期日	发行规模	债券余额	拟使用募集资金金额
1	衢州市国有资本运营有限公司	19 衢资 01	2019-10-24	3+2	2022-10-24	2024-10-24	15	15	15
合计							15	15	15

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会审议通过，并事先按《债券持有人会议规则》及相关法律法规要求履行必要的协商和披露程序。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司根据相关法律法规的规定设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将设立募集资金使用专项账户。

3、偿债资金的归集

发行人将设立偿债资金专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，债券受托管理人应敦促发行人立刻划拨足额资金。

4、受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每季度检查募集资金专户及偿债保障金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印公司募集资金专项账户、偿债保障金专户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- (一) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；
- (二) 假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 15 亿元；
- (三) 假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表；
- (四) 假设本期债券募集资金 15 亿元全部用于偿还 19 衢资 01 本金；
- (五) 假设公司债券发行在 2022 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表：本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2022年3月31日		模拟变动额
	历史数	模拟数	
流动资产合计	9,091,185.83	9,091,185.83	-
非流动资产合计	9,381,141.40	9,381,141.40	-
资产总计	18,472,327.22	18,472,327.22	-
流动负债合计	2,885,133.40	2,735,133.40	-150,000.00
非流动负债合计	6,658,181.75	6,808,181.75	+150,000.00
负债合计	9,543,315.15	9,543,315.15	-
所有者权益合计	8,929,012.07	8,929,012.07	-
资产负债率(%)	51.66	51.66	-
流动比率	3.15	3.32	0.17

1、对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行，且募集资金均用于偿还 19 衢资 01 本金，以 2022 年 3 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率将保持不变。

2、对发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行，且募集资金均用于偿还 19 衢资 01 本金，以 2022 年 3 月末合并报表口径为基准，发行人的流动比率有所提升，短期偿债能力有所提高。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；本期债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2021 年 9 月 14 日取得证监会出具的 30 亿元公开发行公司债券的批复，并于 2021 年 11 月 18 日发行 4.5 亿元公司债券、于 2022 年 2 月 28 日发行 10 亿元公司债券。

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

表：发行人截至募集说明书摘要签署日已发行公司债募集资金使用情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	募集资金用途	募集资金已使用规模
22 衢资 01	10.00	10.00	3.68%	3 年	2022-03-02	2025-03-02	用于偿还 20 衢金 01 本金、21 衢金 01 本金	10.00
21 衢资 02	4.50	4.50	3.44%	3 年	2021-11-18	2024-11-18	用于偿还 17 汇盛 01 本金	4.50

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：衢州市国有资本运营有限公司

法定代表人：姜宏强

注册资本：人民币 511,269.44 万元

实缴资本：人民币 511,269.44 万元

设立日期：1999 年 04 月 02 日

统一社会信用代码：91330800704600530L

住所：浙江省衢州市柯城区芹江东路 288 号 3 幢 A503 室

邮政编码：311400

所属行业：综合类

经营范围：投资性的资本经营

联系电话：0570-3810194

传真：0570-3810177

信息披露事务负责人及其职位：何刚亮（董事、副总经理、财务负责人）

信息披露事务负责人联系方式：0570-3810199

办公地址：衢州市柯城区芹江东路衢时代创新大厦 3 号楼 A 栋 605 室

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 17,334,433.36 万元，负债总额为 8,768,009.74 万元，所有者权益总额 8,566,423.63 万元。2021 年，发行人实现营业收入 1,006,469.23 万元，利润总额 133,521.91 万元，净利润 100,829.38 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人资产总额为 18,472,327.22 万元，负债总额为 9,543,315.15 万元，所有者权益总额 8,929,012.07 万元。2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 226,207.48 万元，利润总额 9,784.55 万元，净利润 7,131.94 万元。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为衢州市资产收售有限责任公司，成立于 1999 年 4 月 2 日，根据衢国资委[1999]4 号《关于同意投资设立衢州市资产收售有限责任公司的批复》，为安置破产企业职工、防止国有资产在企业破产流失，经衢州市国有资产管理委

员会批准设立，隶属于衢州市国有资产管理委员会。成立时注册资本为 100.00 万元。

（二）发行人自设立以来的主要历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003-07-10	增资	公司注册资本由 100.00 万元增加至 22,000.00 万元。
2	2006-12-18	出资人变更	公司出资人由衢州市人民政府变更为衢州市财政局。
3	2012-09-04	出资人变更	出资人由衢州市财政局变更为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。
4	2018-08-15	增资	发行人增加注册资本 16,000.00 万元，注册资本变更为 38,000.00 万元。
5	2019-11-25	增资	发行人增加注册资本 162,000.00 万元，注册资本变更为 200,000.00 万元。
6	2020-07-27	股权划转	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转其持有的 1.90% 股权至浙江省财务开发有限责任公司。
7	2021-06-15	增资	发行人增加注册资本 3,459.7728 万元，注册资本变更为 203,459.7728 万元。
8	2021-10-29	名称变更	发行人更名为“衢州市国有资本运营有限公司”。
9	2021-10-29	增资	发行人增加注册资本 296,540.2272 万元，注册资本变更为 500,000.00 万元。
10	2021-12-30	增资	发行人注册资本由 500,000.00 万元变更为 511,269.44 万元。

2003 年 7 月 10 日，根据衢州市人民政府办公室[2003]106 号抄告单的规定，发行人更名为衢州市国有资产经营有限公司；出资人变更为衢州市人民政府；以衢州市资产收售有限公司可转作资本的净资产（其中包含货币资金 100.00 万元和 900.00 万元为办公设备）和 2.1 亿元债权无偿划入作为公司注册资本（现债权以货币资金形式全额收回）；同时将已成立的浙江汇盛投资集团有限公司、衢州市交通投资有限公司、衢州市城建投资有限公司、衢州市高新园区创业投资有限公司、衢州市基础实施投资有限责任公司的国有股股权划转为公司持有。至此，衢州市国有资本运营有限公司注册资本增加至 22,000.00 万元。

2006 年 12 月 18 日，根据衢州市人民政府办公室[2006]209 号抄告单，发行人的出资人由衢州市人民政府变更为衢州市财政局。

2012 年 9 月 4 日，衢州市人民政府专题会议纪要[2012]46 号文明确，衢州市国有资产经营有限公司整体划转衢州市国有资产监督管理委员会（后更名为“衢州

市人民政府国有资产监督管理委员会”）管理，至此，发行人的出资人由衢州市财政局变更为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2018 年 8 月 15 日，发行人增加注册资本 16,000.00 万元，注册资本变更为 38,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2019 年 11 月 25 日，发行人增加注册资本 162,000.00 万元，注册资本变更为 200,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2020 年 7 月 27 日，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转其持有的 1.90% 股权至浙江省财务开发有限责任公司。

2021 年 6 月 15 日，发行人增加注册资本 3,459.7728 万元，注册资本变更为 203,459.7728 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为衢州市国资委以货币方式出资，并依法办理工商变更登记备案手续。

2021 年 10 月 29 日，经衢州市国有资产经营有限公司股东会决定，发行人更名为衢州市国有资本运营有限公司。同时，发行人增加注册资本 296,540.2272 万元，注册资本变更为 500,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2021 年 12 月 30 日，经衢州市国有资本运营有限公司股东会决定，发行人增加注册资本 11,269.4376 万元，注册资本变更为 511,269.4376 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人注册资本为 511,269.4376 万元，出资人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会和浙江财务开发有限责任公司，分别持股 98.13% 及 1.87%。实际控制人及控股股东为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（三）重大资产重组情况

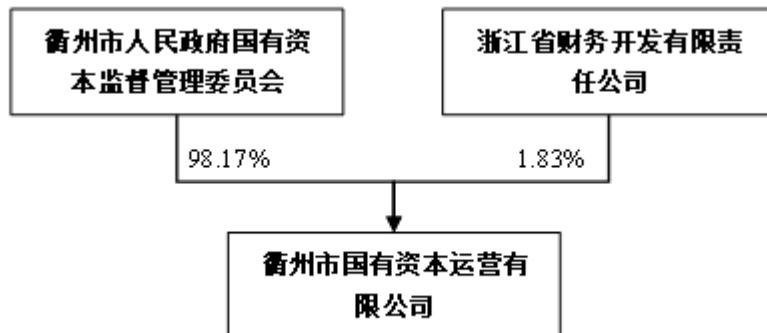
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要签署之日，公司的实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会系根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅《关于印发衢州市深化完善政府机构改革方案的通知》(浙委办〔2005〕9号)精神设置成立，为市政府直属正县级特设机构。市政府授权衢州市人民政府国有资产监督管理委员会代表国家履行国有资产出资人职责，监管范围是市属经营性国有资产。衢州市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的控股比例为 98.17%，所有股权无质押情况。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要子公司共有 9 家，情况如下：

截至 2022 年 3 月末主要子公司具体情况及其 2021 年度/末财务数据									
单位：亿元，%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	衢州控股集团有限公司	投资管理	100.00	332.81	93.54	239.27	18.68	0.23	否
2	衢州市基础设施投资有限责任公司	基建投资	100.00	243.81	121.35	122.46	1.88	1.25	否
3	衢州市交通投资集团有限公司	交通投资	100.00	280.02	126.09	153.94	20.50	1.86	否
4	衢州绿色发展集团有限公司	投资管理	100.00	292.03	185.22	106.81	13.10	0.22	否
5	衢州市城市建设投资集团有限公司	资产经营管理	100.00	219.86	104.93	114.93	21.56	0.88	否
6	浙江衢州东方集团股份有限公司	商业综合	36.43	29.20	20.76	8.44	12.80	0.54	否
7	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司	资产经营	100.00	192.92	110.35	82.57	5.59	1.20	否
8	衢州市衢江控股有限公司	商务服务业	100.00	300.99	134.62	166.37	17.07	2.15	否
9	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	商务服务业	100.00	117.44	7.66	109.78	4.68	0.52	否

（二）参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

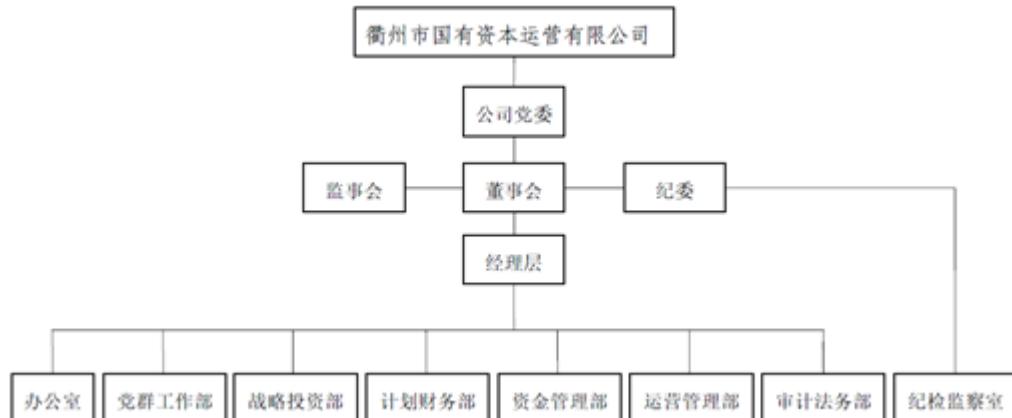
发行人为投资控股型公司，对于子公司的管理制定了完善的制度。发行人加强对控股子公司的管理，根据《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章制定了控股子公司管理办法，分别对子公司的人员、财务、审计、投融资、担保等方面做出了规定，提高母子公司整体运作效率和抗风险能力。发行人业务主要有子公司负责运营，母公司资产状况良好，利润主要来自于核心子公司基础设施建设、商品销售业务板块，且发行人资信状况良好，直接和间接融资渠道顺畅，具有较强的融资能力。鉴于发行人对下属子公司控制力较强，核心子公司经营性盈利能力较强。综上所述，发行人总体资产情况良好，有息负债规模相对可控，对下属子

公司管控能力强，能左右下属子公司的资金调配及经营策略，故发行人的控股型架构不会对本次债券偿付产生重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人的治理结构

根据《衢州市国有资本运营有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），发行人是衢州市人民政府批准，授权管理、经营国有资产的国有独资企业，是衢州市属国有企业集团集中、统一的出资和融资平台，为市属国有企业集团提供融资、资金管理等服务。公司的宗旨是按照衢州市经济社会发展战略，筹集和引导社会资金，保证基础设施项目和重点建设项目的投资需要，切实履行国有资产出资人权益，强化国有资产经营，提高效益，促进衢州市经济建设和社会事业发展。

按照《公司法》要求，该公司设立了董事会、监事会和经营管理层。董事会是公司的决策机构，对出资人负责。监事会对公司实行监督，保障出资人的利益。经营管理层行使董事会授予的职权，管理公司日常经营事务，对董事会负责。董事会、监事会成员由衢州市国资委委派人员和公司职工代表组成。公司设股东会，由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会与浙江省财务开发有限责任公司组成。

（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) 选举经衢州市国资委提名的，非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 4) 选举经衢州市国资委提名的，非由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作出决议；
- 10) 对发行公司债券作出决议；
- 11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 12) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- 13) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，其成员为六人，其中包括公司职工代表董事一人。董事会成员由衢州市国资委提名，由股东会选举产生；但是，董事会成员中的职工代表董事由公司职工通过职工代表大会选举产生，选举结果报市国资委备案。董事每届任期三年，任期届满，经提名和选举，可以连任。公司董事会主要行使下列职权：

- 1) 向股东汇报工作；
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或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) 制定公司的基本管理制度；

- 11) 在股东会规定的权限内就公司的对外投资、融资、资产抵押及担保事项作出决定，限额以上的投资、融资及担保等事项须经股东会批准；
- 12) 公司章程或股东会授予的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会成员为 5 人，其中：职工代表 3 名。职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，选举结果报衢州市人民政府国有资产监督管理委员会备案，其他 2 名监事由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会提名，由股东会选举产生。

公司监事会主要行使下列职权：

- 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质询或者建议；
- 5) 法律法规规定的其他职权。

(4) 经理层

公司设经理一人，由董事会决定聘任或者解聘，经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会同意，董事会成员可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

- 1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 拟定公司年度经营计划和投融资方案，拟定年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- 7) 决定聘任或者解聘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。

2、发行人的组织机构

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

主要组织机构的职责如下：

（1）办公室

负责集团公司行政事务管理、综合协调工作，组织拟订集团公司相关工作管理制度，并检查督促制度执行情况；负责上级机关及集团公司重大工作部署及工作决定督办督查工作；负责集团公司相关文稿的起草、印发及监督执行，外部来文的签收、登记和领导批示后的传阅、转发工作；负责集团公司会议会务、会议记录、会议纪要及会议宣传贯彻工作；负责集团公司对外信息工作；负责集团公司内外单位、部门间联系协调工作，组织或配合集团公司大型活动；负责集团公司微信公众号及信息维护，组织或配合进行企业宣传；负责保管集团公司公章等有关证照；负责集团车辆、办公环境、报刊订阅、员工工作用餐、办公用品日耗品采购及各项后勤管理工作；负责集团公司的公务用车及驾驶员管理工作；负责集团公司固定资产、低值易耗品、办公用品、办公家具和设施设备管理及各单位固定资产管理指导工作；负责监督规范集团各类档案管理；负责督查公司领导安排的各项工工作；负责安全生产管理工作；领导交办的其他工作。

（2）党群工作部

协助党委书记、工会主席做好党群系统管理工作；贯彻党和国家方针、政策及上级的指示决定，制定完善并组织实施工作计划；负责党建、党风廉政建设、教育培训、人力资源、工青妇等工作落实、指导、督查工作；负责集团人员编制、劳动工资、社会保障、录用调配、职工奖励、人才交流、人事统计、职称评审、人事档案、职工个人年度考核等各项人事管理工作；负责文明创建有关牵头、协调、检查工作；负责统战相关工作；负责保密事务管理工作；领导交办的其他工作。

（3）战略投资部

根据集团发展战略，开展相关行业研究，探索有助于集团发展的新领域、新项目，搜集有关信息，提出投资建议，进行投资可行性分析；负责集团投资项目开发、运作与管理，负责跟踪项目进展，及时提供反馈信息，为集团公司领导决策提供参考依据；负责集团战略投资对外联络及谈判工作，组织规范集团公司的资本

运作，整合内外部资源，推进公司战略目标的实现；负责集团公司投资管理体系制度建设和完善、参与制订项目投资相关业务流程和业务标准；负责制定并组织实施集团公司与外部机构的项目合作方案，与战略合作方保持良好关系；负责收集有关国家政治、经济等宏观环境、行业动态、市场发展趋势等外部信息和相关政策法规；承担公司履行所出资企业出资人职责的相关工作；领导交办的其他工作。

（4）计划财务部

会计凭证录入、审核，报表生成；定期编制财务分析报告；对内、对外提供各项财务数据；负责各核算主体的会计档案保管；财务预算编制及全面预算审核汇总；负责市国资体系财务信息化、核算标准化工作；负责集团及直管子公司费用报销审核；按时完成各项税费申报；其他与财务核算相关的工作；领导交办的其他工作。

（5）资金管理部

负责市国资运营公司资金池运作管理，包括系统管理、成员单位账户管理、资金存放、资金调剂、收益计算及分配、流动性管理；负责市国资运营公司和直管子公司账户的管理、账户资金收付；审核各单位资金预算，编制整体资金预算；对接信用评级，负责信用等级维护和提升；负责集团对外融资，统筹及指导直管子公司对外融资；负责融入资金的使用和调配；负责融资的存续期管理，确保信息披露合规，并按时还本付息；其他与资金管理、融资相关的工作；领导交办的其他工作。

（6）运营管理部

负责根据集团年度经营目标和计划，确定子公司的经营业绩目标，制定经营业绩责任书；负责统筹集团信息化、标准化工作；负责制定集团运营管理相关制度，完善并不断优化运营管理及操作流程；根据公司法和章程规定的相关职责，负责公司治理层面的指导和管理，包括子公司登记设立、子公司增减资及合并分立（破产清算）、章程管理、挂名及外派人员管理；经营业绩管理、制度（业务）建设指导、三会一层治理、业务统筹及统计分析；重大事项决策等工作；负责国有股权管理工作；负责集团和子公司绩效考核管理，形成绩效考核制度，加强子公司经营业绩管理及监督执行；负责集团和子公司资源统筹协调工作；负责集团 OA 办公系统的运行维护；领导交办的其他工作。

（7）审计法务部

负责建立健全风控、法务、内审等有关制度，并对其他相关制度进行审核；负责协调处理经营、管理、重大决策中的法律事务及其他风险事项；负责牵头开展风控管理、内部合规的审查、稽核、评估工作；负责审核合同及其他法律文书，监督具体执行情况等；负责沟通、协调、应对及备案相关涉诉案件；负责律师对接及律师库管理工作；负责组织开展内审工作及配合国家审计部门、社会审计机构的各项审计工作；领导交办的其他工作。

（8）纪检监察室

负责具体落实集团公司纪检监督的工作；负责开展公司违规经营投资损失责任追究工作；负责公司党委、党支部、党员干部贯彻执行党的路线、方针、政策和决议的监督检查；负责开展党风廉政建设和反腐败工作的宣传、教育、监督检查工作；负责对公司重大事项决策、干部人事任命、大额资金收付、重大项目投资、重大项目建设等监督检查；负责受理有关涉嫌违反党纪、职务违反和职务犯罪等问题的举报，提出处置意见并负责问题线索初步核实及审查调查工作；领导交办的其他工作。

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

1、财务管理

为加强发行人的财务管理，规范财务行为，发行人依据有关法律法规和公司章程，制定了《衢州市国有资本运营有限公司财务管理制度》。根据《衢州市国有资本运营有限公司财务管理制度》，财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任，承担筹集资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全；建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；财务核算的管理，提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，配合综合部定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书等多项职能。同时，发行人财务管理制度针对资本金和负债管理、流动资产管理、长期

资产管理、收入管理、成本费用管理、利润及利润分配管理等多个方面作出了具体规定。

2、预算管理

为完善衢州市国有资本运营有限公司内部控制，进一步优化业务流程和资源配置，增强企业核心竞争力，提高企业管理水平，实现企业价值最大化目标，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司全面预算管理办法》。根据《衢州市国有资本运营有限公司全面预算管理办法》，发行人全面预算涵盖投资、融资以及日常经营的各个环节，发行人各项经济活动全部纳入预算管理。发行人通过全面预算制度对现金收支、经济效益、资金筹集与使用及年度末资产负债情况做出合理预计和安排，加强应收应付款项的预算控制，增强现金保障和偿债能力，提高资金使用效率。

3、投融资管理

为规范发行人的投融资行为，防范投融资风险，提高投资收益，发行人不断规范投融资管理，制定了《衢州市国有资本运营有限公司投融资管理制度》。发行人对外借款，包括短期借款、长期借款、票据贴现、发行债券须经公司董事会及公司出资人审批；下属单位及关联企业之间的内部拆借须经公司董事会批准。发行人的投资审批权由公司董事会和出资人行使，发行人制定产业发展中长期规划和年度投资方案，报公司董事会和出资人审议批准，投资项目最终由公司董事会和出资人批准后实施。

4、担保管理

为切实加强担保合同管理，维护公司的合法权益，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司对外担保管理制度》，对担保行为进行了规范。发行人决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况，对申请担保单位的资信状况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估，审查内容包括但不限于申请担保单位的基本资料，债权人的姓名，担保方式、期限、金额，与申请担保相关的合同等，以及反担保的固定资产的权属证明文件等资料，其他说明申请担保单位资信情况的资料。财务管理部审查后应出具担保业务评估报告并经分管领导和总经理审核同意后报董事会批准。

5、关联交易

关联交易方面，公司董事会和出资人负责关联交易的审批和披露。财务管理部门履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

6、下属子公司的管理

为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司子公司管理办法》，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。

子公司在发行人总体经营方针下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产，遵守发行人对子公司的各项制度规定；子公司发展计划必须服从和服务于发行人总体规划，在发行人发展规划框架下，细化和完善自身资产布局和发展规划。

发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理，同时子公司内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

子公司应根据国家法律法规及发行人规定制定本公司的财务管理制度，按月编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据。子公司应按照发行人编制合并会计报表的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。

7、信息披露制度

为规范公司的披露行为，加强信息披露事务管理，促进中心依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规及《衢州市国有资本运营有限公司章程》等有关规定，制订《衢州市国有资本运营有限公司信息披露事务管理制度》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

发行人设立信息披露事务管理部门，受信息披露工作负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。管委会成员、高级管理人员、部门负责人和子

公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，公司的出资人和公司的关联人也承担相应的信息披露义务。公司的各控股子公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向管委会主任和信息披露工作负责人报告。发行人严格遵守《信息披露事务管理制度》规定，切实履行信息收集、传递、编制、审核、审议和披露等相应环节职责，确保信息披露的真实、准确、完整和合规。

8、运营内控制度

为了加强本部及子公司的资金运营和管理，发行人明确了公司资金支付的审批权限，以及对融资、货币资金、银行存款、开户等的计划和调度权限。公司对资金账户管理、资金集中管理和现金管理作了规定，同时要求货币资金收支与记账的岗位分离；货币资金收支所涉及的相关密码、密钥不得由一人保管，票据的保管员不得保管支取货币资金的全部印章；出纳人员不得兼任稽核、会计档案保管和收入、支出、费用、债券、债务账簿的登记工作；不得由单人办理货币资金业务的全过程。

9、资金管理模式

发行人在资金预算和筹集、资金运营和管理、资金支付和调度等方面，对本部及下属子公司、对各级有权人设置了不同的分工和授权。发行人严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

10、短期资金调度应急预案

发行人针对短期资金调度制定了应急预案，涵盖表内外各项业务以及境内外所有可能对其短期资金调度产生重大影响的业务部门和分支机构。公司通过现金流量测算和分析框架，有效计量正常和压力情景下未来不同时间段的现金流缺口。根据业务规模、性质、复杂程度、风险水平及市场影响力等，制定有针对性的短期资金调度应急预案，包括设定风险限额等。当发生短期资金调度问题时，启动应急预案，管理层通过向董事会报批，将通过公司内部资金划转、出售金融资产或其他形式的手段，保证短期资金调度顺畅。

11、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了《衢州市国有资本运营有限公司重大突发事件总体应急预案》，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、组织机构、工作职责、工作程序、奖惩规定等，其中包括短期资金调度应急处理预案。

预案中规定发行人成立重大突发事件应急处理领导小组（下称“领导小组”），作为发行人处置重大突发事件的最高指挥机构。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立

发行人具有独立的企业法人资格，在其营业执照核准范围内，以其全部法人财产，自主经营，自负盈亏，独立核算。

2、人员独立

发行人非职工代表董事由发行人控股股东提名，经股东会选举产生，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，董事长由控股股东从股东会成员中指定。公司董事会有权聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

4、机构独立

发行人具有完善的公司治理结构和健全的公司组织机构，其各个职能部门均独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

5、财务独立

发行人在会计机构、会计人员、会计账簿等财务方面拥有自主权，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，独立核算，能够独立作出财务决策。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
姜宏强	董事长	2022.4.29-2025.4.29	是	否
戴泾平	董事、总经理	2022.4.29-2025.4.29	是	否
何刚亮	董事、副总经理、财务负责人	2022.4.29-2025.4.29	是	否
杜蔚萍	董事、副总经理	2022.4.29-2025.4.29	是	否
李天成	董事	2022.7.1-2023.6.30	是	否
王茜茜	职工董事	2022.4.29-2025.4.29	是	否
刘琪	监事	2022.4.29-2025.4.29	是	否
杨阳	监事	2022.4.29-2025.4.29	是	否
徐亚妮	职工监事	2022.4.29-2025.4.29	是	否
缪水琴	职工监事	2022.4.29-2025.4.29	是	否
周艺瑶	职工监事	2022.4.29-2025.4.29	是	否

注：1、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员未有公务员兼职、领薪情况。符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

2、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员的委任期限三年一届，到期由衢州市国资委发文委任。

3、监事会中职工监事的人数为 3 人，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。

2022 年 4 月，董事会成员由何刚亮、徐永兴、潘涯变更为姜宏强、戴泾平、何刚亮、杜蔚萍、王茜茜，董事长由何刚亮变更为姜宏强。发行人监事成员由江琳、龚晓明、姜伟康、吴梅芬、姜丽平变更为刘琪、杨阳、徐亚妮、缪水琴、周艺瑶。发行人总经理由何刚亮变更为戴泾平。2022 年 7 月，发行人新增董事李天成。

发行人董事、监事、高级管理人员变动较大，主要为公司经营过程中的正常变更，上述人事变动不会对发行人日常管理，生产经营及偿债能力以及董事会决议等内部决议有效性产生不利影响。

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、董事

姜宏强先生，1972 年 2 月出生，硕士研究生学历，中共党员。1993 年 8 月至 1997 年 12 月，衢州市地方税务局第一分局干部；1997 年 12 月至 2002 年 11 月，衢州市地方税务局征管分局干部、科员；2002 年 11 月至 2011 年 12 月，衢州市地

方税务局直属分局副局长；2011年12月至2012年11月，衢州市地方税务局征收管理处处长；2012年11月至2013年10月，衢州市国资委投融资管理处处长；2013年10月至2014年6月，衢州市国资委综合处处长；2014年6月至2018年8月，衢州控股集团有限公司董事长、总经理；2018年8月至2020年1月，衢州市金融控股集团有限公司副总经理；2020年1月至2022年1月，衢州市金融控股集团有限公司党委书记、董事长、总经理。现任衢州市国有资本运营有限公司党委书记、董事长，衢州控股集团有限公司党委书记、董事长。

戴泾平先生，1977年4月出生，大学本科学历，无党派人士。1997年9月至2002年12月，衢州市地方税务局稽查局科员；2002年12月至2008年12月，衢州市财政局农业处科员；2008年12月至2010年4月，衢州市财政局企业处副处长；2010年4月至2012年12月，衢州市财政局投资处副处长、衢州市国资委产权处副处长，期间2011年11月至2012年11月，挂职杭州市萧山区财政局副局长；2012年12月至2018年9月，衢州市国资委产权处处长；2018年9月至2022年1月，衢州市金融控股集团有限公司副总经理。现任衢州市国有资本运营有限公司董事、总经理，衢州控股集团有限公司董事、总经理。

何刚亮先生，1976年11月出生，大学本科学历，中共党员。1996年11月至2002年11月，衢州市审计局办事员、科员；2002年11月至2005年8月，衢州市经济体制改革委员会办公室产业体制处副处长；2005年8月至2006年9月，衢州市财政局国有资产综合管理处工作；2006年9月至2010年12月，衢州市财政局非经营性资产管理处、国资委企业资产监管处副处长；2010年12月至2012年11月，衢州市财政局正科级干部（衢州市援疆指挥部办公室主任）；2012年11月至2014年1月，衢州市财政国库支付中心副主任（衢州市援疆指挥部办公室主任）；2014年1月至2015年12月，衢州市财政国库支付中心副主任；2015年12月至2020年6月，衢州市财政局教科文处处长、企业处处长；2020年6月至2022年1月，衢州市国有资本运营有限公司董事长、总经理。现任衢州市国有资本运营有限公司党委委员、董事、副总经理、财务负责人，衢州控股集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

杜蔚萍女士，1975年11月出生，大学本科学历，中共党员。1997年9月至2010年10月，衢州日报社工作，历任记者、编辑、首席记者、新闻网副主编等职务；2010年10月至2012年10月，衢州市发改委工作，任衢州市发展规划院副

院长；2012年10月至2013年11月，衢州市国资委工作，任衢州市国有企业监事管理中心副主任；2013年12月至2019年3月，衢州市国有企业监事管理中心主任；2019年3月至2020年5月，衢州市国资委下属国资国企改革发展服务中心主任；2020年5月至2022年1月，衢州市金融控股集团有限公司党委委员、副总经理。现任衢州市国有资本运营有限公司党委委员、董事、副总经理，衢州控股集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

李天成先生，1966年8月出生，大学本科学历，中共党员。1989年7月至2000年2月，出任天津市气体压缩机厂副厂长；2000年2月至2011年1月，出任天津市气体压缩机厂副董事长；2011年1月至2014年9月，出任中节能（天津）投资集团有限公司企管部部长；2011年7月至2018年4月，出任天津国能滨海投资有限公司董事；2011年12月至2018年4月，出任天津巴莫科技股份有限公司董事；2013年8月至2018年4月，出任天津国能新筑投资有限公司总经理；2014年9月至2015年10月，出任中节能（天津）投资集团有限公司总经理助理；2014年9月至2018年4月，出任中节能（天津）投资集团有限公司副总经理；2015年12月至2018年4月，出任天津巴莫科技股份有限公司董事长；2018年4月至2019年6月，出任华友新能源科技（衢州）有限公司总经理；2019年6月至2021年11月，出任浙江华友钴业股份有限公司总裁助理和华友新能源科技（衢州）有限公司总经理；2021年11月至今，出任浙江华友钴业股份有限公司总裁助理和浙江时代锂电材料有限公司总经理。现任衢州市国有资本运营有限公司董事。

王茜茜女士，1982年3月出生，硕士研究生学历，中共党员。2006年4月入职中国建设银行股份有限公司衢州分行；2016年5月出任中国建设银行衢化支行行长；2021年12月至2022年3月任衢州市金融控股集团有限公司战略投资部部长。现任衢州市国有资本运营有限公司战略投资部、运营管理部部长、公司职工董事。

