

# 2022年滦州市城市建设投资有限公司 公司债券 募集说明书

本次债券注册额度:	人民币 5 亿元
本期债券发行金额:	人民币 5 亿元
本期债券发行期限:	7 年期
担保情况:	瀚华融资担保股份有限公司
信用评级机构:	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体评级结果:	AA
债项评级结果:	AA+

发行人

滦州市城市建设投资有限公司

(住所: 河北省唐山市滦州市新城安康北路 33 号)

主承销商



华创证券有限责任公司

HUA CHUANG SECURITIES CO.,LTD

(住所: 贵州省贵阳市中华北路 216 号华创大厦)

签署日期: 2022 年 10 月

## 声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会对本次债券发行的注册文件，并结合发行人的实际情况编制。

### 一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

### 二、发行人相关负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师事务所勤勉尽职声明

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

### 五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不

代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2022年滦州市城市建设投资有限公司债券债权代理协议》、《2022年滦州市城市建设投资有限公司债券债券持有人会议规则》、《2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》以及《2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》中的安排。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

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

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

根据现在及将来国家监管政策要求，本期债券在发行时，担保人的总担保额度或者单笔担保项目的可担保额度仍需满足有关要求，并向国家发展和改革委员会报备。

由于本期债券在上报过程中存在跨年度现象，因此“2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券”与“2021年滦州市城市建设投资有限公司公司债券”和“2020年滦州市城市建设投资有限公司公司债券”表示同一只债券。

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师和信用评级机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

## 七、本期债券基本要素

(一) 发行人：滦州市城市建设投资有限公司。

**（二）债券名称：**2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券（简称“22 滦州债”）。

**（三）发行总额：**人民币5.00亿元。

**（四）债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（五）债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期 Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，债券利率报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

**（六）发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 100 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

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

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

**（九）发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。在上海证券交易所发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**（十）计息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

**（十一）还本付息方式：**每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

**（十二）信用级别：**中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

**（十三）债券担保：**本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（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。

## 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、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

二、发行人主要业务板块工程结算为资本密集型行业，对资金的需求较大。近年来，资金来源主要来自间接融资。随着发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模也不断扩大，截至2021年末，发行人的有息负债余额为27,958.49万元，随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，为保证城建投资计划的顺利实施，由此形成的资金需求将会给发行人的融资带来压力，对外融资规模预计也将相应扩大，偿债风险也会有所加大。

三、2019年、2020年和2021年，发行人的经营活动产生的现金流净额分别为15,056.02万元、18,435.40万元和12,955.81万元。最近三年，发行人的筹资活动现金流净额分别为-16,207.05万元、-9,800.89万元和-980.52万元，资金来源对筹资活动依赖较大，对公司日常经营活动产生一定的风险。

四、发行人处于投资高峰期，预计未来三年资本性支出较大，滦州市配套的基础设施建设需持续投入，投资规模扩张较快，发行人需要通过综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，满足投资需求。随着滦州市主城区及各区县建设投资的进一步增加，发行人存在未来资本支出压力较大的风险，发行人业务主要板块为工程建设施工，前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。发行人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。发行人未来资本支出规模较大，如果未能做好融资安排，筹集到业务发展所需资金，将对发行人正常经营活动产生影响。

# 目 录

声明及提示 .....	1 -
重大事项提示 .....	5 -
第一节 释义 .....	9
第二节 风险提示及说明 .....	11
一、与本期债券相关的风险及对策 .....	11
二、与行业相关的风险与对策 .....	15
三、与发行人相关的风险与对策 .....	16
第三节 发行条款 .....	20
一、本期债券发行依据 .....	20
二、本期债券主要发行条款 .....	20
三、发行安排 .....	22
四、认购与托管安排 .....	22
五、上市流通安排 .....	23
六、债券发行网点 .....	23
七、认购人承诺 .....	23
第四节 募集资金用途 .....	25
一、募集资金总量及用途 .....	25
二、滦州市经开区标准厂房建设项目情况 .....	25
三、发债募集资金使用计划及管理制度 .....	50
四、发行人承诺 .....	51
五、本期债券本息兑付办法 .....	51
第五节 偿债计划及偿债保障措施 .....	53
一、自身偿付能力 .....	53
二、本期债券担保情况 .....	53
三、本期债券偿债计划 .....	57
四、发行人本期债券的偿债保障措施 .....	60
第六节 发行人基本情况 .....	64
一、发行人基本信息 .....	64
二、发行人的历史沿革及实际控制人情况 .....	64
三、发行人重要权益投资情况 .....	66
四、发行人公司治理和组织结构 .....	67
五、发行人独立情况 .....	75

六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况.....	76
七、发行人主营业务情况 .....	77
八、发行人的行业地位及主要竞争优势 .....	86
<b>第七节 发行人财务情况.....</b>	<b>91</b>
一、发行人最近三年主要财务数据 .....	91
二、发行人财务状况分析 .....	92
三、资产情况分析 .....	120
四、负债情况分析 .....	126
五、发行人对外担保情况 .....	127
六、发行人资产受限情况 .....	128
七、关联方及关联交易 .....	128
八、其他重要事项 .....	130
<b>第八节 发行人的资信状况 .....</b>	<b>131</b>
一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排 .....	131
二、发行人银行授信情况 .....	132
三、发行人信用记录情况 .....	132
四、发行人已发行尚未兑付的债券 .....	132
<b>第九节 本期债券法律意见 .....</b>	<b>134</b>
<b>第十节 税项 .....</b>	<b>137</b>
一、增值税 .....	137
二、所得税 .....	137
三、印花税 .....	137
<b>第十一节 信息披露安排 .....</b>	<b>138</b>
一、发行人信息披露制度 .....	138
二、本金兑付和付息事项 .....	140
<b>第十二节 投资者保护机制 .....</b>	<b>141</b>
一、《债券债权代理协议》 .....	141
二、《债券持有人会议规则》 .....	145
<b>第十三节 本期债券发行的有关机构 .....</b>	<b>150</b>
一、发行人 .....	150
二、承销团 .....	150
三、托管机构 .....	150
四、会计师事务所 .....	151
五、信用评级机构 .....	151



六、发行人律师 .....	151
七、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人.....	152
八、担保机构 .....	152
<b>第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>153</b>
发行人声明 .....	154
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	155
主承销商声明 .....	156
发行人律师声明 .....	157
会计师事务所声明 .....	158
资信评级机构声明 .....	159
<b>第十五节 备查文件 .....</b>	<b>160</b>
一、备查文件清单 .....	160
二、查阅方式 .....	160

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

滦县城投、滦州城投、发行人、公司、本公司	指	滦州市城市建设投资有限公司
滦州市国资委	指	滦州市国有资产管理委员会，公司控股股东、实际控制人（根据《民政部关于同意河北省撤销滦县设立县级滦州市的批复》，滦县自 2018 年 9 月底撤县设“滦州市”，相关政府部门的名称亦做相应调整，由“滦县”变更为“滦州市”）
滦县、滦州市	指	滦州市
本期债券	指	总额为人民币 5.00 亿元的 2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
《债券债权代理协议》、《债权代理协议》	指	《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》、《持有人会议规则》	指	《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《监管协议》	指	《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
主承销商、簿记管理人	指	华创证券有限责任公司
最近三年	指	2019 年、2020 年及 2021 年
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司

簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团
审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市京师律师事务所
鹏元资信、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
担保人/瀚华担保	指	瀚华融资担保股份有限公司
募集资金监管银行、偿债资金监管银行、监管银行、债权代理人	指	河北银行股份有限公司唐山滦州支行
代销	指	指承销团按照承销团公开规定的承销义务销售本期债券，但如投资者申请认购本次债券总额及支付的本次债券认购款总额低于甲方拟发行的本次债券总额或拟筹集的债券资金总额时，承销商无义务认购本次债券的未获认购部分及支付未获认购部分债券资金的承销方式。
债券持有人	指	持有 2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
T 日	指	本期债券的付息日和/或兑付日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第二节 风险提示及说明

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

### 一、与本期债券相关的风险及对策

#### （一）利率风险及对策

**风险：**总体上，中国人民银行按照货币政策要求，根据经济整体情况对利率适时适度进行宏观调控。受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

**对策：**本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响。本期债券发行结束后，发行人确定通过申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）兑付风险与对策

**风险：**在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的收益，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，这将对本期债券本息的按期足额偿付造成一定的影响。

**对策：**发行人是滦州市重要的投资与建设主体。地方政府的大力支持也为发行人业务的稳定发展提供了有力支持和保障。同时，发行人已通过加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。发行人已通过加强日常经营的监控，并继续严格财务管理制度，严格控制成本，降本增效；同时，发行人已通过改善资产质量，特别是保证流动资产的及时变现能力，确保发行人的财务流动性，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人设置从本次债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20% 条款，进一步降低了兑付风险。

同时发行人具有良好的偿债能力，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+，进一步支持了本期债券本息兑付的可靠性。

### （三）流动性风险及对策

风险：由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现一定困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人确定向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，主承销商和其他承销团成员也确定推进本期债券在二级市场交易的进行。随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件已逐步改善，流动性风险也会逐步降低。

### （四）信用评级变化风险与对策

风险：在本期债券存续期内，信用评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别都将对投资者收益产生不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司已确定对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映发行人的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事项，发行人已密切关注并制定积极的应对措施，确保企业保持良好的资信水平。

### （五）募投项目投资、建设、运营的风险与对策

#### 1、募投项目投资风险与对策

根据募投项目建设计划要求，本项目建设期为 2 年，建设投资于建设期全部投入，本项目总投资额为 116,150.45 万元，除本次债券募集资金 50,000.00 万元外，发行人需自筹 66,150.45 万元，如果发行人自筹资金到位不及时会导致项目工程延期。

对策：发行人制定了严格的投融资计划，保证自筹资金按照项目建设过程分批到位。发行人自筹资金主要通过发行人主营业务收入、银行贷款等来解决，发

行人已做好与金融机构的融资对接,确保不会因为资金到位不及时导致工程项目延期。

## 2、募投项目建设风险及对策

**风险:**募投项目总投资 116,150.45 万元,投资规模大,工期较长。在项目建设期间,可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故、突发状况等,会对工程进度以及施工质量造成较大压力,从而可能导致项目延迟交付,影响项目进展。此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况,都将导致总成本上升,从而影响公司资金平衡的运营能力。

**对策:**发行人在长期的城市基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验,形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下,能够较好的控制项目的工期、质量以及成本。在项目实施过程中,发行人通过加强对工程建设项目的监理,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,确保项目建设实际投资控制在预算内,并如期按质竣工和及时投入运营。

## 3、募投项目运营风险与对策

**风险:**如果在募投项目运营过程中企业入驻率低于预期,存在厂房出售困难或出租率低、未来收费标准有所调整等都会对项目收益的实现产生一定的不利影响,会加大发行人的运营压力。

**对策:**在项目收益实现方面,发行人针对市场环境的变化,通过与相关主管部门加强合作,最大限度降低项目运营风险,并如期按质竣工和及时投入运营,使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。在投资回报测算上,发行人聘请专业机构根据当地实际情况,参照可比案例,严格把控风险,进行了较为细致的保守测算,保证了投资回报测算的合理性,发行人已和多家企业签订了意向租售协议,同时其他相关企业入驻的招商引资工作正在有序推进中。

## (六) 第三方担保相关风险

本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果担保方在本期债券存续期内代偿能力出现问题,将会对本期债券的按时偿付产生很大的影响。