2、监事

刘琪先生，1992年12月出生，大学本科学历，群众。2015年8月-2018年10月入职浙江省建工集团有限责任公司西北公司财务管理部，从事会计工作。2018年11月-2021年3月入职中巨芯科技股份有限公司财务部，从事公司总账会计工作。2021年4月-2022年2月入职公司计划财务部，从事会计及财务分析工作。2022年4月起任公司监事。

杨阳女士，1992 年 1 月出生，大学本科学历，党员。2013 年 7 月至 2014 年 7 月，入职微软(中国)有限公司内控与合规部门，从事财务分析工作；2014 年 7 月至 2021 年 3 月，入职浙江广泽联合会计师事务所(普通合伙)，先后从事审计、财务培训、信用评估，招投标代理等工作，担任培训部部长；2021 年 4 月至今，入职衢州国有资本运营有限公司，担任内部审计专员，浙江衢州东方集团股份有限公司监事，衢州交通投资集团有限公司监事，衢州城市建设投资集团有限公司监事，衢州市人才发展集团有限公司监事。2022 年 4 月任公司监事。

徐亚妮女士，1990 年 9 月出生，浙江衢州人，本科学历，毕业于广东外语外贸大学，经济学学士、管理学学士，中级会计师，注册会计师。2011 年 7 月至 2014 年 10 月，在中国工商银行股份有限公司工作，先后从事综合柜员、对公客户经理助理、对公客户经理岗；2014 年 10 月至 2018 年 9 月，市国有资产经营有限公司职员，从事会计核算岗；2018 年 9 月，由市国资公司转至市金控集团工作，任金控集团资金财务部部长。现任衢州资本、衢控集团资金管理部部长。2022 年 4 月起任公司资金管理部部长，职工代表监事。

缪水琴女士，1981 年 4 月出生，大学本科学历，中共正式党员。1998 年 9 月至 2002 年 5 月就职于沪子电子（昆山）有限公司，先后从事制程统计、成本核算岗位工作；2002 年 8 月至 2004 年 5 月就职于龙游县天辉工艺品有限公司，先后从事会计、主办会计岗位工作；2004 年 5 月至 2012 年 9 月就职于衢州利废旧金属回收有限公司，先后从事成本核算员、出纳、主办会计、办公室主任岗位工作；2012 年 9 月至 2020 年 9 月就职于衢州市产权交易中心有限公司，先后从事资产管理、产权交易、企业管理等岗位工作，曾任国资交易部经理、负责人、副总经理、总经理、执行董事等职；2020 年 9 月起任浙江信安融资租赁有限公司执行董事。2022 年 4 月起任浙江信安融资租赁有限公司、衢州市信安供应链有限公司执行董事、总经理，公司职工代表监事。

周艺瑶女士，1989 年 12 月出生，硕士研究生学历，中共党员。2015 年 7 月至 2019 年 3 月，就职于新华人寿保险股份有限公司，历任股权及不动产投资管理部风险管理主管、浙江分公司纪检监察主管；2020 年 3 月至 2020 年 9 月，就职于浙江泽大律师事务所，任金融工作室实习律师；2020 年 9 月至 2021 年 3 月，就职于浙旅盛景资本投资有限公司，任合规风控部经理助理；2021 年 3 月至 2022 年 3 月，就职于衢州市金融控股集团有限公司，任审计法务部部长助理；2022 年

4 月至今，就职于衢州控股集团有限公司，任衢州市国有资本运营有限公司、衢州控股集团有限公司的公司监事、审计法务部副部长。2022 年 4 月起任公司审计法务部副部长，职工代表监事。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围：投资性的资本经营。

发行人系衢州市最大的基础设施建设及国有资产运营主体，业务涉及工程建设、商品销售、商贸服务、酒店经营、水费、保障房、租赁、电费、通行费、污水处理费等，业务板块主要划分为工程建设板块、商品销售板块、酒店经营板块、水务板块、保障房板块和其他板块。其中工程建设板块分为基础设施建设和土地整理开发。工程建设和商品销售为收入贡献相对较大的两项业务，2021 年上述两项业务收入分别占比 26.69% 和 40.09%。当年营业收入同比增幅为 118.72%，增量主要来自基础设施建设业务及商品销售业务。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

业务板块名称	公司营业收入情况								单位：万元，%	
	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年			
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
工程建设业务	42,390.15	18.74	268,598.31	26.69	158,386.35	34.42	165,056.32	40.38		
商品销售业务	123,825.73	54.74	403,514.25	40.09	125,692.74	27.31	133,520.98	32.67		
酒店业务	7,552.22	3.34	23,746.23	2.36	23,641.29	5.14	20,684.60	5.06		
水务业务	3,030.51	1.34	28,390.56	2.82	26,904.45	5.85	24,590.47	6.02		
保障房业务	3,005.83	1.33	131,955.73	13.11	55,910.05	12.15	31,026.88	7.59		
其他业务	46,403.04	20.51	150,264.15	14.93	69,631.14	15.13	33,871.52	8.29		
合计	226,207.48	100.00	1,006,469.23	100.00	460,166.03	100.00	408,750.78	100.00		

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

业务板块名称	公司营业成本情况								单位：万元，%	
	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年			
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
工程建设业务	38,243.39	20.27	236,374.19	28.02	142,629.76	39.98	163,086.13	46.41		

业务板块名称	公司营业成本情况							
	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售业务	113,726.05	60.29	354,099.64	41.98	91,113.94	25.54	104,541.18	29.75
酒店业务	5,777.66	3.06	21,724.13	2.58	22,610.75	6.34	15,949.43	4.54
水务业务	2,104.27	1.12	17,344.22	2.06	18,579.25	5.21	17,257.24	4.91
保障房业务	2,841.14	1.51	111,772.71	13.25	37,403.17	10.48	27,543.18	7.84
其他业务	25,944.36	13.75	102,177.53	12.11	44,407.25	12.45	23,016.63	6.55
合计	188,636.87	100.00	843,492.42	100.00	356,744.12	100.00	351,393.79	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

业务板块名称	公司营业毛利润情况							
	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	4,146.76	11.04	32,224.12	19.77	15,756.59	15.24	1,970.19	3.43
商品销售业务	10,099.68	26.88	49,414.60	30.32	34,578.80	33.43	28,979.80	50.53
酒店业务	1,774.56	4.72	2,022.10	1.24	1,030.54	1.00	4,735.17	8.26
水务业务	926.24	2.47	11,046.34	6.78	8,325.20	8.05	7,333.23	12.79
保障房业务	164.69	0.44	20,183.02	12.38	18,506.88	17.89	3,483.70	6.07
其他业务	20,458.68	54.45	48,086.62	29.51	25,223.89	24.39	10,854.89	18.93
合计	37,570.61	100.00	162,976.81	100.00	103,421.91	100.00	57,356.99	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	公司营业毛利率情况				
	单位：%				
2022年1-3月	2021年	2020年	2019年		
工程建设业务	9.78	12.00	9.95	1.19	
商品销售业务	8.16	12.25	27.51	21.70	
酒店业务	23.50	8.52	4.36	22.89	
水务业务	30.56	38.91	30.94	29.82	
保障房业务	5.48	15.30	33.10	11.23	
其他业务	44.09	32.00	36.23	32.05	
合计	16.61	16.19	22.47	14.03	

(三) 主要业务板块

1、工程建设业务板块

发行人工程建设业务主要由基础设施建设板块和土地整理开发板块组成，最近三年，发行人工程建设业务收入构成如下：

表：最近三年发行人工程建设业务收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	248,265.06	92.43	147,523.52	93.14	162,714.85	98.58
土地整理开发业务	20,333.25	7.57	10,862.82	6.86	2,341.48	1.42
合计	268,598.31	100.00	158,386.35	100.00	165,056.33	100.00

表：最近三年发行人工程建设业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	216,291.73	91.50	132,534.95	92.92	160,775.65	98.58
土地整理开发业务	20,082.46	8.50	10,094.81	7.08	2,310.48	1.42
合计	236,374.19	100.00	142,629.76	100.00	163,086.13	100.00

报告期内，发行人工程项目均按照协议约定或与委托方的单独约定进行回款，不存在长期未结算或未回款之情形。

发行人所开展的工程项目均符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。发行人所涉及的土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务，已经履行相应手续，业务均合法合规，不增加当地政府隐性债务。发行人的主营业务涉及的上述项目均合法合规；发行人不存在“PPP 项目”、“政府投资基金”、“BT”、“回购其他主体项目”、“替政府项目垫资”的情形，发行人存在政府购买服务，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号

文、国办发[2018]101 号文等法律法规与有关规定情况相关部委相关文件的规定，业务合法合规。发行人目前收入及资产科目中暂无 2018 年 7 月份之后开工及签订协议的受托代建项目，业务经营合法合规。

（1）基础设施建设板块

基础设施建设业务为发行人重要的业务板块之一，发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，发行人下属子公司绿发集团、基投公司、城投集团、衢江区国资及柯城区国资等与各区开发建设管理委员会、财政、水利、建设、交通等部门签订委托代建协议，合同的内容包含征地拆迁、土地平整、道路桥梁管线及公建设施等基础配套设施的建设，各项基础配套设施的维护与管理。每年根据经委托方确认的工程量确认工程建设收入，纳入公司主营业务收入。工程建设收入为委托建设工程直接费用及间接费用加上约 2%-10% 的利润加成，各区开发建设管理委员会、财政、水利、建设、交通等部门根据此拨付资金，于项目完工后 2 年开始结算，在之后 5 年内完成回款。发行人基础设施工程代建业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文等财政部等相关部门规定，业务合法合规。

截至 2021 年末，发行人主要在建工程项目情况如下（含土地开发及代建项目）：

表：发行人在建工程建设情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
1	衢州市白云街道回龙片区城中村改造项目	西区管委会	2019	2022	148,655.00	119,644.00	119,644.00
2	西区片水系综合治理	西区管委会	2020	2022	4,971.00	1,968.00	1,968.00
3	九华隧道(二期)	西区管委会	2020	2023	114,100.00	33,200.00	33,200.00
4	三江中路连通工程待摊投资	西区管委会	2020	2022	42,787.00	25,491.00	25,491.00
5	“四网”建设工程—路网一期工程	西区管委会	2020	2023	56,080.00	22,473.00	22,473.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
6	市政广场和市民公园改造提升项目	西区管委会	2020	2023	29,777.00	17,792.00	17,792.00
7	衢州市文化艺术和便民服务中心	西区管委会	2017	2022	219,722.00	160,755.00	160,755.00
8	东港片区环境提升工程（一期）	西区管委会	2017	2021	36,039.00	25,583.00	25,583.00
9	东港园区	西区管委会	2017	2021	141,750.00	99,823.18	99,823.18
10	高新区	西区管委会	2017	2020	232,770.00	195,792.50	195,792.50
11	白沙片区	西区管委会	2018.3	2020	54,080.00	56,776.30	56,776.30
12	山海协作产业园	衢州市国土局	2017	2021	22,000.00	14,452.53	14,727.00
13	衢州市低丘缓坡综合开发利用试点区项目	集聚区管委会	2012	2021	540,032.00	545,835.00	348,305.00
14	衢州市东港小学建设项目	集聚区管委会	2018.2	2021.8	15,251.00	10,906.00	10,906.00
15	新田铺田园康养综合体（一期）-农田垦造项目	衢江区统战部	2018	2021	68,676.00	53,370.39	-
16	上方镇全域土地综合整治工程	衢江区上方镇	2020	2023	143,039.28	24,609.55	-
17	衢江区城中村四期土地征用及征迁工程	衢江区住建局	2016	2022	93,500.00	59,502.58	-
18	衢江区城中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程	衢江区住建局	2013	2022	36,200.00	21,418.55	-
19	衢江区宾港大道改造提升工程	衢江区住建局	2015	2022	16,500.00	7,781.98	-

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
20	衢江区老城区“上改下”工程	衢江区住建局	2017	2022	12,800.00	5,582.96	-
21	衢江区霞飞路以西建成区块道路改造工程	衢江区住建局	2011	2022	11,300.00	11,161.67	-
22	衢江区百灵北路以东区块道路与管线工程	衢江区住建局	2010	2022	10,400.00	1,909.97	-
23	衢江区江滨东路及芳桂北路道路与管线工程	衢江区住建局	2014	2022	8,200.00	2,664.79	-
24	衢江区霞飞路立交工程（箱涵部分）项目	衢江区住建局	2019	2022	8,000.00	6,070.53	-
25	衢江区川汇路道路与管线工程	衢江区住建局	2017	2022	7,800.00	3,608.74	-
26	衢江区城乡供水一体化工程主干管建设	衢江区住建局	2012	2022	7,700.00	4,788.01	-
27	衢江区缪家一期市政道路、绿化亮化工程	衢江区住建局	2015	2022	7,600.00	7,764.86	-
28	衢江区 2016-2017 年度文明城市创建基础设施附属配套提升工程	衢江区住建局	2016	2022	6,400.00	6,298.87	-
29	衢江区振兴中路改造提升工程	衢江区住建局	2017	2022	5,900.00	443.55	-
30	衢江区缪家二期市政道路、绿化亮化及配套工程	衢江区住建局	2016	2022	5,300.00	5,112.17	-
31	衢江区老城区道路、管网、绿化项目	衢江区住建局	2018	2022	5,100.00	4,759.37	-

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
32	衢江区城市夜景亮化项目	衢江区住建局	2018	2022	5,000.00	3,966.32	-
33	其他零星项目小计	衢江区住建局	2014	2022	27,000.00	17,757.56	-
34	衢江二期治理	柯城水利局	2017	2021	18,100.00	16,491.00	3,866.00
35	公共空间提升改造项目	衢州市柯城区专业市场建设管理委员会	2016	2021	22,070.00	10,380.65	-
合计					2,184,599.28	1,605,935.58	1,137,101.98

1) 衢州市文化和便民服务中心

用地 136 亩，总建筑面积 257,393 平方米，其中地上 148,490 平方米（包括剧院演艺中心 21,907 平方米、文化艺术中心 31,543 平方米、便民服务中心 93,872 平方米、建筑坡道 1,168 平方米）；地下 108,903 平方米（地下一层 70543 平方米、地下二层 38,360 平方米）。机动车位 2,001 个（地上 59 个，地下 1,942 个），非机动车位 1,796 个（地上 417 个，地下 1,379 个）。配套建设水电、装修、暖通、铺装、道路、排水、给水、电力、通信、燃气、路灯、绿化、标志标线等附属设施。

2) 东港片区环境提升工程（一期）

东港片区环境提升工程（一期）工程项目总投资 36,039.27 万元。包括中关村大道、东港三路和宾港路，总长约 11.2km，其中中关村大道（G320 国道-盘龙南路）全长约 4.3km；东港三路（东滨路-芳桂中路）全长约 5.2km；宾港路（G320 国道-东港六路）全长约 1.7km。建设内容包括：道路工程（“白加黑”或“白改黑”、侧石更换、人行道结构翻排新建）、排水工程（井盖及井座替换及提升、雨水口及横向连接管更新、周围企业雨污水管道分流）、路面标线更新、绿化景观提升、照明工程等。

3) 衢江区域中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程

衢江区域中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程由衢州市衢江区城乡建设发展有限公司负责建设，新建信安大道、求知路、江滨路等九条道路，总长 13.6 公里，其中信安大道为城市主干道，全长 2,243.00 米，设计时速 40 公里/小时；其余八条道路为城市次干道，全长 111,222.00 米，设计时速 30 公里/

小时，总投资 3.62 亿元，同时配套建设电力、给排水管线、路灯、道路绿化、交通标志标线等道路附属设施。

根据发行人的确认并经律师适当核查，以上在建工程项目合法合规，符合国家相关政策。由于发行人及其子公司的主营业务是市场开发与建设，据此，发行人及其子公司仍会有新的在建项目计划，发行人承诺会对该等在建项目进行严格把控，确保运作正常。发行人及其子公司目前的重大在建项目均履行了必要的审批程序，符合相关法律、法规的规定和要求。

截至 2021 年末，发行人已完工工程建设项目如下(含土地开发及代建项目)：

表：发行人已完工工程建设项目情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
1	锦西大道提升改造工程	西区管委会	2016	2020	73,913.00	73,913.00
2	市西区石梁溪三期延伸段工程	西区管委会	2017	2019	10,158.00	10,158.00
3	衢州市异地任（挂）职领导干部周转房工程	西区管委会	2018.6	2025	4,578.00	-
4	养生大道（九华西大道--三江西路段）道路工程	西区管委会	2018.1	2020	27,254.00	27,254.00
5	九华西大道（养生大道-锦西大道段）道路工程	西区管委会	2017	2020	27,254.00	27,254.00
6	花园岗安置小区	西区管委会	2017	2020	67,441.00	67,441.00
7	白云街道双岭社区综合服务中心新建工程	西区管委会	2018.1	2019	1,399.00	1,399.00
8	儿童公园基础配套	西区管委会	2017	2020	17,700.00	-
9	衢州市西区白云大道改造提升工程	西区管委会	2018.3	2020	7,031.00	7,031.00
10	衢州市鹿鸣景观提升工程	西区管委会	2018.1	2020	2,608.00	2,608.00
11	四边三化沙金大道生态化改造工程	集聚区管委会	2016	2017	1,596.14	1,596.78
12	衢州产业园区高新片区循环经济生态化改造-纬二路（46 省道-衢化西路）	集聚区管委会	2016	2017	1,734.85	1,803.00
13	集聚区旧住宅-银桂小区改造工程	集聚区管委会	2016	2017	1,528.23	1,528.23
14	S315 省道生态化改造项目	集聚区管委会	2017	2018	969.73	1,065.67
15	衢州产业园区高新片区循环经济生态化改造-经东路（纬五路-雨丝路）	集聚区管委会	2017	2018	1,980.97	2,558.00
16	高新片区循环经济生态化改造-纬一路（园区大道-奥捷环保门口）	集聚区管委会	2017	2018	1,033.00	1,038.00
17	建德至江山公路衢州市横路至航埠段工程	集聚区管委会	2016	2019	29,066.62	13,530.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
18	衢化片区安全隐患综合整治建设项目“厂中村”搬迁安置工程（西片区一期）	集聚区管委会	2013	2018	38,168.00	38,168.00
19	集聚区美丽乡村提升改造建设项目（白沙片区）一期总承包	集聚区管委会	2017	2019	3,462.73	3,462.73
20	高新片区循环经济小镇环境提升工程 EPC 项目	集聚区管委会	2018.1	2019	5,162.20	6,307.00
21	集聚区五一路及 E-32 号地块改造工程	集聚区管委会	2015	2018	2,488.04	2,488.04
22	集聚区美丽乡村提升改造建设项目一十五田铺村 EPC 工程	集聚区管委会	2017	2018	2,543.32	2,545.32
23	高新片区纬五路改造工程	集聚区管委会	2017	2018	2,823.64	2,823.64
24	衢州高新区华友至清泰污水管道项目	集聚区管委会	2017	2018	2,154.60	2,834.60
25	高新区纬五路北侧 D-20-1、D-21-1 地块土方平整工程（华友西南侧取土）	集聚区管委会	2018.2	2019	1,715.44	1,715.44
26	衢江区美丽经济交通走廊项目（一期）	衢州市科峰工程规划设计研究有限公司	2021.5	2021.12	18,000.00	11,687.29
27	石梁镇城西危旧房治理改造安置点项目一期	柯城区农业农村办公室	2017	2018	4,685.00	4,816.00
28	桃源七里入口景观改造提升项目	石梁镇人民政府	2016	2019	718.00	752.00
29	综合改造项目工程（美丽乡村示范带）	柯城区农业农村办公室	2016	2019	360.00	380.00
30	济源溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2016	2018	639.00	670.00
31	石梁溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2014	2019	5,194.00	5,411.00
32	大俱源流域综合治理工程一期	柯城区水利局	2017	2019	1,508.00	1,561.00
33	花木线、苦狮线、万坞线小城镇综合整治绿化项目	柯城区林业局	2017	2018	3,570.00	3,666.00
34	白沙溪综合治理工程	柯城区水利局	2015	2018	285.00	296.00
35	石梁片区电力、通信杆线提升改造工程	区政府	2017	2018	1,324.00	1,324.00
36	石梁镇城西村段景观改造工程	柯城区农业农村办公室	2016	2019	476.00	499.00
37	石梁镇梅山村段景观改造工程	柯城区农业农村办公室	2016	2019	477.00	501.00
38	城市物流综合体项目	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2012.12	续建	11,174.50	11,397.99
39	中通车时代	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2018.5	续建	401.79	421.88
40	实达实工业项目	衢州市国土局	2017	2020	4,332.00	721
41	巨桑家私市场项目	衢州市国土局	2017	2020	6,440.00	1,809.00
42	火车站片区城中村改造项目	衢州市国土局	2017.5	2018.12	45,112.73	47,368.37
43	姜家山柑橘园区	柯城区财政局	2014.8	2017.12	4,231.92	2,026.62
44	凯泰汽贸综合体	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2012.7	续建	7,944.46	8,500.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
45	衢州市城南仓储中心项目	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2015.7	续建	2,943.40	3,443.40
46	火车站片区城中村改造项目	衢州市国土局	2017.5	2018.12	45,112.73	47,368.37
47	集聚区低丘缓坡项目	衢州市国土局	2018.1	2018.12	81,834.00	82,460.00
48	姜家山柑橘园区	柯城区财政局	2014.8	2017.12	4,231.92	2,026.62
49	信安湖景观桥	西区管委会	2014.8	2017.12	13,981.82	11,534.61
50	花园 258 创业创新园项目	西区管委会	2014.8	2017.1	3,891.84	3,891.84
51	寿康路、甜爱路	西区管委会	2014.8	2017.11	2,655.45	1,005.57
52	衢江区富里农村综合改革试验区一万亩水田垦造及智慧生态农业培育工程	衢江区政府	2014.8	2017.12	154,121.00	11,000.00
合计					761,409.07	567,061.01

(2) 土地开发整理板块

发行人土地开发及整理业务指发行人受衢州市本级（含柯城区、衢江区）各区开发管理委员会委托，通过市场化运作，运用自有资本和债务融资，对衢州市本级（含柯城区、衢江区）各区土地进行一级开发，同时负责区内土地征用、拆迁安置及后续平整工作。发行人自 2000 年起开始从事土地开发整理业务，主要以区块开发的模式进行，业务具有较强的区域专营性。发行人土地开发整理业务主要由子公司基投公司、城投集团、绿发集团、柯城区国资、衢江控股负责。基投公司主要负责衢州西区城市主体功能区的区块开发建设，城投集团主要负责衢州市老城区旧城改造区块开发建设，绿发集团主要负责市产业集聚区东港片区、高新区、白沙片区区块开发建设，柯城区国资主要负责柯城经济开发区以及相关城区配套功能区的开发建设，衢江控股主要负责衢江经济开发区、衢江-鄞州山海协作园区的开发建设。

在业务模式上，发行人土地开发整理业务受政府委托，按区块进行，即开发建设主体对一定规划区域内的城市国有用地（毛地）或乡村集体用地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），前期资金通过公司自有资金及外部融资筹集，发行人开发整理业务按照合同约定的收益率获得报酬。发行人土地开发整理业务符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、财综〔2016〕4 号文等财政部、国土资源部等相关部委相关规定，业务合法合规。

在盈利模式上，发行人土地开发整理业务在土地整理完成前由发行人承担支出，由委托方支付成本，并按照合同约定给予发行人 1%-8%的收益，另外政府通过政府补贴对发行人融资成本进行补贴。按照协议约定，逐年按合同完工进度确认，一般在项目完工后 2 年开始结算，在接下去 5 年内完成回款，每年政府还会以财政补助形式拨付资金给发行人。

最近三年及一期，发行人土地开发整理项目主要包括东港园区区块、高新区区块、白沙片区、山海协作产业园、实达实工业项目、巨桑家私市场项目等。最近三年及一期，发行人土地开发整理业务确认收入分别为 2,341.48 万元、10,862.82 万元、20,333.25 万元和 581.06 万元。公司土地开发整理业务主要按照合同约定的收益率获得报酬。

2、商品销售板块

发行人商品销售板块主要载体为衢州东方商厦有限公司、衢州市衢江东方广场商贸有限公司、衢州市龙游东方广场商贸有限公司，最近三年及一期，发行人商品销售板块形成的营业收入分别为 133,520.98 万元、125,692.74 万元、403,514.25 万元和 123,825.73 万元，形成毛利润分别为 28,979.80 万元、34,578.80 万元、49,414.60 万元和 10,099.68 万元。发行人商品销售板块的营业收入和毛利润每年都比较平稳，其中营业收入呈稳定增长趋势。发行人根据消费新趋势，有效加载新业务，积极立体密集布点，充分发挥区域的集约化优势，实现了衢州地区经营管理资源的有效整合，降低运营成本，扩大总体规模，增强抗风险力，确保经营可持续稳健发展。

发行人商品销售业务按业务类型可分为综合百货业务、超市业务、商贸服务业务与建材销售业务，具体情况如下：

（1）综合百货业务

发行人现拥有 7 家百货商店，业务模式均为联营方式，以招商的方式，引知名品牌进店，由各品牌分别负责各自日常经营，店方统一收银，同时负责商店整体的全面运营管理，收取与面积有关的场地使用费、物业管理费等，并按销售保底提成。7 家百货商店分别为东方商厦总部百货、衢江东方广场商贸有限公司、龙游东方广场商贸有限公司、常山东方广场商贸有限公司、江山东方广场商贸有限公司、衢州东方商厦有限公司开化购物中心、新宏东方商业管理有限公司：百货商店所在地均为衢州地区经济社会发展较好的地区。衢江东方广场商贸有限公司

临近衢江区政府，位于衢江区新商业圈内。龙游东方广场商贸有限公司地处龙游老火车站区域，位于龙游县老商业圈内。江山东方广场商贸有限公司地处江山站区域，位于江山市新商业圈内。发行人综合百货业务在衢州市占比约 50.00%。最近三年及一期，发行人综合百货业务收入分别为 34,882.93 万元、3,902.46 万元、4,011.84 万元和 806.82 万元。

（2）超市业务

发行人目前拥有 45 家连锁超市门店，为东方超市品牌，最近三年及一期，超市业务营业收入分别为 67,608.47 万元、53,615.31 万元、68,398.29 万元和 16,574.65 万元，营业成本分别为 58,272.19 万元、44,892.12 万元、58,366.18 万元和 12,657.70 万元，毛利分别为 9,336.28 万元、8,723.19 万元、10,032.11 万元和 3,916.95 万元，毛利率分别为 13.81%、16.27%、14.67% 和 23.63%。超市业务模式均为自营方式，分别为总店超市、西区超市、白云超市、新湖店、常山店、开化店、衢江店、江山店等，由商务部“千镇万乡”项目发展方式转向大综合体、社区店方式发展。以“农超对接”为先期探索及突破口，形成大到城市综合体，小到生活便利店实体和网络并进的消费服务平台。通过“互联网+”模式促进转型发展，为消费者提供更便捷的购物体验。预计继续会在常山城东区域、江山区域、开化华埠等区域城市综合体和社区生活便利店并进的发展。其主要盈利模式为赚取商品的销售差价及联营代收商品的经营场地收入、管理收入即销售分成收入，同时部分村镇门店采用加盟形式，收取部分加盟费，所销售商品由公司统一配送。发行人在整个衢州地区处于商业龙头企业，超市业务在衢州市占比约 40.00%。

（3）商贸服务业务

发行人商贸服务业务具体为商业精品百货业合作商的场地管理服务业务，由综合管理费和促销服务费组成，主要业务系公司为入驻商场百货的商家提供综合管理和促销服务。综合管理费主要系公司向专柜供应商和摊位个体经营者提供管理服务而收取的管理费。促销服务费系公司根据商品品类、消费特点以及促销方式，为供应商提供联合促销、商品陈列、形象宣传等服务形成的收入。

最近三年及一期，商贸服务业务在商品销售板块的收入占比分别为 10.31%、17.79%、8.13% 和 3.13%，对利润的贡献占比分别为 47.84%、39.48%、38.15% 和 37.08%。发行人商贸服务业务在商品销售板块中虽然收入占比较小，但对利润的贡献较高。

(4) 建材、工程材料、电力设备及煤炭销售业务

1) 建材销售

2019 年，发行人新增建材销售业务，主要承载主体为发行人下属子公司衢州交投。发行人作为衢州市内最重要的基础设施建设主体，依赖多年来建材产品采购经验开展建材销售业务，延长工程建设业务产业链。发行人与宝业集团股份有限公司（02355.HK）、衢州市衢江区建设投资集团有限公司合资成立浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司，进行 PC、商品砼的生产与销售。具体销售模式为：以订单制的形式进行生产，根据订单决定具体产量，并向施工类企业进行销售，按月进行统一结算。目前已拥有德国工业 4.0 装配式智能制造生产线、固定台模生产线、商品混凝土搅拌站、实心剪力墙生产线等多条生产线进行建材生产，同时三期厂房项目已于 2020 年 5 月 28 日开始施工。

2) 工程材料、电力设备销售

2021 年，发行人下属子公司衢州城投新增工程材料、电力设备销售业务。其中，工程材料类商品销售业务由子公司衢州市城联贸易有限公司以贸易模式经营并开展，市场开拓主要以衢州地区为中心，并寻求向周边扩展。城联贸易公司于 2020 年 11 月成立并开始开展商品销售业务，公司主要负责衢州地区工程类商品的销售，目前销售的商品类别主要为螺纹钢、盘螺、钢坯、卷板等工程施工材料。电力设备类商品销售业务即为一般的通过生产制作电力设备产品后向衢州地区的电力工程企业进行销售，由浙江辉博电力设备制造有限公司负责承接及开展。

3) 煤炭销售

煤炭销售业务是发行人下属子公司衢江控股 2021 年新增业务板块，主要由衢江控股下属子公司衢江金投负责，实际由衢江金投旗下信安北（浙江）商贸管理有限公司负责运营。发行人煤炭产品绝大部分为以销定采，在承接客户销售订单后，先行筹措贸易业务资金，以自有资金采购贸易产品，采购合同定价基本参照地区平均市场行情与收益情况定价，购买产品后根据订单销售给客户。

3、酒店经营板块

发行人酒店服务业务板块主要经营载体为浙江衢州东方集团股份有限公司。拥有 7 家酒店，即衢州东方大酒店（含桥庵里），开化东方大酒店、常山东方大酒店、西区东方大酒店、衢江东方大酒店、常山东方广场酒店有限公司、浙江江山东方文华饭店有限公司。最近三年及一期，发行人酒店服务板块形成的营业收入

分别为 20,684.60 万元、23,641.29 万元、23,746.23 万元和 7,552.22 万元，形成的毛利润分别为 4,735.17 万元、1,030.54 万元、2,022.10 万元和 1,774.56 万元。

（1）衢州东方大酒店

衢州东方大酒店坐落于衢州繁华商业区黄金地段，南临会展中心，北靠秀美的衢州南湖，是一家集住宿、餐饮、娱乐、会议、商务为一体的现代化四星级旅游饭店。衢州东方大酒店高 11 层，共有客房总数 204 间，实现无线网络全覆盖。一层为大堂、精品商场、星巴克咖啡厅。二层为康体中心，设桑拿、健身等多个项目。南楼一至三层是一万多平方米连锁精品百货商场——东方商厦。四至九层为装修高档、环境舒适的客房，其中九层为行政商务楼层。五层的空中花园设有一个能容纳六百多人的大型多功能会议厅及贵宾接待室（兼有小会议室的功能）。十层集自助餐厅与包厢为一体，十一层为大型包厢，可容纳 20-30 人用餐，设有 KTV 等娱乐设施。衢州东方大酒店下设桥庵里精品酒店和彩虹路分公司（宴会宫），桥庵里精品酒店拥有客房 33 间，床位 47 个，餐饮包厢 6 个，可设宴 22 桌。宴会宫共三个宴会厅，可设宴 38 桌。

表：最近三年衢州东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	204	204	204
平均单价	276.95	271.99	286.09
入住率	41.7%	40.71%	63.74%

表：最近三年衢州东方大酒店桥庵里精品酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	34	30	33
平均单价	422.72	401.40	409.10
入住率	31.07%	32.24%	49.54%

（2）开化东方大酒店

开化东方大酒店有限公司是由浙江衢州东方集团投资兴建的，现有临湖路店四星旅游饭店、江滨路店三星级旅游饭店、可以满足高中低等不同客户群体。临湖路店是开化首家四星级酒店，它坐落南湖公园，临湖而建，依山傍水，登高望远，环境优美。总建筑面积约 34,000.00 平方米，拥有高级标间、豪华单间、行政

标间、套房、总统套房等不同房型 232 间，可容纳 30 余桌宴会的多功能厅 4 个，各色大小包厢 8 个，配备不同大小会议室、中餐厅、自助餐厅、咖啡吧等配套服务场所，同时还设有桑拿、健身等多样化娱乐设施。

江滨路店先后被评为三星级酒店，绿色饭店，建筑面积 10,000.00 余平方米，拥有江景包厢、客房及会议室，环境优美，娱乐设施齐全。中式餐饮包厢 19 个及大厅一个，豪华商务套房、商务大床房、标准房等各类房型 64 间。

表：最近三年开化东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	232	296	296
平均单价	301.73	291.16	304.08
入住率	41.9%	52.20%	57.53%

(3) 常山东方大酒店

常山东方大酒店位于东明湖南侧，由浙江衢州东方集团投资建设，2012 年 12 月 18 日起开始营业，是目前常山县唯一一家四星级酒店。酒店整个建筑由主楼和三幢辅楼组成，占地 40 余亩，总建筑面积约 4 万平方米，酒店内设客房 210 间，餐饮包厢及中餐厅 16 个，配有大小会议室 11 个，最大会议室可同时容纳宾客 600 余人，是目前浙西地区会议设施设备最豪华，功能最齐全的会展中心，同时还配备卡拉OK、桑拿、足浴、健身房、棋牌室等娱乐康体项目。

表：最近三年常山东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	210	210	210
平均单价	275.26	228.13	232.86
入住率	38.67%	23.42%	38.66%

(4) 西区东方大酒店

西区东方大酒店坐落于西区白云中大道 66 号，位于衢州市西区，集行政办公、文化教育、商贸金融、会展商务、休闲居住等功能为一体的衢州城市新中心，与西区大草原、鹿鸣公园等风景优美的景点相邻，环境优美，酒店距新火车站 7km，与杭金衢高速公路仅需 5 分钟的车程，交通便利。

酒店由浙江衢州东方集团投资按五星级框架建造，总建筑面积 3.3 万平方，设

客房 200 余间，个性鲜明，别具特色。餐饮观景包厢 8 个及大型宴会厅。配有大小会议室 5 个，最大会议室可同时容纳宾客 800 余人（1,000 平方米，目前衢州最大）。酒店拥有目前衢州最高楼层茶室，轻松俯瞰周边环境，衢城尽收眼底。同时酒店还配备卡拉OK、健身、棋牌、足浴等康乐项目，是集住宿、餐饮、休闲、娱乐为一体的大型现代化豪华酒店。其优越的地理位置、优雅的环境，必将成为衢州西区酒店业一道亮丽而独特的风景线。

表：最近三年西区东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	204	204	204
平均单价	331.02	322.27	323.89
入住率	71.05%	63.66%	78.02%

(5) 衢江东方大酒店

衢江东方大酒店由浙江衢州东方集团股份有限公司按五星级标准投资建设，坐落于衢江区府前路 7 号（东方广场内）。距高速路口仅 1 公里、机场 5 分钟车程、衢州城区 8 分钟车程。酒店总建筑面积约 37,000.00 平方米，配套功能齐全、设施先进，拥有客房 242 间/套，风格各异的餐饮包厢 11 个，大、中、小各类会议室共 6 个，有可同时容纳 200-500 人用餐的宴会厅、中餐厅、西餐厅。另外，还设有与之相配套的精品商业街，大型商场、巨幕影院，运动城，可提供一站式的便捷服务。

表：最近三年衢江东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	242	242	242
平均单价	316.81	305.28	295.45
入住率	48.07%	50.26%	61.02%

(6) 常山东方广场酒店有限公司

常山东方广场酒店坐落于紫港街道春江路，周围有常山县胡柚博览馆、天马路江滨公园，出行便利。作为浙江衢州东方集团打造的综合型商务酒店，古朴自然的浙西风韵与简约现代的时尚元素相得益彰，可为宾客提供住宿、饮食、宴会、会议、康体和娱乐一体化的服务。酒店较大的宴会厅，层高开阔，可容纳

60 桌酒宴。所有会议室设有独立的灯光及影音系统，先进的视像会议设施及高速网络接入服务。酒店停车场提供 500 个车位，为宾客的出行提供了更多的便利。

表：最近三年常山东方广场大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	200	200	200
平均单价	326.47	284.30	275.27
入住率	53.65%	46.01%	50.27%

(7) 浙江江山东方文华饭店有限公司

江山东方文华饭店由浙江衢州东方集团投资按金鼎级特色文化主题饭店建造。饭店坐落于江山市双塔街道锦绣大道 2 幢，距江山高铁站 1.5KM，交通便利。总建筑面积 5 万多平方米，设有客房 408 间（套），个性鲜明，别具特色。风格迥异的观景特色包厢 12 个，餐饮餐位 3,000 余个，配有大小会议室 10 余间，其中层高 17.5 米的报告厅可同时容纳 1,000 余人，是集住宿、休闲、娱乐为一体的大型特色文化主题饭店。

表：最近三年浙江江山东方文华饭店经营情况

单位：间、元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
客房数	408	408	408
平均单价	315.83	311.68	280.59
入住率	32.27%	32.90%	21.00%

4、水务板块

发行人水务业务主要由下属子公司浙江衢州水业集团有限公司（简称“水业集团”）负责。水业集团是衢州市区及周边乡镇范围内主要的自来水经营主体，主要承担全市范围内的工业、生活用水供水服务和污水处理任务，经营业务包括供水业务、污水处理。

最近三年及一期，发行人水务板块分别形成营业收入 24,590.47 万元、26,904.45 万元、28,390.56 万元和 3,030.51 万元。最近三年及一期，发行人营业收入呈稳定增长趋势，主要系随着城乡供水一体化建设的推进，供水范围的扩大，售水量增长所致。最近三年及一期，发行人水务板块分别形成毛利润 7,333.23 万

元、8,325.20 万元、11,046.34 万元和 926.24 万元，近年来毛利润水平稳步上升，主要系水厂数量增加，供水能力增强，营业收入增长所致。

（1）供水业务

供水业务是水业集团最为传统也是最为核心的业务，2019 年 8 月，衢州市住房和城乡建设局与水业集团签订《供水特许经营协议》，明确水业集团获得衢州市区及周边乡镇供水业务的特许经营权，期限为 2019 年 6 月 26 日起 30 年。公司供水业务具备一定区域垄断优势。最近三年，发行人供水业务主要指标如下：

表：最近三年发行人供水业务主要指标

项目	单位	2021 年度	2020 年度	2019 年度
水厂数量	个	3	3	3
供水能力	万吨/日	30.00	30.00	30.00
平均日供水量	万吨	28.17	26.86	22.00
水质合格率	%	100.00	100.00	100.00

（2）污水处理

发行人污水处理业务承担了衢州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作，目前水业集团在营的污水处理厂一个，主要收集衢州中心城区、巨化生活区、西区一期和高新园区的生活污水，服务范围 25 平方公里，日处理能力 10 万吨，下辖排污泵站 6 座，污水管线约 177 公里。随着衢州市污水处理厂扩建（三期）工程和衢州市污水处理厂一、二期提标改造工程完成，处理能力将达到 15 万吨/日，出水水质达到浙江省清洁排放准四类标准。

最近三年，发行人污水处理形成收入分别 3,606.28 万元、3,805.31 万元、3,768.05 万元。

表：发行人污水处理厂情况

单位：万吨

名称	投入运营时间	权益比例	排放标准	纳污范围	日处理能力	日处理量
浙江衢州水业集团污水处理厂	2005 年 8 月	100%	一级 A	主要收集衢州中心城区、巨化生活区、西区一期和高新园区的生活污水，服务范围 25 平方公里。	10	10

发行人污水费定价由政府定价（衢发改价[2016]34 号），污水处理费捆绑自

来水费由市水业集团代收并于次月上缴财政，财政根据年度预算拨付污水处理运行费用。

5、保障房业务板块

发行人保障房业务板块所建房屋主要为安置房，专项用于安置被拆迁的原住民，对于完善衢州市加快城乡一体化建设起到了一定的推动作用。发行人保障房板块主要承载主体为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。发行人保障房建设业务采用委托代建模式，保障房建设完毕后，安置居民部分是直接按安置协议销售给居民，安置后如有剩余房源，按国有资产处置流程，委托专业拍卖机构对居民及公司进行市场公开拍卖。

业务模式一为：发行人子公司与委托人通过签订委托代建合同，对一定区域内的安置房项目进行建设。发行人保障房板块主要承载子公司为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。委托人主要有衢州绿色产业集聚区管理委员会、衢州市经济技术开发区管理委员会、浙江衢州高新技术产业园区管理委员会、衢州市建设局、衢州市西区开发建设管理委员会等，项目前期，政府对部分项目出具资本金 30% 左右资本金，后续项目出售时，发行人获得全额收入。

业务模式二：当地部分房地产开发项目配套部分安置房项目，发行人受政府委托待广源房开、瑞城房开等第三方房地产开发公司建设完成后垫资结算，根据各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

盈利模式一为：代建项下自建项目，发行人受各区管委会及财政、建设等部门委托，实施安置房等保障性住房项目建设，根据各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

盈利模式二为：代建项下配建项目，发行人受各区管委会及财政、建设等部门委托，在广源房开、瑞城房开等第三方房地产开发公司建设完成配套保障房

后，发行人垫资结算，根据各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

发行人诚信合法经营，符合供地政策，所开发的项目合法合规，符合国发〔2015〕37号、国办〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、〔2014〕43号、发改办财金〔2018〕194号等相关文件及“六真原则”等要求。

发行人具备保障房开发相关资质，所有项目证照齐全，在建项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。公司信息披露合法合规，不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策行为，不存在违法违规取得土地使用权行为，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证行为，不存在土地权属问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划行为，不存在项目用地违反闲置用地规定行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。发行人保障房开发经营业务符合国发〔2014〕43号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求，业务合法合规。

截至 2021 年末，发行人已完工的保障房项目情况如下：

表：发行人已完工保障房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	销售金额
1	杭长项目-时代花园	安置房	2011-2014	22,061.28	5,177.49
	杭长项目-和睦新村	安置房	2011-2012	10,114.45	0
	杭长项目-凯旋新村	安置房	2011-2012	6,713.37	0
	杭长项目-福苑新村	安置房	2011-2012	1,943.62	0
	杭长项目-建新新村	安置房	2011-2012	1,783.84	0

序号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	销售金额
2	白云佳苑小区	安置房	2012-2014	12,952.50	13,076.65
3	姜家山柑橘出口园 区一期	安置房	2014-2015	5,248.32	2,310.71
	姜家山柑橘出口园 区二期	安置房	2015-2016	6,490.63	2,975.33
4	花港家园一期	安置房	2016-2018	82,000.00	5,248.79
5	兴华西苑	安置房	2014-2016	18,332.13	11,165.99
6	锦西苑拆迁安置小 区	安置房	2012-2015	38,400.00	5,213.85
7	新屋里一期	安置房	2012-2014	46,000.00	33,275.00
8	龙潭嘉苑一期	安置房	2014-2017	35,000.00	11,165.99
9	西区灵溪花园项目	保障性住 房	2014-2018	38,600.00	26,260.00
10	江畔人家	安置房	2015-2017	14,000.00	14,000.00
11	斗潭片区危旧房改 造项目（东区、西 区）	安置房	2018-2021	317,500.00	0
12	衢化棚户区改造安 置房一期（东区 块、西区块）	安置房	2018-2020	150,700.00	0
13	牛头湾安置小区	安置房	2019-2020	8,100.00	-
14	廿里龙溪小区	安置房	2019-2021	29,000.00	-

序号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	销售金额
15	沈家苑安置小区	安置房	2019-2021	110,000.00	41,466.97
合计				954,940.14	171,336.77

截至 2021 年末，发行人在建的保障房项目情况如下：

表：发行人在建保障房项目情况

单位：万元

编号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	已投资金额
1	白云街道回龙片区城中村改造项目	安置房	2019.12-2024.01	148,655.00	119,644.00
2	姜家山兴运片区城中村改造项目	安置房	2018.10-2022.06	301,263.00	235,781.00
3	姜家山大塘头片区城中村改造项目	安置房	2018.02-2023.04	220,636.00	188,405.00
4	百家坊未来社区	安置房	2021.11-2025.05	487,437.00	79,405.00
5	新港家园一期	安置房	2017.1-2022.12	42,756.00	41,902.00
6	新港家园二期	安置房	2017.6-2022.6	108,893.00	96,961.00
7	鑫港家园三期	安置房	2018.1-2022.12	103,296.00	95,397.00
8	碧桂园南堂苑	安置房	2017.6-2022.6	34,721.00	34,027.00
9	碧荷苑	安置房	2018.1-2022.12	32,135.00	28,921.00
10	招贤里安置小区	安置房	2020.6-2023.6	86,609.00	64,971.00
11	陶然里安置小区	安置房	2020.6-2023.6	62,387.00	43,098.00
12	魁星里安置小区	安置房	2020.6-2023.4	40,655.00	28,956.00
13	衢州市柯城区花园街道安装小区副 7 幢危旧房改造项目	安置房	2020.11-2022.8	2,301.00	456.00
14	柯城区九华乡集镇集聚点（二期）及基础配套设施建设项目建设	安置房	2019.11-2022.10	11,722.08	6,214.00
15	柯城区石梁镇 351 国道拆迁安置及基础配套设施建设项目建设	安置房	2021.5-2022.5	3,921.53	1,554.00
16	新屋里二期	安置房	2018.-2022	105,000.00	79,790.33
17	航东花园	安置房	2019-2022	24,000.00	14,548.79
合计				1,816,387.61	1,160,031.12

发行人诚信合法经营，符合供地政策，所开发的项目合法合规，符合国发〔2015〕

37 号、国办〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、〔2014〕43 号、发改办财金〔2018〕194 号等相关文件要求。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于住宅地产业务。

6、其他板块

除上述业务外，发行人还从事租赁、集成与软件开发、劳务派遣、农产品配送、道路通行收费等业务。

租赁业务由发行人下属子公司绿发集团、衢州控股、衢州交投、衢州城投、柯城国资、衢江控股运营。主要通过公司自有厂房、办公大楼、商业住宅等固定资产租赁取得的租金收入。最近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为 9,688.83 万元、19,427.24 万元、33,981.48 万元和 13,549.10 万元，毛利润分别为 6,326.81 万元、13,190.94 万元、23,842.51 万元和 9,987.74 万元。未来随着发行人各项自建自营项目投入运营，拟扩大招商引资规模，增强自身造血能力。

发行人 2021 年新增集成与软件开发、技术服务业务。该业务的运营主体为衢州控股下属子公司浙江信安数智科技有限公司，主营业务为向政府部门、高校、企业等客户提供系统集成规划建设服务、软件开发服务及新媒体平台运营服务。最近三年及一期，发行人集成与软件开发业务与技术服务合计收入分别为 2,623.65 万元、10,845.72 万元、17,515.31 万元和 953.85 万元，毛利润分别为 1,113.35 万元、3,330.27 万元、3,224.78 万元和 329.35 万元。

劳务派遣业务由绿发集团运营。主要为以专业从事劳务派遣、劳务外包、代理专聘、企业培训为核心四大业务，为各企事业单位提供全方位的专业人力资源服务，包括：劳务输出，人事代理，蓝领供应，劳动保障事务代理，招工代理，职业技能培训等业务。最近三年及一期，发行人劳务派遣收入分别为 9,366.17 万元、12,142.47 万元、21,232.22 万元和 6,025.02 万元，毛利润分别为 269.11 万元、475.92 万元、605.26 万元和 82.66 万元。

农产品配送业务是东方集团下属所有酒店原材料、承包经营的学校食堂均由集团统一采购、统一配送，从源头上挖掘采购成本，目前该板块计划定位为社会餐饮原材料的供应商，目前有多个银行及政府食堂提供原材料供应。

通行费收入通过征收过往机动车辆通行费获得，主要为 320 国道叠加在杭金衢高速公路西出口落马桥至叶家段的公路收费。

物业管理业务主要包括酒店布草洗涤和政府事业单位国企的办公楼管理，发

行人承接了近百家酒店、连锁酒店的布草洗涤业务，在当地规模最大，办公楼物业管理业务目前年销售规模已达 1,972.22 万元，承接了电力大楼、财政大楼、烟草大楼等多个项目。

利息收入业务由发行人下属子公司衢州控股于 2020 年开展，目前业务体量较小，以浙江省国有企业和衢州市优质民营企业为主，现阶段多为政信类业务。公司以提供供应链金融服务为出发点，积极推进传统产业弯道超车和新兴产业换道领跑，高效助力衢州提升经济发展的层次和质效。在板块运营上，秉承专业化原则。深挖客户选择、业务操作、风险监测等环节的要点与薄弱点，建立事前和事中“准入标准化、流程标准化、决策标准化”机制，事后通过“五级分类”对各业务进行风险预警与监测。最近两年，发行人利息收入分别为 17.28 万元和 14,679.50 万元，毛利润分别为 17.28 万元和 9,462.72 万元。

最近三年及一期，发行人其他业务板块分别实现业务收入 33,871.52 万元、69,631.14 万元、150,264.15 万元和 46,403.04 万元，成本分别为 23,016.63 万元、44,407.25 万元、102,177.53 万元和 25,944.36 万元，实现的营业利润分别为 10,854.89 万元、25,223.89 万元、48,086.62 万元和 20,458.68 万元。发行人其他板块收入和成本均上升，营业利润有所波动。

7、发行人业务的合法合规性

最近三年及一期发行人及其子公司在业务经营活动中不存在重大违法违规情况。

8、公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司主营业务和经营性资产未发生实质变更。

9、报告期的重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组。

八、发行人所处行业状况、面临的主要竞争状况、经营方针和战略

（一）行业情况及竞争情况

1、工程建设行业现状及前景

发行人的工程建设业务主要为基础设施建设，城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设

施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65.00% 左右。

在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。党的十八届三中全会明确提出，要坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为核心的城镇化，优化城市空间结构和管理格局，增强城市综合承载能力。为此，国家出台了《新型城镇化规划（2014—2020 年）》和《关于加强城市基础设施建设的意见》，又召开了中央城镇化工作会议，进行了专门的部署，这些都释放出加快城市基础设施建设的强烈信号。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、商品销售行业现状及前景

从 2004 年开始，中国已成为世界第三大进出口国，进出口总额增长速度高于 GDP 增幅，中国经济已成为世界经济的重要组成部分。党中央、国务院着眼国际国内两个大局，不断完善对外开放战略布局，促进对外贸易优化升级，推动外贸从“大进大出”向“优进优出”转变；着力构建对外开放新体制，加快自贸区建设，加大人民币国际化步伐，积极推进“一带一路”战略实施，加强国际产能合作，推动“引进来”和“走出去”更好结合，开放型经济水平进一步提高，国际影响力不断增强。全年货物进出口总额继续位居世界第一，占世界贸易总额的比重进一步提高，尽管出口有所下降，但降幅小于世界出口降幅，出口占世界出口总额比重继续提高。

从长期来看，随着我国经济持续健康发展和世界经济一体化进程的加快，我国进出口贸易行业发展空间广阔。

3、酒店服务行业现状及前景

我国酒店业的市场起步较晚、集中度较低，自 20 世纪 80 年代至今，经过近四十多年不断积累和壮大，我国酒店服务行业产业规模迅速扩大，产业内部结构调整加快，行业进入了平稳增长、规范化发展的时期。截至 2021 年 12 月 31 日，全国星级饭店总数为 7,676 家。其中包括一星级 14 家，二星级 853 家，三星级 3,686 家，四星级 2,324 家，五星级 799 家。2021 年度，全国星级饭店营业收入为 1,379.43 亿元，其中餐饮收入为 567.36 亿元，占营业收入的 41.13%；客房收入 561.29 亿元，占营业收入的 40.69%；其他收入为 250.78 亿元，占营业收入的 18.18%。

随着改革开放进程的加速，国际知名酒店管理集团如喜来登、希尔顿和香格里拉等纷纷进入中国市场，酒店业的市场竞争呈现白热化。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力，竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。按照中国酒店协会的预测，在未来 10 年，经济型酒店的客房数将超过现在星级酒店的客房量，成为我国住宿市场的主流。

4、水务行业现状及前景

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

（1）城市供水行业

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6.00%，而我国人口却占全球的 23.00% 左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发

展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15.00% 以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，自来水的价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

（2）污水处理行业

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快，在“十三五”期间，我国加大污水处理的力度，提高污水处理率。根据国家“十三五”规划，全国城市污水处理率不得低于 95.00%，为达到城市污水处理率 95% 的目标，将需要大量资金进行污水处理厂的建设、管网建设、污水处理设施的采购。未来随着中国人口数量的不断增加、城市化进程的继续推进和人民生活水平的提高，城镇生活污水排放量将平稳增长，成为新增污水排放量的主要来源。近年来，随着全国各大城市污水排放总量的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入高速扩张期。

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水

排放增加。2015 年国务院出台《水污染防治行动计划》明确到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到 2020 年，长江、黄河、珠江、松花江、淮河、海河、辽河等七大重点流域水质优良（达到或优于 III 类）比例总体达到 70.00% 以上，到 2030 年，全国七大重点流域水质优良比例总体达到 75.00% 以上。到 2020 年，全国所有县城和重点镇具备污水收集处理能力，县城、城市污水处理率分别达到 85.00%、95.00% 左右。到 2020 年，新增完成环境综合整治的建制村 13 万个。到 2020 年，缺水城市再生水利用率达到 20.00% 以上，京津冀区域达到 30.00% 以上。到 2020 年，全国用水总量控制在 6,700 亿立方米以内。到 2020 年，全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量比 2013 年分别下降 35.00%、30.00% 以上。到 2017 年，全国公共供水管网漏损率控制在 12.00% 以内；到 2020 年，控制在 10.00% 以内。城市污水处理正处在快速发展阶段，在今后的一段时间，国家将根据规划任务和建设重点，继续加大资金扶持力度，对各类设施建设予以引导和适当支持，该行业有望成为一个新的经济增长点。

5、保障房行业现状及前景

根据国家统计局发布的数据，衡量房地产市场的权威指标“国房景气指数”自 2009 年 4 月开始止跌回升，至 2010 年 3 月底国房景气指数反弹至 105.89 后开始持续滑落，至 2014 年末国房景气指数为 93.93，比上年降低 3.28 点。2015 年继续滑落，至 5 月末达到最低点 92.43，至此开始止跌回升，到 2015 年末国房景气指数为 93.34，2016 年 12 月份，房地产开发景气指数为 94.08，比上年提高 0.74 点。2016 年，全国房地产开发投资比上年增长 6.90%；房地产开发企业房屋施工面积比上年增长 3.20%；房屋新开工面积增长 8.10%。其中，住宅新开工面积增长 1.90%；房屋竣工面积增长 6.10%。

近年来衢州经济取得了快速发展，带动了房地产市场步入了一个持续快速发展的时期。当地的房地产投资额、开竣工量都在大幅度增长，而且由于居民的购买力及购买意识较强，房地产的消费需求较为旺盛。根据衢州市统计局统计资料显示，2021 年全市完成房地产开发投资 254.38 亿元，比上年增长 22.2%，其中住宅投资 207.49 亿元，增长 22.5%。本年房屋施工面积 1,264.55 万平方米，增长 13.9%；竣工面积 82.95 万平方米，下降 54.5%。商品房销售面积 204.97 万平方米，

下降 4.5%，其中：住宅销售 180.57 万平方米，增长 0.7%，商业营业用房销售 6.43 万平方米，下降 67.6%。商品房销售额 321.51 亿元，增长 21.6%，其中住宅销售额 306.14 亿元，增长 25.8%，商业营业用房销售额 6.23 亿元，下降 56.2%。衢州市虽位列三线城市，但民间资本较充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

随着国内房地产行业经过多年的高速发展，出现行业投资总额增长过猛、房地产投机行为严重、房价上涨过快等问题。部分城市房价过高，上涨过快，引起政府高度重视。国家为此出台了促进房地产市场平稳健康发展的一系列宏观调控政策。2009-2013 年期间国家出台了一系列限购、限贷等较为严厉的宏观调控政策，全国房地产行业景气指数一再下滑。2014 年开始，房地产市场由局部地区松动蔓延到全国，多数城市放开限购，11 月 12 日央行降息，房地产行业再次迎来行业及货币政策双宽松时期。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部联合下发通知，宣布将二套房首付比例降至四成，对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付 20.00%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30.00%；二手房市场全额征收营业税，由原来的 5 年改为 2 年。2015 年底以来，中央针对房地产去库存需求和供给两端提出了一系列政策：在需求侧，松绑房地产调控政策，加快农民工市民化，落实户籍制度改革，建立购租并举的住房制度等，激发有效需求；在供给侧，加强金融监管力度，根据一线城市、二线城市及三四线城市的不同情况，采取差别化的土地供给政策，控制中高档、别墅及大户型、低密度住宅开发数量，扩大与城镇普通居民购买能力相适应的中低档住宅供应量，在融资等方面加大对优质企业支持力度等。随着政策环境逐步宽松，我国房地产市场逐步回暖。2016 年，房地产市场呈现新局面，政策环境也呈现新的变化。两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，上海、深圳、南京等热点城市持续出台收紧调控政策；另一方面，对于库存高企的省市，地方继续出台系列政策化解房地产库存。2017 年以来，国内经济预期将继续“稳”字当头，随着供给侧结构性改革逐步深化，经济环境的稳定对房地产市场的发展至关重要，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。中央经济工作会议

确定 2017 年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。

2016 年以来，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。2017 年度，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%。2017 年度，全国房屋竣工面积 10.15 亿平方米，同比下降 4.4%。2018 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。2019 年度，全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%。2019 年度，全国房屋竣工面积 9.59 亿平方米，同比增长 2.6%。2020 年度，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%。2020 年度，全国房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.9%。2021 年度，全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，增长 1.9%。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%。2021 年度，全国房屋竣工面积 10.1 亿平方米，同比下降 11.2%。

政府一系列政策措施出台和信贷政策的紧缩，引发了对未来一段时期政府对房地产行业再次调控的预期担忧，对房地产企业的资金面形成一定的冲击，也使未来的房地产市场有了更多的不确定性。长期以来，我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大，由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

（二）行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人作为衢州市政府唯一国有大型投资运营公司，是衢州市政府重点打造的国有资产运营唯一主体，业务领域涵盖商品销售、公共事业、城市基础设施建设、国有资产经营管理等关系国计民生的重要行业，在衢州市具有举足轻重的地位和作用，在推动地方经济发展方面一直拥有政府广泛持续的支持。

衢州市位于浙江省西部，是浙江省生态功能区的重要组成部分，也是闽浙赣皖四省边际中心城市。跟踪期内，主要受益于工业增长回升和投资强度加大，衢州市经济总量保持增长，主要经济指标增幅稳中有升。2021 年，全年全市生产总值 1875.61 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.7%。其中：第一产业增加值 87.11 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 811.05 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 977.45 亿元，增长 7.8%。在第三产业中：交通运输、仓储和邮政业增加值增长 21.9%，批发和零售业增加值增长 13.3%，住宿和餐饮业增加值增长 15.5%，金融业增加值增长 8.8%，房地产业增加值增长 2.0%。三次产业增加值结构为 4.7：43.2：52.1。

（1）基础设施建设和土地整理开发

发行人是衢州市重要的基础设施建设和土地开发整理主体，主要负责全市范围内的城市基础设施建设、交通基础设施建设和土地开发整理业务。发行人主要职能为受政府委托，为城市建设项目投资提供服务，筹措城市基础设施建设资金；对城建政策性投入资金进行集中管理，使之增值并安排使用；按照政府下达的城市维护建设计划，落实、核拨、支付维护用款；对市政基础设施进行有偿投入、有偿使用和有偿服务；授权经营国有资产，通过与城市建设相关的经营活动收益，为城市建设积累资金，以努力扩大资金总量、优化投资结构，确保城建计划的实施。发行人在未来将继续高效运作衢州市的重大市政基础设施项目，改善包括道路交通以及城市公益设施在内的各项城市基础设施，大力发展包括基建、交通等业务。

随着衢州市经济的发展与人口规模的扩大，城市空间处于不断扩张过程中，需要开发整理更多土地资源来满足居民的工作与生活。发行人作为衢州市重要的

投资建设主体和国有资产运营主体，致力于推动衢州市的统筹发展，积极参与优化完善市域空间布局、建设现代气派的衢州新城、培育繁荣生机的新城镇和打造美丽有序的新城市新社区等工作。发行人负责整个衢州市的土地开发整理，在区域内具有绝对垄断优势。随着所在区域发展规模的持续扩大和土地资源需求的不断增加，发行人在衢州市行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（2）商品销售

发行人的下属公司浙江衢州东方集团是衢州乃至浙西地区最具竞争力的商贸流通企业，目前“东方品质”已成为当地高品质服务的代表，消费全产业链，覆盖衣食住行各领域，是衢州地区唯一的新三板创新层企业，区域品牌影响力强。公司下属子公司衢州东方商厦有限公司获得商务部首批“绿色商场”荣誉称号，全国 25 家购物中心上榜，这是商务部在流通行业贯彻落实十八届五中全会提出的大发展理念中的“绿色”理念的亮点工作之一。公司是处于商贸流通行业的综合性消费服务供应商。公司是处于商贸流通行业的综合性消费服务供应商，专注服务业多年。已形成服务业企业集群，将自身打造成为吃、住、行、游、购、娱等综合性消费服务平台。门店遍布衢州各市区、县镇等地区，形成良好销售网络，渠道及连锁经营品牌，具有稳定的上下游关系。报告期内，公司加强渠道成本控制，采取逐步去中间化方式，直接接洽供应商源头，确保低成本及可持续性延伸。公司旗下共有 15 家公司和 39 家分公司。购物中心 4 座、连锁超市 39 家，还有食品加工、旅行社、配送中心、中央厨房、洗涤中心等。拥有专业的服务团队，荣获全国文明单位、全国五一劳动奖状、中国饭店金星奖、中国商业服务名牌、浙江省重点流通企业（连续七年）、衢州市市长特别奖（连续十二年）等各项荣誉称号。报告期内，公司整合资源创新营销，扩大消费。面对各大竞争对手的涌现、三公经费收紧、电商冲击依旧，集团下属各企业加强整合集团资源、发挥集团优势，创新思维，牢牢抓住社会新闻热点，开展文化营销、公益营销活动等，各事业部营收均获增长。