对策：首先，瀚华担保是经重庆市金融办公室批准设立的全国性商业担保机构，其股东——瀚华金控股份有限公司为上市公司（股票名称：瀚华金控，股票代码：03903.HK），是经中华人民共和国工商行政管理总局核准设立的全国性普惠金融综合服务商，截至 2021 年 12 月 31 日，瀚华金控注册资本为人民币 46 亿元，总资产 123.571 亿元，净资产 80.373 亿元，强大的股东背景使得瀚华担保具有很强的代偿能力。其次，瀚华担保自身的经营管理能力也很强，对于被担保方的筛选以及反担保物的要求有着严格的标准。以上能尽可能保证瀚华担保不会出现相关风险，使其能够保障债券持有人的合法权益。

### （七）募集资金使用及后续监管的风险与对策

风险：发行人已与河北银行股份有限公司唐山滦州支行签订了《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

对策：发行人已通过加强内部控制，使用本期债券募集资金的投资项目根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人已与河北银行股份有限公司唐山滦州支行签订了《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。根据《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，发行人有义务配合监管银行随时调阅偿债账户中资金进出情况，并根据监管银行的要求提供资金入账、资金支出的相关单据。在债券存续期内，监管银行通过加强对发行人资金使用情况的监管，及时督促发行人划拨资金兑付本息。

### （八）偿债保障措施落实的风险与对策

风险：发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金及偿债资金专户、募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债券持有人会议规则》及其他偿债保障措施。在本期

债券的存续期间，若上述偿债保障措施落实不到位，有可能对本期债券本息的按时偿付造成负面影响。

对策：发行人已通过加强内部控制，强化监督，并安排落实各项偿债保障措施的实施，以确保本期债券的还本付息。同时发行人已委托河北银行股份有限公司唐山滦州支行作为本期债券的募集资金及偿债资金专户监管银行，与发行人签订《募集资金使用专项账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，在债券存续期内，监管银行通过加强对发行人资金使用情况的监管，监督发行人落实偿债保障措施。

### （九）环境与意外伤害的风险与对策

风险：项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：为了应对环境与意外伤害风险，在项目建设过程中，发行人已通过加强施工污染控制与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关强化环境监测。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范，严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设，加强施工安全宣传，提高风险防范意识，防患于未然。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）产业政策的风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设、保障性住房建设。随着我国经济体制改革的进行和发展，发行人所涉及的产业政策将不断调整和完善，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的日常经营活动，不排除其可能会对发行人未来经营及盈利能力造成不利影响。

对策：发行人日常与主管部门保持密切联系，通过加强政策信息的收集和研究，及时了解和判断政策变化趋势，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑。另外，发行人也



已重视加强综合经营和技术创新能力，加快市场化进程，提高整体运营效率，增加自身积累，提升可持续发展能力，尽量降低政策变动对公司经营带来的不确定性影响。

## （二）经济周期的风险及对策

**风险：**发行人承担的城市基础设施建设、保障性住房建设等业务受经济周期影响较大，国家宏观经济政策的调整可能会影响国民经济运行情况，从而影响发行人的经营活动。因此，不排除在一定的时期内宏观经济政策对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对国家宏观经济政策调整风险，发行人已通过加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。随着滦州市政府投资力度的加大，滦州市城镇化进程的推进。城市基础设施建设、保障性住房建设等方面的需求也逐步日益增长，发行人的业务规模和盈利水平随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也逐步增强。同时，发行人已依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升各项业务的核心竞争力，积极拓展其他业务，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

## 三、与发行人相关的风险与对策

### （一）财务风险及对策

**风险：**随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

**对策：**发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面可得到其大力支持。发行人通过充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。另一方面，发行人作为滦州市最重要的城市开发建设主体和国有资产运营主体，在资金和政策方面得到了滦州市人民政府的大力支持，这为发行人控制财务风险提供了有力的保障。

## （二）经营管理风险与对策

风险：发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营环境或决策因素发生变化、经营决策或内部控制发生失误都将对募投项目的实施及发行人盈利产生不利影响。此外，发行人承担着部分社会职能，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，受当地政府政策的影响，并可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

对策：发行人已通过加强与政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高了发行人整体运营实力。通过进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本。通过完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

## （三）资产变现风险与对策

风险：截至 2021 年 12 月 31 日，公司及其子公司拥有土地 33 宗，土地使用权账面价值为 251,536.74 万元。公司在资产变现过程中，可能会面临宏观经济形势变化、土地市场变化、价格波动及企业内部管理等可控与不可控因素的影响。

对策：发行人的土地资产主要用于存货、无形资产，规模在可控范围内。同时良好的业务能力是偿付债务的本质保障。发行人通过加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。此外，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人拥有货币资金 5,010.90 万元，占总资产的 0.70%，公司所拥有的货币资金为公司提供了流动性支持。

## （四）资产流动性风险与对策

风险：发行人资产规模较大，负债水平低，财务结构较为稳健。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 720,569.68 万元，负债总额为 147,209.74 万元，资产负债率为 20.43%。但是，公司资产中存货、应收账款占比较大，整体资产流动性一般。如未来发行人不能及时将项目建设资金等款项收回并提高整体资产流动性，可能会对发行人的长期偿债能力和短期偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人已采取有效措施，逐步收回应收的代建款项和其他应收款，降

低应收款项余额。此外，发行人确定可通过协调并计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。

### （五）持续融资的风险与对策

**风险：**发行人从事的基础设施建设、保障性住房建设等项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。随着发行人资本投入的增加，项目进入建设期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。同时发行人融资渠道相对单一，截至 2021 年 12 月 31 日融资渠道主要为银行借款，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

**对策：**发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，对投资规模和投资成本进行科学的调配，不断提高运营效力以实现可持续发展。同时发行人还与多家银行建立了长期良好的合作关系。此外，本期债券的成功发行，可有效地缓解发行人的筹资压力。发行人在滦州市政府的大力支持下，利用自身的融资优势，努力拓展融资渠道，优化融资方式，进一步保障项目建设资金来源，以应对持续融资的风险。

### （六）应收款项回收的风险及对策

公司应收款项包括应收账款和其他应收款，2019-2021 年末，发行人应收账款账面价值分别为 72,198.36 万元、105,464.26 万元和 131,963.83 万元，分别占总资产的 11.28%、15.87%和 18.31%。2019-2021 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 4,959.02 万元、7,219.07 万元和 12,730.99 万元，占总资产的 0.77%、1.09%和 1.77%。2019-2021 年末，发行人应收款项分别为 77,157.38 万元、112,683.33 万元和 144,694.82 万元，分别占总资产的 12.05%、16.96%和 20.08%。发行人应收款项中政府性应收款项规模较大，截至 2021 年末，发行人应收账款和其他应收款中，对政府部门的应收款项合计 138,851.62 万元，占发行人 2021 年末总资产的 19.27%，占发行人 2021 年末净资产的 24.22%。公司应收款项主要对象为滦州市财政局，如果滦州市地方财力的增长低于预期，将会影响公司应收款项的及时回收，形成应收款项回收风险，从而给公司的资金周转带来较大的压力。

**对策：**发行人应收款项对象主要为滦州市财政局，发生坏账损失的可能性较

小。此外，公司建立了有效的应收款项管理制度，形成一套有效的事前评估、事中监督、事后控制内控程序，减少了因回款延长，给发行人资金周转带来的不利影响。

#### （七）或有负债风险与对策

风险：截至 2021 年 12 月末，发行人担保余额为 17,600.00 万元，占发行人 2021 年 12 月末合并口径净资产 573,359.94 万元的 3.07%，被担保人为北京城建道桥建设集团有限公司（以下简称“道桥公司”）和滦州市人民医院。由于道桥公司在多个案件中被列为被执行人，因此发行人存在一定的或有负债风险。

对策：由于道桥公司为发行人棚户区改造工程的主要承建方，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人应支付道桥公司工程款为 12,861.36 万元。发行人确定支付道桥公司工程款时优先用来偿还此笔担保债务，因此，发行人对道桥公司的担保代偿风险较小。

#### （八）发行人融资成本较高且银行授信余额较小的风险与对策

风险：截至 2021 年 12 月末，发行人有息债务余额为 27,958.49 万元，发行人有息债务余额较小，同时发行人融资渠道相对单一，主要为银行贷款。本期债券发行成功后，有息债务会显示增长较快，但新增有息债务占 2021 年 12 月末合并口径净资产 573,359.94 万元的比例较小。2021 年 12 月末，公司银行授信额度为 27,500.00 万元，已使用额度 12,578.42 万元，剩余额度 14,921.58 万元。发行人存在融资成本较高、银行授信余额较小的风险。

对策：发行人的银企关系良好，与河北银行和国家开发银行等多家金融机构保持着长期稳定的合作关系，在融资方面得到金融机构的大力支持，可通过项目建设的需要新增相应的授信额度。针对融资成本较高的问题，发行人已通过利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并优化长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，控制融资成本。

## 第三节 发行条款

### 一、本期债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕253 号文件同意注册并公开发行。

本期债券发行申报工作已经 2020 年 5 月 14 日通过的《滦州市城市建设投资有限公司关于申请发行公司债券的董事会会议决议》（滦城投决字[2020]8 号）授权、批准。

公司股东已于 2020 年 5 月 21 日作出批复，同意公司申请发行本期债券，并授权公司董事会全权办理本次公司债券发行事宜。公司于 2021 年 12 月取得《国家发展改革委关于滦州市城市建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》获得许可批复。

### 二、本期债券主要发行条款

（一）**发行人：**滦州市城市建设投资有限公司。

（二）**债券名称：**2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券（简称“22 滦州债”）。

（三）**发行总额：**人民币 5.00 亿元。

（四）**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）**债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期 Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，债券利率报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

**(六) 发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 100 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

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

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

**(九) 发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。在上海证券交易所发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**(十) 发行期限：**2个工作日，自发行首日起至2022年11月10日止。

**(十一) 簿记建档日：**2022年11月8日。

**(十二) 发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2022年11月9日。

**(十三) 起息日：**本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月9日为该计息年度的起息日。

**(十四) 计息期限：**自2022年11月9日起至2029年11月9日止。

**(十五) 计息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

**(十六) 还本付息方式：**每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

**(十七) 付息日：**本期债券的付息日为2023年至2029年每年的11月9日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

**(十八) 兑付日：**本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的11月9日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(十九) **本息兑付方式**：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

(二十) **承销方式**：承销团代销。

(二十一) **承销团成员**：本期债券主承销商为华创证券有限责任公司。

(二十二) **募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人**：河北银行股份有限公司唐山滦州支行。

(二十三) **债券担保**：本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十四) **信用级别**：中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

(二十五) **上市或交易流通安排**：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

### 三、发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为华创证券有限责任公司，拟通过簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2022 年 11 月 3 日

簿记建档日期：2022 年 11 月 8 日

发行期限：2022 年 11 月 9 日至 2022 年 11 月 10 日。

缴款截止日期：2022 年 11 月 10 日 15:00 之前。

具体要求详见发行人公告的《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

### 四、认购与托管安排

(一) 本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企

业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

## 五、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

## 六、债券发行网点

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

（二）本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 七、认购人承诺

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



（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时，在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时，投资人同意并接受这种变更。

（三）接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

（四）本期债券的债权人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

（七）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

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

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

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

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

## 第四节 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额为50,000.00万元，全部用于滦州市经开区标准厂房建设项目。具体使用情况如下：

募 集 资 金 投 向	项 目 实 施 主 体	发 行 人 持 股 比 例	项 目 总 投 资 额（万 元）	拟使用募集资金金额（万元）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
滦 州 市 经 开 区 标 准 厂 房 建 设 项 目	滦 州 市 城 市 建 设 投 资 有 限 公 司	100.00%	116,150.45	50,000.00	43.05%	100.00%
合 计	-	100.00%	116,150.45	50,000.00	43.05%	100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、滦州市经开区标准厂房建设项目情况