报告期内，公司积极实施立体密集布点战略，有序推进重点项目建设。充分发挥区域中心的集约化优势，以城市为中心点向周边城乡县辐射扩张，实现了衢州地区经营管理资源的有效整合。在“区域立体化布局”战略的指引下，公司深化市、县、乡镇（社区）三级立体网络布局，为企业发展夯实基础、增添后劲。江山东方

广场项目顺利开工，此项目是东方第五个综合体项目，同时也是当地政府部门的重点项目。报告期内，公司坚持多业态协同发展，增强整体市场竞争力。形成大到城市综合体、小至便利店实体和网络并进的生活性消费服务平台。

（3）酒店服务

发行人及其下属子公司衢州东方集团所经营的酒店主要分布于衢州市商业中心和下辖县。衢州东方大酒店于 1994 年 10 月 18 日开业，酒店总部拥有商务房、豪华套房、精品房、总统套房等多种类型客房共 204 间（套）；风格各异的餐厅包厢 9 个，其中 10 楼四季厅、11 楼明珠厅是浙西地区最豪华的中式餐厅；拥有设施完备、功能齐全的各种多功能厅 8 个，可同时容纳 1000 余名宾客用餐；同时配备各类娱乐休闲设施，可以满足宾客不同的选择需求。多年来，东方大酒店始终以“崇尚品质、追求完美，宾至东方、温馨永存”为服务理念，秉承衢州独特的南孔儒家文化，用最具特色的浙西民情欢迎四方宾客。衢江东方大酒店于 2016 年 1 月 28 日试营业。成功接待了衢江区两会、浙江省连锁经营协会、饭店业协会、钱江论坛、等省内外较大影响力的会议和活动。2016 年 11 月 12 日通过浙江省星评委专家的四星级初评，12 月 31 日通过最终评定，并且卫生等级由 B 级提升至 A 级，也获评成为衢江区健康餐厅示范单位。全年营业收入 2,408.35 万元，取得了当年开业当年盈利的成绩。西区东方大酒店于 2016 年 11 月 26 日试营业，当日就举办了两场大型宴会，以其优质服务、精美菜肴、富有激情的团队、优越的地理位置、优雅的环境，成为衢州西区酒店业一道亮丽而独特的风景线。发行人所经营的酒店均地处衢州市商贸中心，地理位置优越，在竞争中处于有利地位。发行人的酒店在衢州市酒店行业的高端市场具有一定的竞争优势。

（4）水务板块

公司水务业务除了自来水厂的工程建设以外，其他的各个环节都具有典型的自然垄断性质。水务行业是资本高度密集的行业，自来水管网等固定资产生命周期很长，水处理设施的使用年限至少为 25 年，通常认为进行重复建设是不符合经济效率的原则的，因而只有一家企业在一定的区域内进行垄断性经营。发行人水务集团水务业务细化程度已较高，已形成原水销售、制水、自来水供应、污水收

集、污水处理和排放等业务，并按业务划分交由下属相应的经营法人主体运营，通过整合产业链的上中下游加强了内部的竞争机制，在国内同行业中具有体制与资源的优势。

发行人下属的水务集团是衢州市唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。目前水务集团通过个水厂之间管网互联，基本形成了以主城区为核心，覆盖城乡板块，并逐步向全市辐射的供水网络格局，截至 2022 年 3 月底，用水人口 28.87 万户，日平均供水量 25.92 万吨；同时，水质合格率达到 100%，供水能力达到 30 万吨/日。

在污水处理方面，水务集团承担了衢州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作，投入运营污水处理厂 1 座，日污水处理能力达 10 万吨。经衢州市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。

（5）保障房

发行人保障房业务所建房屋主要为保障房，主要用于安置被拆迁的原住民。近年来，发行人充分发挥品牌建设及住宅产品的开发研究的优势，承接了锦西苑拆迁安置小区、兴华西苑小区安置房、新屋里一期安置项目等等安置房建设项目，已累计开发房地产超过 80 余万平方米，对于完善衢州市加快城乡一体化建设起到了一定的推动作用，在区域内处于行业领先地位，多年来垄断了市区更新改造、拆迁安置房和保障房建设业务。发行人保障房业务主要承载主体为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。在衢州市安置房建设领域的主导优势巨大，并仍在不断加强。在当前衢州市重点加快发展的高铁新城、绿色产业集聚区等项目建设中，将通过实施棚户区改造等项目，使衢州市城市功能得到提升、发展空间得到拓展，同时，发行人自身实力和掌控资源也得到不断壮大。

2、竞争优势

发行人作为衢州市国有资产运营管理最重要的主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，在国有资产经营领域具备如下的优势：

（1）良好的政府资源优势

发行人是衢州市国有资产经营管理的最重要主体，得到了衢州市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得财政补贴收入的规模也将持续增长。

（2）突出的垄断地位

发行人作为衢州市重点构建的市场化运营的国有资产运营主体，是衢州市属国有企业集中、统一的出资和融资平台，其经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、商品销售、酒店服务、水务板块等众多行业，在衢州市处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着衢州市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

（3）下属企业的综合优势

发行人下属企业均为衢州市大型国有企业，各自都有突出的业务或知名的产品，在衢州市乃至浙江省具有一定的竞争优势和市场地位。从整体上看，发行人具备下属企业的综合竞争优势。

（4）较强的整体抗风险能力

发行人下属企业的行业各不相同。不同行业的景气周期和受宏观经济的影响不尽相同，某些行业出现的低谷可以由其他行业的繁荣来弥补，有利于发行人抵御非系统性风险。

（三）经营方针及发展战略

发行人是衢州市本级最大的国有资本控股平台。发行人是贯彻衢州市战略意图的产业投资主体。在服务于区域经济发展的同时，坚持以盈利为目标，通过专业化和市场化运作，确保国有资本的有进有退和保值增值目标的实现。以盘活资产、筹集资金、实施项目建设为主要经营内容，并以按时还本付息、防范风险、降低建设成本、加快项目推进为主要经营目标。具体业务涉及城市基础设施、土地开发；连锁酒店、百货经营；电力及水利水电设施的投资建设；道路、交通基

基础设施建设；企业资产的管理与经营；项目风险投资；土地开发经营；投资管理与咨询服务；物流园区基础设施配套建设等。

通过开展资本运作、整合，项目投融资等，塑造经营性主营业务，推动市级国有企业市场化转型，成为自负盈亏、独立运作的市场经济主体，优化市级国有资本布局结构。

发挥国有资本控股平台在资本运作方面的优势，架设国企连接社会多元资本的渠道，推动国有资本更好与社会资本融合，积极有序在子公司层面推进混合所有制经济结构建设，推动重点企业 IPO 和新三板挂牌工作。

九、媒体质疑事项

报告期内，发行人未发生被媒体质疑的重大事项。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、最近三年及一期是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人经审计的 2019 年、2020 年和 2021 年度审计报告以及未经审计的 2022 年 1-3 月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅上述的报表、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

1、财务报告编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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”）规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、审计情况

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表和现金流量表进行了审计，并出具中审亚太审字（2020）020113 号、中审亚太审字（2021）020315 号和中审亚太审字（2022）004376 号标准无保留意见的审计报告。

3、财务会计信息使用《企业会计准则》情况

公司 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年 1-3 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更及差错更正情况

1、会计政策变更

发行人 2019、2020 年和 2021 年的财务报告经中审亚太会计师事务所审计，并出具中审亚太审字(2020)020113 号、中审亚太审字（2021）020315 号和中审亚太审字（2022）004376 号标准无保留意见的审计报告。

财政部于 2019 年 4 月发布《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），自 2019 年 1 月 1 日起施行，执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) “应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	按财政部规定执行	期初应收票据：增加 30,700,000.00 元 期初应收账款：增加 6,805,406,338.04 元 期初应收票据及应收账款：减少 6,836,106,338.04 元
(2) “应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	按财政部规定执行	期初应付票据：增加 883,000.00 元 期初应付账款：增加 1,130,923,234.02 元 期初应付票据及应付账款：减少 1,131,806,234.02 元

财政部于 2019 年 5 月发布了《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》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号-收入(2017 年修订)》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行下述新金融工具相关准则、新收入准则、新租赁准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更。包括：财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 14 号——收入》，财

政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。

(1) 新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

(2) 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

(3) 财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 年修订)》（财会【2018】35 号）（以下简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首

次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

发行人根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年初	调整数
债权投资	-	21,927.32	21,927.32
应收账款	577,136.37	564,769.28	-12,367.09
合同资产	-	12,367.09	12,367.09
使用权资产	-	18,382.86	18,382.86
预收账款	330,735.57	8,183.18	-322,552.39
合同负债	-	301,885.13	301,885.13
租赁负债	-	15,404.59	15,404.59
可供出售金融资产	388,825.81	-	-388,825.81
其他权益工具投资	-	380,225.81	380,225.81
其他非流动金融资产	-	8,600.00	8,600.00
其他非流动资产	243,351.70	221,424.38	-21,927.32

项目	2020 年末	2021 年初	调整数
其他非流动负债	16,607.29	27,002.70	10,395.41
其他流动负债	3,529.23	13,801.08	10,271.86

2、会计估计变更情况

报告期内，发行人无重大会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

2020 年发行人重大前期差错更正事项影响期初资产总额-405,759.83 元；期初所有者权益-405,759.83 元，其中影响期初未分配利润-405,759.83 元。

对期初合并报表的具体报表项目影响如下：

影响的报表项目	影响金额
其他非流动资产	166,708,111.61
持有至到期投资	-166,708,111.61
营业收入	-7,565,394.77
营业成本	-5,763,198.39
管理费用	-1,396,436.55
在建工程	-405,759.83
未分配利润	-405,759.83

其中，主要调整原因如下：

衢州市衢江区新农投资有限公司对衢州市衢江区禾和新能源科技有限公司股权、消薄飞地项目、新农都冷链建设项目、后溪镇食用菌种植园项目、柑橘产业扶贫项目、衢江区小微企业产业园项目等项目的投资不符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》中对“持有至到期投资”的定义是“指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产”，以及证监会公告[2010]37 号规定“持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，同时应有活跃的市场，可以取得其市场价格”等相关规定，故将其从持有至到期投资调整至其他非流动资产，影响金额为 166,708,111.61 元。

上期集团内部的业务招待费、水费、水务工程等未抵销完全，本期予以更正，调减 2019 年营业收入 7,565,394.77 元，营业成本 5,763,198.39 元，调减管理费用 1,396,436.55 元，调减在建工程 405,759.83 元，调减未分配利润 405,759.83 元。

上述前期差错更正未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

2021 年度，发行人不存在其他前期差错更正事项。

4、重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及重大资产重组。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	衢州市方圆检测有限公司	专业技术服务业	100.00
2	衢州市鸿泰公交驾驶员培训服务有限公司	教育培训	100.00
3	衢州市安信旅游服务有限公司	商务服务业	100.00
4	浙江富享数智科技有限公司	专业技术服务业	21.86
5	浙江信安视通科技有限公司	专业技术服务业	48.74
6	浙江信安数字运营有限公司	专业技术服务业	38.00
2022 年 1-3 月无不再纳入合并的公司			
2021 年新纳入合并的子公司			
1	一清环境管理（浙江）有限公司	环境卫生管理	51.00
2	衢州市新环物业管理服务有限公司	房地产业	51.00
3	浙江慧城园区运营管理有限公司	商务服务业	100.00
4	衢州市慧城城市有机更新有限公司	商务服务业	100.00
5	衢州市慧城酒店管理有限公司	住宿业	100.00
6	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	零售业	81.00
7	衢州慧城企业管理有限公司	商务服务业	67.00
8	衢州市慧城星展房地产开发有限公司	房地产业	100.00
9	浙江衢州南孔古城演艺文化传播有限公司	文化艺术业	41.90
10	衢州南孔放语空文化传播有限公司	零售业	70.00
11	衢州市南孔古城城市有机更新有限公司	公共设施管理业	100.00
12	衢州市城投工程咨询有限公司	专业技术服务业	100.00
13	浙江衢州水业集团排水有限公司	水的生产和供应业	100.00

14	衢州市扬清环保科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
15	衢州市清泉物资有限公司	其他服务业	100.00
16	衢州宝红物业服务有限公司	房地产业	66.00
17	衢州市居民服务一卡通有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
18	衢州市智信工程管理集团有限公司	商务服务业	100.00
19	衢州市智信工程咨询有限公司	专业技术服务业	100.00
20	衢州市信安能源有限公司	电力、热力生产和供应业	100.00
21	衢州市瑞城科技产业服务有限公司	商务服务业	100.00
22	浙江瑞鸿供应链管理有限公司	批发业	100.00
23	浙江瑞化供应链有限公司	批发业	100.00
24	衢州市瑞达汽车科技服务有限公司	租赁业	100.00
25	衢州市柯城区生态资源开发运营有限公司	土地管理业	100.00
26	衢州市双西港城市有机更新有限公司	土地管理业	100.00
27	衢州市石梁坡地康养开发有限公司	社会工作	100.00
28	衢州市柯城区建投建筑工程检测有限公司	专业技术服务业	100.00
29	衢州市柯建光明新能源开发有限公司	电力、热力生产和供应业	51.00
30	衢州市振航建设发展有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00
31	衢州市衢江区东方建投商贸有限公司	批发业	51.00
32	衢州宝红建材有限公司	砂石生产、加工、销售	66.00
33	信安北（浙江）商贸管理有限公司	批发业	55.00
34	数尚（浙江）科技有限公司	软件和信息技术服务业	100.00
35	浙江深泓水利工程有限公司	其他土木建筑工程施工	100.00
36	衢州市和盛工程咨询有限公司	专业技术服务业	100.00
37	衢州市衢江区康卓旅游服务有限公司	公共设施管理业	100.00
38	衢州市衢江区建投纤纳光伏科技有限公司	科技推广和应用服务业	80.00
39	衢州市衢江区建投特来电新能源有限公司	批发业	70.00
40	衢州市彩虹廿里建设有限公司	房屋建筑业	100.00
41	衢州市衢江区城东开发利用投资发展有限公司	商务服务业	100.00
42	衢州市衢江区城东物流产业投资有限公司	商务服务业	100.00
43	宁波鄞衢开发建设有限公司	房屋建筑业	51.00

44	开化东方文岚饭店有限公司	住宿服务	36.43
45	衢州市开化东方广场商贸有限公司	百货零售	36.43
46	衢州市衢江东方旅行社有限公司	旅游	36.43
47	衢州市开化东方旅行社有限公司	旅游	36.43
48	常山东方旅行社有限公司	旅游	36.43
49	开化东方商厦有限公司	商业综合	36.43
50	衢州市信安供应链有限公司	批发业	100.00
51	衢州市两山工程咨询管理有限公司	专业技术服务业	100.00
52	衢州市衢黄南饶联盟花园有限公司	商务服务业	100.00
53	衢州市两山生态资源管理有限公司	商务服务业	100.00
54	衢州市信安水上发展有限公司	商务服务业	100.00
55	衢州烂柯文化产业发展有限公司	商务服务业	44.00
56	衢州衢时代股权投资有限公司	商务服务业	100.00
57	衢州市融易通外贸服务有限公司	批发业	51.00
58	衢州市南湖美食城管理有限公司	商务服务业	100.00
59	衢州市市场开发服务有限公司	商务服务业	100.00
60	浙江衢州有礼实业有限公司	商务服务业	100.00
61	衢州市园林开发有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00
62	衢州栖望民宿文化有限公司	商务服务业	82.00
63	衢州市水电发展有限公司	专业技术服务业	100.00
64	衢州市清水潭电站	电力、热力生产和供应业	48.94
65	衢州市林兴林业种苗有限公司	公共设施管理业	100.00
66	衢州市洁城环卫有限公司	其他服务业	100.00
67	衢州市人才发展集团有限公司	其他服务业	100.00
68	衢州市广纳人才开发有限公司	其他服务业	100.00
2021 年无不再纳入合并的公司			
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	衢州市慧城绿化工程有限公司	公共设施管理业	100.00
2	衢州市慧城置业管理有限公司	房地产业	100.00
3	上海飞地生物技术开发有限公司	化学原料和化学制品制造业	100.00
4	衢州汇盛建材有限公司	批发业	100.00
5	衢州市城投起航置业有限公司	新闻和出版业	100.00

6	衢州市城发建材设备有限公司	租赁业	100.00
7	衢州市城建再生资源利用有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
8	衢州市城联贸易有限公司	批发业	51.00
9	衢州城投保创城市服务有限公司	公共设施管理业	51.00
10	衢州有礼市场经营管理有限公司	商务服务业	71.42
11	浙江衢州水业集团环境科技有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
12	衢州机场建设投资有限公司	新闻和出版业	100.00
13	衢州市信安航运建设发展有限公司	水上运输业	100.00
14	衢州市信安铁路投资发展有限公司	商务服务业	42.49
15	衢州市信安产业投资有限公司	衢州市	100.00
16	衢州先导文化传媒有限公司	衢州市	100.00
17	衢州市顺通石化能源有限公司	衢州市	65.50
18	衢州航空有限公司	衢州市	90.00
19	衢州碧桂园城市管理服务有限公司	衢州市	51.00
20	衢州市信安置业有限公司	衢州市	100.00
21	衢州市信安控股有限公司	资本市场服务	100.00
22	衢州市智慧房地产有限公司	房地产业	100.00
23	衢州市寺桥水库开发建设有限公司	水利、环境和公共设施管理业	100.00
24	衢州市民欣物业服务有限公司	房地产业	100.00
25	衢州市衢江区工业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
26	衢州市衢江区农业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
27	衢州市衢江山农农业开发有限公司	农、林、牧、渔业及辅助性活动	100.00
28	衢州市衢江山农农产品销售有限公司	批发业	100.00
29	衢州市衢江区山农资源科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
30	衢州市衢江区健康产业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
31	衢州市衢江区文化旅游投资开发有限公司	零售业	100.00
32	衢州市衢江区后后居民宿有限公司	居民服务业	51.43
33	衢州市衢江区交通投资集团有限公司	商务服务业	100.00
34	浙江海港衢州港务有限公司	水上运输业	66.60
35	衢州交通建筑工业化有限公司	土木工程建筑业	34.00
36	衢州市衢江区美丽乡村基础建设有限公司	批发业	100.00

37	衢州市衢江区中石化交通能源有限公司	批发业	51.00
38	衢州和正建设有限公司	房屋建筑业	100.00
39	衢州市衢江区交建建材销售有限公司	批发业	100.00
40	衢州市衢江区建设投资集团有限公司	商务服务业	100.00
41	衢州市衢江区能源发展有限公司	电力、热力生产和供应业	100.00
42	衢州市衢江区砂石资源经营管理有限公司	商务服务业	51.00
43	衢州市衢江区金投控股有限公司	资本市场服务	100.00
44	衢州市衢江区信用融资担保有限公司	其他金融业	100.00
45	衢州网新投资管理有限公司	商务服务业	70.00
46	衢州市衢江区崇军劳动服务有限公司	商务服务业	100.00
47	浙江信安大健康科技有限公司	科学研究和技术服务业	100.00
48	衢州市柯城区东方旅行社有限公司	商务服务业	41.68
49	开化东方广场酒店有限公司	住宿业	41.68
50	衢州兴衢产业发展有限公司	批发业	100.00
51	衢州市信用服务有限公司	商务服务业	100.00
52	衢州市两山企业管理有限公司	商务服务业	100.00
53	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	商务服务业	100.00
54	衢州市东南数研科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
55	衢州市西区投资有限公司	商务服务业	100.00
56	衢州市四通石油经营有限公司	批发业	100.00
57	浙江省衢州安顺石油有限公司	零售业	60.00
58	衢州市中石化交通石油有限公司	批发业	51.00
59	衢州市衢江控股集团有限公司	商务服务业	100.00
60	衢州市衢江区沈家环保有限公司	水的生产和供应业	100.00
61	衢州市衢江区沈家水务有限公司	水的生产和供应业	100.00
62	衢州市衢江区森衢种业有限公司	林业	100.00
63	衢州市衢江区田园康养农业开发有限公司	商务服务业	100.00
64	衢州市衢江区粮食收储有限公司	批发业	100.00
65	衢州衢江农业生态资源运营有限公司	批发业	90.00
66	衢州衢江山农市场开发有限公司	其他服务业	100.00
67	衢州衢南旅游发展有限公司	公共设施管理业	51.00
68	衢州市衢江区振兴公路养护工程有限公司	道路运输业	100.00

69	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	科学研究和技术服务业	81.00
70	衢州市衢江区建投城市运营管理有限公司	房地产业	100.00
71	衢州市衢江区宏业物业管理有限公司	房地产业	100.00
72	衢州市衢江区城市建设投资有限公司	商务服务业	100.00
73	衢州市衢江区广播电视台网络有限公司	专业技术服务业	100.00
74	浙江辉博电力设备制造有限公司	金属制品业	40.00
2020 年度不再纳入合并的子公司			
1	衢州柯城乡村淘电子商务有限公司	批发业	0.00
2	衢州信东城开投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	0.00
2019 年度新纳入合并的子公司			
1	浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司	非金属矿物制品业	34.00
2	衢州桑德绿发水务有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
3	衢州城欣文旅资产管理有限公司	商务服务业	100.00
4	浙江信安数智科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	47.50
5	衢州市交通资源投资管理有限公司	商务服务业	100.00
6	衢州市智慧产业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
7	衢州市交通枢纽建设发展有限公司	房地产业	100.00
8	衢州宝红房地产开发有限公司	房地产业	34.00
9	衢州市幸福产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
10	衢州市科创产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
11	衢州市智慧产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
12	衢州三衢味品牌发展有限公司	批发业	
13	衢州市大花园建设投资发展有限公司	商务服务业	100.00
14	浙江信安融资租赁有限公司	货币金融服务	100.00
15	浙江信安商业保理有限公司	其他金融业	100.00
16	衢州市乡村振兴发展有限公司	批发业	100.00
17	衢州绿发置业有限公司	房地产业	100.00
18	浙江衢州南孔文化创意传播有限公司	商务服务业	55.00
19	衢州市顺达公路养护工程有限公司	道路运输业	100.00
20	衢州国通公路投资开发有限公司	土木工程建筑业	66.67
21	衢州宝红建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	66.00

22	衢州宝业房地产开发有限公司	房地产业	66.00
2019 年度不再纳入合并的子公司			
1	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	科学和技术服务业	27.00
2	衢州市衢江区交通投资有限公司	商务服务业	0.00
3	衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司	房地产业	0.00
4	衢州市捷勤咨询服务有限公司	商务服务业	0.00

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

1、2022 年 1-3 月合并报表无重大范围变化。

2、2021 年合并报表范围发生重大变化及原因：

2021 年，发行人纳入合并报表范围较 2020 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 13 家并表主体，无不再纳入合并的子公司。具体新增子公司情况如下：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	衢州市南湖美食城管理有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	100	100.00
2	衢州市市场开发服务有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	1,000	100.00
3	浙江衢州有礼实业有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	200	100.00
4	衢州市园林开发有限公司	无偿划转	衢州市	建筑装饰、装修和其他建筑业	1,000	100.00
5	衢州栖望民宿文化有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	1,000	82.00
6	衢州市水电发展有限公司	无偿划转	衢州市	专业技术服务业	3,000	100.00
7	衢州市清水潭电站	无偿划转	衢州市	电力、热力生产和供应业	50	48.94
8	衢州市林兴林业种苗有限公司	无偿划转	衢州市	公共设施管理业	300	100.00
9	衢州市洁城环卫有限公司	无偿划转	衢州市	其他服务业	30	100.00
10	衢州市人才发展集团有限公司	无偿划转	衢州市	其他服务业	5,000	100.00
11	衢州市广纳人才开发有限公司	无偿划转	衢州市	其他服务业	200	100.00
12	一清环境管理（浙江）有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	环境卫生管理	2,000	51.00

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
13	衢州市新环物业管理服务有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	房地产业	50	51.00

3、2020 年合并报表范围发生重大变化及原因：

2020 年，发行人纳入合并报表范围较 2019 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 20 家并表主体，减少纳入合并报表内公司数 2 家。具体新增子公司情况如下：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	衢州市西区投资有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	30,000	100.00
2	衢州市四通石油经营有限公司	无偿划转	衢州市	批发业	188	100.00
3	浙江省衢州安顺石油有限公司	无偿划转	衢州市	零售业	115	60.00
4	衢州市中石化交通石油有限公司	无偿划转	衢州市柯城区	批发业	48.04	51.00
5	衢州市衢江控股集团有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	50,000	100.00
6	衢州市衢江区沈家环保有限公司	无偿划转	衢州市	水的生产和供应业	5,000	100.00
7	衢州市衢江区沈家水务有限公司	无偿划转	衢州市	水的生产和供应业	5,000	100.00
8	衢州市衢江区森衢种业有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	林业	1,500	100.00
9	衢州市衢江区田园康养农业开发有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	10,000	100.00
10	衢州市衢江区粮食收储有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	批发业	350	100.00
11	衢州衢江农业生态资源运营有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	批发业	30,000	90.00
12	衢州衢江农市场开发有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	其他服务业	1,000	100.00
13	衢州衢南旅游发展有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	公共设施管理业	5,000	51.00
14	衢州市衢江区振兴公路养护工程有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	道路运输业	1,000	100.00
15	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	科学研究和技术服务业	20,000	81.00
16	衢州市衢江区建投城市运营管理有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	房地产业	500	100.00
17	衢州市衢江区宏业物业管理有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	房地产业	50	100.00

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
18	衢州市衢江区城市建设投资有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	10,000	100.00
19	衢州市衢江区广播电视台有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	专业技术服务业	1,000	100.00
20	浙江辉博电力设备制造有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	金属制品业	12,675	40.00

2020 年末合并范围减少的公司情况:

- (1) 衢州柯城乡村淘电子商务有限公司已于本期注销。
- (2) 衢州信东城开投资合伙企业(有限合伙)已于 2019 年 11 月 12 日注销,

上期未披露。

4、2019 年度合并报表范围发生重大变化及原因

2019 年末纳入合并报表范围较 2018 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 8 家并表主体，减少 4 家并表主体。具体如下：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司	非同一控制下企业合并	衢州市	非金属矿物制品业	10,000	34.00
2	衢州桑德绿发水务有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	生态保护和环境治理业	14,040.55	100.00
3	衢州城欣文旅资产管理有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	商务服务业	500	100.00
4	浙江信安数智科技有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	信息传输、软件和信息技术服务业	1,335.40	47.50
5	衢州市顺达公路养护工程有限公司	无偿划转	衢州市	道路运输业	5,000	100.00
6	衢州国通公路投资开发有限公司	无偿划转	衢州市	土木工程建筑业	3,000	66.67
7	衢州宝红建设有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市衢江区	建筑装饰、装修和其他建筑业	5,000	66.00
8	衢州宝业房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	房地产业	5,000	66.00

2019 年末合并范围减少的公司情况:

- (1) 衢州市衢江区国有资产经营有限公司对衢州市衢江区城乡建设发展有限公司投资在 2018 年度为 5,400 万元，占城乡建设公司股本总额的 54%，本期因衢州市衢江区建设投资集团有限公司增资 10,000 万元导致衢州市衢江区国有资产经

营有限公司占城乡建设公司股本总额为 27%，进而导致衢州市衢江区国有资产经营有限公司对城乡建设公司失去控制。

(2) 衢州市衢江控股有限公司对衢州市衢江区交通投资有限公司增资 39,000 万元，导致本期衢州市衢江区国有资产经营有限公司对衢州市衢江区交通投资有限公司失去控制。

(3) 2019 年 3 月，根据国有产权交易合同，本公司将衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司 100% 股权以 841.63 万元的价格转让给祥生地产集团有限公司。

(4) 衢州市捷勤咨询服务有限公司已于本期注销。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人已公告了 2022 年 1-6 月财务报表，根据发行人提供的 2022 年 1-6 月财务数据，截至 2022 年 6 月末，发行人资产总额为 20,048,522.40 万元，负债总额为 10,445,570.51 万元；2022 年 1-6 月，发行人营业收入为 599,663.68 万元，归属于母公司股东的净利润为 22,530.30 万元。

根据发行人提供的 2022 年 1-3 月财务数据，截至 2022 年 3 月末，发行人资产总额为 18,472,327.22 万元，负债总额为 9,543,315.15 万元；2022 年 1-3 月，发行人营业收入为 226,207.48 万元，归属于母公司股东的净利润为 2,417.96 万元。

发行人最近三年及一季度、半年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人最近三年及一季度、半年度合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：					
货币资金	2,386,847.62	2,060,343.59	1,505,775.33	1,711,063.51	1,079,432.91
应收票据	312.00	298.00	335.00	28.97	-
应收账款	668,664.52	567,205.59	573,763.15	577,136.37	433,036.18
预付款项	207,401.50	477,240.77	514,786.55	370,038.22	365,975.33
其他应收款	672,955.74	657,451.61	694,075.77	740,552.87	673,330.87
存货	5,437,745.93	5,108,312.00	4,770,466.91	3,537,720.91	2,129,182.15

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
合同资产	14,117.46	8,771.70	9,276.84	-	-
一年内到期的非流动资产	13,461.59	14,226.32	14,226.32	-	-
其他流动资产	190,020.65	197,336.25	233,456.03	405,586.92	338,913.05
流动资产合计	9,591,527.01	9,091,185.83	8,316,161.91	7,342,127.77	5,019,870.49
非流动资产：		-			
其他权益工具投资	489,216.77	458,260.02	458,175.02	388,825.81	253,235.09
债权投资	7,000.00	7,000.00	7,000.00	6,781.00	23,451.81
长期应收款	351,639.24	443,234.25	401,959.91	99,810.09	5,367.60
长期股权投资	199,671.18	140,804.92	126,554.92	165,422.12	70,561.95
其他非流动金融资产	195,319.41	126,174.84	160,392.84	-	-
投资性房地产	2,285,023.43	2,253,946.82	1,966,260.82	1,203,751.47	913,289.77
固定资产	500,023.08	504,998.58	774,915.24	487,512.14	305,618.86
在建工程	2,581,688.22	2,357,320.76	2,190,238.30	1,407,826.59	494,309.10
生物性生物资产	798.26	761.13	755.32	810.18	-
使用权资产	15,967.99	17,504.54	17,514.01	-	-
无形资产	2,592,019.41	1,828,721.34	1,833,757.28	590,963.26	139,452.21
商誉	2,689.84	2,689.84	2,689.84	2,689.84	2,461.97
长期待摊费用	47,397.39	48,651.12	48,993.83	34,296.97	25,795.96
递延所得税资产	5,015.81	5,189.53	5,174.82	4,488.12	3,578.00
其他非流动资产	1,183,525.36	1,185,883.72	1,023,889.28	243,351.70	255,076.36
非流动资产合计	10,456,995.39	9,381,141.40	9,018,271.46	4,636,529.28	2,492,198.68
资产总计	20,048,522.40	18,472,327.22	17,334,433.36	11,978,657.05	7,512,069.17
流动负债：					
短期借款	391,394.92	314,497.00	226,100.71	193,114.21	5,003.99
应付票据	19,802.19	13,788.40	15,126.98	33,640.11	21,595.54
应付账款	457,448.95	323,300.60	427,458.95	216,266.62	69,050.41
预收款项	34,513.29	11,501.87	11,501.87	330,735.57	274,926.94
合同负债	595,028.56	554,578.08	500,578.49		