#### （一）项目建设背景、项目建设必要性

##### 1、项目建设背景

##### （1）滦州经济开发区具备良好的投资优势

滦州经济开发区成立于 2003 年 6 月，是河北省人民政府批准设立的省级经济开发区。近年来，开发区坚持以科学发展观为指导，以打造“环渤海地区台商投资基地”为目标，不断探索自身可持续发展的创新之路。先后引进蓝贝、耀华、林肯等知名企业，并把晔联、中佑等企业培树成新的品牌企业，努力发展壮大具有高成长性的新兴产业。开发区对品牌企业的引进、发展提供宽松有利的创业环境，重点支持晔联、耀华浮法玻璃生产线等具有长远影响的大项目，推动建材工业体系的形成；借助“林肯”“蓝贝”的品牌效应和雄厚的实力，着力打造食品加工业基地，实现食品产业规模化、合理化发展，经济效益与社会效益双赢。配合国家对钢铁行业的调控，以台湾嘉义钢铁公司设立机械零件铸造项目为契机，滦州经济开发区开拓了冶金铸造行业新领域，充分发挥台商投资的“群落效应”，吸引台湾及国内几十家铸造企业来园区考察投资，

园区的冶金铸造业正逐渐形成规模，为滦州市钢铁行业的整合和提升探索出一条可持续发展之路。

经过几年开发建设，园区已初具规模，并逐步成为滦州市“两带隆起、三点联动、两翼齐飞、全面崛起”发展战略的新增长点。在未来发展中，滦州经济开发区将继续认真落实科学发展观，以打造环渤海地区台商投资基地为目标，以环境建设为突破口，加快园区产业集聚和规模扩张，力争建成河北省乃至中国北方有影响力的特色园区。

## （2）符合国家相关政策规划

### 1）符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》指导意见

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》是引导投资方向，政府管理投资项目，制定和实施财税、信贷、土地、进出口等政策的重要依据，由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。不属于以上三类且符合国家有关法律法规和政策规定的，为允许类。其中，鼓励类主要是对经济社会发展有重要促进作用，有利于节约资源、保护环境、产业结构优化升级，需要采取政策措施予以鼓励和支持的关键技术、装备及产品。

鼓励类中“第三十七项其他服务业”包括开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务等，本项目为滦州市经开区标准厂房建设项目，项目建成后，将引进高端装备制造、节能环保以及新材料产业等相关行业企业集聚，属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类。

### 2）符合《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》

战略性新兴产业代表新一轮科技革命和产业变革的方向，是培育发展新动能、获取未来竞争新优势的关键领域。“十三五”时期，我国将把战略性新兴产业摆在经济社会发展更加突出的位置，大力构建现代产业新体系，推动经济社会持续健康发展。《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》中提到：

“顺应制造业智能化、绿色化、服务化、国际化发展趋势，围绕“中国制造 2025”战略实施，加快突破关键技术与核心部件，推进重大装备与系统的工程应用和产业化，促进产业链协调发展，塑造中国制造新形象，带动制造业水平全面提升。力争到 2020 年，高端装备与新材料产业产值规模超过 12 万亿元。”

本项目建设有助于促进我国高端装备与新材料产业突破发展，引领中国制造新跨越，符合《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》的要求。

3) 符合《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2018-2020 年）》

为全面贯彻落实党的十九大精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，加快发展先进制造业，推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，突破制造业重点领域关键技术实现产业化，增强制造业核心竞争力，国家发改委在《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2015-2017 年）》的实施取得显著成效的基础上，结合新时代制造业发展形势、任务和要求，制定《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2018-2020 年）》。

《计划》在“三、重点领域”中指出，“在轨道交通装备、高端船舶和海洋工程装备、智能机器人、智能汽车、现代农业机械、高端医疗器械和药品、新材料、制造业智能化、重大技术装备等重点领域，组织实施关键技术产业化专项。”

本项目建成后将大力发展高端装备制造、节能环保以及新材料产业等重点领域，项目建设符合《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2018-2020 年）》。

4) 符合《河北省工业设计发展专项规划》

为大力发展工业设计，加快全省工业转型升级、推动工业经济高质量发展，河北省工业设计发展工作领导小组发布了《河北省工业设计发展专项规划》，规划期 2018-2022 年。《规划》中第三节“提高制造业创新设计能力”第二点“新兴产业”指出：大力发展智能制造装备、轨道交通和通用航空装备、新能源装备、电子信息产品、医疗健康产品、节能环保产品等产业。

本项目建成后将大力发展高端装备制造、节能环保以及新材料产业等重点领域，项目建设符合《河北省工业设计发展专项规划》。

5) 符合《中共唐山市委关于制定唐山市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》

唐山市在《中共唐山市委关于制定唐山市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中提出要“加快园区和企业发展”，以园区为平台，以企业为主体，引导各类生产要素加快向重点园区和优势企业集中集聚。强化规划引

领。完善全市园区发展总体规划、控制性详规、产业发展规划，实施规划引导下的差异化发展，沿海一带园区重点发展重化工业、海洋经济和临港产业；市中心城区园区积极探索“一区多园”模式，重点发展战略性新兴产业、先进制造业、总部经济和现代服务业；各县（市）区园区主打“特色牌”，依托各自产业基础和区位优势，重点发展县域特色经济。提升基础设施建设水平。建立健全以投资公司为主体，市场化运作、多元化投入的基础设施投资建设机制，支持各类社会资本采取 PPP 等方式投资建设园区基础设施。创新经营管理模式。完善管委会为主的行政管理体制，推广市场化开发经营模式，支持有条件的园区升级成为国家级或省级园区。强力推进企业进区入园、退城入园，中小微企业进园发展，提高聚集发展水平。

本项目建成后将积极招商引资，推进企业进区入园、退城入园，中小微企业进园发展，提高聚集发展水平，项目建设符合《中共唐山市委关于制定唐山市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》。

## 2、项目建设必要性

### （1）项目建设有利于推动滦州市经济快速健康发展

产业园区是带动区域经济发展的发动机，是拉动 GDP 和地方财政收入增长的火车头，园区在产业集群化发展中扮演着越来越重要的角色。产业链内的各个产业聚集能力越高，园区的核心竞争力就越强，也就越容易形成自己的特色和品牌，进而吸引更多的投资者聚集。同时，产业园区的建设和发展为企业创造了良好的发展条件，并能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。充分体现工业园区的核心及实质——“产业集群”的效用。实现项目、资金、人才、技术的聚集效应和规模发展，打造具有充分活力、相对独立和完整的工业企业群体，形成具有推出推动作用的集中区域。本项目建成后，将作为滦州市重要经济载体，可吸引一大批制造业企业入驻园区，促进滦州市经济又好又快发展。

### （2）项目建设有利于滦州市推进城市化、工业化发展

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越呈现为以城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争态势。全力打造好城市平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，有利于增强创新的发

展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。本项目的成功实施，将成为城区重要的有机组成部分，拉大城市框架，完善城市功能。另一方面，进驻园区的企业将吸引农村劳动力向城市转移，提高城市化水平，加快滦州市的城市化进程。同时，本项目的建设将为社会资本搭起一个发展平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引国内外市场主体前来投资创办高新技术企业，加快滦州市的工业化进程，实现战略新兴产业集聚，是实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

### （3）项目建设可带动当地产业发展

唐山处在渤海湾中心地带，是连接华北、东北两大地区的咽喉要地。经过多年发展，目前唐山市工业门类齐全，电力、建材、陶瓷、装备制造等行业都有雄厚的基础，现已形成钢铁、能源、装备制造、建材、化工等优势支柱产业，是中国重要的能源、原材料工业基地，产业优势显著。本项目依托于京津冀国家战略以及唐山的地理、产业优势，拟于唐山市滦州经济开发区北区建设本项目，聚集装备制造、节能环保以及新材料产业相关企业，形成新兴产业园区，发挥规模效应，调整优化滦州市产业布局及空间结构，带动滦州市以及唐山市产业发展。

### （4）项目建设是促进就业创业的需要

本项目致力于营造良好的创业环境，孵化科技成果，培育中小型科技企业自主创新能力，促进科技企业成长，着力打造完整的创新创业服务链，为入孵企业成长提供和营造良好的创业环境。本项目建成后能有效帮助企业商家搭建与大学生消费者和高校零距离接触的平台。项目建设有助于扶持国内外战略新兴企业的创新与创业、促进中外科技企业的交流与合作，加速战略新兴产业的市场化、国际化为宗旨，以创业创新资源整合及服务创新为发展战略，形成以市场为导向，集研发设计、知识产权、技术转移、风险投资、创业孵化、生产制造、软件开发、展览展示、技术支持服务、金融、信息服务、人才开发与培训、咨询服务、市场拓展服务、中介服务等功能一体的企业产业园。

## （二）募投项目园区发展规划和厂房租售情况

### 1、产业聚集优势

本项目位于滦州经济开发区北区，滦州经济开发区（以下简称“开发

区”）是省级园区，成立于 2003 年 6 月，规划面积 47.32 平方公里，经过多年发展，开发区着力打造了精品钢材和装备制造、食品加工、精细化工三大主导产业，初步构建起“一区四园”发展布局，先后荣获“河北省中小企业示范产业集群”、“中国产业园区创新能力百强”等称号，形成了产业集聚优势，夯实了开发区经济高质量发展的基石。本项目与区域产业形成功能互补，互利互惠，进一步提高滦州市同类型产业布局集聚度，形成显著的区域品牌效应和独特的产业氛围，能够完善区域合作关系的建立。

## 2、未来发展规划

滦州市经开区标准厂房建设项目坚持“产城一体、产城融合”发展模式，依托城市总体规划，高标准配套基础设施，为项目建设打造了优质发展平台。本项目凭借其优越的区位和后发优势，通过引进高端的制造业及不断提升高端制造业的研发设计能力，同时结合周边的产业基础及自身的发展优势，在新兴战略性产业的招商引资和产业发展方面有所突破，努力将本园区打造成为示范区，从而在全国现代服务业发展中发挥示范带动作用。

## 3、企业入驻情况、厂房租售情况

截至目前，由于募投项目尚处于建设前期，因此尚未有企业入驻，但已有唐山宝乐智能科技股份有限公司、唐山连创制钢科技有限公司、唐山东唐电气股份有限公司、唐山市烯润科技发展有限公司、河北冀东泰坦科技有限公司、滦县胜铂机械制造厂等 13 家企业与项目主体签署了购买租赁意向协议书，随着项目进一步推进，后续将有更多企业提前签署意向协议。

### （三）滦州市工业地产库存去化周期、去库存压力等情况

经统计调研滦州市工业地产情况，滦州市工业用地集中在滦州市经济开发区，开发区是省级园区，经过多年发展，培育形成了食品加工、精品钢材、装备制造、精细化工等产业集群，初步构建起“一区四园”发展布局，包括新兴产业园、食品加工产业园、精品钢材和装备制造产业园和精品化工产业园，2020 年开发区主营业务收入、固定资产投资、税收收入分别完成 925 亿元、255 亿元和 38.8 亿元，分别占滦州市总量的 92.8%、86.86%和 77.46%。开发区现入驻企业已达 196 家，包括美国林肯电气集团、内蒙古伊利集团、河北钢铁集团、香港中华煤气集团等世界 500 强、中国 500 强和一批知名企业都相继在