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付职工薪酬	6,088.23	5,711.07	8,592.24	6,288.08	3,576.00
应交税费	19,084.95	32,419.40	33,902.63	35,635.92	11,486.38
其他应付款	644,452.18	632,207.77	642,835.12	645,765.64	783,279.41
一年内到期的非流动负债	499,166.76	478,570.62	486,160.23	338,515.55	146,805.81
其他流动负债	548,115.04	518,558.58	378,507.44	3,529.23	1,107.71
流动负债合计	3,215,095.07	2,885,133.40	2,730,764.66	1,803,490.93	1,316,832.20
非流动负债:		-			
长期借款	2,500,819.59	2,313,084.24	2,138,065.00	1,862,988.19	1,519,004.57
应付债券	2,248,474.61	2,086,094.73	1,734,272.63	1,384,591.61	835,020.15
租赁负债	13,934.54	15,493.24	15,497.58		
长期应付款	2,135,359.60	1,917,048.51	1,826,480.21	1,322,323.85	448,925.84
预计负债	466.73	416.04	402.49	96.12	-
递延所得税负债	183,784.77	184,317.75	184,326.83	83,959.26	67,406.34
递延收益	112,238.95	108,299.77	106,082.01	63,485.22	51,640.20
其他非流动负债	35,396.66	33,427.46	32,118.32	16,607.29	69,267.98
非流动负债合计	7,230,475.45	6,658,181.75	6,037,245.08	4,734,051.53	2,991,265.08
负债合计	10,445,570.51	9,543,315.15	8,768,009.74	6,537,542.46	4,308,097.28
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	511,269.44	511,269.44	511,269.44	200,000.00	200,000.00
资本公积	7,667,663.03	7,020,934.00	6,685,460.30	4,277,636.81	2,274,953.07
其它综合收益	345,652.30	345,915.41	345,932.61	77,633.24	52,213.41
盈余公积	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,844.26
一般风险准备	206.03	201.29	201.29	194.88	160.72
未分配利润	680,010.87	662,194.55	657,480.57	573,634.34	490,347.48
归属于母公司所有者权益合计	9,207,645.92	8,543,358.94	8,203,188.46	5,131,943.52	3,020,518.93
少数股东权益	395,305.97	385,653.13	363,235.17	309,171.07	183,452.96
所有者权益合计	9,602,951.89	8,929,012.07	8,566,423.63	5,441,114.59	3,203,971.89
负债和所有者权益总计	20,048,522.40	18,472,327.22	17,334,433.36	11,978,657.05	7,512,069.17

表：发行人最近三年及一季度、半年度合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	599,663.68	226,207.48	1,006,469.23	460,166.03	408,750.78
营业收入	599,663.68	226,207.48	1,006,469.23	460,166.03	408,750.78
营业总成本	602,892.82	224,440.80	983,930.53	442,993.59	432,032.69
营业成本	515,475.83	188,636.88	843,492.42	356,744.12	351,393.79
税金及附加	6,471.40	1,603.76	14,700.08	12,256.15	8,791.72
销售费用	16,123.63	7,779.46	27,076.61	19,716.68	17,441.14
研发费用	1,337.53	196.28	5,116.04	2,054.47	742.11
管理费用	38,287.43	18,624.62	71,101.48	47,917.91	40,010.73
财务费用	25,197.00	7,599.81	22,443.89	4,304.27	13,653.19
资产减值损失	-	-13.55	6,682.01	-1,982.21	-4,560.50
加：其他收益	32,723.86	6,011.12	46,100.38	45,225.02	52,883.91
投资净收益	7,758.46	869.52	11,226.98	20,719.80	22,963.36
公允价值变动净收益	-	-	44,591.85	28,236.79	20,309.42
信用减值损失	358.03	-60.60	-1,360.74	-	-
资产处置收益	-314.04	-	950.52	3,782.54	1,340.19
营业利润	37,297.17	8,573.18	130,729.70	113,154.37	69,654.48
加：营业外收入	1,622.21	1,322.36	5,782.24	4,083.01	3,331.82
减：营业外支出	677.74	110.99	2,990.03	1,555.02	2,826.18
利润总额	38,241.64	9,784.55	133,521.91	115,682.36	70,160.12
减：所得税	10,117.88	2,652.61	32,692.53	25,981.69	11,401.13
净利润	28,123.76	7,131.94	100,829.38	89,700.67	58,758.99
持续经营净利润	28,123.76	-	100,829.38	89,700.67	58,758.99
减：少数股东损益	5,593.46	4,713.98	12,557.78	11,656.01	9,815.23
归属于母公司所有者的净利润	22,530.30	2,417.96	88,271.60	78,044.66	48,943.76
加：其他综合收益	-	-	268,299.37	6,971.86	13,773.17
综合收益总额	28,123.76	7,131.94	369,128.75	96,672.52	72,532.16
减：归属于少数股东的综合收益总额	5,593.46	2,417.96	12,557.78	11,656.01	9,815.23
归属于母公司普通股东综合收益总额	22,530.30	4,713.98	356,570.97	85,016.52	62,716.93

表：发行人最近三年及一季度、半年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	651,886.01	227,904.76	1,278,333.61	585,908.00	438,361.10
收到的税费返还	16,555.15	10.55	23,957.82	10,521.73	1,208.00
收到其他与经营活动有关的现金	70,521.31	519,262.03	706,345.69	645,801.54	519,696.96
经营活动现金流入小计	738,962.47	747,177.34	2,008,637.12	1,242,231.27	959,266.07
购买商品、接受劳务支付的现金	533,458.87	531,503.20	1,618,025.83	902,452.92	667,374.22
支付给职工以及为职工支付的现金	34,139.08	19,378.95	69,172.48	49,256.48	40,812.55
支付的各项税费	32,856.46	52,514.00	73,255.90	29,695.50	25,300.86
支付其他与经营活动有关的现金	230,637.02	344,951.83	489,359.61	513,431.39	418,553.02
经营活动现金流出小计	831,091.43	948,347.98	2,249,813.82	1,494,836.29	1,152,040.65
经营活动产生的现金流量净额	-92,128.96	-201,170.64	-241,176.70	-252,605.02	-192,774.58
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	672,810.70	123,416.09	2,732,033.68	3,298,223.99	2,079,679.36
取得投资收益收到的现金	12,227.74	869.52	33,222.05	2,863.71	23,062.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	507.38	-	6,371.89	1,857.93	1,786.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.37	547.35	841.63
收到其他与投资活动有关的现金	53,000.00	-	249,823.27	336,694.49	24,071.46
投资活动现金流入小计	738,545.81	124,285.61	3,021,451.26	3,640,187.47	2,129,441.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	429,448.97	273,442.35	1,210,319.08	925,086.25	478,418.79
投资支付的现金	95,938.00	42,350.00	2,522,996.73	3,035,576.17	2,005,833.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	22,015.23	-	-

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
支付其他与投资活动有关的现金	58,000.00	-	261,326.79	299,044.88	148,406.71
投资活动现金流出小计	583,386.96	315,792.35	4,016,657.82	4,259,707.30	2,632,659.34
投资活动产生的现金流量净额	155,158.85	-191,506.74	-995,206.57	-619,519.83	-503,218.04
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	913,327.32	704,876.60	1,145,377.26	670,282.68	688,522.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	49,175.00
取得借款收到的现金	1,130,535.11	746,211.59	2,290,579.77	1,014,231.80	585,592.86
收到其他与筹资活动有关的现金	406,206.04	48,292.02	108,893.84	164,163.34	339,731.46
筹资活动现金流入小计	2,450,068.47	1,499,380.21	3,544,850.87	1,848,677.82	1,613,846.33
偿还债务支付的现金	959,372.83	511,637.48	1,896,640.08	595,370.23	374,222.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,131.71	46,077.11	317,348.43	103,248.12	105,913.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	83,929.30	3,054.38	171,885.95	212,985.84	194,489.96
筹资活动现金流出小计	1,089,433.83	560,768.97	2,385,874.46	911,604.19	674,625.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,360,634.63	938,611.24	1,158,976.41	937,073.63	939,220.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	1,620.31	532.59	133.07
现金及现金等价物净增加额	1,423,664.52	545,933.86	-75,786.55	65,481.38	243,360.84
期初现金及现金等价物余额	754,389.45	754,389.45	830,176.01	764,694.63	521,333.79
期末现金及现金等价物余额	2,178,053.97	1,300,323.31	754,389.45	830,176.01	764,694.63

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：发行人最近三年及一季度、半年度母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：					

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	1,369,322.50	1,528,799.35	1,117,928.79	1,319,414.59	557,189.15
预付款项	52.90	32.22	8.24	23.79	41,965.92
应收账款	518.91	922.53	181.11	-	-
其他应收款	1,784,733.74	1,695,068.36	1,603,085.63	1,209,868.99	893,654.81
存货	404.35	404.35	404.35		
其他流动资产	-	-	64,000.00	278,619.88	214,976.27
流动资产合计	3,155,032.39	3,225,226.81	2,785,608.11	2,807,927.25	1,707,786.15
非流动资产:					
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
债权投资		-	-	6,781.00	6,781.00
长期股权投资	2,723,534.19	2,721,534.19	2,721,534.19	1,050,625.76	849,253.05
固定资产	15,973.58	16,114.56	16,219.05	16,696.29	402.37
在建工程	9,898.62	9,083.91	9,065.72	6,780.45	5,010.18
无形资产	13.43	14.07	14.75	17.39	20.03
递延所得税资产	156.77	156.77	2,721,534.19	190.62	218.75
其他非流动资产		-	-	22.41	22.41
非流动资产合计	2,749,586.58	2,746,913.50	2,747,000.47	1,081,123.93	861,717.79
资产总计	5,904,618.97	5,972,140.31	5,532,608.58	3,889,051.17	2,569,503.93
流动负债:					
短期借款	70,000.00	70,000.00	-	50,413.00	-
应付账款	0.01	0.01	3.01	-	-
预收款项	30.45	18.68	13.16	19.22	9.84
应付职工薪酬	102.62	97.58	101.98	225.00	-
应交税费	143.69	356.46	704.21	138.66	1.39
其他应付款	1,431,900.40	1,485,360.49	1,631,486.05	1,769,845.87	1,000,831.99
一年内到期的非流动负债	-	8,044.00	14,089.61	36,500.00	35,000.00
其他流动负债	300,000.00	302,376.44	150,000.00	-	-
流动负债合计	1,802,177.15	1,866,253.65	1,796,398.01	1,857,141.75	1,035,843.23
非流动负债:					
长期借款	145,862.53	171,972.28	198,516.28	268,065.11	275,109.56

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付债券	1,283,253.18	1,260,692.13	864,523.87	720,000.00	380,000.00
其他非流动负债	8,197.63	8,197.63	8,197.63	8,197.63	8,197.63
非流动负债合计	1,437,313.33	1,440,862.04	1,071,237.77	996,262.74	663,307.19
负债合计	3,239,490.49	3,307,115.68	2,867,635.78	2,853,404.50	1,699,150.42
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	511,269.44	511,269.44	511,269.44	200,000.00	200,000.00
资本公积	2,156,064.36	2,156,064.36	2,156,064.36	838,394.00	673,361.29
盈余公积	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,844.26
未分配利润	-5,049.57	-	-5,205.26	-5,591.58	-5,852.03
所有者权益合计	2,665,128.49	2,670,178.06	2,664,972.80	1,035,646.68	870,353.52
负债和所有者权益总计	5,904,618.97	5,977,293.74	5,532,608.58	3,889,051.17	2,569,503.93

表：发行人最近三年及一季度、半年度母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	60.87	-	1,632.18	29.21	382.80
营业成本	31.69	-	130.95	-	-
税金及附加	53.62	38.84	514.77	277.91	109.11
管理费用	638.06	328.93	1,639.33	1,048.06	611.08
财务费用	-826.63	-419.47	-948.99	7,632.28	15,117.44
其中：利息费用		16,085.55	-	76,291.97	47,701.04
利息收入		-16,531.23	-	68,770.97	32,594.20
资产减值损失		-	0.21	112.53	106.01
加：其他收益		-	-	10.77	-
投资净收益		-	190.23	9,127.41	15,682.03
信用减值损失		-	134.96	-	-
资产处置损益		-	103.41	-	-
营业利润	164.13	51.70	724.93	321.68	333.21
加：营业外收入	4.51	0.12	4.33	2.70	14.83

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
减：营业外支出	-	-	302.39	35.80	162.97
利润总额	168.65	51.83	426.87	288.58	185.07
减：所得税	12.96	-	40.55	28.13	26.50
净利润	155.69	51.83	386.32	260.45	158.56
持续经营净利润	155.69	-	386.32	260.45	158.56
综合收益总额	155.69	51.83	386.32	260.45	158.56

表：发行人最近三年及一季度、半年度母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	393.21	491.77	2,975.31	809.06	1,085.37
收到其他与经营活动有关的现金	1,894,880.27	33,617.09	321,394.42	251,895.65	159,548.46
经营活动现金流入小计	1,895,273.48	34,108.86	324,369.73	252,704.71	160,633.83
购买商品、接受劳务支付的现金	168,879.94	55.35	1,265.22	1,691.96	418.58
支付给职工以及为职工支付的现金	232.63	136.14	709.84	479.06	302.99
支付的各项税费	1,180.80	688.14	476.07	1,316.54	635.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,841,786.14	240,103.70	714,831.55	528,668.19	551,884.57
经营活动现金流出小计	2,012,079.51	240,983.33	717,282.67	532,155.75	553,241.52
经营活动产生的现金流量净额	-116,806.02	-206,874.46	-392,912.94	-279,451.04	-392,607.69
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	606,891.76	64,000.00	2,534,905.25	3,285,330.00	2,066,416.04
取得投资收益收到的现金	1,253.29	14,706.14	113.72	3,634.39	16,081.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.33	-	120.79	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
投资活动现金流入小计	608,146.38	78,706.14	2,535,139.77	3,288,964.39	2,082,497.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	871.60	55.46	2,424.53	18,215.34	4,341.80
投资支付的现金	2,000.00	-	2,273,316.66	4,025,968.73	2,243,573.17
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,871.60	55.46	2,275,741.20	4,044,184.08	2,247,914.97
投资活动产生的现金流量净额	605,274.78	78,650.69	259,398.57	-755,219.69	-165,417.07
筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	635,474.20	548,352.10	453,275.77	435,408.80	385,214.00
取得借款收到的现金	310,000.00	190,000.00	568,000.00	79,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	4,896,251.14	4,612.12	9,170,245.82	5,046,124.04	2,868,596.88
筹资活动现金流入小计	5,841,725.34	742,964.22	10,191,521.59	5,560,532.84	3,253,810.88
偿还债务支付的现金	376,524.22	127,500.00	758,217.44	64,131.44	36,280.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,514.83	71,394.02	98,211.43	57,803.82	40,564.74
支付其他与筹资活动有关的现金	5,080,866.98	1,607.66	9,263,274.35	4,217,471.33	2,598,159.50
筹资活动现金流出小计	5,523,906.02	200,501.68	10,119,703.22	4,339,406.60	2,675,004.68
筹资活动产生的现金流量净额	317,819.32	542,462.54	71,818.37	1,221,126.24	578,806.19
现金及现金等价物净增加额	806,288.07	414,238.76	-61,696.01	186,455.52	20,781.43
期初现金及现金等价物余额	394,334.43	1,105,926.19	454,575.87	268,120.36	247,338.92
期末现金及现金等价物余额	1,200,622.50	1,520,164.95	392,879.87	454,575.87	268,120.36

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
总资产(亿元)	2,004.85	1,847.23	1,733.44	1,197.87	751.21
总负债(亿元)	1,044.56	954.33	876.8	653.75	430.81
全部债务(亿元)	616.97	520.6	459.97	381.28	250.58
所有者权益(亿元)	960.30	892.9	856.64	544.11	320.4
营业总收入(亿元)	59.97	22.62	100.65	46.02	40.88
营业利润(亿元)	3.73	0.86	13.07	11.32	6.97
利润总额(亿元)	3.82	0.98	13.35	11.57	7.02
净利润(亿元)	2.81	0.71	10.08	8.97	5.88
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-0.56	-0.11	-0.78	-1.23	-4.2
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	2.25	0.24	8.83	7.8	4.89
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-9.21	-20.12	-24.12	-25.26	-19.28
投资活动产生现金流量净额(亿元)	15.52	-19.15	-99.52	-61.95	-50.32
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	136.06	93.86	115.9	93.71	93.92
流动比率	2.98	3.15	3.05	4.07	3.81
速动比率	1.29	1.38	1.3	2.11	2.2
资产负债率(%)	52.10	51.66	50.58	54.58	57.35
债务资本比率	0.39	0.37	0.35	0.41	0.44
营业毛利率(%)	14.04	16.61	16.19	22.47	14.03
平均总资产回报率(%)	0.29	0.04	0.69	0.92	0.99
加权平均净资产收益率(%)	0.31	0.08	1.44	2.08	1.97
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-0.06	-0.01	-0.05	-0.13	-1.41
EBITDA(万元)	-	-	264,562.36	193,967.34	127,261.08
EBITDA 全部债务比	-	-	0.06	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数	-	-	1.53	1.38	1.2
应收账款周转率	0.97	1.59	1.75	0.91	0.73
存货周转率	0.10	0.15	0.2	0.13	0.17

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

（6）平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

（7）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均根据中国证监会《公开发行证券的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）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

- (10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；
(13) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
(14) 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
(15) 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
(16) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构情况表

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	9,091,185.83	49.22	8,316,161.91	47.97	7,342,127.77	61.29	5,019,870.49	66.82
非流动资产	9,381,141.40	50.78	9,018,271.46	52.03	4,636,529.28	38.71	2,492,198.68	33.18
资产总计	18,472,327.22	100.00	17,334,433.36	100.00	11,978,657.05	100.00	7,512,069.17	100.00

发行人最近三年及一期总资产分别为 7,512,069.17 万元、11,978,657.05 万元、17,334,433.36 万元和 18,472,327.22 万元，规模随业务发展呈上升趋势。其中流动资产分别为 5,019,870.49 万元、7,342,127.77 万元、8,316,161.91 万元和 9,091,185.83 万元；非流动资产分别为 2,492,198.68 万元、4,636,529.28 万元、9,018,271.46 万元和 9,381,141.40 万元。

截至 2020 年末，发行人总资产 11,978,657.05 万元，较 2019 年末增长 59.46%，其中流动资产占比 61.29%，非流动资产占比 38.71%。截至 2021 年末，发行人总资产 17,334,433.36 万元，较 2020 年末增长 44.71%，其中流动资产占比 47.97%，非流动资产占比 52.03%。截止 2022 年 3 月末，发行人总资产 18,472,327.22 万元，

较 2021 年末增长 6.56%，其中流动资产占比 49.22%，非流动资产占比 50.78%，变动较小。

表：发行人最近三年及一期资产结构明细表

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	2,060,343.59	11.15	1,505,775.33	8.69	1,711,063.51	14.28	1,079,432.91	14.37
应收票据	298.00	0.00	335.00	0.00	28.97	0.00	-	-
应收账款	567,205.59	3.07	573,763.15	3.31	577,136.37	4.82	433,036.18	5.76
预付款项	477,240.77	2.58	514,786.55	2.97	370,038.22	3.09	365,975.33	4.87
其他应收款	657,451.61	3.56	694,075.77	4.00	740,552.87	6.18	673,330.87	8.96
存货	5,108,312.00	27.65	4,770,466.91	27.52	3,537,720.91	29.53	2,129,182.15	28.34
合同资产	8,771.70	0.05	9,276.84	0.05	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	14,226.32	0.08	14,226.32	0.08	-	-	-	-
其他流动资产	197,336.25	1.07	233,456.03	1.35	405,586.92	3.39	338,913.05	4.51
流动资产合计	9,091,185.83	49.22	8,316,161.91	47.97	7,342,127.77	61.29	5,019,870.49	66.82
非流动资产：								
其他权益工具投资	458,260.02	2.48	458,175.02	2.64	388,825.81	3.25	253,235.09	3.37
债权投资	7,000.00	0.04	7,000.00	0.04	6,781.00	0.06	23,451.81	0.31
长期应收款	443,234.25	2.40	401,959.91	2.32	99,810.09	0.83	5,367.60	0.07
长期股权投资	140,804.92	0.76	126,554.92	0.73	165,422.12	1.38	70,561.95	0.94
其他非流动金融资产	126,174.84	0.68	160,392.84	0.93	-	-	-	-
投资性房地产	2,253,946.82	12.20	1,966,260.82	11.34	1,203,751.47	10.05	913,289.77	12.16
固定资产	504,998.58	2.73	774,915.24	4.47	487,512.14	4.07	305,618.86	4.07
在建工程	2,357,320.76	12.76	2,190,238.30	12.64	1,407,826.59	11.75	494,309.10	6.58
生物性生物资产	761.13	-	755.32	-	810.18	0.01	-	-
使用权资产	17,504.54	0.09	17,514.01	0.10	-	-	-	-
无形资产	1,828,721.34	9.90	1,833,757.28	10.58	590,963.26	4.93	139,452.21	1.86
商誉	2,689.84	0.01	2,689.84	0.02	2,689.84	0.02	2,461.97	0.03
长期待摊费用	48,651.12	0.26	48,993.83	0.28	34,296.97	0.29	25,795.96	0.34
递延所得税资产	5,189.53	0.03	5,174.82	0.03	4,488.12	0.04	3,578.00	0.05

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	1,185,883.72	6.42	1,023,889.28	5.91	243,351.70	2.03	255,076.36	3.40
非流动资产合计	9,381,141.40	50.78	9,018,271.46	52.03	4,636,529.28	38.71	2,492,198.68	33.18
资产总计	18,472,327.22	100.00	17,334,433.36	100.00	11,978,657.05	100.00	7,512,069.17	100.00

表：发行人最近三年及一期主要流动资产结构表

单位：万元，%

科目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,060,343.59	22.66	1,505,775.33	18.11	1,711,063.51	23.30	1,079,432.91	21.50
应收票据	298.00	0.00	335.00	0.00	28.97	0.00	-	-
应收账款	567,205.59	6.24	573,763.15	6.90	577,136.37	7.86	433,036.18	8.63
预付款项	477,240.77	5.25	514,786.55	6.19	370,038.22	5.04	365,975.33	7.29
其他应收款	657,451.61	7.23	694,075.77	8.35	740,552.87	10.09	673,330.87	13.41
存货	5,108,312.00	56.19	4,770,466.91	57.36	3,537,720.91	48.18	2,129,182.15	42.42
合同资产	8,771.70	0.10	9,276.84	0.11	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	14,226.32	0.16	14,226.32	0.17	-	-	-	-
其他流动资产	197,336.25	2.17	233,456.03	2.81	405,586.92	5.52	338,913.05	6.75
流动资产合计	9,091,185.83	100.00	8,316,161.91	100.00	7,342,127.77	100.00	5,019,870.49	100.00

表：发行人最近三年及一期主要非流动资产结构表

单位：万元、%

科目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	458,260.02	4.88	458,175.02	5.08	388,825.81	8.39	253,235.09	10.16
债权投资	7,000.00	0.07	7,000.00	0.08	6,781.00	0.15	23,451.81	0.94
长期应收款	443,234.25	4.72	401,959.91	4.46	99,810.09	2.15	5,367.60	0.22
长期股权投资	140,804.92	1.5	126,554.92	1.40	165,422.12	3.57	70,561.95	2.83
其他非流动金融资产	126,174.84	1.34	160,392.84	1.78	-	-	-	-
投资性房地产	2,253,946.82	24.03	1,966,260.82	21.80	1,203,751.47	25.96	913,289.77	36.65
固定资产	504,998.58	5.38	774,915.24	8.59	487,512.14	10.51	305,618.86	12.26

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	2,357,320.76	25.13	2,190,238.30	24.29	1,407,826.59	30.36	494,309.10	19.83
生物性生物资产	761.13	0.01	755.32	0.01	810.18	0.02	-	-
使用权资产	17,504.54	0.19	17,514.01	0.19	-	-	-	-
无形资产	1,828,721.34	19.49	1,833,757.28	20.33	590,963.26	12.75	139,452.21	5.60
商誉	2,689.84	0.03	2,689.84	0.03	2,689.84	0.06	2,461.97	0.10
长期待摊费用	48,651.12	0.52	48,993.83	0.54	34,296.97	0.74	25,795.96	1.04
递延所得税资产	5,189.53	0.06	5,174.82	0.06	4,488.12	0.10	3,578.00	0.14
其他非流动资产	1,185,883.72	12.64	1,023,889.28	11.35	243,351.70	5.25	255,076.36	10.23
非流动资产合计	9,381,141.40	100.00	9,018,271.46	100.00	4,636,529.28	100.00	2,492,198.68	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 5,019,870.49 万元、7,342,127.77 万元、8,316,161.91 万元和 9,091,185.83 万元，占资产总额的比例分别为 66.82%、61.29%、47.97% 和 49.22%。

最近三年及一期末，发行人流动资产整体呈波动态势，发行人资产的流动性较强。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成，结构较为稳定，其中存货占流动资产的比重最高。截至 2019 年末，发行人流动资产合计 5,019,870.49 万元，其中货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货分别占比 21.50%、8.63%、13.41% 和 42.42%。截至 2020 年末，发行人流动资产合计 7,342,127.77 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货分别占比 23.30%、7.86%、10.09%、48.18%。截至 2021 年末，发行人流动资产合计 8,316,161.91 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货分别占比 18.11%、6.90%、8.35% 和 57.36%。截止 2022 年 3 月末，发行人流动资产合计 9,091,185.83 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货分别占比 22.66%、6.24%、7.23% 和 56.19%。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,079,432.91 万元、1,711,063.51 万元、1,505,775.33 和 2,060,343.59 万元，占流动资产的比例分别为 21.50%、23.30%、18.11% 和 22.66%，主要为银行存款。

发行人 2020 年末货币资金为 1,711,063.51 万元，较 2019 年末增加 631,630.60 万元，增幅 58.52%，主要系当期发行人发债增加、借款增加，以及无偿划入公司的货币资金增加所致。发行人 2021 年末货币资金为 1,505,775.33 万元，较 2020 年

末减少 205,288.18 万元，降幅 12.00%，主要系发行人业务持续投入，在建项目资金投入较多所致。发行人 2022 年 3 月末货币资金为 2,060,343.59 万元，较 2021 年末增加 554,568.26 万元，增幅 36.83%，主要系发债募集资金部分尚未使用。

表：截至2021年末发行人货币资金结构

单位：万元

项目	金额	占比
库存现金	25.46	0.00
银行存款	754,134.71	50.08
其他货币资金	751,615.16	49.92
合计	1,505,775.33	100.00

根据衢州市国资委《关于印发<衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理办法>的通知》（衢国资发[2016]35 号）《衢州市国资委关于衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理试行具体办法》（衢国资发[2016]36 号），发行人所有 100% 控股国有企业及其他批准纳入的企业均纳入资金集中管理体系。所有成员企业自有资金、代收代管资金、暂借财政间歇资金、财政贴息、补助资金等均纳入集中管理，投向保本的理财产品，资金将优先调剂用于经政府批准的建设项目、归还到期借款的周转等资金需求。调剂借款利率参考中国人民银行公布的贷款基准利率和资金集中管理平均收益率确定，按季结息。因此发行人货币资金与受限货币资金均规模较大。

近一年及一期末发行人货币资金余额分别为 1,505,775.33 万元和 2,060,343.59 万元，金额较大，主要有以下几点原因：首先，公司产业基金资金及发债募集资金部分尚未使用；其次，公司办理的固定资产贷款资金专项用于项目，部分项目仍处于建设期间，贷款资金处于提款周期中，贷款资金按照项目进度使用；另外，公司对部分自有资金实行流动性管理，以应对公司未来几年的较多重大投资项目支出及还本付息的高峰期。因此，发行人虽然货币资金金额较大，然可自由支配使用的资金仍较少，未来仍面临较高的资金需求。

（2）其他应收款

发行人的其他应收款主要为对其他单位的临时性借款。最近三年及一期末，发行人其他应收款账面金额分别为 673,330.87 万元、740,552.87 万元、694,075.77 和 657,451.61 万元。截至 2020 年末，发行人其他应收款余额 740,552.87 万元，较

2019 年末增加 67,222.00 万元，增幅为 9.98%。截至 2021 年末，发行人其他应收款余额 694,075.77 万元，较 2020 年末减少 46,477.09 万元，降幅为 6.28%。截止 2022 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 657,451.61 万元，较 2021 年末减少 36,624.16 万元，降幅 5.28%。

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	性质	金额	占比	经营性/非经营性
衢州智造新城管理委员会	垫付工程款	284,819.93	43.32	经营性
衢州市自然资源和规划局柯城分局	垫付土地款	43,789.74	6.66	经营性
衢州市柯城区黄家街道办事处	垫付工程款	14,240.83	2.17	经营性
衢州市财政局	往来款	12,627.82	1.92	非经营性
320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	往来款	11,947.88	1.82	非经营性
合计	-	367,426.20	55.89	-

单位名称	金额 (万元)	与发行人是 否存在关联 关系	报告期回款 (万元)
衢州智造新城管理委员会	284,819.93	否	27,248.23
衢州市自然资源和规划局柯城 分局	43,789.74	否	-
衢州市柯城区黄家街道办事处	14,240.83	否	-
衢州市财政局	12,627.82	否	-

单位名称	金额 (万元)	与发行人是 否存在关联 关系	报告期回款 (万元)
320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	11,947.88	否	-
合计	367,426.20	-	27,248.23

表：截至 2021 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	性质	金额	占比	经营性/非经 营性
衢州智造新城管理委员会	垫付工程款	388,143.34	56.09	经营性
衢州鹿鸣置业有限公司	代垫款	75,517.96	10.91	非经营性
衢州市自然资源和规划局柯城分局	垫付土地款	43,702.16	6.32	经营性
衢州市财政局	往来款	12,602.57	1.82	非经营性
320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	往来款	11,923.98	1.72	非经营性
合计	-	531,890.01	76.86	-

单位名称	金额 (万元)	与发行人是否 存在关联关系	报告期回款 (万元)
衢州智造新城管理委员会	388,143.34	否	1,180.77
衢州鹿鸣置业有限公司	75,517.96	是	65,082.78
衢州市自然资源和规划局柯城分局	43,702.16	否	-
衢州市财政局	12,602.57	否	-
320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	11,923.98	否	-
合计	531,890.01	-	66,263.55

发行人支付非经营往来资金（借款及往来款），需要根据公司财务管理制度、资金集中管理办法、关联方交易制度，各级审批通过后，财务部门才能付款。报告期内，发行人关联方资金往来和大额非经营性资金往来均履行了相关审批决策程

序，符合发行人对外投资管理制度及关联交易管理制度之规定。发行人关联交易遵循“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的原则，以维护公司和其他股东的利益为根本。