开发区投资置业，开发区已开发面积 33 平方公里，均为入驻企业自建厂房，目前滦州市已建工业厂房基本无库存，工业地产去库存压力较小。

#### （四）项目审批情况

滦州市经开区标准厂房建设项目已经获得相关主管部门的批准，具体批准文件见下表所示：

文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
《关于滦州市经开区标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》	滦发改审批字[2020]27号	滦州市发展和改革委员会	2020 年 4 月 27 日	同意该项目进行建设。
《滦州市发展和改革委员会关于滦州市城市建设投资有限公司投资建设的滦州市经开区标准厂房建设项目的社会稳定风险评估意见》	滦发改字（2020）12 号	滦州市发展和改革委员会	2020 年 4 月 27 日	落实风险防范、化解措施后，风险等级为低风险。
《建设项目环境影响登记表》	备案号：202013022300000039	-	2020 年 4 月 3 日	项目环境影响登记表已经完成备案。
《建设项目选址意见书》	选字第 130223202000001 号	滦州市自然资源和规划局	2020 年 4 月 1 日	本建设项目符合城乡规划要求。
《滦州市自然资源和规划局关于滦州市经开区标准厂房建设项目的用地预审意见》	滦资规函[2020]3 号	滦州市自然资源和规划局	2020 年 3 月 31 日	项目符合供地政策

在出具的《滦州市自然资源和规划局关于滦州市经开区标准厂房建设项目的用地预审意见》（以下简称“用地预审意见”）中项目拟用地为农用地（包含耕地）属于土地现状地类，在《滦州市土地利用总体规划（2010-2020年）》中项目拟用地规划性质为建设用地，符合土地利用规划。该意见用于向省资规厅办理用地报批手续。

在核发的《建设项目选址意见书》（以下简称“选址意见书”）中，项目拟用地符合《滦县城乡总体规划（2013-2030年）》，规划用地性质为二类工业用地。



用地预审意见和选址意见书中所体现的项目拟用地的土地现状地类和规划用地性质为二类工业用地并不矛盾。

发行人已取得募投项目现阶段所需的以上相关批复文件合法合规、有效。

### （五）项目建设内容

- 1、建设地点：滦州经济开发区北区。
- 2、规划用地面积：280,460.07m<sup>2</sup>，合计约 420.69 亩。
- 3、建设规模及内容：

本项目拟建设各类生产厂房 24 栋占地 122,400m<sup>2</sup>（包括 8 栋设备制造厂房、8 栋节能环保产业制造厂房、8 栋新材料产业制造厂房）、物流仓储中心 6 栋占地 42,000m<sup>2</sup>、企业总部大厦及创新创业中心 2 栋占地 4,800m<sup>2</sup>、员工宿舍 2 栋占地 4,000m<sup>2</sup> 以及其他配套建筑占地 800m<sup>2</sup>。总建筑面积为 470,000.00m<sup>2</sup>，其中，各类生产厂房建筑面积 354,400m<sup>2</sup>、物流仓储中心建筑面积 60,000m<sup>2</sup>、企业总部大厦及创新创业中心建筑面积 28,800m<sup>2</sup>、员工宿舍建筑面积为 16,000m<sup>2</sup>，其他配套建筑 800m<sup>2</sup>，地下建筑面积 10,000m<sup>2</sup>。同时，规划建设该区域范围内的道路广场（面积为 67,195.66m<sup>2</sup>）、水电等管线、绿化（面积为 39,264.41m<sup>2</sup>）等总图工程。

本项目企业总部大厦及创新创业中心 2 栋占地 4,800m<sup>2</sup>，建筑面积 28,800m<sup>2</sup>，投资金额为 6,381.60 万元；员工宿舍 2 栋占地 4,000m<sup>2</sup>，建筑面积 16,000m<sup>2</sup>，投资金额为 3,602.00 万元。本项目企业总部大厦及创新创业中心、员工宿舍该部分建筑合计占地面积 8,800m<sup>2</sup>、建筑面积为 44,800m<sup>2</sup>、投资金额为 9,983.60 万元，该部分占地面积占募投项目总用地面积的 3.14%，该部分建筑面积占募投项目总建筑面积的 9.53%，该部分投资金额占募投项目总投资金额的 8.60%。该部分占地面积、建筑面积及投资金额规模较小，符合项目建设的相关要求。本项目道路广场面积为 67,195.66m<sup>2</sup>，投资金额为 5,039.67 万元，水电等公用管线投资金额为 1,160.41 万元，绿化面积为 39,264.41m<sup>2</sup>，投资金额为 2,866.30 万元，水电等公用管线、绿化及道路广场投资额为 9,066.38 万元。

本项目中建设的总部大厦及创新创业中心、员工宿舍该部分属于行政办公及生活服务设施，为本项目的配套设施。由于本项目主要针对高端装备制造、节能环保及新材料产业，打造集生产加工、物流仓储等主要功能为一体的综合性园区。

而高端装备制造、节能环保及新材料产业属于技术密集型行业，需要投入大量的人员进行产品开发、设计及生产制造，本项目建设的总部大厦及创新创业中心、员工宿舍有利于为相关企业提供科研人员办公、研发场地，解决企业员工生活配套问题，同时有利于发展总部经济，培育高端装备、新材料、节能环保等产业地区战略新兴龙头企业，促进当地形成产业集群，推动当地产业高质量发展。

发行人承诺本期债券募集资金不用于总部大厦及创新创业中心、水电等公用管线、绿化及道路广场部分。

#### （六）项目实施主体

该项目实施主体为滦州市城市建设投资有限公司。

#### （七）项目投资规模及资金来源

该项目总投资为 116,150.45 万元。拟使用本期债券募集资金 50,000.00 万元，占项目总投资额的 43.05%。该项目总投资扣除总部大厦及创新创业中心的投资额 6,381.60 万元和水电等公用管线、绿化及道路广场的投资额 9,066.38 万元后剩余投资额为 100,702.47 万元，拟使用本期债券募集资金 50,000.00 万元占该项目扣除总部大厦及创新创业中心和水电等公用管线、绿化及道路广场的投资额后剩余投资额的 49.65%。剩余资金通过自有资金和银行贷款等方式解决。

#### （八）项目土地情况

募投项目位于滦州经济开发区北区，用地面积 280,460.07m<sup>2</sup>，合计约 420.69 亩，用地性质为工业用地，募投项目用地计划通过出让方式取得，土地出让金金额为 12,620.70 万元（按 30.0 万元/亩计算），土地出让金尚未缴纳，土地出让金已纳入项目总投资范围内，由发行人负责。

募投项目用地已纳入滦州市自然资源和规划局建设用地供应计划。滦州市自然资源和规划局将严格依据相关法律法规、规范性文件的规定，配合发行人完成土地出让，完善用地手续，协调办理相关产权证书，加强用地监管，已于 2020 年 3 月 31 日取得《滦州市自然资源和规划局关于滦州市经开区标准厂房建设项目的用地预审意见》。

#### （九）项目建设进度

该项目原计划建设期为 2020 年 10 月至 2022 年 9 月，建设期限为 2 年，现预计完成时间为 2024 年 12 月，工期延误主要系拆迁工作受阻及疫情影响等原因

所致。截至 2022 年 6 月末，该项目已完成征地及土地平整等工作，完成工作量约 1.21 亿元，目前滦州市自然资源和规划局正在办理土地挂牌前的报批手续。

#### （十）项目经济效益及社会效益

##### 1、项目经济效益

根据《滦州市经开区标准厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建设期为两年，在运营期 20 年内将累计取得租金收入 191,363.58 万元，累计出售收入 60,645.43 万元，物业管理收入 8,989.67 万元，临时停车位收入 367.92 万元，项目在运营期内经营收入总计为 261,366.59 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在运营期 20 年内的租售收入 19,680.25 万元后项目在运营期内经营收入为 241,686.34 万元。

债券存续期为七年，项目经营期产生的收益如下：

债券存续期内收入情况：债券存续期内租金收入 37,958.05 万元，出售收入 60,645.43 万元，物业管理收入 1,755.41 万元，临时停车位收入 91.98 万元，项目在债券存续期内经营收入总计为 100,450.87 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在债券存续期内的租售收入 8,396.55 万元后项目在债券存续期内经营收入为 92,054.32 万元。

本项目收入包括建筑出租收入、出售收入、物业管理收入及停车费收入，根据《滦州市经开区标准厂房建设项目可行性研究报告》，本项目生产厂房租赁价格第一年为 0.85 元/m<sup>2</sup>/天，销售价格第一年为 3,100 元/m<sup>2</sup>；物流仓储中心租赁价格第一年为 0.75 元/m<sup>2</sup>/天，销售价格第一年为 2,700 元/m<sup>2</sup>；企业总部大厦及创新创业中心租赁价格第一年为 1 元/m<sup>2</sup>/天，销售价格第一年为 4,700 元/m<sup>2</sup>；员工宿舍租赁价格第一年为 0.9 元/m<sup>2</sup>/天，销售价格第一年为 4,300 元/m<sup>2</sup>；停车位出租单价第一年为 150 元/个/月；流转车位停车收费定位 1 元/小时；项目物业服务费按 0.8 元/月.平方米估算。

（1）房屋出租及出售单价均按每年 2%增长，物业单价按每年 1%增长。

（2）运营期 1-3 年项目建筑出租率为 70%、80%、90%，项目正常年建筑出租率按 95%保守估算。

（3）项目建筑预计在运营期前 5 年销售，5 年销售比例按 26%、23%、19%、17%、15%估算。

(4) 本项目共有停车位 300 个，其中 240 个停车位用于出租，临时停车位 60 个，停车收费时间为 8:00-22:00，按 60%停车率保守估计，计费单价为 1 元/小时。

(5) 根据现行的税法，本项目建筑出租、出售及停车费收入增值税销项税暂按征收率 9%计算，物业管理收入增值税销项税暂按征收率 6%计算；城市维护建设税税率按 5%，教育费附加费率按 5%估算。房产税按照房屋出租收入的 12%计算，土地使用税按照 5 元/m<sup>2</sup> 计算，印花税按照出售收入的 0.05%或出租收入的 0.1%计算。

(6) 项目租售面积及比例如下表：

项目租售面积及比例

序号	建筑	总建筑面积 (平方米)	出租/出售	拟租/售数量 (平方米)	预计实际租/售 数量 (平方米)	出售/出 租比例
1	生产厂房	354,400.00	出租	212,640.00	202,008.00	60%
			出售	141,760.00	141,760.00	40%
2	物流仓储中心	60,000.00	出租	36,000.00	34,200.00	60%
			出售	24,000.00	24,000.00	40%
3	企业总部大厦及 创新创业中心	28,800.00	出租	17,280.00	16,416.00	60%
			出售	11,520.00	11,520.00	40%
4	员工宿舍	16,000.00	出租	9,600.00	9,120.00	60%
			出售	6,400.00	6,400.00	40%
5	停车位	-	出租	240.00	240.00	
			出售	0.00	0.00	


(7) 募投项目收入测算依据及可比价格

通过对滦州标准厂房出租及出售情况的调研，对意向企业出租价格承受能力的分析，研究得出类似建设及配套标准、类似区位的标准厂房租金标准（不考虑政府补贴）为 0.77-1 元/m<sup>2</sup>/天，销售标准为 2,000-4,200 元/m<sup>2</sup>，项目周边厂房价格区间较大，本项目拟采用 0.85 元/m<sup>2</sup>/天作为厂房租赁价格，采用 3,100 元/m<sup>2</sup> 作为厂房销售价格，相关数据如下：

项目区周边厂房租赁价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出租价格（元/m <sup>2</sup> /天）
厂房	1	58 同城	唐山高新区	0.77

	2	58 同城	唐山古冶	1
	3	58 同城	唐山路北	0.78
	4	58 同城	滦州安康北路	1.2



**出租大院，卫国路与荣华道口**


高新区-大陆青年都会

卫国北路/荣华西道(路口)

250m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.77元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 5800元/月

01-28




**(广告推广勿扰) 出售古冶厂房/仓库/冷库**

唐山-古冶

4000m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 12万/月

01-15



**南堡开发区厂房，有塑料产品加工手续**


唐山-南堡开发区

南堡开发区

3000m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.78元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 7万/月

01-14



**出租滦州市安康北路经济开发区厂房**

滦州-安康北路

河北滦州经济开发区管理委员会

9800m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1.2元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 35.28万/月

20小时前

### 项目区周边厂房出售价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出售价格 (元/m <sup>2</sup> )
厂房	1	58 同城	唐山南堡开发区	2,000
	2	58 同城	唐山高新区	4,000
	3	58 同城	唐山高新区	4,197
	4	58 同城	滦州安康北路	3,555.56



**南堡开发区厂房6000m<sup>2</sup>，两台变压器， 顶**

唐山-南堡开发区

南堡经济开发区

6000m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1200万**  
单价 2000元/m<sup>2</sup>

今天



**联东U谷，五证齐全厂房，年底特价！！**

高新区-大陆青年都会

联东U谷唐山产业园招商中心

陈浩

1200m<sup>2</sup>  
建筑面积

**480万**  
单价 4000元/m<sup>2</sup>

今天

---



**1200平厂房现房出售50年大产权，均价4200层高7.2米**

高新区-火炬大厦

联东U谷唐山产业园招商中心

陈浩

1224.5m<sup>2</sup>  
建筑面积

**514万**  
单价 4197.63元/m<sup>2</sup>

今天

---



**出售滦州市安康北路经济开发区厂房**

滦州-安康北路

河北滦州经济开发区管理委员会

4500m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1600万**  
单价 3555.56元/m<sup>2</sup>

20小时前

项目周围仓库出租出售房源较少，对河北省其他市类似厂房租赁、售价调研，仓库租金在 0.7-0.85 元/m<sup>2</sup>/天之间，销售价格在 2830-3846 元/m<sup>2</sup> 之间。故本项目拟定仓库租金为 0.75 元/m<sup>2</sup>/天，销售价格为 2700 元/m<sup>2</sup>。相关数据如下：

项目区周边仓库出租价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出租价格（元/m <sup>2</sup> /天）
仓库	1	58 同城	唐山高新区	0.74
	2	58 同城	唐山丰南	0.85
	3	58 同城	唐山路南	0.7



**出租库房门市3间 有意者电话联系**

高新区-大陆青年都会

卫国北路/荣华西道(路口)

90m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.74元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 2000元/月

01-01

---



**住房办公室共8间，库房厂房有两个共计400多平米**

唐山-丰南

蜜子坨村村委会

1000m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.85元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 2.55万/月

2019-12-31

---



**多个独立仓库面积不等**

路南-世博广场

新天地购物乐园

108m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.7元/m<sup>2</sup>/天**  
月租金 2268元/月

2019-12-27

河北省类似标准厂房仓库出售价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出售价格（元/m <sup>2</sup> ）
仓库	1	58 同城	石家庄正定县	3,636
	2	58 同城	石家庄灵寿	3,500
	3	58 同城	保定涿州市	3,846
	4	58 同城	保定竞秀	3,244
	5	58 同城	秦皇岛北戴河	3,333
	6	58 同城	秦皇岛山海关	2,830



出售2.7亩独院带库房，价格面议

02-19

正定县-正定镇

河北省石家庄市正定县兴华路

1100m<sup>2</sup>  
建筑面积400万  
单价 3636.36元/m<sup>2</sup>

地下车库一间，可做库房

2019-12-28

灵寿-灵寿城区

北关新民居

20m<sup>2</sup>  
建筑面积7万  
单价 3500元/m<sup>2</sup>

出租高台库房26000平米手续齐全交通便利

今天

涿州市-范阳西路

涿州市

赵玉红

26000m<sup>2</sup>  
建筑面积1亿  
单价 3846.15元/m<sup>2</sup>

出售出租竞秀新市区周边仓库13600平方米

01-28

竞秀-新市区周边

河北省保定市竞秀区

13600m<sup>2</sup>  
建筑面积4413万  
单价 3244.85元/m<sup>2</sup>



## 崔各庄农民自家三层自住房急售毛坯

02-01

秦皇岛-北戴河

崔各庄村

360m<sup>2</sup>  
建筑面积120万  
单价 3333.33元/m<sup>2</sup>

## 临近公路 交通便利 可接动力电

01-12

山海关-南门

山海家园

530m<sup>2</sup>  
建筑面积150万  
单价 2830.19元/m<sup>2</sup>

办公楼租金标准在 0.83-1.2 元/m<sup>2</sup>/天之间，销售标准在 4,600-4,700 元/m<sup>2</sup> 之间。本项目企业总部大厦及创新创业中心租金定为 1 元/m<sup>2</sup>/天，售价定为 4,700 元/m<sup>2</sup>。相关数据如下：

项目区周边办公楼出租价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出租价格（元/m <sup>2</sup> /天）
办公楼	1	58 同城	唐山路南	1.2
	2	58 同城	唐山路北	0.83
	3	58 同城	唐山路北	1



## 万达广场 欧式精装 图真450平 20W年 随时看房

今天

路南 | 万达广场 | 可容纳60-120工位

纯写字楼 中区(共28层)

刘瑶

450m<sup>2</sup>  
建筑面积1.2元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 1.62万/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具



## 大陆阳光精装185平米，年租五万五，精装带隔断图真...

今天

路北-百货大楼 | 大陆阳光 | 可容纳23-46工位

纯写字楼 中区(共22层)

孟君 房产经纪

185m<sup>2</sup>  
建筑面积0.83元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 4583元/月

纯写字楼 可注册 可分割 办公家具



## 市中心性价比第一 福地大厦 精装280平 图真10W就能...

今天

路北-北新道八方 | 福地大厦 | 可容纳40-79工位

纯写字楼 中区(共23层)

刘瑶

280m<sup>2</sup>  
建筑面积1元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 8400元/月

纯写字楼 新房 可注册 免费车位

项目区周边办公楼出售价格信息一览表

名称	序号	信息来源	位置	出售价格（元/m <sup>2</sup> ）
办公楼	1	58 同城	唐山高新区	4,666



	2	58 同城	唐山高新区	4,600
	3	58 同城	唐山高新区	4,700



**整层出售，独立产权，办公生产**

高新区-大陆青年都会 | 联东U谷(建设中) | 可容纳80-160工位

纯写字楼 低区(共5层)

600m<sup>2</sup> 建筑面积

**280万**

单价 4666.67元/m<sup>2</sup>

纯写字楼 新房 可注册 可分割



**高新区办公楼，可办理独立产权证，可贷款**

高新区-大陆青年都会 | 联东U谷唐山产业园招商中心 | 可容纳71-142工位

纯写字楼 中区(共5层)

500m<sup>2</sup> 建筑面积

**230万**

单价 4600元/m<sup>2</sup>

纯写字楼 新房 可注册 可分割



**专业产业园管理，可贷款，独立产权**

高新区-火炬大厦 | 联东U谷唐山产业园招商中心 | 可容纳80-160工位

纯写字楼 低区(共5层)

600m<sup>2</sup> 建筑面积

**282万**

单价 4700元/m<sup>2</sup>

纯写字楼 新房 可注册 可分割

根据以上对滦州市及周边地区相关住宅、办公楼、停车位租售价格调查及分析，出于谨慎保守的原则，本项目员工宿舍租赁单价定为 0.9 元/m<sup>2</sup>/天，售价定为 4,300 元/m<sup>2</sup>；停车位出租单价定为 150 元/个/月，流转车位停车收费定位 1 元/小时。

综上，募投项目生产厂房租赁价格第一年按 0.85 元/m<sup>2</sup>/天估算、销售价格第一年按 3,100 元/m<sup>2</sup> 估算、物流仓储中心租赁价格第一年按 0.75 元/m<sup>2</sup>/天估算、销售价格第一年按 2,700 元/m<sup>2</sup> 估算、企业总部大厦及创新创业中心租赁价格第一年按 1 元/m<sup>2</sup>/天估算、销售价格第一年按 4,700 元/m<sup>2</sup> 估算、员工宿舍租赁价格第一年按 0.9 元/m<sup>2</sup>/天估算、销售价格第一年按 4,300 元/m<sup>2</sup> 估算、停车位出租单价第一年按 150 元/个/月估算、流转车位停车收费定位按 1 元/小时估算、项目物业服务费按 0.8 元/月.平方米估算等是较为合理的。

(8) 项目收入估算表如下:

序号	厂房类别	基准值	运营期收入合计	债券存续期（包括 2 年建设期及 5 年运营期）							债券存续期收入合计
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	租金收入										
1	生产厂房	212,640.00									
1.1	出租面积（平方米）					148,848.00	170,112.00	191,376.00	202,008.00	202,008.00	
1.2	出租单价（元/平方米·月）					25.5	26.01	26.53	27.06	27.6	
1.3	出租率					70%	80%	90%	95%	95%	
1.4	租金收入（万元）		147,232.13			4,554.75	5,309.54	6,092.69	6,559.80	6,690.99	29,207.77
2	物流仓储中心	36,000.00									
2.1	出租面积（平方米）					25,200.00	28,800.00	32,400.00	34,200.00	34,200.00	
2.2	出租单价（元/平方米·月）					22.5	22.95	23.41	23.88	24.35	
2.3	出租率					70%	80%	90%	95%	95%	
2.4	租金收入（万元）		21,993.91			680.4	793.15	910.14	979.92	999.52	4,363.13
3	企业总部大厦及创新创业心	17,280.00									
3.1	出租面积（平方米）					12,096.00	13,824.00	15,552.00	16,416.00	16,416.00	
3.2	出租单价（元/平方米·月）					30	30.6	31.21	31.84	32.47	
3.3	出租率					70%	80%	90%	95%	95%	
3.4	租金收入（万元）		14,076.10			435.46	507.62	582.49	627.15	639.69	2,792.40
4	员工宿舍	9,600.00									
4.1	出租面积（平方米）					6,720.00	7,680.00	8,640.00	9,120.00	9,120.00	
4.2	出租单价（元/平方米·月）					27	27.54	28.09	28.65	29.23	
4.3	出租率					70%	80%	90%	95%	95%	

4.4	租金收入（万元）		7,038.06			217.73	253.81	291.25	313.57	319.85	1,396.21
5	停车位	240									
5.1	出租数量（个）					168	192	216	240	240	
5.2	出租单价（元/个·月）					150	153	156.06	159.18	162.36	
5.3	出租率					70%	80%	90%	100%	100%	
5.4	租金收入（万元）		1,023.37			30.24	35.25	40.45	45.84	46.76	198.54
*	租金小计		191,363.58			5,918.57	6,899.36	7,917.02	8,526.29	8,696.81	37,958.05
二	物业管理收入										
1	入驻面积	445,424.00				240,620.80	310,419.20	372,870.40	417,872.00	445,424.00	
2	物业费单价（元/月·平方米）					0.8	0.81	0.82	0.82	0.83	
3	物业收入（万元）	8,989.67	8,989.67			231	300.98	365.15	413.31	444.97	1,755.41
三	停车费收入										
1	小型机动车位	60									
1.1	停车时长（小时）（8: 00-22:00）					14	14	14	14	14	
1.2	收费单价（元/小时）					1	1	1	1	1	
1.3	车位使用率					60%	60%	60%	60%	60%	
1.4	停车费收入（万元）		367.92			18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	91.98
四	销售收入										
1	生产厂房	141,760.00									
1.1	销售面积（平方米）	141,760.00				36,857.60	32,604.80	26,934.40	24,099.20	21,264.00	
1.2	销售单价（万元/平方米）					0.31	0.32	0.32	0.33	0.34	
1.3	销售率	100%				26%	23%	19%	17%	15%	
1.4	销售收入（万元）		45,485.73			11,425.86	10,309.64	8,686.99	7,928.02	7,135.22	45,485.73