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应收款分类

单位：万元，%

项目	金额	占比
经营性	597,935.01	90.95
非经营性	59,516.60	9.05
合计	657,451.61	100.00

表：截至 2021 年末发行人其他应收款分类

单位：万元，%

项目	金额	占比
经营性	555,240.77	80.00
非经营性	138,835.00	20.00
合计	694,075.77	100.00

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款为 138,835.00 万元，占其他应收款总额的比例为 20.00%，占总资产的比例为 0.80%。截至 2022 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款为 59,516.60 万元，占其他应收款总额的比例为 9.05%，占总资产的比例为 0.32%。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要非经营性其他应收款明细

单位：万元，%

单位名称	是否为关联方	款项的性质	账面余额	账龄	占非经营性其他应收款余额的比例	预计回款安排
衢州市财政局	否	往来款	12,627.82	1 年以内及 2-3 年	21.22	计划 3 年内陆续回款

320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	否	往来款	11,947.88	2-5 年	20.07	计划 2 年内回款
衢州鹿鸣置业有限公司	是	资金拆借	10,586.53	1-2 年以内	17.79	计划 2 年内回款
浙江衢州公交集团有限公司	是	资金拆借	6,200.00	1-2 年以内	10.42	计划 2 年内回款
浙江鸿盛环保科技集团有限公司	否	资金拆借	5,171.97	1 年以内	8.69	计划 1 年内回款
合计	-	-	46,534.20	-	78.19	-

表：截至 2021 年末发行人主要非经营性其他应收款明细

单位：万元，%

单位名称	是否为关联方	款项的性质	账面余额	账龄	占非经营性其他应收款余额的比例	预计回款安排
衢州鹿鸣置业有限公司	是	资金拆借	75,669.31	1-2 年以内	54.50	计划 2 年内回款
320 国道巨化连接线暨安全整治道路工程建设办公室	否	往来款	11,923.98	2-5 年	8.59	计划 2 年内回款
衢州市财政局	否	往来款	12,602.57	1 年以内及 2-3 年	9.08	计划 3 年内陆续回款
浙江衢州公交集团有限公司	是	资金拆借	6,207.80	1-2 年以内	4.47	计划 2 年内回款
浙江鸿盛环保科技集团有限公司	否	资金拆借	5,171.97	1 年以内	3.73	计划 1 年内回款
合计		-	111,575.63	-	80.37	-

因东港片区污水管网改造工程、衢州市东港小学建设工程等项目款暂未结算支付的原因，截至 2022 年 3 月末，发行人子公司衢州市绿色发展集团有限公司垫付衢州市智造新城管理委员会（原衢州市绿色产业集聚区管理委员会）工程款 28.48 亿元，由于该垫付工程款与发行人代建业务相关，因此属于经营性其他应收款。根据衢州市智造新城管理委员会出具的说明，衢州市智造新城管理委员会将在 2024 年前对相关款项全部进行结算。

报告期内发行人非经营性往来或资金拆借不涉及发行人股东及其他关联方违规占用发行人资金的情形，不涉及发行人股东违规占用发行人资金的情形，不违反现行法律法规及发行人财务内控制度之规定。

本期债券存续期内，若发行人未来需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项，需要根据公司财务管理制度、资金集中管理办法、关联方交易制度进行相应决策。本期债券存续期内，后续若发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控。发行人对关联交易、资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告、半年度报告中进行披露；债券存续期内，发行人将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范发行人资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

（3）存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,129,182.15 万元、3,537,720.91 万元、4,770,466.91 万元和 5,108,312.00 万元。2020 年末发行人存货余额 3,537,720.91 万元，较 2019 年末增加 1,408,538.75 万元，增幅为 66.15%，主要系本期无偿划入衢江控股集团所致。2021 年末发行人存货余额 4,770,466.91 万元，较 2020 年末增加 1,232,746.01 万元，增幅 34.85%，主要系会计政策调整引起的合同履约成本增加及集团项目推进导致的开发成本和开发产品大幅提升所致。2022 年 3 月末发行人存货余额为 5,108,312.00 万元，较 2021 年年末增加 337,845.09 万元，增幅为 7.08%。截至 2020 年末、2021 年末，发行人存货主要明细如下：

表：截至 2020 年末、2021 年末发行人存货明细

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,943,894.41	40.75	1,288,256.66	36.41
开发产品	488,346.19	10.24	276,569.47	7.82
受托代建	1,208,156.03	25.33	1,606,345.09	45.41
拟开发土地	304,747.71	6.39	304,747.71	8.61
库存商品	41,475.04	0.87	39,973.87	1.13
工程施工	-	-	9,926.58	0.28

项目	2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	5,576.05	0.12	4,632.45	0.13
发出商品	18,816.70	0.39	6,257.76	0.18
合同履约成本	716,023.26	15.01	-	-
消耗性生物资产	40,906.75	0.86	-	-
周转材料	173.97	0.00	-	-
其他	2,416.45	0.05	1,011.31	0.03
合计	4,770,532.55	100.00	3,537,720.91	100.00

截至 2021 年末，发行人存货中包含大量在建项目，其中有较大比例的受托代建项目，具体对应项目主要如下：

表：截至 2021 年末存货对应项目情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
1	衢州市白云街道回龙片区城中村改造项目	西区管委会	2019	2022	148,655.00	119,644.00	119,644.00
2	西区片水系综合治理	西区管委会	2020	2022	4,971.00	1,968.00	1,968.00
3	九华隧道(二期)	西区管委会	2020	2023	114,100.00	33,200.00	33,200.00
4	三江中路连通工程待摊投资	西区管委会	2020	2022	42,787.00	25,491.00	25,491.00
5	“四网”建设工程—路网一期工程	西区管委会	2020	2023	56,080.00	22,473.00	22,473.00
6	市政广场和市民公园改造提升项目	西区管委会	2020	2023	29,777.00	17,792.00	17,792.00
7	衢州市文化艺术和便民服务中心	西区管委会	2017	2022	219,722.00	160,755.00	160,755.00
8	东港片区环境提升工程（一期）	西区管委会	2017	2021	36,039.00	25,583.00	25,583.00
9	东港园区	西区管委会	2017	2021	141,750.00	99,823.18	99,823.18
10	高新区	西区管委会	2017	2020	232,770.00	195,792.50	195,792.50
11	白沙片区	西区管委会	2018.3	2020	54,080.00	56,776.30	56,776.30
12	山海协作产业园	衢州市国土局	2017	2021	22,000.00	14,452.53	14,452.53
13	衢州市低丘缓坡综合开发利用试点项目	集聚区管委会	2012	2021	540,032.00	545,835.00	348,305.00
14	衢州市东港小学建设项目	集聚区管委会	2018.2	2021.8	15,251.00	10,906.00	10,906.00
15	新田铺田园康养综合体（一期）-农田垦造项目	衢江区统战部	2018	2021	68,676.00	53,370.39	-
16	上方镇全域土地综合整治工程	衢江区上方镇	2020	2023	143,039.28	24,609.55	-
17	衢江区城中村四期土地征用及拆迁工程	衢江区住建局	2016	2022	93,500.00	59,502.58	-

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
18	衢江区城中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程	衢江区住建局	2013	2022	36,200.00	21,418.55	-
19	衢江区宾港大道改造提升工程	衢江区住建局	2015	2022	16,500.00	7,781.98	-
20	衢江区老城区“上改下”工程	衢江区住建局	2017	2022	12,800.00	5,582.96	-
21	衢江区霞飞路以西建成区块道路改造工程	衢江区住建局	2011	2022	11,300.00	11,161.67	-
22	衢江区百灵北路以东区块道路与管线工程	衢江区住建局	2010	2022	10,400.00	1,909.97	-
23	衢江区江滨东路及芳桂北路道路与管线工程	衢江区住建局	2014	2022	8,200.00	2,664.79	-
24	衢江区霞飞路立交工程（箱涵部分）项目	衢江区住建局	2019	2022	8,000.00	6,070.53	-
25	衢江区川汇路道路与管线工程	衢江区住建局	2017	2022	7,800.00	3,608.74	-
26	衢江区城乡供水一体化工程主干管建设	衢江区住建局	2012	2022	7,700.00	4,788.01	-
27	衢江区缪家一期市政道路、绿化亮化工程	衢江区住建局	2015	2022	7,600.00	7,764.86	-
28	衢江区 2016-2017 年度文明城市创建基础设施附属配套提升工程	衢江区住建局	2016	2022	6,400.00	6,298.87	-
29	衢江区振兴中路改造提升工程	衢江区住建局	2017	2022	5,900.00	443.55	-
30	衢江区缪家二期市政道路、绿化亮化及配套工程	衢江区住建局	2016	2022	5,300.00	5,112.17	-
31	衢江区老城区道路、管网、绿化项目	衢江区住建局	2018	2022	5,100.00	4,759.37	-
32	衢江区城市夜景亮化项目	衢江区住建局	2018	2022	5,000.00	3,966.32	-
33	其他零星项目小计	衢江区住建局	2014	2022	27,000.00	17,757.56	-
合计		-	-	-	2,144,429.28	1,579,063.93	1,133,235.98

(4) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 433,036.18 万元、577,136.37 万、573,763.15 万元和 567,205.59 万元。发行人的应收账款主要为对衢州智造新城管理委员会的应收账款。截至 2020 年末，发行人应收账款 577,136.37 万元，较上年末增加 33.28%，主要系本期无偿划入西投公司、衢江控股公司导致应收账款大幅增加所致。截至 2021 年末，发行人应收账款 573,763.15 万元，较上年末减少 3,373.23 万元，降幅为 0.58%。截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款 567,205.59 万元，较上年末减少 6,557.55 万元，降幅为 1.14%，发行人应收账款规模较为稳定。

(5) 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 338,913.05 万元、405,586.92 万元、233,456.03 万元和 197,336.25 万元。截至 2021 年末，发行人其他流动资产余额为 233,456.03 万元，较上年减少 172,130.88 万元，降幅达 42.44%，主要系理财产品到期所致。截至 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产余额为 197,336.25 万元，较 2021 年下降 15.47%，主要系结构性存款到期。截至 2021 年末，发行人其他流动资产明细如下：

表：截至2021年末发行人其他流动资产明细

单位：万元，%

项目	金额	占比
理财产品	95.00	0.04
结构性存款	89,000.00	38.12
待抵扣、待认证进项税及预缴税费	123,009.59	52.69
房屋租金、保险费用等待摊费用	172.30	0.07
委托贷款及利息	140.00	0.06
慧谷提升工程	151.97	0.07
委托代管资金	18,365.00	7.87
中环水务运营费	1,028.21	0.44
其他	1,493.97	0.64
合计	233,456.03	100.00

(6) 其他权益工具投资

最近三年及一期末，发行人其他权益工具投资期末余额分别为 253,235.09 万元、388,825.81 万元、458,175.02 万元和 458,260.02 万元，占资产总额的比例分别为 3.37%、3.25%、2.64% 和 2.48%。截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资较上年增加 69,349.21 万元，增幅达 17.84%，主要原因系发行人增加对金瑞泓微电子（衢州）有限公司、衢州安友股权投资合伙企业（有限合伙）、浙江新湖智脑投资管理合伙企业、杭衢铁路有限公司、浙江富浙集成电路产业发展有限公司等公司投资所致。

(7) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 305,618.86 万元、487,512.14 万元、774,915.24 万元和 504,998.58 万元，占资产总额的比例分别为 4.07%、4.07%、4.47% 和 2.73%，保持稳定。发行人固定资产主要是房屋建筑物和机器设备。截至

2020 年末，发行人固定资产为 487,512.14 万元，较上年末增加 59.52%，主要系本期在建工程转入以及无偿划入衢江控股集团所致。截至 2021 年末，发行人固定资产为 774,915.24 万元，较 2020 年末增加 287,403.10 万元，增幅 58.95%，主要系衢州中心医院、污水三期工程等项目转入固定资产所致。截至 2022 年 3 月末，发行人固定资产为 504,998.58 万元，较年初下降 269,916.67 万元，降幅达 34.83%，主要系衢州中心医院转为投资性房地产核算所致。

表：截至 2021 年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	原值	折旧	账面价值
房屋及建筑物	676,078.14	59,843.02	616,189.57
机器设备	112,421.61	39,118.85	73,302.76
运输设备	49,437.07	8,757.55	40,678.38
电子设备	7,122.82	5,296.19	1,826.62
办公设备	9,107.09	4,279.39	4,827.69
其他设备	69,406.05	31,520.84	37,873.17
合计	923,572.77	148,815.84	774,698.20

(8) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 913,289.77 万元、1,203,751.47 万元、1,966,260.82 万元和 2,253,946.82 万元，占资产总额的比例分别为 12.16%、10.05%、11.34% 和 12.20%。截至 2021 年，公司投资性房地产为 1,966,260.82 万元，较 2020 年增加 762,509.35 万元，增幅为 63.34%，从存货、固定资产、在建工程转入的资产较多；2022 年 3 月末，发行人投资性房地产规模较 2021 年末增加 287,686.00 万元，增幅为 14.36%。公司近年来投资性房地产增加主要为房产注入以及部分房产评估增值所致。发行人投资性房地产主要位于衢州市城区，相对于周边房地产价格较为合理，相关评估价值变动具备合理性。评估增值涉及房产较多且分散，暂无单一增值较多情形。近年以来衢州市房地产市场稳中有升，具备一定稳定性。

表：截至 2021 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	1,100,947.87	102,803.59	1,203,751.47
二、本期变动	594,607.64	167,901.71	762,509.35
加：外购	7,132.25	4,161.61	11,293.86
存货\固定资产\在建工程转入	441,571.17	163,225.41	604,796.59
无偿划入	111,698.63	729.18	112,427.81
减：处置	4,858.26	-	4,858.26
其他转出	5,742.49	-	5,742.49
公允价值变动	44,806.33	-214.49	44,591.85
三、期末余额	1,695,555.51	270,705.30	1,966,260.82

(9) 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 494,309.10 万元、1,407,826.59 万元、2,190,238.30 万元和 2,357,320.76 万元，占资产总额比例分别为 6.58%、11.75%、12.64% 和 12.67%。2020 年末较 2019 年末增加 913,517.49 万元，增幅为 184.81%，主要系本期无偿划入衢江控股及西投公司所致。2021 年末较 2020 年末增加 782,411.71 万元，增幅 55.58%，主要系姜家山兴运片区城中村改造项目等多个项目加大资金投入。2022 年 3 月较年初增加 167,082.46 万元，增幅为 7.63%，主要系发行人项目投入增加。

发行人在建工程为公司自建项目，项目建成后主要转为公司自用的固定资产或出租的投资性房地产；存货为发行人在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料或物料等，包括各类材料、在产品、半成品、产成品或库存商品以及包装物、低值易耗品、委托加工物资等。

发行人在建工程主要建成后自用；存货主要建成后移交或出售。

表：发行人截至2021年末在建工程主要明细情况

单位：万元

序号	项目	在建工程余额
1	姜家山兴运片区城中村改造项目	223,446.76
2	姜家山大塘头片区城中村改造项目	196,796.23
3	二中心-文化艺术中心和便民服务中心工程	153,242.74
4	衢江航运开发工程衢州段	109,535.69

序号	项目	在建工程余额
5	智慧产业园（一期）	71,351.79
6	高铁新城地下综合管廊建设工程	70,494.68
7	智慧产业园（二期）	61,996.47
8	水亭门二期	60,693.14
9	智慧产业园（四期）	60,648.62
10	水亭门二期-补白新建	58,574.78
11	衢海大厦二期项目	53,625.22
12	衢州市柯城区寺桥水库工程项目	44,985.40
13	衢州港衢江港区大路章作业区二期工程（卓尔）项目	42,589.13
14	南湖广场文旅综合体工程-主广场片区	40,381.92
15	鹿鸣半岛时尚文化创意园建设工程	38,559.76
16	南湖广场文旅综合体工程-产业园片区	37,609.95
17	衢时代未来大厦	33,961.34
18	历史街区风貌衔接工程	31,532.73
19	衢州市妇幼保健院建设工程	28,525.54
20	航运开发工程游埠枢纽工程	26,131.99
21	衢州慧谷工业设计创新园	25,772.45
22	衢江区美丽经济交通走廊项目	25,000.00
23	第四水厂工程	24,748.46
24	衢州城东三期污水处理厂工程	23,872.72
25	智慧产业园（五期-1）	23,697.37
26	智慧新城数字经济产业园（三中心）	23,278.31
27	智慧产业园（三期）A 区	22,261.94
28	衢州市浮石渡至大路章公路工程	22,199.94
29	小微企业孵化园	22,138.29
30	电子科技大学实验学校	20,835.87
31	衢州市石呈线（石室至坑口段）改建工程	20,598.27
32	重要县道公路改建（改造）提升工程—塔太线公路	20,189.93
33	污水厂项目	19,667.92
34	华夏航空（衢州）国际飞行培训学校建设项目	19,610.83
35	浙西重大交通产业配套设施生产基地（绿色交通构件工业化）建设项目	16,336.63
36	衢州大学科技园科创中心项目	16,164.54

序号	项目	在建工程余额
37	智慧产业园（三期）B 区	15,797.55
38	儒学文化区旅游配套工程-府山南	15,031.44
39	高铁西站综合交通枢纽及配套设施项目	14,077.77
40	衢江区科教产业园（一期）项目	12,138.09
41	衢江区小微产业园建设项目	12,106.39
42	衢州汽车客运东站工程	11,824.71
43	万川建筑垃圾处置中心项目	10,133.70
44	衢州市污水处理厂一、二期提标改造工程	10,126.82
45	水亭门游客服务中心建设工程	9,977.15
46	衢州港衢江港区大路章作业区一期工程项目	9,560.95
47	中小企业孵化园建设工程	9,448.73
48	智慧产业园（四期-2）	9,070.97
49	营商大楼	8,468.00
50	儒学文化区旅游配套工程-府山西	7,142.78
51	龙游城东综合体	5,306.72
52	开化凤凰广场综合体	5,240.63
53	衢江区宾港大道北段改造提升工程	5,052.54
54	医疗信息支撑平台	4,124.93
55	柯城区梓绥山至孟高寮道路工程项目	3,908.29
56	忘忧田园萱草未来村项目	3,623.80
57	上海浙商 G60 科创中心	3,517.60
58	衢江区南孔文化产业融合创新园	3,416.40
59	古城双修	2,819.67
60	国资大厦装修费	2,285.26
61	上海浙商 G61 科创中心	2,148.35
62	上海浙商 G62 科创中心	2,115.80
63	上海浙商 G63 科创中心	1,287.73
64	上海浙商 G64 科创中心	1,088.16
合计		1,991,898.36

(10) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 139,452.21 万元、590,963.26 万元、1,833,757.28 万元和 1,828,721.34 万元。

截至 2020 年末，发行人无形资产为 590,963.26 万元，占非流动资产的 12.75%。发行人取得的出让用地均依法缴纳了土地出让金。截至 2020 年末，发行人账面无形资产较年初增加 451,511.05 万元，增幅 323.77%，主要系无偿划入西投公司、衢江控股以及衢州城投取得衢州市区停车位收费权所致。截至 2021 年末，发行人账面无形资产较年初增加 1,242,794.02 万元，增幅 210.30%，主要系 2021 年无偿划入特许经营权。截至 2022 年 3 月末，发行人无形资产为 1,828,721.34 万元，占非流动资产的 10.20%，规模相对保持平稳。

（11）长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 5,367.60 万元、99,810.09 万元、401,959.91 万元和 443,234.25 万元。发行人 2020 年末长期应收款为 99,810.09 万元，主要系本期东方集团新增售后回租款所致。截至 2021 年末，发行人长期应收款较上年增长 302,149.83 万元，增幅达 302.72%，主要系售后回租款和新增对浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）借款所致。截至 2022 年 3 月末，发行人长期应收款较 2021 年末增加 41,274.33 万元，增幅为 10.27%。

表：截至 2021 年末发行人长期应收款明细表

单位：万元，%

对象	长期应收款余额	占比
售后回租款	138,294.33	34.41
融资租赁保证金	-	-
衢州市衢江区城镇房屋征收事务中心	73,665.58	18.33
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	190,000.00	47.27
合计	401,959.91	100

（12）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 70,561.95 万元、165,422.12 万元、126,554.92 万元和 140,804.92 万元。截至 2020 年末，发行人长期股权投资较年初增加 94,860.17 万元，增幅为 134.44%，主要系子公司衢州金控增加对金瑞泓微电子（衢州）有限公司出资、由可供转为长期股权投资所致。截至 2021 年末，发行人长期股权投资较年初减少 38,867.20 万元，降幅为 23.50%。截至 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资较年初增加 14,250 万元，增幅为 11.26%。

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	314,497.00	3.30	226,100.71	2.58	193,114.21	2.95	5,003.99	0.12
应付票据	13,788.40	0.14	15,126.98	0.17	33,640.11	0.51	21,595.54	0.50
应付账款	323,300.60	3.39	427,458.95	4.88	216,266.62	3.31	69,050.41	1.60
预收款项	11,501.87	0.12	11,501.87	0.13	330,735.57	5.06	274,926.94	6.38
合同负债	554,578.08	5.81	500,578.49	5.71	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,711.07	0.06	8,592.24	0.10	6,288.08	0.10	3,576.00	0.08
应交税费	32,419.40	0.34	33,902.63	0.39	35,635.92	0.55	11,486.38	0.27
其他应付款	632,207.77	6.62	642,835.12	7.33	645,765.64	9.88	783,279.41	18.18
一年内到期的非流动负债	478,570.62	5.01	486,160.23	5.54	338,515.55	5.18	146,805.81	3.41
其他流动负债	518,558.58	5.43	378,507.44	4.32	3,529.23	0.05	1,107.71	0.03
流动负债合计	2,885,133.40	30.23	2,730,764.66	31.14	1,803,490.93	27.59	1,316,832.20	30.57
非流动负债								
长期借款	2,313,084.24	24.24	2,138,065.00	24.38	1,862,988.19	28.50	1,519,004.57	35.26
应付债券	2,086,094.73	21.86	1,734,272.63	19.78	1,384,591.61	21.18	835,020.15	19.38
租赁债券	15,493.24	0.16	15,497.58	0.18	-	-	-	-
长期应付款	1,917,048.51	20.09	1,826,480.21	20.83	1,322,323.85	20.23	448,925.84	10.42
预计负债	416.04	0.00	402.49	0.00	96.12	0.00	-	-
递延所得税负债	184,317.75	1.93	184,326.83	2.10	83,959.26	1.28	67,406.34	1.56
递延收益	108,299.77	1.13	106,082.01	1.21	63,485.22	0.97	51,640.20	1.20
其他非流动负债	33,427.46	0.35	32,118.32	0.37	16,607.29	0.25	69,267.98	1.61
非流动负债合计	6,658,181.75	69.77	6,037,245.08	68.86	4,734,051.53	72.41	2,991,265.08	69.43
负债合计	9,543,315.15	100.00	8,768,009.74	100.00	6,537,542.46	100.00	4,308,097.28	100.00

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 4,308,097.28 万元、6,537,542.46

万元、8,768,009.74 万元和 9,543,315.15 万元，呈上升趋势。从负债构成来看，发行人负债以非流动负债为主，最近三年及一期末，发行人流动负债占当期负债总额的比例分别为 30.57%、27.59%、31.14% 和 30.23%。

1、流动负债

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 5,003.99 万元、193,114.21 万元、226,100.71 万元和 314,497.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.12%、2.95%、2.58% 和 3.30%。2020 年末发行人短期借款余额为 193,114.21 万元，较 2019 年末增加 188,110.22 万元，主要系当期发行人新增较多与疫情相关的借款所致。2021 年末发行人短期借款余额为 226,100.71 万元，较 2020 年末增加 32,986.50 万元，增幅 17.08%，主要系新增信用借款。2022 年 3 月末发行人短期借款余额为 314,497.00 万元，较年初增加 39.10%，主要系当期发行人新增较多与项目工程及疫情相关的借款所致。

(2) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 783,279.41 万元、645,765.64 万元、642,835.12 万元和 632,207.77 万元，占当期负债总额的比例分别为 18.18%、9.88%、7.33% 和 6.62%。

截至 2021 年末，发行人其他应付款主要是 1 年以内(含一年)的其他应付款。2020 年末较 2019 年末减少了 137,513.77 万元，下降了 17.56%。2021 年末较 2020 年末减少 2,930.52 万元，降幅为 0.45%。2022 年 3 月末较 2021 年末增加了 14,801.69 万元，增幅为 2.30%。

表：截至2022年3月末重要其他应付款

单位：万元

项目	期末余额
应付利息	1,556.51
应付股利	190.52
其他应付款	630,460.74
合计	632,207.77

表：截至2022年3月末重要其他应付款前五大情况

单位：万元

项目	期末余额
衢州市衢江区财政局	49,267.30
衢州市柯城区铁路建设项目办公室	32,378.68

项目	期末余额
浙江湖盛融资租赁有限公司	20,000.00
浙江鸿盛环保科技集团有限公司	11,442.29
衢州市政府投资项目建设中心	10,961.19
合计	124,049.46

(3) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 146,805.81 万元、338,515.55 万元、486,160.23 万元和 478,570.62 万元，占当期负债总额的比例分别为 3.41%、5.18%、5.54% 和 5.01%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 338,515.55 万元，较 2019 年增加 191,709.74 万元，增幅为 130.59%，主要系本期一年内到期的长期借款较多所致。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 486,160.23 万元，较 2020 年增加 147,644.68 万元，增幅 43.62%，主要系本次一年内到期的应付债券大幅提升所致。截至 2022 年 3 月，发行人一年内到期的非流动负债余额为 478,570.62 万元，减少 7,589.61 万元，降幅为 1.56%。

(4) 预收款项

发行人的预收款项主要是 1 年以内（含 1 年）的预收款项。最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 274,926.94 万元、330,735.57 万元、11,501.87 万元和 11,501.87 万元。2020 年末预收款项较上年末增长 20.30%，主要系预收衢州市住房和城乡建设局等单位的预收账款增加。2021 年末预收款项较上年末减少 319,233.71 万元，降幅为 96.52%，主要系会计准则变化将部分预收款转入至“合同负债”科目核算。

表：截至2021年末发行人大额预收款项情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	性质
十五里搬西安置户	1,514.30	13.17	购房款
方凯	58.38	0.51	租金
东港诸家村横路后等拆迁户	54.39	0.47	购房款
合计	1,627.07	14.15	-

(5) 合同负债

最近三年及一期，发行人合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、500,578.49 万元和 554,578.49 万元，占流动负债合计比重分别为 0.00%、0.00%、18.37% 和 19.22%。发行人的合同负债主要有销售合同、工程合同、预收购房款、预收购物款、预收物业费、单用途商业预付卡款等相关预收款组成。发行人 2021 年末合同负债较 2020 年末增加 500,578.49 万元，主要系会计准则变化将部分预收款转入至“合同负债”科目核算。发行人 2022 年 3 月末合同负债较 2021 年末增加 53,999.59 万元，增幅 10.79%。

表：最近一年发行人合同负债情况

项目	2021 年末
销货合同相关的合同负债	33,904.39
工程合同相关的合同负债	278,862.23
预收购房款相关的合同负债	151,165.38
预收购货款相关的合同负债	8,423.73
预收物业费相关的合同负债	532.64
预收服务费	3,723.94
单用途商业预付卡款	23,300.43
其他	665.76
合计	500,578.49

2、非流动负债

(1) 长期借款

最近三年及一期，发行人长期借款余额分别为 1,519,004.57 万元、1,862,988.19 万元、2,138,065.00 万元和 2,313,084.24 万元，占当期负债总额的比例分别为 35.26%、28.50%、24.88% 和 24.24%，占比呈下降的趋势。2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加了 343,983.62 万元，增幅 22.65%。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末增加 275,076.81 万元，增幅 14.77%。2022 年 3 月末较 2021 年末增加了 175,019.25 万元，增幅达 8.19%。

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 835,020.15 万元、1,384,591.61 万元、1,826,480.21 万元和 1,917,048.51 万元，呈上升趋势。发行人 2020 年末应付债券较 2019 年末增加 549,571.46 万元，主要系本期发债较多所致。发行人 2021 年末应付债券较 2020 年末增加 349,681.02 万元，增幅 25.26%，主要系本期发债较多所致。发行人 2022 年 3 月末应付债券较 2021 年末增加 351,822.10 万元，增幅为 20.29%，主要系期间内发债较多所致。截至募集说明书签署日，发行人及其子公司存续的债券明细如下：

表：截至募集说明书签署日发行人存续债券明细

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	19 衢资 01	2019/10/22	2022/10/24	2024/10/24	5.00	15.00	4.20	15.00	存续
2	20 衢资 01	2020/3/5	2023/3/9	2025/3/9	5.00	8.00	3.50	8.00	存续
3	20 衢资 02	2020/4/21	2023/4/23	2025/4/23	5.00	7.00	3.40	7.00	存续
4	20 衢资 03	2020/12/11	2023/12/15	2025/12/15	5.00	8.00	4.35	8.00	存续
5	21 衢资 01	2021/3/5	2024/3/9	2026/3/9	5.00	12.00	4.18	12.00	存续
6	21 衢资 02	2021/11/16		2024/11/18	3.00	4.50	3.44	4.50	存续
7	22 衢资 01	2022/2/28		2025/3/2	10.00	10.00	3.33	10.00	存续
8	17 汇盛 03	2017/10/19	2020/10/23	2022/10/23	5.00	4.60	6.49	4.60	存续
9	19 汇盛 01	2019/11/15	2022/11/19	2024/11/19	5.00	9.20	5.10	9.20	存续
10	22 汇盛 01	2022/6/8		2025/6/10	3.00	2.40	3.36	2.40	存续
11	20 衢城 01	2020/10/26	-	2023/10/29	3.00	7.00	4.45	7.00	存续
12	21 衢城 01	2021/6/25	-	2024/6/29	3.00	8.00	3.91	8.00	存续
13	G19 衢交 1	2019/12/5	2022/12/9	2024/12/9	5.00	5.00	4.48	5.00	存续
14	G20 衢交 1	2020/2/28	2023/3/3	2025/3/3	5.00	5.00	3.80	5.00	存续
15	21 衢江 01	2021/3/5	-	2024/3/9	3.00	5.00	4.30	5.00	存续
16	21 衢江 02	2021/4/20	-	2024/4/23	3.00	5.00	4.15	5.00	存续
17	21 衢控 01	2021/4/15	-	2024/4/19	3.00	5.00	4.20	5.00	存续
18	21 衢控 02	2021/6/10	-	2024/6/15	3.00	5.00	3.89	5.00	存续
19	21 衢基 01	2021/11/16	2024/11/18	2026/11/18	5.00	7.00	3.69	7.00	存续
20	22 衢基 01	2022/4/29	2025/5/6	2027/5/6	5.00	6.00	3.47	6.00	存续
21	22 柯城 01	2022/5/5	2025/5/9	2027/5/9	5.00	10.00	3.63	10.00	存续