2	物流仓储中心	24,000.00									
2.1	销售面积（平方米）	24,000.00				6,240.00	5,520.00	4,560.00	4,080.00	3,600.00	
2.2	销售单价（万元/平方米）					0.27	0.28	0.28	0.29	0.29	
2.3	销售率	100%				26%	23%	19%	17%	15%	
2.4	销售收入（万元）		6,707.10			1,684.80	1,520.21	1,280.94	1,169.03	1,052.12	6,707.10
3	企业总部大厦及创新创业心	11,520.00									
3.1	销售面积（平方米）	11,520.00				2,995.20	2,649.60	2,188.80	1,958.40	1,728.00	
3.2	销售单价（万元/平方米）					0.47	0.48	0.49	0.5	0.51	
3.3	销售率	100%				26%	23%	19%	17%	15%	
3.4	销售收入（万元）		5,604.15			1,407.74	1,270.22	1,070.30	976.79	879.11	5,604.15
4	员工宿舍	6,400.00									
4.1	销售面积（平方米）	6,400.00				1,664.00	1,472.00	1,216.00	1,088.00	960	
4.2	销售单价（万元/平方米）					0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	
4.3	销售率	100%				26%	23%	19%	17%	15%	
4.4	销售收入（万元）		2,848.45			715.52	645.62	544	496.48	446.83	2,848.45
**	销售合计（万元）	60,645.43	60,645.43			15,233.92	13,745.68	11,582.23	10,570.31	9,513.28	60,645.43
***	收入总计（万元）	261,366.59	261,366.59			21,401.88	20,964.43	19,882.80	19,528.30	18,673.46	100,450.87

(续上表)

序号	厂房类别	剩余运营 收入合计	剩余运营期														
			第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	租金收入																

1	生产厂房																
1.1	出租面积 (平方米)		202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00	202,008.00
1.2	出租单价 (元/平方米·月)		28.15	28.72	29.29	29.88	30.47	31.08	31.71	32.34	32.99	33.65	34.32	35.01	35.71	36.42	37.15
1.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	租金收入 (万元)	118,024.36	6,824.81	6,961.31	7,100.54	7,242.55	7,387.40	7,535.15	7,685.85	7,839.57	7,996.36	8,156.29	8,319.41	8,485.80	8,655.52	8,828.63	9,005.20
2	物流仓储中心																
2.1	出租面积 (平方米)		34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00
2.2	出租单价 (元/平方米·月)		24.84	25.34	25.85	26.36	26.89	27.43	27.98	28.54	29.11	29.69	30.28	30.89	31.51	32.14	32.78
2.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.4	租金收入 (万元)	17,630.78	1,019.51	1,039.90	1,060.70	1,081.91	1,103.55	1,125.62	1,148.13	1,171.09	1,194.52	1,218.41	1,242.77	1,267.63	1,292.98	1,318.84	1,345.22
3	企业总部大厦及创新创业中心																
3.1	出租面积 (平方米)		16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00	16,416.00

3.2	出租单价 (元/平方米·月)		33.12	33.78	34.46	35.15	35.85	36.57	37.3	38.05	38.81	39.58	40.38	41.18	42.01	42.85	43.7
3.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.4	租金收入 (万元)	11,283.70	652.49	665.53	678.85	692.42	706.27	720.4	734.8	749.5	764.49	779.78	795.38	811.28	827.51	844.06	860.94
4	员工宿舍																
4.1	出租面积 (平方米)		9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00
4.2	出租单价 (元/平方米·月)		29.81	30.41	31.01	31.63	32.27	32.91	33.57	34.24	34.93	35.63	36.34	37.07	37.81	38.56	39.33
4.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.4	租金收入 (万元)	5,641.85	326.24	332.77	339.42	346.21	353.14	360.2	367.4	374.75	382.25	389.89	397.69	405.64	413.75	422.03	430.47
5	停车位																
5.1	出租数量 (个)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
5.2	出租单价 (元/个·月)		165.61	168.92	172.3	175.75	179.26	182.85	186.51	190.24	194.04	197.92	201.88	205.92	210.04	214.24	218.52
5.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.4	租金收入 (万元)	824.83	47.7	48.65	49.62	50.62	51.63	52.66	53.71	54.79	55.88	57	58.14	59.3	60.49	61.7	62.93
*	租金小计	153,405.52	8,870.75	9,048.16	9,229.13	9,413.71	9,601.98	9,794.02	9,989.90	10,189.70	10,393.49	10,601.36	10,813.39	11,029.66	11,250.25	11,475.26	11,704.76

二	物业管理收入																
1	入驻面积		445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00	445,424.00
2	物业费单价 (元/月·平方米)		0.84	0.85	0.86	0.87	0.87	0.88	0.89	0.9	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97
3	物业收入 (万元)	7,234.26	449.42	453.91	458.45	463.04	467.67	472.34	477.07	481.84	486.66	491.52	496.44	501.4	506.42	511.48	516.6
三	停车费收入																
1	小型机动车位																
1.1	停车时长 (小时) (8:00-22:00)		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
1.2	收费单价 (元/小时)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.3	车位使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.4	停车费收入 (万元)	275.94	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4
四	销售收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***	收入总计 (万元)	160,915.72	9,338.56	9,520.47	9,705.97	9,895.14	10,088.05	10,284.76	10,485.37	10,689.93	10,898.55	11,111.28	11,328.23	11,549.46	11,775.06	12,005.13	12,239.75

(9) 滦州市经开区标准厂房建设项目收益测算表如下：

滦州市经开区标准厂房建设项目收益测算表

单位：万元

序号	厂房类别		运营期收入 合计	债券存续期（包括 2 年建设期及 5 年运营期）							债券存续期收 入合计
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	生产厂房	租金收入	147,232.13	-	-	4,554.75	5,309.54	6,092.69	6,559.80	6,690.99	29,207.77
		销售收入	45,485.73	-	-	11,425.86	10,309.64	8,686.99	7,928.02	7,135.22	45,485.73
2	物流仓储中心	租金收入	21,993.91	-	-	680.40	793.15	910.14	979.92	999.52	4,363.13
		销售收入	6,707.10	-	-	1,684.80	1,520.21	1,280.94	1,169.03	1,052.12	6,707.10
3	企业总部大厦及创新创业 心	租金收入	14,076.10	-	-	435.46	507.62	582.49	627.15	639.69	2,792.40
		销售收入	5,604.15	-	-	1,407.74	1,270.22	1,070.30	976.79	879.11	5,604.15
4	员工宿舍	租金收入	7,038.06	-	-	217.73	253.81	291.25	313.57	319.85	1,396.21
		销售收入	2,848.45	-	-	715.52	645.62	544.00	496.48	446.83	2,848.45
5	停车位	租金收入	1,023.37	-	-	30.24	35.25	40.45	45.84	46.76	198.54
6	物业管理	物业收入	8,989.67	-	-	231.00	300.98	365.15	413.31	444.97	1,755.41
7	临时停车位	临时停车 位收入	367.92	-	-	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	91.98
8	出租总收入		191,363.58	-	-	5,918.57	6,899.36	7,917.02	8,526.29	8,696.81	37,958.05
9	销售总收入		60,645.43	-	-	15,233.92	13,745.68	11,582.23	10,570.31	9,513.28	60,645.43
10	收入总计（6+7+8+9）		261,366.59	-	-	21,401.88	20,964.43	19,882.80	19,528.30	18,673.46	100,450.87
11	经营成本（不含折旧、摊销）		28,167.64	-	-	1,269.33	1,278.63	1,365.69	1,376.36	1,382.32	6,672.33
12	税金及附加		10,921.64	-	-	1,379.55	1,453.57	1,473.88	1,513.51	1,455.29	7,275.80



13	净收益	222,277.31	-	-	18,753.00	18,232.23	17,043.23	16,638.43	15,835.85	86,502.74
----	-----	------------	---	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续上表)

序号	厂房类别		剩余运营 期收入合 计	剩余运营期														
				第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	生产厂房	租金收入	118,024.36	6,824.81	6,961.31	7,100.54	7,242.55	7,387.40	7,535.15	7,685.85	7,839.57	7,996.36	8,156.29	8,319.41	8,485.80	8,655.52	8,828.63	9,005.20
		销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	物流仓储中心	租金收入	17,630.78	1,019.51	1,039.90	1,060.70	1,081.91	1,103.55	1,125.62	1,148.13	1,171.09	1,194.52	1,218.41	1,242.77	1,267.63	1,292.98	1,318.84	1,345.22
		销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	企业总部大厦及创新创业中心	租金收入	11,283.70	652.49	665.53	678.85	692.42	706.27	720.40	734.80	749.50	764.49	779.78	795.38	811.28	827.51	844.06	860.94
		销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	员工宿舍	租金收入	5,641.85	326.24	332.77	339.42	346.21	353.14	360.20	367.40	374.75	382.25	389.89	397.69	405.64	413.75	422.03	430.47
		销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	出租停车位	租金收入	824.83	47.70	48.65	49.62	50.62	51.63	52.66	53.71	54.79	55.88	57.00	58.14	59.30	60.49	61.70	62.93
6	物业管理	物业收入	7,234.26	449.42	453.91	458.45	463.04	467.67	472.34	477.07	481.84	486.66	491.52	496.44	501.40	506.42	511.48	516.60
7	临时停车位	临时停车位收入	275.94	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40
8	出租总收入		153,405.52	8,870.75	9,048.16	9,229.13	9,413.71	9,601.98	9,794.02	9,989.90	10,189.70	10,393.49	10,601.36	10,813.39	11,029.66	11,250.25	11,475.26	11,704.76

9	销售总收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	收入总计（6+7+8+9）	160,915.72	9,338.56	9,520.47	9,705.97	9,895.14	10,088.05	10,284.76	10,485.37	10,689.93	10,898.55	11,111.28	11,328.23	11,549.46	11,775.06	12,005.13	12,239.75
11	经营成本（不含折旧、 摊销）	21,495.31	1,303.77	1,320.68	1,337.92	1,355.51	1,373.46	1,391.76	1,410.43	1,429.47	1,448.89	1,468.70	1,488.90	1,509.51	1,530.53	1,551.97	1,573.83
12	税金及附加	3,645.84	229.30	231.10	232.93	234.81	236.72	238.67	240.65	242.68	244.75	246.85	249.00	251.20	253.43	255.71	258.04
13	净收益	135,774.57	7,805.50	7,968.70	8,135.12	8,304.82	8,477.87	8,654.34	8,834.29	9,017.79	9,204.91	9,395.73	9,590.32	9,788.75	9,991.11	10,197.45	10,407.88

## 2、项目社会效益

滦州市经开区标准厂房建设项目建成后，可以加快推进滦州市工业转型，促进当地经济稳定、可持续发展，推进滦州市向集约化、规模化、专业化发展。项目以标准厂房为主要载体，可以促进土地、资金、技术、信息、人才等生产要素的优化配置和产业集群发展。

项目建成后对于改善滦州市投资环境、调整当地工业布局、推进产业化的健康持续发展、进一步改善创业环境及加快滦州市经济发展具有极其重要的作用。项目建成后，预期可为地方新增税收远高于项目建设、运营的财政补贴支出，且可为区域经济的发展创造良好条件，同时，配套完善的基础、公用工程设施，能提升滦州市对外吸引力、促进城镇化进程，同时，项目建设过程中需要大量的产业工人，为当地农民增加大量的就业机会，缓解当地农民劳动力富余的矛盾，对于提高农民收入、改善农民的生活质量、调节社会收入再分配具有积极意义。

### （十一）项目盈利能力的分析

根据《滦州市经开区标准厂房建设项目》的预测，项目在运营期内经营收入总计为 261,366.59 万元，经营成本为 28,167.64 万元，税金及附加 10,921.64 万元，项目净收益为 222,277.31 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在运营期 20 年内的租售收入 19,680.25 万元后项目净收益为 202,597.06 万元。

项目在债券存续期内经营收入总计为 100,450.87 万元，经营成本为 6,672.33 万元，税金及附加 7,275.80 万元，项目净收益为 86,502.74 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在债券存续期内的租售收入 8,396.55 万元后项目净收益为 78,106.19 万元。

扣除企业总部大厦及创新创业中心在债券存续期内的租售收入后项目在债券存续期内的累计净收益也足以覆盖用于募投项目建设部分的债券本息。扣除企业总部大厦及创新创业中心在运营期 20 年内的租售收入后运营期内项目净收益也足以覆盖项目总投资。项目具有较好的盈利能力。

## 三、发债募集资金使用计划及管理制度

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本期债券募集资金将全部投入上述项目的建设，发行人在使用募集

资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立募集资金专户和偿债专户，对本期债券募集资金实行专项管理，确保严格按照本募集说明书承诺的投资项目使用。对违反募集资金使用用途的情况，要求发行人进行改正；未能改正的监管银行拒绝执行资金支付，并及时向债权代理人和有关机构报告。

## （二）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途使用发债募集资金，保证专款专用。

发行人将制定严格的资金管理制度，指定专门部门负责对募集资金总体调度和安排。募集资金使用必须履行资金审批手续，由专门部门按照资金使用计划，根据项目实施进度，提出用款额度，由发行人分管领导分别在各自的授权范围内进行审批。

发行人聘请了河北银行股份有限公司唐山滦州支行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账并专项用于本期债券的本息偿付和募集资金专项账户内的本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

## 四、发行人承诺

（一）本项目产生的收益将优先用于偿还本期债券。

（二）按相关要求披露募集资金使用情况、使用计划、募集资金投资项目进展情况，包括项目前期工作和施工进展情况。

（三）如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 五、本期债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年的付息日为2023年至2029年每年的11月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券利息的支付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## **（二）本金的兑付**

1、本期债券设立提前偿还条款，于本期债券存续期第三、四、五、六、七年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的11月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第五节 偿债计划及偿债保障措施

发行人作为本期债券的法定偿债人，将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件。为保证本期债券到期及时足额还本付息，发行人制定了如下偿债计划及保障措施。

### 一、自身偿付能力

作为发行人，滦州市城市建设投资有限公司是本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司业务产生的现金流。

发行人是滦州市从事城市基础设施建设的重点企业，得到了滦州市政府在各方面的扶持。公司经营城市基础设施建设、保障房建设等业务，各项业务板块处于重要地位，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。

2019 年-2021 年，发行人分别实现营业收入 69,526.92 万元、95,236.12 万元和 63,927.16 万元，实现净利润 15,060.35 万元、16,685.75 万元和 14,736.97 万元，盈利能力稳步提升，公司充足的工程项目是公司持续盈利的有效保障，发行人在滦州市拥有优势经营地位，经营活动具有稳定、持续的现金生成能力，公司业务形成的营业收入和净利润可以很好地支持本次债券按时还本付息。

### 二、本期债券担保情况

发行人为保障本期债券能够按期兑付本息，确保债券持有人的合法权益不受损害，特委托瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“担保人”或“瀚华担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

本文中担保人的财务数据均来源于经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的“天健审[2022]第8-225号”标准无保留意见的《审计报告》。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

#### （一）担保人基本情况

名称：瀚华融资担保股份有限公司

住所：重庆市渝北区洪湖东路 11 号 2 幢 2-6

法定代表人：周小川

成立日期：2009 年 8 月 19 日

注册资本：35 亿元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：许可项目：从事融资性担保、履约担保、财产保全担保及法律、法规没有限制的其他担保和再担保业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务顾问、资产管理、投资咨询业务。（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

瀚华融资担保股份有限公司是在全国工商联的支持和指导下，经重庆市金融工作办公室批准设立的全国性商业担保机构，注册资本 35 亿元。主体信用评级 AA+级，信贷市场主体评级 AAA-级。瀚华融资担保股份有限公司股东——瀚华金控股份有限公司（股票名称：瀚华金控；股票代码：03903.HK），是经中华人民共和国工商行政管理总局核准设立的全国性普惠金融综合服务商。旗下瀚华融资担保股份有限公司在北京、河北、天津、上海、广东、重庆、四川、湖北、江苏、辽宁等地区设立了 26 家分支机构，秉承“信用、简单、快乐”的服务理念，专注为中小企业提供融资担保服务，是中国覆盖范围最广泛的融资担保公司。主要业务有融资担保、履约担保、短期信贷、咨询业务、中小企业融资等。瀚华担保致力于发展成为中国最优秀的担保公司之一，以担保、小额贷款、中短期信贷为核心，向小型、微型经济主体提供全面、专业、高效的融资服务。瀚华融资担保股份有限公司与 65 家以上总行及分行级商业银行建立了良好的合作关系，担保保证金比例在 0%-12.5%，授信总额超过 600 亿元。瀚华担保作为全国工商联、重庆市政府重点支持的民营担保机构，与各级政府与社团建立了密切的合作。

## （二）担保人财务情况

### 1、主要财务数据

瀚华担保主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
总资产	557,883.13	603,477.35	612,511.76
总负债	142,126.31	191,896.96	205,300.88
净资产	415,756.81	411,580.39	407,210.87

营业收入	63,831.26	70,379.05	75,018.03
利润总额	23,378.25	23,985.68	30,605.95
净利润	19,823.85	20,732.86	24,700.19
经营活动产生的现金流量净额	10,600.16	-8,428.48	48,784.30

2、担保人 2019-2021 年度经审计的合并资产负债表（见附表二）

3、担保人 2019-2021 年度经审计的合并利润表（见附表三）

4、担保人 2019-2021 年度经审计的合并现金流量表（见附表四）

### （三）担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定并出具“中鹏信评【2022】第 Z【825】号 01”信用评级报告，瀚华融资担保股份有限公司长期主体信用等级为 AA+。

### （四）担保人发债情况

截至 2021 年 12 月末，担保人无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

### （五）担保人累计担保余额情况

截至 2022 年 6 月 30 日，瀚华担保母公司净资产 41.41 亿元，期末在保余额 273.12 亿元，融资担保业务在保余额 124.02 亿元，按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度中《融资担保责任余额计量办法》（以下简称“计量办法”）及《融资担保公司监督管理补充规定》（以下简称“补充规定”）计算的融资担保责任余额为 105.14 亿元，融资担保责任余额为瀚华担保母公司净资产（扣除对担保/再担保的长期股权投资 9.02 亿元）32.39 亿元的 3.25 倍，未超过瀚华担保母公司净资产的 10 倍。瀚华担保对本期债券的担保额为 5 亿元，担保责任余额为  $5 \times 0.6 = 3$  亿元，占瀚华担保母公司净资产（扣除对担保/再担保的长期股权投资 9.02 亿元）的比例为 9.26%，未超过 10% 的限制。截至 2022 年 6 月末，除本次债券以外，担保人不存在为发行人提供其他担保的情形，同时瀚华担保对发行人的关联方的融资担保责任余额为 0，对发行人及关联方的担保责任余额与瀚华担保母公司净资产的比例也未超过 15%。瀚华担保融资担保责任余额及担保集中度等相关指标计算均符合计量办法及补充规定的相关要求，合法合规。

### （六）担保函主要内容



瀚华融资担保股份有限公司为本期债券出具了《担保函》。《担保函》的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 50,000 万元（债券名称、金额及期限等以国家发展和改革委员会注册通知为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券每年付息一次，分期兑付本金，在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年的每一个兑付日，分别按照本期债券发行总额的 20%等额偿还本金，当期利息随本金一起支付。

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下的本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债券与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### （七）反担保情况

发行人为本期债券担保提供反担保措施，具体如下：为瀚华担保提供应收账款质押、土地资产及房产抵押反担保。

#### （八）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债

券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

#### （九）担保协议及程序的合法合规性

担保函发行人及担保人均已完成担保协议的内部审批流程，且已经签署担保协议，担保协议及程序均合法合规。

### 三、本期债券偿债计划

本期债券发行规模5.00亿元，期限为7年。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内第3年、第4年、第5年、第6年、第7年，每年末偿还发行债券总额20%的比例提前偿还本期债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

#### （一）设立专项偿债账户

发行人与河北银行股份有限公司唐山滦州支行签订了《2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人将在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行将依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。发行人将根据监管银行的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知监管银行。偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

#### （二）具体偿债计划

公司将设立专项偿债账户，偿债资金来源于公司经营性业务产生的经营现金流，公司的工程建设等经营性业务能够产生非常充沛的经营活动现金流。总体来看，本期债券募投项目未来的收益良好，可以作为本期债券还本付息的重要来源。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。发行人将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

#### 1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起,将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作,并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

#### 2、偿债计划财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和筹集资金用途的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,设立基本财务安排和补充财务安排两个部分,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

##### (1) 基本财务安排

本期债券本息的偿还,将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量,并以日常营运资金为保障。

##### (2) 补充财务安排

在基本财务安排之外,发行人还将发挥自身整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集资金保障本期债券的还本付息,具体包括:充分调动自有资金,变现各类资产筹集资金,以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

#### 3、为全体债券持有人聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益,由于债券持有人的不确定性,发行人特为债券持有人聘请河北银行股份有限公司唐山滦州支行担任本期债券的债权代理人。债权代理人的主要权利和义务如下:

(1) 在本期债券存续期限内,依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

(2) 应为债券持有人的最大利益行事,不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突,不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(3) 指派专人负责本期债券的受托管理事务。

(4) 督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务,并

按照规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

(5) 履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

(6) 代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用。

(7) 持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

(8) 在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(9) 监督发行人的偿债措施。

(10) 经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

(11) 签署所有与本期债券相关的协议。

(12) 履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

#### 4、债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人会议依据有关法律法规、《募集说明书》、《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定，行使下列职权：

(1) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；

(2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

(4) 就更换债券债权人做出决议；

(5) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依

法享有权利的方案做出决议。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

#### 四、发行人本期债券的偿债保障措施

##### （一）发行人良好的财务状况为本期债券按时偿付本息提供了有力保障

发行人2019年-2021年末的资产负债率分别为15.43%、15.99%和20.43%。始终保持在一个较低的水平上，表明了公司稳健的偿债实力。

2019年-2021年度，发行人分别实现营业收入69,526.92万元、95,236.12万元和63,927.16万元，实现净利润15,060.35万元、16,685.75万元和14,736.97万元，净利润平稳，三年平均净利润为15,494.36万元，足以支付本期债券一年的利息。综上，公司较强的盈利能力为本期债券本息安全兑付奠定了基础。