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
22	22 衢江 01	2022/08/23	-	2025/08/25	3.00	10.00	3.08	10.00	存续
23	22 汇盛 02	2022/9/13	-	2025/9/15	3.00	13.00	3.20	13.00	存续
24	22 汇盛 03	2022/9/28	-	2025/9/29	3.00	0.80	3.24	0.80	存续
公司债券小计		-	-	-	-	172.50	-	172.50	-
25	18 衢州国资 MTN001	2018/7/18	-	2023/7/20	5.00	10.00	5.85	10.00	存续
26	19 衢州国资 MTN001	2019/4/15	-	2024/4/17	5.00	10.00	4.70	10.00	存续
27	20 衢州国资 MTN001	2020/3/11	-	2025/3/13	5.00	10.00	3.68	10.00	存续
28	22 衢州国资 SCP001	2022/2/23		2022/11/21	0.74	7.00	2.55	7.00	存续
29	22 衢州资本 SCP002	2022/3/25		2022/12/23	0.74	8.00	2.55	8.00	存续
30	22 衢州国资 SCP003	2022/6/24		2023/3/24	0.74	7.00	2.09	7.00	存续
31	22 衢州国资 SCP004	2022/8/29	-	2023/2/27	0.49	8.00	1.68	8.00	存续
32	21 衢州交投 MTN002	2021/9/1	2024/9/3	2026/9/3	5.00	3.00	3.42	3.00	存续
33	22 衢州交投 SCP001	2022/3/8		2022/12/4	0.74	4.00	2.55	4.00	存续
34	22 衢州交投 SCP002	2022/4/24		2023/1/20	0.74	4.00	2.55	4.00	存续
35	22 衢州交投 SCP003	2022/7/13		2023/4/10	0.74	4.00	2.10	4.00	存续
36	22 衢州交投 SCP004	2022/8/08		2023/5/26	0.74	3.00	2.05	3.00	存续
37	22 衢州交投 SCP005	2022/8/30		2023/5/07	0.73	5.00	1.80	5.00	存续
38	21 衢州交投 MTN001	2021/4/21	-	2026/4/23	5.00	3.00	3.88	3.00	存续
37	20 衢州城投 ABN001 优先	2020/4/28	2023/4/22	2028/7/22	8.23	7.00	3.53	4.96	存续
39	20 衢州城投 ABN001 次	2020/4/28	-	2028/7/22	8.23	0.50	-	0.50	存续
40	22 汇盛投资 SCP001	2022/6/15		2023/3/13	0.74	3.00	2.70	3.00	存续
债务融资工具小计		-	-	-	-	96.50	-	94.46	-
41	PR 汇盛债	2016/3/14	-	2024/3/15	8.00	10.00	4.49	4.00	存续
42	19 柯城国资债	2019/12/3	-	2026/12/3	7.00	12.00	5.90	12.00	存续
43	22 衢交债	2022/7/18	2027/7/20	2029/7/20	2.00	10.00	3.40	10.00	存续
企业债券小计		-	-	-	-	32.00	-	26.00	-

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
44	衢州交投 2.5%N2025012 5	2022/1/25	-	2025/1/25	3.00	2.00 亿 美元	2.50	2.00 亿美 元	存续
45	衢州国资 3% N20250302	2022/3/2		2025/3/2	3.00	4.70 亿 美元	3.00	4.70 亿美 元	存续
境外债小计		-	-	-	-	6.70 亿 美元	-	6.70 亿美 元	-
合计(不包含境外 债)		-	-	-	-	301.00	-	292.96	-

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 448,925.84 万元、1,322,323.85 万元、1,826,480.21 万元和 1,917,048.51 万元，呈上升趋势。

截至 2020 年末，发行人长期应付款余额 1,322,323.85 万元，占负债比重为 20.23%，较年初增加 194.55%，主要系本期衢江控股公司专项应付款增加所致。截至 2021 年末，发行人长期应付款余额 1,826,480.21 万元，占负债比重为 20.83%，较 2020 年末增加 504,156.36 万元，增幅 38.13%，主要系增加姜家山大塘头片兴运片棚改专项债、常山江项目乡村振兴工程拨款、西区建设专项资金等工程专项应付款大幅增加所致。截至 2022 年 3 月末，发行人长期应付款余额为 1,917,048.51 万元，占负债比重为 21.30%，较年初增加 90,568.30 万元，增幅为 4.96%，变化较小。

(4) 递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益分别为 51,640.20 万元、63,485.22 万元、106,082.01 万元和 108,299.77 万元。截至 2020 年末，发行人递延收益 63,485.22 万元，较上年末增长 22.94%。截至 2021 年末，发行人递延收益 106,082.01 万元，较上年末增加 42,596.79 万元，增幅 67.10%。

(5) 其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债分别为 69,267.98 万元、16,607.29 万元、32,118.32 万元和 33,427.46 万元，2020 年末较 2019 年末同比下降 76.02%，主要系子公司交投集团代持股转为出资所致。2021 年末较 2020 年末同比上升 93.40%，主要系待转销税额和合作社对消薄飞地入股资金大幅提升所致。

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 250.58 亿元、398.85 亿元、495.24 亿元和 573.96 亿元，占同期末总负债的比例分别为 58.16%、61.01%、56.48% 和 60.14%。最近一期末，发行人银行借款余额为 274.34 亿元，占有息负债余额的比例为 47.80%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 359.48 亿元，占有息负债余额的比例为 62.63%。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债合计 5,739,567.17 万元，其中短期借款 314,497.00 万元，一年内到期的非流动负债 478,570.62 万元，长期借款 2,313,084.24 万元，长期应付款中的有息负债 55,922.83 万元，应付债券 2,086,094.73 万元。明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人有息负债明细

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	314,497.00	5.48
一年内到期的非流动负债	478,570.62	8.34
其他流动负债	491,397.75	8.56
长期借款	2,313,084.24	40.30
长期应付款的有息负债	55,922.83	0.97
应付债券	2,086,094.73	36.35
合计	5,739,567.17	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人有息负债结构

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
银行贷款	2,743,449.35	47.80
非金融企业债务融资工具	851,397.75	14.83
银行借款+非金融企业债务融资工具合计	3,594,847.10	62.63
公司债券	1,621,757.46	28.26
非标融资	55,922.83	0.97
明股实债	-	-
其他	467,039.78	8.14
合计	5,739,567.17	100.00

(2) 截至最近 2022 年 3 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末有息债务到期期限分布情况
单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内	1,284,465.37	22.38
1-2 年	738,065.32	12.86
2-3 年	1,443,349.53	25.15
3 年及以上	2,273,686.95	39.61
合计	5,739,567.17	100.00

表：截至 2022 年 3 月末有息债务信用融资与担保融资分布情况
单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
信用借款	3,343,744.35	58.26
抵押借款	639,519.41	11.14
质押借款	388,970.00	6.78
保证借款	1,059,005.76	18.45
保证借款+抵押借款	49,306.00	0.86
保证借款+质押借款	103,000.00	1.79
抵押借款+质押借款	73,000.00	1.27
信用借款+质押借款	83,021.65	1.45
合计	5,739,567.17	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 所有者权益分析

表：发行人最近三年及一期所有者权益情况表
单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	511,269.44	5.73	511,269.44	5.97	200,000.00	3.68	200,000.00	6.24
资本公积	7,020,934.00	78.63	6,685,460.30	78.04	4,277,636.81	78.62	2,274,953.07	71.00
其他综合收益	345,915.41	3.87	345,932.61	4.04	77,633.24	1.43	52,213.41	1.63
盈余公积	2,844.26	0.03	2,844.26	0.03	2,844.26	0.05	2,844.26	0.09
一般风险准备	201.29	0.00	201.29	0.00	194.88	0.00	160.72	0.01
未分配利润	662,194.55	7.42	657,480.57	7.68	573,634.34	10.54	490,347.48	15.30
少数股东权益	385,653.13	4.32	363,235.17	4.24	309,171.07	5.68	183,452.96	5.73
所有者权益合计	8,929,012.07	100.00	8,566,423.63	100.00	5,441,114.59	100.00	3,203,971.89	100.00

最近三年及一期，发行人的所有者权益呈增长态势。2019 年末发行人的所有者权益合计 3,203,971.89 万元，其中资本公积占 71.00%，未分配利润占 15.30%，实收资本占比 6.24%，盈余公积占比 0.09%。截至 2020 年末，发行人的所有者权益合计 5,441,114.59 万元，其中资本公积占 78.62%，未分配利润占 10.54%，实收资本占比 3.68%，盈余公积占比 0.05%。截至 2021 年末，发行人的所有者权益合计 8,566,423.63 万元，其中资本公积占 78.04%，未分配利润占 7.68%，实收资本占比 5.97%，盈余公积占比 0.03%。截至 2022 年 3 月末，发行人的所有者权益合计 8,929,012.07 万元，其中资本公积占 78.63%，未分配利润占 7.42%，实收资本占比 5.73%，盈余公积占比 0.03%。

发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

(1) 实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 200,000.00 万元、200,000.00 万元、511,269.44 和 511,269.44 万元，占发行人所有者权益合计比例分别为 6.24%、3.68%、5.97% 和 5.73%。

(2) 资本公积

发行人的资本公积分为资本溢价和其他资本公积两部分，其中其他资本公积占比在 60%以上。截至 2019 年末，发行人资本公积为 2,274,953.07 万元，较上年保持增长。截至 2020 年末，发行人资本公积余额为 4,277,636.81 万元，较上年末增加 2,002,683.74 万元，增加 88.03%，主要系衢江控股及西投公司并表所致。截至 2021 年末，发行人资本公积余额为 6,685,460.30 万元，较上年末增加 2,407,823.49 万元，增幅 56.29%，主要系发行人本级收到衢州市国资委注入 21 宗资产，无偿

划入水电发展公司、衢州大花投集团、衢州城投集团、衢州人才公司等公司。截至 2022 年 3 月末，发行人资本公积余额为 7,020,934.00 万元，较上年末增加 335,473.70 万元，增幅 5.02%。

（3）未分配利润

发行人的未分配利润呈稳定态势，最近三年及一期末分别为 490,347.48 万元、573,634.34 万元、657,480.57 和 662,194.55 万元，占所有者权益的比例为 15.30%、10.54%、7.68% 和 7.42%。截至 2019 年末，发行人未分配利润为 490,347.48 万元，比年初增加 11.07%，占所有者权益比重为 15.30%。截至 2020 年末，发行人未分配利润为 573,634.34 万元，比年初增加 16.99%，占所有者权益比重为 10.54%。截至 2021 年末，发行人未分配利润为 657,480.57 万元，比年初增加 83,846.23 万元，增幅 14.62%。截至 2022 年 3 月末，发行人未分配利润为 662,194.55 万元，比年初增加 4,713.98 万元，增幅 0.72%。

（四）现金流量分析

表：发行人最近三年及一期合并现金流情况表

单位：万元

现金流量金额和构成情况				
	单位：万元			
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	747,177.34	2,008,637.12	1,242,231.27	959,266.07
经营活动现金流出小计	948,347.98	2,249,813.82	1,494,836.29	1,152,040.65
经营活动产生的现金流量净额	-201,170.64	-241,176.70	-252,605.02	-192,774.58
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	124,285.61	3,021,451.26	3,640,187.47	2,129,441.31
投资活动现金流出小计	315,792.35	4,016,657.82	4,259,707.30	2,632,659.34
投资活动产生的现金流量净额	-191,506.74	-995,206.57	-619,519.83	-503,218.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,499,380.21	3,544,850.87	1,848,677.82	1,613,846.33
筹资活动现金流出小计	560,768.97	2,385,874.46	911,604.19	674,625.94
筹资活动产生的现金流量净额	938,611.24	1,158,976.41	937,073.63	939,220.39
汇率变动对现金的影响	-	1,620.31	532.59	133.07

现金流量金额和构成情况				
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
现金及现金等价物净增加额	545,933.86	-75,786.55	65,481.38	243,360.84
期末现金及现金等价物余额	1,300,323.31	754,389.45	830,176.01	764,694.63

1. 经营活动产生的现金流量分析

经营活动现金流方面，最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-192,774.58 万元、-252,605.02 万元、-241,176.70 万元和-201,170.64 万元。

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 438,361.10 万元、585,908.00 万元、1,278,333.61 万元和 227,904.76 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别 519,696.96 万元、645,801.54、706,345.69 万元和 519,262.03 万元，发行人收到的其他与经营活动有关的现金包括往来款和其他零星款。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 1,152,040.65 万元、1,494,836.29 万元、2,249,813.82 万元和 948,347.98 万元；发行人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。其中购买商品、接收劳务支付的现金分别为 667,374.22 万元、902,452.92 万元、1,618,025.83 万元和 531,503.20 万元，主要系购买存货和东方商厦采购商品导致其金额支出较大；支付其他与经营活动有关的现金分别为 418,553.02 万元、513,431.39 万元、489,359.61 万元和 344,951.83 万元，主要系支付与经营活动相关的往来款所致。发行人近年来经营活动现金流持续为负主要是由于基础设施建设及工程施工等业务前期支出较多，后续将陆续进行回款所致。

报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正，前期主要系发行人主营业务处于扩张期，上述事项对发行人偿债能力不存在重大不利影响。

2. 投资活动产生的现金流量分析

投资活动现金流方面，最近三年及一期，发行人投资活动产生的净现金流分别为-503,218.04 万元、-619,519.83 万元、-995,206.57 万元和-191,506.74 万元，投资活动现金流波动较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 2,129,441.31 万元、3,640,187.47 万元、3,021,451.26 万元和 124,285.61 万元，投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金。其中收回投资收到的现金分别为 2,079,679.36 万元、3,298,223.99 万元、2,732,033.68 万元和 123,416.09 万元。最近

三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 2,632,659.34 万元、4,259,707.30 万元、4,016,657.82 万元和 315,792.35 万元。发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金。总体来看，发行人近年来经营规模迅速扩张，逐步扩大对外投资力度，以用于四省边际中心医院、未来大厦、高铁新城智慧产业园 1-5 期等项目建设，导致发行人投资活动产生的现金流量净额为负，部分年份呈现净流出状态。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

筹资活动现金流方面，最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 939,220.39 万元、937,073.63 万元、1,158,976.41 万元和 938,611.24 万元，筹资活动现金流呈现波动变化趋势。最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,613,846.33 万元、1,848,677.82 万元、3,544,850.87 万元和 1,499,380.21 万元，筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金。其中取得借款所收到的现金分别为 585,592.86 万元、1,014,231.80 万元、2,290,579.77 万元和 746,211.59 万元。最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 674,625.94 万元、911,604.19 万元、2,385,874.46 万元和 560,768.97 万元。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金，其中偿还债务所支付的现金分别为 374,222.41 万元、595,370.23 万元、1,896,640.08 万元和 511,637.48 万元。发行人筹资活动现金流入主要为最近两年及一期公司自建项目增多，配套了相应的项目贷款；同时不断拓宽融资渠道，发行了一定的公司债券及超短期融资券等债券所致。公司融资渠道畅通。总体上看，发行人近年筹资活动现金流量净额情况反映出发行人业务规模扩张背景下融资需求旺盛的现状，同时也反映出发行人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

（五）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期偿债能力情况表

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（%）	3.15	3.05	4.07	3.81
速动比率（%）	1.38	1.30	2.11	2.20

资产负债率 (%)	51.66	50.58	54.58	57.35
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA (万元)	-	264,562.36	193,967.34	127,261.08
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.53	1.38	1.20

从短期偿债能力看，最近三年及一期末发行人流动比率分别为 3.81、4.07、3.05 和 3.15，速动比率分别为 2.20、2.11、1.30 和 1.38。最近三年及一期末，发行人短期偿债能力指标基本保持稳定。

从长期偿债能力看，最近三年及一期末，发行人的资产负债率为 57.35%、54.58%、50.58% 和 51.66%，比较稳定。总体而言，发行人资产负债率处于正常水平，具备较强长期偿债能力。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.20、1.38 和 1.53，利息覆盖比例较高，体现了较强的长期偿债能力。

（六）盈利能力分析

发行人合并报表盈利能力指标数据如下：

表：发行人最近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元

项目	期间费用明细情况				单位：万元
	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年	
营业收入	226,207.48	1,006,469.23	460,166.03	408,750.78	
营业成本	188,636.88	843,492.42	356,744.12	351,393.79	
销售费用	7,779.46	27,076.61	19,716.68	17,441.14	
管理费用	18,624.62	71,101.48	47,917.91	40,010.73	
研发费用	196.28	5,116.04	2,054.47	742.11	
财务费用	7,599.81	22,443.89	4,304.27	13,653.19	
期间费用合计	34,200.17	126,106.47	73,993.32	71,847.18	
期间费用合计/营业收入	15.12%	12.53%	16.08%	17.58%	
其他收益	6,011.12	46,100.38	45,225.02	52,883.91	
投资收益	869.52	11,226.98	20,719.80	22,963.36	
公允价值变动损益	-	44,591.85	28,236.79	20,309.42	

期间费用明细情况				
	单位：万元			
项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业外收入	1,322.36	5,782.24	4,083.01	3,331.82
利润总额	9,784.55	133,521.91	115,682.36	70,160.12
净利润	7,131.94	100,829.38	89,700.67	58,758.99
销售利润率	25.14%	13.27%	4.33%	17.16%
总资产利润率	0.04%	0.69%	0.92%	0.99%
净资产利润率	0.08%	1.44%	2.08%	1.97%

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 408,750.78 万元、460,166.03 万元、1,006,469.23 万元和 226,207.48 万元；营业成本分别为 351,393.79 万元、356,744.12 万元、843,492.42 万元和 188,636.88 万元；净利润分别为 58,758.99 万元、89,700.67 万元、100,829.38 万元和 7,131.94 万元；销售利润率分别为 17.16%、4.33%、13.27% 和 25.14%。

随着业务规模的扩大，发行人收入快速增长，2019 年实现营业收入 408,750.78 万元，2020 年实现营业收入 460,166.03 万元，2021 年实现营业收入 1,006,469.23 万元，2022 年 1-3 月实现营业收入 226,207.48 万元。发行人营业收入主要来自工程建设收入、商品销售、代建业务等。同期，发行人营业成本亦快速上升，2019 年度发行人的营业成本为 351,393.79 万元，2020 年度发行人的营业成本为 356,744.12 万元，2021 年发行人的营业成本为 843,492.42 万元，2022 年 1-3 月发行人的营业成本为 188,636.88 万元。

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 3,331.82 万元、4,083.01 万元、5,782.24 万元和 1,322.36 万元，发行人最近三年及一期的营业外收入明细情况如下：

表：最近三年营业外收入明细

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
与日常活动无关的政府补助	855.46	801.52	174.78
其他	4,926.78	3,281.49	3,157.04
合计	5,782.24	4,083.01	3,331.82

表：最近三年其他收益明细

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
政府补助	44,653.04	44,347.64	50,834.09
税费返还	133.29	671.95	1,527.94
融资担保补助	-	134.59	154.84
税收减免	920.24	68.72	366.93
个税手续费退回	4.16	2.09	0.11
增值税进项加计抵减	361.00	-	-
其他	28.65	0.03	-
合计	46,100.38	45,225.02	52,883.91

最近三年，发行人政府补助分别为 51,008.87 万元、45,149.16 万元和 45,508.50 万元。发行人补贴收入具有一定的可持续性，发行人整体经营实力较强，政府支持力度较大，未来政府补贴整体将保持稳定。相关补助均已全额回款。

表：最近三年发行人政府补助的具体构成

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
营业外收入	855.46	801.52	174.78
其他收益	44,653.04	44,347.64	50,834.09
合计	45,508.50	45,149.16	51,008.87

最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 22,963.36 万元、20,719.80 万元、11,226.98 万元和 869.52 万元，其中具体构成明细如下：

表：最近三年发行人投资收益明细

单位：万元，%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成本法核算的长期股权投资收益	138.49	1.23	-	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-1,205.78	-10.74	3,914.21	18.89	212.22	0.92
处置长期股权投资取得的投资收益	-	-	-36.34	-0.18	2,351.86	10.24
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,626.30	14.49	264.46	1.28	1,196.73	5.21

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资处置投资收益	93.57	0.83	-	-	-	-
其他权益工具投资在持有期间的股利收益	9,370.04	83.46	2,525.37	12.19	3,522.33	15.34
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	87.77	0.78	-	-	-	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益	337.50	3.01	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3.07	0.03	3,375.85	16.29	-662.59	-2.89
理财产品投资收益	85.45	0.76	10,423.51	50.31	16,342.82	71.17
其他非流动资产在持有期间的投资收益	201.12	1.79	313.22	1.51	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-60.48	-0.29	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9.22	0.08	-	-	-	-
股权投资利息收入	315.33	2.81	-	-	-	-
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	152.52	1.36	-	-	-	-
被投资单位分红	12.38	0.11	-	-	-	-
合计	11,226.98	100.00	20,719.80	100.00	22,963.36	100.00

近几年，随着发行人及其子公司融资渠道拓宽，集团资金日益充裕，发行人资金池归集的资金稳中有升，该资金除了用于自身发展壮大外，绝大部分闲置资金均用于购买理财产品等短期投资，故投资收益具有一定稳定性。

最近三年及一期，发行人分别实现公允价值变动净收益 20,309.42 万元、28,236.79 万元、44,591.85 万元和 0.00 元，均为按公允价值计量的投资性房地产评估值变动产生的净收益，相关变动均由评估机构出具评估报告；其中，2019 年投资性房地产评估报告由北京华亚正信资产评估有限公司、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）分别出具。2020 年投资性房地产评估报告由北京华亚正信资产评估有限公司、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）分别出具。2021 年投资性房地产评估报告由北京华亚正信资产评估有限公司、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）分别出具。经核查，相关评估价值变动具备合理性。

表：最近三年发行人公允价值变动损益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	44,591.85	28,236.79	20,309.42
合计	44,591.85	28,236.79	20,309.42

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 71,847.18 万元、73,993.32 万元、125,738.02 万元和 34,200.17 万元，期间费用占营业收入比重分别为 17.58%、16.08%、12.49% 和 15.12%。从期间费用结构看，发行人三项费用以管理费用为主，最近三年及一期发行人管理费用占营业收入比重分别为 9.79%、10.41%、7.06% 和 8.23%。

（七）营运效率分析

最近三年及一期，发行人主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	1.59	1.75	0.91	0.73
存货周转率（次）	0.15	0.20	0.13	0.17

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.17、0.13、0.20 和 0.15，应收账款周转率分别为 0.73、0.91、1.75 和 1.59，发行人运营效率存在一定的波动，主要系发行人业务扩张出现的暂时波动所致。

（八）非经常性损益分析

最近三年及一期，发行人非经常性损益合计分别为 100,828.70 万元、102,047.15 万元、108,651.97 万元和 8,203.00 万元，分别占当期净利润的 171.60%、113.76%、107.76% 和 115.02%，情况如下：

单位：万元

非经常性损益明细	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	869.52	11,226.98	20,719.80	22,963.36
其他收益	6,011.12	46,100.38	45,225.02	52,883.91
公允价值变动收益	-	44,591.85	28,236.79	20,309.42
营业外收入	1,322.36	5,782.24	4,083.01	3,331.82
资产处置收益	-	950.52	3,782.54	1,340.19
合计	8,203.00	108,651.97	102,047.15	100,828.70

近几年，随着发行人及其子公司融资渠道拓宽，集团资金日益充裕，发行人资金池归集的资金稳中有升，该资金除了用于自身发展壮大外，绝大部分闲置资金均用于购买理财产品等短期投资，故投资收益具有一定稳定性。

发行人其他收益主要为政府补助，衢州国资及下属公司系衢州市区范围内承担部分政府职能的主要平台公司，随着衢州经济的发展，衢州市政府对社会民生事业的重视不断加强，对民生事业的投入亦不断增加，故衢州国资的政府补助收益具有一定可持续性。

发行人公允价值变动损益均为按公允价值计量的投资性房地产评估值变动产生的净收益。发行人位于衢州市，衢州市商业地产价格在浙江省处于较低位置。近几年，衢州市房地产市场稳中有升，且相关房产大部分位于衢州市城区，故投资性房地产公允价值变动损益的增长具有一定可持续性。

上述收益在发行人非经常损益中占比均位于 80%以上，均具备一定可持续性。因此，虽发行人盈利能力对于非经常损益具有一定依赖性，但盈利能力仍具备可持续性。

（九）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东、实际控制人
2	衢州市基础设施投资有限责任公司	控股子公司
3	衢州市西区投资有限公司	控股子公司
4	衢州市慧城人才开发有限公司	控股子公司
5	衢州市慧城绿化工程有限公司	控股子公司
6	衢州市慧城置业管理有限公司	控股子公司
7	浙江慧城园区运营管理有限公司	控股子公司
8	衢州市慧城城市有机更新有限公司	控股子公司
9	衢州市慧城酒店管理有限公司	控股子公司
10	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	控股子公司
11	衢州慧城企业管理有限公司	控股子公司
12	衢州市慧城星展房地产开发有限公司	控股子公司
13	衢州市新化基础设施投资有限公司	控股子公司
14	衢州市工业资产投资管理有限公司	控股子公司
15	衢州市绿色发展集团有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
16	衢州通盛投资开发有限公司	控股子公司
17	浙江汇盛投资集团有限公司	控股子公司
18	深圳绿海飞地科技有限公司	控股子公司
19	衢州市东港供水服务有限公司	控股子公司
20	衢州市集聚区崇军劳动服务有限公司	控股子公司
21	上海飞地生物技术开发有限公司	控股子公司
22	衢州汇盛建材有限公司	控股子公司
23	衢州海纳人力资源有限公司	控股子公司
24	衢州绿发物业有限公司	控股子公司
25	衢州绿发水务有限公司	控股子公司
26	衢州绿发管廊有限公司	控股子公司
27	衢州绿色产业集聚区公共交通有限公司	控股子公司
28	衢州绿发置业有限公司	控股子公司
29	衢州桑德绿发水务有限公司	控股子公司
30	衢州市衢江区工业投资发展有限公司	控股子公司
31	衢州市衢江区沈家环保有限公司	控股子公司
32	衢州市衢江区沈家水务有限公司	控股子公司
33	衢州市衢江经济开发有限公司	控股子公司
34	衢州市衢江区董信投资开发有限公司	控股子公司
35	衢州市衢江区沈家经济开发有限公司	控股子公司
36	衢州市城市建设投资集团有限公司	控股子公司
37	衢州市城投置业发展有限公司	控股子公司
38	衢州市城投起航置业有限公司	控股子公司
39	衢州市城投发展服务有限公司	控股子公司
40	衢州市城发智慧供应链管理有限公司	控股子公司
41	衢州市城建再生资源利用有限公司	控股子公司
42	衢州市城联贸易有限公司	控股子公司
43	衢州市城市资产经营有限公司	控股子公司
44	衢州南孔圣地文化旅游区运营管理有限公司	控股子公司
45	衢州城投保创城市服务有限公司	控股子公司
46	衢州有礼市场经营管理有限公司	控股子公司
47	衢州市文化旅游投资发展有限公司	控股子公司
48	浙江衢州南孔文化创意传播有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
49	衢州市城投建设有限公司	控股子公司
50	衢州市城建设计有限公司	控股子公司
51	浙江衢州水业集团有限公司	控股子公司
52	浙江衢州水业集团环境科技有限公司	控股子公司
53	浙江辉博电力设备制造有限公司	控股子公司
54	浙江衢州南孔古城演艺文化传播有限公司	控股子公司
55	衢州南孔放语空文化传播有限公司	控股子公司
56	衢州市南湖美食城市管理有限公司	控股子公司
57	衢州市市场开发服务有限公司	控股子公司
58	浙江衢州有礼实业有限公司	控股子公司
59	衢州市南孔古城城市有机更新有限公司	控股子公司
60	衢州市城投工程咨询有限公司	控股子公司
61	浙江衢州水业集团排水有限公司	控股子公司
62	衢州市扬清环保科技有限公司	控股子公司
63	衢州市清泉物资有限公司	控股子公司
64	衢州市园林开发有限公司	控股子公司
65	衢州市交通投资集团有限公司	控股子公司
66	衢州市综合客运枢纽发展有限公司	控股子公司
67	衢州市樟廿公路工程建设管理有限责任公司	控股子公司
68	衢州市交科工程检测有限公司	控股子公司
69	衢州市巨江航运建设开发有限公司	控股子公司
70	浙江衢交建设工程有限公司	控股子公司
71	衢州市顺达公路养护工程有限公司	控股子公司
72	衢州市基础设施投资基金有限公司	控股子公司
73	衢州市交通资源投资管理有限公司	控股子公司
74	衢州市智慧产业投资发展有限公司	控股子公司
75	衢州市交通枢纽建设发展有限公司	控股子公司
76	浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司	控股子公司
77	衢州宝红建设有限公司	控股子公司
78	衢州宝业房地产开发有限公司	控股子公司
79	衢州宝红房地产开发有限公司	控股子公司
80	衢州国通公路投资开发有限公司	控股子公司
81	衢州机场建设投资有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
82	衢州市信安航运建设发展有限公司	控股子公司
83	衢州市信安铁路投资发展有限公司	控股子公司
84	衢州市信安产业投资有限公司	控股子公司
85	衢州先导文化传媒有限公司	控股子公司
86	衢州市四通石油经营有限公司	控股子公司
87	浙江省衢州安顺石油有限公司	控股子公司
88	衢州市顺通石化能源有限公司	控股子公司
89	衢州市中石化交通石油有限公司	控股子公司
90	衢州航空有限公司	控股子公司
91	衢州碧桂园城市管理服务有限公司	控股子公司
92	衢州市信安置业有限公司	控股子公司
93	衢州市信安控股有限公司	控股子公司
94	衢州市智慧房地产有限公司	控股子公司
95	衢州宝红物业服务有限公司	控股子公司
96	衢州市居民服务一卡通有限公司	控股子公司
97	衢州市智信工程管理集团有限公司	控股子公司
98	衢州市智信工程咨询有限公司	控股子公司
99	衢州市信安能源有限公司	控股子公司
100	衢州市瑞城科技产业服务有限公司	控股子公司
101	浙江瑞鸿供应链管理有限公司	控股子公司
102	浙江瑞化供应链有限公司	控股子公司
103	衢州市瑞达汽车科技服务有限公司	控股子公司
104	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司	控股子公司
105	衢州市柯城区基础设施投资有限责任公司	控股子公司
106	衢州田园开发有限公司	控股子公司
107	衢州广联仓储投资发展有限公司	控股子公司
108	衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司	控股子公司
109	衢州市柯城区新农村建设投资开发有限责任公司	控股子公司
110	衢州隆港城市建设投资有限公司	控股子公司
111	衢州市柯城区安达交通建设投资开发有限责任公司	控股子公司
112	衢州市柯城区建设投资发展有限公司	控股子公司
113	衢州市柯城区盈川产业基金管理有限公司	控股子公司
114	衢州柯城土地开发有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
115	杭州柯隆资产管理有限公司	控股子公司
116	衢州市柯城区旧住宅改造有限责任公司	控股子公司
117	衢州市绿创文旅体育发展有限公司	控股子公司
118	衢州田园体育旅游发展有限公司	控股子公司
119	衢州市寺桥水库开发建设有限公司	控股子公司
120	衢州市乡村振兴发展有限公司	控股子公司
121	衢州市民欣物业服务有限公司	控股子公司
122	衢州市柯城区生态资源开发运营有限公司	控股子公司
123	衢州栖望民宿文化有限公司	控股子公司
124	衢州市双西港城市有机更新有限公司	控股子公司
125	衢州市石梁坡地康养开发有限公司	控股子公司
126	衢州市柯城区建投建筑工程检测有限公司	控股子公司
127	衢州市柯建光明新能源开发有限公司	控股子公司
128	衢州市振航建设发展有限公司	控股子公司
129	衢州市衢江控股集团有限公司	控股子公司
130	衢州市衢江区沧州城镇建设投资有限公司	控股子公司
131	衢州市衢江区农业投资集团有限公司	控股子公司
132	衢州市衢江山农农业开发有限公司	控股子公司
133	衢州市衢江山农产品销售有限公司	控股子公司
134	衢州市衢江区森衢种业有限公司	控股子公司
135	衢州市衢江区田园康养农业开发有限公司	控股子公司
136	衢州市衢江区粮食收储有限公司	控股子公司
137	衢州市衢江区山农资源科技有限公司	控股子公司
138	衢州衢江农业生态资源运营有限公司	控股子公司
139	衢州衢江山农市场开发有限公司	控股子公司
140	衢州市莲农旅游发展有限公司	控股子公司
141	衢州市衢江区健康产业投资集团有限公司	控股子公司
142	衢州市衢江区文化旅游投资开发有限公司	控股子公司
143	衢州衢南旅游发展有限公司	控股子公司
144	衢州乌溪江生态开发有限公司	控股子公司
145	衢州市衢江区康养生态资源运营有限公司	控股子公司
146	衢州千里岗旅游发展有限公司	控股子公司
147	衢州市衢江区后后居民宿有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
148	衢州市衢江区交通投资集团有限公司	控股子公司
149	浙江海港衢州港务有限公司	控股子公司
150	衢州交通建筑工业化有限公司	控股子公司
151	衢州市衢江区美丽乡村基础建设有限公司	控股子公司
152	衢州市衢江区中石化交通能源有限公司	控股子公司
153	衢州和正建设有限公司	控股子公司
154	衢州市衢江区振兴公路养护工程有限公司	控股子公司
155	衢州市衢江区交建建材销售有限公司	控股子公司
156	衢州市衢江区农业开发有限公司	控股子公司
157	衢州市衢江区衢江水利水电发展有限公司	控股子公司
158	衢州市衢江区新农投资有限公司	控股子公司
159	衢州市衢江区建设投资集团有限公司	控股子公司
160	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	控股子公司
161	衢州市衢江区建投城市运营管理有限公司	控股子公司
162	衢州市衢江区宏业物业管理有限公司	控股子公司
163	衢州市衢江区城市建设投资有限公司	控股子公司
164	衢州市衢江区能源发展有限公司	控股子公司
165	衢州市衢江区砂石资源经营管理有限公司	控股子公司
166	衢州市衢江区上方基础设施开发有限公司	控股子公司
167	衢州市衢江区廿里城镇建设投资有限公司	控股子公司
168	衢州市衢江区金投控股有限公司	控股子公司
169	衢州市衢江区信用融资担保有限公司	控股子公司
170	衢州市政新小微企业服务有限公司	控股子公司
171	衢州市衢江区国有资产经营有限公司	控股子公司
172	衢州市衢江区丽城投资管理合伙企业（有限合伙）	控股子公司
173	衢江区网新光电创业投资合伙企业	控股子公司
174	衢州市衢江区巨芯投资管理合伙企业	控股子公司
175	衢州网新投资管理有限公司	控股子公司
176	衢州市衢江区广播电视台网络有限公司	控股子公司
177	衢州市衢江区崇军劳动服务有限公司	控股子公司
178	衢州市衢江区东方建投商贸有限公司	控股子公司
179	衢州宝红建材有限公司	控股子公司
180	一清环境管理（浙江）有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
181	衢州市新环物业管理服务有限公司	控股子公司
182	信安北（浙江）商贸管理有限公司	控股子公司
183	数尚（浙江）科技有限公司	控股子公司
184	浙江深泓水利工程有限公司	控股子公司
185	衢州市和盛工程咨询有限公司	控股子公司
186	衢州市衢江区康卓旅游服务有限公司	控股子公司
187	衢州市衢江区建投纤纳光伏科技有限公司	控股子公司
188	衢州市衢江区建投特来电新能源有限公司	控股子公司
189	衢州市彩虹廿里建设有限公司	控股子公司
190	衢州市衢江区城东开发投资发展有限公司	控股子公司
191	衢州市衢江区城东物流产业投资有限公司	控股子公司
192	宁波鄞衢开发建设有限公司	控股子公司
193	衢州控股集团有限公司	控股子公司
194	衢州市金融控股集团有限公司	控股子公司
195	衢州市产权交易中心有限公司	控股子公司
196	衢州市国资信安资本管理有限公司	控股子公司
197	杭州衢海投资管理有限公司	控股子公司
198	浙江衢州东方集团股份有限公司	控股子公司
199	浙江信安融资租赁有限公司	控股子公司
200	浙江兴衢供应链管理服务有限公司	控股子公司
201	浙江信安大健康科技有限公司	控股子公司
202	衢州东方商厦有限公司	控股子公司
203	衢州东方大酒店有限公司	控股子公司
204	常山东方大酒店有限公司	控股子公司
205	衢州市东方物业管理有限公司	控股子公司
206	衢州市东方旅行社有限公司	控股子公司
207	衢州新欣东方食品有限公司	控股子公司
208	开化东方大酒店有限公司	控股子公司
209	衢州市衢江东方大酒店有限公司	控股子公司
210	衢州西区东方大酒店有限公司	控股子公司
211	常山东方广场酒店有限公司	控股子公司
212	衢州东江东方农产品配送有限公司	控股子公司
213	衢州衢佬大食品有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
214	衢州掌上东方电子商务有限公司	控股子公司
215	衢州市衢江东方广场商贸有限公司	控股子公司
216	衢州市龙游东方广场商贸有限公司	控股子公司
217	衢州市东方家友家政服务有限公司	控股子公司
218	衢州市常山东方广场商贸有限公司	控股子公司
219	衢州江山东方广场商贸有限公司	控股子公司
220	衢州新宏东方商业管理有限公司	控股子公司
221	浙江东方广场实业有限公司	控股子公司
222	浙江江山东方文华饭店有限公司	控股子公司
223	衢州三衢味品牌发展有限公司	控股子公司
224	衢州市柯城区东方旅行社有限公司	控股子公司
225	开化东方广场酒店有限公司	控股子公司
226	衢州市两山产业投资有限公司	控股子公司
227	衢州市金融投资管理有限公司	控股子公司
228	衢州市绿色产业引导基金有限公司	控股子公司
229	衢州市幸福产业股权投资有限公司	控股子公司
230	衢州市科创产业股权投资有限公司	控股子公司
231	衢州市智慧产业股权投资有限公司	控股子公司
232	衢州市信保融资担保有限公司	控股子公司
233	衢州市国资信安资产管理有限公司	控股子公司
234	衢州市创新投资有限公司	控股子公司
235	浙江信安数智科技有限公司	控股子公司
236	杭州信安智创网络科技有限公司	控股子公司
237	衢州兴衢产业发展有限公司	控股子公司
238	衢州市信用服务有限公司	控股子公司
239	衢州市两山企业管理有限公司	控股子公司
240	浙江融衢投资管理有限公司	控股子公司
241	开化东方文嵒饭店有限公司	控股子公司
242	衢州市开化东方广场商贸有限公司	控股子公司
243	衢州市衢江东方旅行社有限公司	控股子公司
244	衢州市开化东方旅行社有限公司	控股子公司
245	常山东方旅行社有限公司	控股子公司
246	开化东方商厦有限公司	控股子公司

序号	关联方名称	关联关系
247	衢州市信安供应链有限公司	控股子公司
248	衢州市两山工程咨询管理有限公司	控股子公司
249	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	控股子公司
250	衢州市衢黄南饶联盟花园有限公司	控股子公司
251	衢州市两山生态资源管理有限公司	控股子公司
252	衢州市信安水上发展有限公司	控股子公司
253	衢州烂柯文化产业发展有限公司	控股子公司
254	衢州市水电发展有限公司	控股子公司
255	衢州市清水潭电站	控股子公司
256	衢州市林兴林业种苗有限公司	控股子公司
257	衢州市洁城环卫有限公司	控股子公司
258	衢州衢时代股权投资有限公司	控股子公司
259	衢州市人才发展集团有限公司	控股子公司
260	衢州市广纳人才开发有限公司	控股子公司
261	衢州市融易通外贸服务有限公司	控股子公司
262	衢州市东南数研科技有限公司	控股子公司
263	衢州绿发资产管理有限公司	参股公司
264	衢州物产凤凰医院有限公司	参股公司
265	衢州集聚区浙石油综合能源销售有限公司	参股公司
266	光大环保能源（衢州）有限公司	参股公司
267	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	参股公司
268	衢州市能源有限公司	参股公司
269	衢州宝治体育建设运营有限公司	参股公司
270	浙江衢通交通投资开发有限公司	参股公司
271	浙江慧城环境工程有限公司	联营企业
272	衢州鹿鸣置业有限公司	联营企业
273	一道新能源科技（衢州）有限公司	控股企业衢州绿发一道投资管理合伙企业（有限合伙）的投资参股企业
274	浙江衢州绿云置业有限公司	参股企业
275	光大环保能源（衢州）有限公司	参股企业
276	金瑞泓微电子（衢州）有限公司	控股企业衢州绿发农银投资合伙

序号	关联方名称	关联关系
		企业（有限合伙）的投资参股企业
277	浙江楠华电子科技有限责任公司	控股企业衢州绿发楠华投资合伙企业（有限合伙）的投资参股企业
278	浙江衢州华水有限公司	联营企业

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）应收/应付关联方款项

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	南威软件股份有限公司	139.84	3.55%	295.22	60.94%	-	-
	浙江宝业建设集团有限公司	1,813.76	45.99%	-	-	-	-
	衢州宝业建设集团有限公司衢州分公司	1,083.84	27.48%	-	-	-	-
	衢州市柯城区安达交通建设投资开发有限责任公司	703.86	17.85%	-	-	-	-
	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	156.39	3.97%	-	-	-	-
	浙江衢州公交集团有限公司	8.97	0.23%	-	-	-	-
	衢州有礼城数科技有限公司	7.06	0.18%	-	-	-	-
	浙江常山巨泰投资开发有限公司	9.17	0.23%	9.19	1.90%	53.57	4.43%
	浙江银泰百货有限公司	20.58	0.52%	38.78	8.01%	132.59	10.96%
	衢州舜新教育发展有限公司	-	-	141.25	29.16%	-	-
	衢州市安达交通建设投资开发有限公司	-	-	-	-	817.00	67.54%
	衢州东方粮食电商产业园运营有限公司	-	-	-	-	201.65	16.67%
	衢州衢海百川资产管理有限公司	-	-	-	-	4.77	0.39%
合计		3,943.46	100.00%	484.44	100.00%	1,209.58	100.00%
预付款项	浙江衢州绿云置业有限公司	97,667.83	97.62%	67,498.12	99.95%	-	-

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	浙江衢州华水有限公司	-	-	33.60	0.05%	188.60	100.00%
	浙江宝业建设集团有限公司	772.71	2.38%	-	-	-	-
	合计	100,045.54	100.00%	67,531.72	100.00%	188.60	100.00%
其他流动资产	浙江衢州华水有限公司	-	-	74.57	2.00%	74.37	67.38%
	衢州鹿鸣置业有限公司	75,517.96	77.05%	-	-	-	-
	浙江宝业建设集团有限公司	8,712.00	8.89%	-	-	-	-
	浙江衢州公交集团有限公司	6,207.80	6.33%	-	-	-	-
	衢州市柯城区浙石油综合能源销售有限公司	5,654.08	5.77%	-	-	-	-
	衢州集聚区浙石油综合能源销售有限公司	1,911.00	1.95%	-	-	-	-
	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2.45	0.00%	2.41	0.06%	-	-
	衢州市衢江区浙石油综合能源销售有限公司（往来款）	-	-	2,665.15	71.44%	-	-
	衢州市工业企业还贷周转专项资金管理中心	-	-	-	-	-	-
	浙江衢州绿云置业有限公司	-	-	988.32	26.49%	-	-
应付账款	衢州东方粮食电商产业园运营有限公司	-	-	-	-	36.00	32.62%
	合计	98,005.29	100.00%	3,730.45	100.00%	110.37	100.00%
长期应收款	浙江衢州公交集团有限公司	1,251.32	100.00%	1,251.32	100.00%	1,251.32	100.00%
	合计	1,251.32	100.00%	1,251.32	100.00%	1,251.32	100.00%
其他流动资产	浙江常山巨泰投资开发有限公司	-	-	-	-	3,503.33	100.00%
	合计	-	-	-	-	3,503.33	100.00%
应付账款	浙江衢州华水有限公司	-	-	230.66	1.52%	232.61	53.56%
	浙江常山巨泰投资开发有限公司	12,567.70	48.34%	14,792.53	97.28%	-	-
	南威软件股份有限公司	123.01	0.47%	183.55	1.21%	-	-

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	衢州东方粮食电商产业园运营有限公司	-	-	-	-	201.65	46.44%
	浙江宝业建设集团有限公司	13,206.94	50.8%	-	-	-	-
	衢州稻田坊粮油有限公司	101.86	0.39%	-	-	-	-
	浙江衢州汽车运输集团有限公司	0.40	0.00	-	-	-	-
	合计	25,999.92	100.00%	15,206.74	100.00%	434.26	100.00%
应付账款	一道新能源科技（衢州）有限公司	102.17	0.13%	34.88	1.38%	32.01	1.21%
	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	74,361.27	97.66%	-	-	-	-
	衢州稻田坊粮油有限公司	22.12	0.03%	-	-	-	-
	浙江衢州东方家政服务有限公司	12.47	0.02%	-	-	-	-
	衢州致善微电子技术有限公司	11.60	0.02%	-	-	-	-
	衢州市城乡公共交通有限公司	0.97	0.00%	-	-	-	-
	浙江衢州公交集团有限公司	0.20	0.00%	-	-	-	-
	浙江楠华电子科技有限责任公司	31.11	0.04%	30.13	1.19%	36.75	1.39%
	浙江衢州绿云置业有限公司	-	-	2,177.86	86.02%	2,177.86	82.57%
	浙江衢州华水有限公司	-	-	243.01	9.60%	243.01	9.21%
	浙江常山巨泰投资开发有限公司	-	-	4.02	0.16%	5.50	0.21%
	浙江银泰百货有限公司	4.00	0.01%	2.00	0.08%	2.00	0.08%
	衢州物产凤凰医院有限公司	40.00	0.05%	40.00	1.58%	40.00	1.52%
	光大环保能源（衢州）有限公司	-	-	-	-	72.09	2.73%
	金瑞泓微电子（衢州）有限公司	31.72	0.04%	-	-	28.47	1.08%
	合计	76,142.12	100.00%	2,531.90	100.00%	2,637.69	100.00%
应付利息	宝业集团股份有限公司	2,172.56	100.00%				
	合计	2,172.56	100.00%				
其他流动负债	浙江常山巨泰投资开发有限公司	-	-	32.32	100.00%	-	-

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
		合计	-	32.32	100.00%	-	-
预收账款	浙江衢州华水有限公司	-	-	-	-	2.93	100.00%
	合计	-	-	-	-	2.93	100.00%

关联担保情况如下：

单位名称	关联方关系	2021年担保额(万元)	2020年担保额(万元)	2019年担保额(万元)
衢州市樟廿公路工程建设管理有限责任公司	孙公司	-	-	32,250.00
衢州通盛投资开发有限公司	孙公司	-	34,100.00	88,700.00
衢州市柯城区衢化城市建设投资发展有限公司	孙公司	-	-	5,000.00
衢州市交通投资集团有限公司	子公司	100,000.00	-	50,000.00
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司	532,550.00	228,000.00	90,000.00
浙江汇盛投资集团有限公司	孙公司	127,295.00	65,800.00	92,000.00
衢州市基础设施投资有限责任公司	子公司	57,700.00	10,000.00	-
衢州市金融控股集团有限公司	孙公司	100,000.00	-	-
衢州市衢江控股集团有限公司	子公司	100,000.00	-	-
衢州市衢江区建设投资集团有限公司	孙公司	100,000.00	-	-
浙江时代锂电材料有限公司	合并范围内的公司	20,000.00	-	-
浙江衢州东方集团股份有限公司	合并范围内的公司	10,000.00	-	-

关联交易决策如下：

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证发行人与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应

明确、具体。公司董事会需对关联交易事项进行审议，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。监事会对需董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

（十）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人子公司衢州市衢江区信用融资担保有限公司、衢州市信保融资担保有限公司正常经营性担保业务形成的对外担保余额合计为 239,149.63 万元。除此之外，发行人对外担保余额为 233,721.32 万元，占期末净资产的比例为 2.76%，对外担保具体明细如下：

表：截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	浙江汇盛投资集团有限公司	一道新能源科技（衢州）有限公司	是	5,000.00	保证担保	2022/1/20
2	衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城未来社区置业有限公司	是	12,100.00	保证担保	2025/9/30
3	衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城未来社区置业有限公司	是	95,200.00	保证担保	2026/10/23
4	衢州市交通投资集团有限公司	开化县国有资产经营有限责任公司	否	100,000.00	保证担保	2024/5/14
5	衢州市衢江控股有限公司	浙江六春湖文旅发展有限公司	是	14,421.32	保证担保	2039/12/1
6	衢州市交通投资集团有限公司	浙江衢州公交集团有限公司	是	7,000.00	保证担保	2022/8/31
-	合计	-	-	233,721.32	-	-

（十一）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁情况。

（十二）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限的资产主要为存货和投资性房地产，受限资产账面价值为 1,712,013.67 万元。具体明细如下：

表：截至 2021 年末公司主要受限资产情况**单位：万元**

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	761,985.88	定期存款、质押、履约保证金、承兑汇票质押及保证金、保函保证金
投资性房地产	556,474.78	抵押
固定资产	77,110.92	抵押
存货	79,978.00	抵押
长期股权投资	14,030.29	银行贷款质押
无形资产	149,197.84	质押、抵押
在建工程	73,235.97	抵押
合计	1,712,013.67	-

截至 2021 年末，发行人有部分固定资产和土地使用权未办妥产权证，明细如下：

表：截至 2021 年末公司未办妥产权证书的固定资产情况**单位：万元**

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红船豆电站厂房	9,307.17	产权证正在申办过程中
红船豆船闸启闭机房	114.23	
安仁铺电站厂房	9,798.97	
安仁铺泄洪闸启闭机房	1,286.23	
安仁铺电站 1 号门卫室	16.66	
安仁铺水泵房	60.45	
国通公司办公大楼房产	206.04	产权证正在申办过程中
国通公司配电房房产		
国通公司传达室房产		
国通公司办公大楼配套设施		
衢州市工业资产投资管理有限公司房产	4,545.52	改制遗留房产,正在过户中
衢州市工业资产投资管理有限公司房产	444.98	
横路后村综合市场	562.05	正在办理中
东港工业园区污水处理厂	3,587.48	正在办理中

深圳市庐山大厦 D 座 22C1	33.67	正在办理中
海口市海秀大道侨中村 B 型 301 房	13.31	正在办理中
烂柯山风景区	628.89	正在办理中
开化东方广场	9,453.56	正在办理中
龙游城东综合体	37,750.35	正在办理中
合计	77,809.56	

表：截至 2021 年末公司未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
烂柯山风景区土地	291.36	正在办理中
孵化器土地	1,374.43	正在办理中
合计	1,665.79	

除上述事项外，截至 2021 年末，发行人另通过衢州市市区棚户区改造项目、衢州市柯城区区划片区（城中村）改造项目、黄家片区棚户区（城中村）改造项目等项目的未来收益权进行质押融资，融资余额合计 687,737.11 万元。

截至 2021 年末，发行人直接或间接持有的子公司股权不存在权利受限的情况。除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（十三）重大承诺

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在其他重大承诺事项。

（十四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，根据《衢州市国有资本运营有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（【新世纪跟踪】[2022]101016），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

本期发行未进行债项评级安排。

发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、优势

（1）业务地位突出。跟踪期内，衢州资本仍是衢州市最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务多元化发展，基础设施建设及下属东方股份城市综合体运营等业务保有区域竞争优势。此外房屋销售、商贸服务、租赁等业务持续为公司收入及毛利实现提供补充。

（2）权益资本持续增大。跟踪期内，衢州资本继续获得了政府在项目拨款、资产注入等方面的持续有力支持，其中主要得益于划拨的特许经营权，净资产继续大幅扩充。

（3）现金类资产储备。跟踪期内，衢州资本现金类资产储备保持充裕，短期偿债能力较强。

2、关注

（1）土地市场波动风险。衢州资本基建业务资金回笼及土地资产变现易受土地出让行情及土地出让安排等因素影响。

（2）债务扩张风险。跟踪期内，衢州资本主业获现情况较好，但因区域投建力度仍大，公司刚性债务继续快速扩张，债务压力上升，且存量项目后续待投资规模较大，公司持续面临债务扩张风险。

（3）占款风险。衢州资本应收政府和其他市属单位的款项规模仍较大，主要为工程款和周转借款，若回款不及时，或将对公司资产质量及经营现金流状况产生负面影响。

(4) 担保代偿风险。衢州资本下属担保公司融资性担保规模较大，担保对象主要为衢州市中小微企业，且下属子公司外部担保规模增大，存在担保代偿风险。

(三) 报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 793.85 亿元，已使用额度 344.84 亿元，尚未使用的授信额度为 449.02 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

表：截至 2022 年 3 月末发行人授信情况明细

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
中信银行	11.40	6.90	4.50
中国银行	17.10	9.43	7.68
中国农业发展银行	156.86	39.48	117.38
浙商银行股份有限公司	5.95	4.64	1.31
浙江省国开银行	49.16	32.66	16.50
招商银行	63.78	10.96	52.82
温州银行	41.50	14.50	27.00
泰隆银行	0.02	0.02	-
衢州农商银行	8.86	5.47	3.39
浦发银行	7.95	4.71	3.24
中国农业银行	155.21	60.60	94.61
宁波银行	23.90	19.90	4.00

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
金华银行	0.50	0.50	-
交通银行	28.60	19.35	9.25
建设银行	53.73	34.11	19.62
汇丰银行	0.70	0.70	-
华夏银行	44.05	14.71	29.34
杭州银行	62.65	30.60	32.05
光大银行	0.10	0.10	-
工商银行	49.34	33.75	15.59
北京银行	12.50	1.76	10.74
合计	793.85	344.84	449.02

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 37 只/228.20 亿元，境外债券 2 只/6.7 亿美元，累计偿还债券 40.05 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在延迟支付债券利息或本金的情况。截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 292.96 亿元（不包含海外债），明细如下：

表：截至本募集说明书摘要签署日发行人及下属企业存续债券及债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	19 衢资 01	2019/10/22	2022/10/24	2024/10/24	5.00	15.00	4.20	15.00	存续
2	20 衢资 01	2020/3/5	2023/3/9	2025/3/9	5.00	8.00	3.50	8.00	存续
3	20 衢资 02	2020/4/21	2023/4/23	2025/4/23	5.00	7.00	3.40	7.00	存续
4	20 衢资 03	2020/12/11	2023/12/15	2025/12/15	5.00	8.00	4.35	8.00	存续

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
5	21 衢资 01	2021/3/5	2024/3/9	2026/3/9	5.00	12.00	4.18	12.00	存续
6	21 衢资 02	2021/11/16		2024/11/18	3.00	4.50	3.44	4.50	存续
7	22 衢资 01	2022/2/28		2025/3/2	10.00	10.00	3.33	10.00	存续
8	17 汇盛 03	2017/10/19	2020/10/23	2022/10/23	5.00	4.60	6.49	4.60	存续
9	19 汇盛 01	2019/11/15	2022/11/19	2024/11/19	5.00	9.20	5.10	9.20	存续
10	22 汇盛 01	2022/6/8		2025/6/10	3.00	2.40	3.36	2.40	存续
11	20 衢城 01	2020/10/26	-	2023/10/29	3.00	7.00	4.45	7.00	存续
12	21 衢城 01	2021/6/25	-	2024/6/29	3.00	8.00	3.91	8.00	存续
13	G19 衢交 1	2019/12/5	2022/12/9	2024/12/9	5.00	5.00	4.48	5.00	存续
14	G20 衢交 1	2020/2/28	2023/3/3	2025/3/3	5.00	5.00	3.80	5.00	存续
15	21 衢江 01	2021/3/5	-	2024/3/9	3.00	5.00	4.30	5.00	存续
16	21 衢江 02	2021/4/20	-	2024/4/23	3.00	5.00	4.15	5.00	存续
17	21 衢控 01	2021/4/15	-	2024/4/19	3.00	5.00	4.20	5.00	存续
18	21 衢控 02	2021/6/10	-	2024/6/15	3.00	5.00	3.89	5.00	存续
19	21 衢基 01	2021/11/16	2024/11/18	2026/11/18	5.00	7.00	3.69	7.00	存续
20	22 衢基 01	2022/4/29	2025/5/6	2027/5/6	5.00	6.00	3.47	6.00	存续
21	22 柯城 01	2022/5/5	2025/5/9	2027/5/9	5.00	10.00	3.63	10.00	存续
22	22 衢江 01	2022/8/23	-	2025/8/25	3.00	10.00	3.08	10.00	存续
23	22 汇盛 02	2022/9/13	-	2025/9/15	3.00	13.00	3.20	13.00	存续
24	22 汇盛 03	2022/9/28	-	2025/9/29	3.00	0.80	3.24	0.80	存续
公司债券小计		-	-	-	-	172.50	-	172.50	-
25	18 衢州国资 MTN001	2018/7/18	-	2023/7/20	5.00	10.00	5.85	10.00	存续
26	19 衢州国资 MTN001	2019/4/15	-	2024/4/17	5.00	10.00	4.70	10.00	存续
27	20 衢州国资 MTN001	2020/3/11	-	2025/3/13	5.00	10.00	3.68	10.00	存续
28	22 衢州国资 SCP001	2022/2/23		2022/11/21	0.74	7.00	2.55	7.00	存续
29	22 衢州资本 SCP002	2022/3/25		2022/12/23	0.74	8.00	2.55	8.00	存续
30	22 衢州国资 SCP003	2022/6/24		2023/3/24	0.74	7.00	2.09	7.00	存续
31	22 衢州国资 SCP004	2022/8/29	-	2023/02/27	0.49	8.00	1.68	8.00	存续
32	21 衢州交投 MTN002	2021/9/1	2024/9/3	2026/9/3	5.00	3.00	3.42	3.00	存续
33	22 衢州交投 SCP001	2022/3/8		2022/12/4	0.74	4.00	2.55	4.00	存续

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
34	22衢州交投SCP002	2022/4/24		2023/1/20	0.74	4.00	2.55	4.00	存续
35	22衢州交投SCP003	2022/7/13		2023/4/10	0.74	4.00	2.10	4.00	存续
36	22衢州交投SCP004	2022/08/08		2023/05/26	0.74	3.00	2.05	3.00	存续
37	22衢州交投SCP005	2022/08/30		2023/05/07	0.73	5.00	1.80	5.00	存续
38	21衢州交投MTN001	2021/4/21	-	2026/4/23	5.00	3.00	3.88	3.00	存续
37	20衢州城投ABN001 优先	2020/4/28	2023/4/22	2028/7/22	8.23	7.00	3.53	4.96	存续
39	20衢州城投ABN001 次	2020/4/28	-	2028/7/22	8.23	0.50	-	0.50	存续
40	22汇盛投资SCP001	2022/6/15		2023/3/13	0.74	3.00	2.70	3.00	存续
债务融资工具小计		-	-	-	-	96.50	-	94.46	-
41	PR 汇盛债	2016/3/14	-	2024/3/15	8.00	10.00	4.49	4.00	存续
42	19柯城国资债	2019/12/3	-	2026/12/3	7.00	12.00	5.90	12.00	存续
43	22衢交债	2022/7/18	2027/7/20	2029/7/20	2.00	10.00	3.40	10.00	存续
企业债券小计		-	-	-	-	32.00	-	26.00	-
44	衢州交投2.5%N20250125	2022/1/25	-	2025/1/25	3.00	2.00 亿美元	2.50	2.00 亿美元	存续
45	衢州国资3%N20250302	2022/3/2		2025/3/2	3.00	4.70 亿美元	3.00	4.70 亿美元	存续
境外债小计		-	-	-	-	6.70 亿美元	-	6.70 亿美元	-
合计(不包含境外债)		-	-	-	-	301.00	-	292.96	-

3、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，债券产品额度为 15.5 亿元小公募公司债、17 亿元超短期融资券及 4 亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	衢州市国有资本运营有限公司	小公募公司债	中国证监会	2021 年 9 月 14 日	30.00	14.50	15.50
2	衢州市交通投资集团有限公司	中期票据	交易商协会	2021 年 1 月 11 日	10.00	6.00	4.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
3	浙江汇盛投资集团有限公司	超短期融资券	交易商协会	2021年4月28日	20.00	3.00	17.00
	合计	-	-	-	60.00	23.50	36.50

（四）最近三年及一期与主要客户发生业务往来履约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，成立至今未发生过严重违约现象。

（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

由于本期发行前，发行人于 2021 年 11 月 18 日公开发行 4.50 亿元公司债券，于 2022 年 2 月 28 日发行 10 亿元公司债券，本期债券发行金额为 15.00 亿元，故本期发行后累计公开发行公司债券余额为 29.50 亿元，占发行人最近一期净资产的比例为 3.30%。

第七节 增信机制

本期债券为无担保债券。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务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。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节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。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《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（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《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公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2021年6月10日经第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。对债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税，发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。

第九节 发行有关机构

一、发行人

名称：衢州市国有资本运营有限公司

住所：浙江省衢州市柯城区芹江东路 288 号 3 幢 A503 室

法定代表人：姜宏强

联系人：何刚亮

联系地址：浙江省衢州市柯城区芹江东路 288 号创新大厦

联系电话：0570-3810194

传真号码：0570-3810177

邮政编码：311400

二、牵头承销机构

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊、韩汶衍

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

联席承销机构

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：朱志宇、江沈苗、刘会升、朱冉

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

电话号码：0571-87001095

传真号码：0571-87902508

邮政编码：310020

簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊、韩汶衍

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

三、律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

负责人：杨杰

联系人：夏远航

联系地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话号码：0571-85151338

传真号码：0571-85151513

邮政编码：310052

四、会计师事务所

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 23 层

执行事务合伙人：王增明

经办人员：吴军、鲁周洲

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 23 层

电话号码：010-68211456

传真号码：010-68211456

邮政编码：100036

五、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：吴梦琦、陈威宇

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话号码：021-63501349

传真号码：021-63500872

邮政编码：200001

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：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 3 楼

负责人：聂燕

联系电话：021-68870587

传真号码：021-68870064

邮政编码：200120

七、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊、韩汶衍

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：中信银行股份有限公司衢州分行

营业场所：衢州市柯城区上街 2 号 1-3 楼

负责人：高志贤

名称：浙商银行股份有限公司衢州分行

营业场所：浙江省衢州市柯城区白云街道三江东路 2 梯 3 号

负责人：张简

十、备案机构

名称：中国证券业协会

住所：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 2 层

会长：陈共炎

联系人：顾秀娟

联系地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 2 层

电话：010-66577823

传真：010-66577823

邮政编码：100000

十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及其摘要。

1、衢州市国有资本运营有限公司

联系地址：浙江省衢州市柯城区芹江东路 288 号创新大厦

联系人：何刚亮

联系电话：0570-3810194

传真：0570-3810177

2、中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊、韩汶衍

联系电话：010-86451619

传真：010-65608445