##### （二）本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收入是本期债券还本付息的重要来源

本项目计划建设期为 24 个月，建设完成后进入运营期，运营期 20 年。在项目运营期内，根据京延工程咨询有限公司编制的《滦州市经开区标准厂房建设项目可行性研究报告》，滦州市经开区标准厂房建设项目总投资 116,150.45 万元，项目在运营期经营收入总计为 261,366.59 万元，经营成本为 28,167.64 万元，税金及附加 10,921.64 万元，项目净收益为 222,277.31 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在运营期 20 年内的租售收入 19,680.25 万元后项目净收益为 202,597.06 万元。

项目在债券存续期 7 年内经营收入总计为 100,450.87 万元，经营成本为 6,672.33 万元，税金及附加 7,275.80 万元，项目净收益为 86,502.74 万元。扣除企业总部大厦及创新创业中心在债券存续期内的租售收入 8,396.55 万元后项目净收益为 78,106.19 万元。

扣除企业总部大厦及创新创业中心在债券存续期内的租售收入后项目在债券存续期内的累计净收益也足以覆盖用于募投项目建设部分的债券本息。扣除企业总部大厦及创新创业中心在运营期 20 年内的租售收入后运营期内项目净收益也足以覆盖项目总投资。项目具有较好的盈利能力。

### （三）瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供可靠的第三方担保

瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果由于公司自身因素而导致本期债券不能按期兑付本息，且公司积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定账户，用于保障债券持有人的合法权益。瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期按时兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

### （四）政府对发行人的支持是本期债券按期偿付的坚实后盾

发行人作为滦州市重点构建的城市旅游基础设施建设主体，近年来承担了较多的市政基础设施建设项目。为支持滦州市城市发展建设和公司经营发展，2019年发行人来自政府补助收入为6,000.00万元，2020年发行人来自政府补助收入为6,000.00万元，2021年发行人来自政府补助收入为8,898.35万元。有效的提升了公司的盈利能力。

公司作为滦州市基础设施建设、投资、运营主要的经营实体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是滦州市从事基础设施工程建设等业务的重要载体，在区域内处于行业重要地位，市场稳定，具有持续稳定的盈利能力。

未来随着滦州市城镇化进程的快速推进，公司的业务规模将迅速扩大，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。未来滦州市人民政府将继续加大对公司的支持力度，进一步增强公司的资本实力和投融资能力，充实了公司资产规模，壮大了公司实力，促进了公司的持续快速发展，从而为本期债券的本息偿付奠定了基础。

### （五）制定合理的偿债计划，形成确保债券本息偿付安全的内部机制，确保本期债券的还本付息

本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，由此可以分解发行人一次还本的压力。

发行人指定公司负责人和财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，建立偿债资金账户，并委托监管银行对该账户进行监管，以确保偿债资金的按时归结和划付。发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日内按规定向偿债账户中划入偿债资金，监管银行负责监督该偿债资金，该资金只能用于偿还本期债券的本息。偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，不得用于其它任何用途。同时，为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与河北银行股份有限公司唐山滦州支行签订了《债权代理协议》，河北银行股份有限公司唐山滦州支行作为本期债券的债权代理人，将从债券持有人根本利益出发，充分行使债权代理人的权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

#### **（六）发行人畅通的外部融资渠道是本期债券到期偿还的有效保障**

经过多年的规范运作，发行人经营管理规范、财务状况健康。依靠良好的政策支持、雄厚的资产实力，发行人与各大银行建立了密切的合作关系。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题，导致偿债资金不足，发行人将有能力动用外部融资渠道筹集资金，弥补资金缺口，以确保债券持有人的利益。良好的银企关系，使发行人具备较强的财务弹性，在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的有力支持。未来，发行人将根据市场变化情况，拓展融资渠道，为本期债券本息偿付提供有效保障。

#### **（七）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。同时，为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与河北银行股份有限公司唐山滦州支行签订了《债权代理协议》，河北银行股份有限公司唐山滦州支行作为本期债券的债权代理人，将从债券持有人根本利益出发，充分行使债权代理人的权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。



## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

公司名称：滦州市城市建设投资有限公司

住所：滦州市新城安康北路 33 号

办公地址：滦州市新城安康北路 33 号

法定代表人：李岩

成立日期：2007 年 10 月 23 日

注册资本：52,000.00 万元

实缴资本：52,000.00 万元

统一信用机构代码：911302236677104813

信息披露事务负责人：阚小峰

邮政编码：063700

电话号码：（0315）7386189

传真号码：（0315）7386189

所属行业：综合经营

经营范围：城市建设项目投资、融资和管理、运营；策划运作政府投资的建设项目；对市政府确定的重点建设项目进行融资、投资和管理；土地开发整理、土地收储；森林经营与管护；不动产出售、出租；日用品、陶瓷制品、玻璃制品、玩具、厨房用品、工艺品、园林设备、针纺织品、汽车配件、电子产品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 720,569.68 万元，负债总额为 147,209.74 万元，所有者权益为 573,359.94 万元。2021 年度发行人实现营业收入 63,927.16 万元，净利润 14,736.97 万元。

### 二、发行人的历史沿革及实际控制人情况

#### （一）发行人历史沿革

滦州市城市建设投资有限公司系于 2007 年 10 月 23 日经滦县国有资产管理委员会批准，由滦县热力公司出资组建，公司组建时名字为滦县城市建设投资有限公司，注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元，已于 2007 年 10 月 22 日经唐山天华会计师事务所有限公司出具唐天华验字（2007）第 0203 号验资报

告验证。

2009 年 2 月 19 日，本公司股东变更为滦县国有资产管理委员会。

2009 年 4 月 22 日，本公司新增注册资本 45,000.00 万元，变更后公司注册资本 50,000.00 万元，实收资本 50,000.00 万元，已于 2009 年 4 月 22 日经唐山天华会计师事务所有限公司出具唐天华验字（2009）第 0049 号验资报告验证。

2015 年 12 月 23 日，公司新添股东国开发展基金有限公司，新注入资本 2,000.00 万元。变更后公司注册资本 52,000.00 万元，实收资本 52,000.00 万元。

2017 年 8 月 8 日，公司控股股东滦县国有资产管理委员会对国开发展基金有限公司所持本公司股份进行回购，回购后滦县国有资产管理委员会持有本公司 100.00%股份。

2018 年 7 月 20 日，经唐山市滦县工商行政管理局备案登记，公司法定代表人由“聂建林”变更为“李岩”；住所由“滦县新城滦河西道 28 号”变更为“滦县新城安康北路 33 号”，经营范围变更为“城市建设项目投资、融资和管理、运营；策划运作政府投资的建设项目；对县政府确定的重点建设项目进行融资、投资和管理；土地开发整理、土地收储；森林经营与管护；不动产出售、出租（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

2018 年 10 月 30 日，公司名称由“滦县城市建设投资有限公司”变更为“滦州市城市建设投资有限公司”。

2021 年 2 月 8 日，公司经营范围由“城市建设项目投资、融资和管理、运营；策划运作政府投资的建设项目；对县政府确定的重点建设项目进行融资、投资和管理；土地开发整理、土地收储；森林经营与管护；不动产出售、出租（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“城市建设项目投资、融资和管理、运营；策划运作政府投资的建设项目；对市政府确定的重点建设项目进行融资、投资和管理；土地开发整理、土地收储；森林经营与管护；不动产出售、出租；日用品、陶瓷制品、玻璃制品、玩具、厨房用品、工艺品、园林设备、针纺织品、汽车配件、电子产品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

## （二）发行人控股股东及实际控制人情况

### 1、发行人控股股东

截至2021年12月末，公司股权结构如下表所示：

单位：万元

名称	注册资金	出资比例
滦州市国有资产管理委员会	52,000.00	100.00%
合计	52,000.00	100.00%

滦州市国有资产管理委员会为发行人的唯一股东，持有发行人100%的股权。截至2021年12月末，滦州市国有资产管理委员会所持发行人全部股权不存在被质押或存在争议的情况。

## 2、发行人实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人由滦州市国有资产管理委员会100%持股，发行人的实际控制人为滦州市国有资产管理委员会。

## 三、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人子公司情况

截至2021年12月31日，本公司报告期纳入合并范围的子公司3家。情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	经营范围	持股情况		是否	级次
				直接持股	间接持股	纳入合并范围	
1	滦州市滦城旅游开发有限公司	1,000	项目投资、旅游开发管理及运营；汽车租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%		是	一级
2	唐山滦城房地产开发有限公司	11,500	房地产开发经营、出售、出租(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100%		是	一级
3	唐山市宏腾精细玻璃技术有限公司	11,000	TFT 玻璃基板技术研发、技术引进、技术转让	95%		是	一级

### 1、滦州市滦城旅游开发有限公司

成立时间：2013 年 11 月 29 日

注册资本：1,000 万元

注册地址：河北省唐山市滦州市古城街道办事处滦河东道 442 号

法定代表人：阚小峰

经营范围：项目投资、旅游开发管理及运营；汽车租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年12月31日，滦州市滦城旅游开发有限公司总资产8,934.22万元，负债合计8,000.03万元，所有者权益合计934.19万元；2021年实现营业收入0万元，净利润-17.10万元。

## **2、唐山滦城房地产开发有限公司**

成立时间：2012 年 10 月 10 日

注册资本：11,500 万元

注册地址：滦州市新城安康北路 33 号

法定代表人：殷向荣

经营范围：房地产开发经营、出售、出租(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2021年12月31日，唐山滦城房地产开发有限公司总资产189,069.45万元，负债合计159,150.62万元，所有者权益合计29,918.84万元；2021年实现营业总收入1,611.16万元，净利润39.65万元。

## **3、唐山市宏腾精细玻璃技术有限公司**

成立时间：2011 年 11 月 4 日

注册资本：11,000 万元

注册地址：河北省唐山市滦州市滦河街道安康北路 33 号

法定代表人：殷向荣

经营范围：TFT 玻璃基板技术研发、技术引进、技术转让

截至2021年12月31日，唐山市宏腾精细玻璃技术有限公司总资产2,854.96万元，负债合计0万元，所有者权益合计2,854.96万元；2021年实现营业总收入0万元，净利润0.26万元。

# **四、发行人公司治理和组织结构**

## **（一）公司治理**

## 1、管理与决策机制

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《滦州市城市建设投资有限公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。发行人是按照《公司法》和其他有关法律规定投资组建的国有独资有限责任公司，不设股东会，滦州市人民政府授权滦州市国有资产管理委员会对公司履行出资人职责。由滦州市国有资产管理委员会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的工作报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

发行人设立董事会，董事会成员为3人，由滦州市国资委委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由滦州市国资委从董事会成员中指定。

根据《公司章程》规定，董事会职权如下：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式或者解散的方案；
- (6) 决定公司8亿元以下融资事项（发行公司债券除外）；
- (7) 决定公司8亿元以下对外担保事项；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

发行人设监事会，监事会成员为5人，监事会成员由滦州市国资委委派，其中职工代表监事2人由公司职工代表大会选举产生。设监事会主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届为三年，任期届满，可连任。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

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

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

(4) 对公司的经营情况进行监督、评价和记录，并向授权部门提出对于干部的任免和奖励的意见；

(5) 享受法律、法规赋予的其他职权。

发行人实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理一名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，根据《公司章程》规定，总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员。

## 2、内部控制

发行人从决策审批、财务审批、融资、融资偿付、工程项目管理、对外投资、

招投标、担保、会计核算等方面建立健全严密的内部控制体系。通过持续、有效的监管和评价公司经营活动的内部控制体系，不断改进管理，确保公司目标的实现。

### 3、财务管理

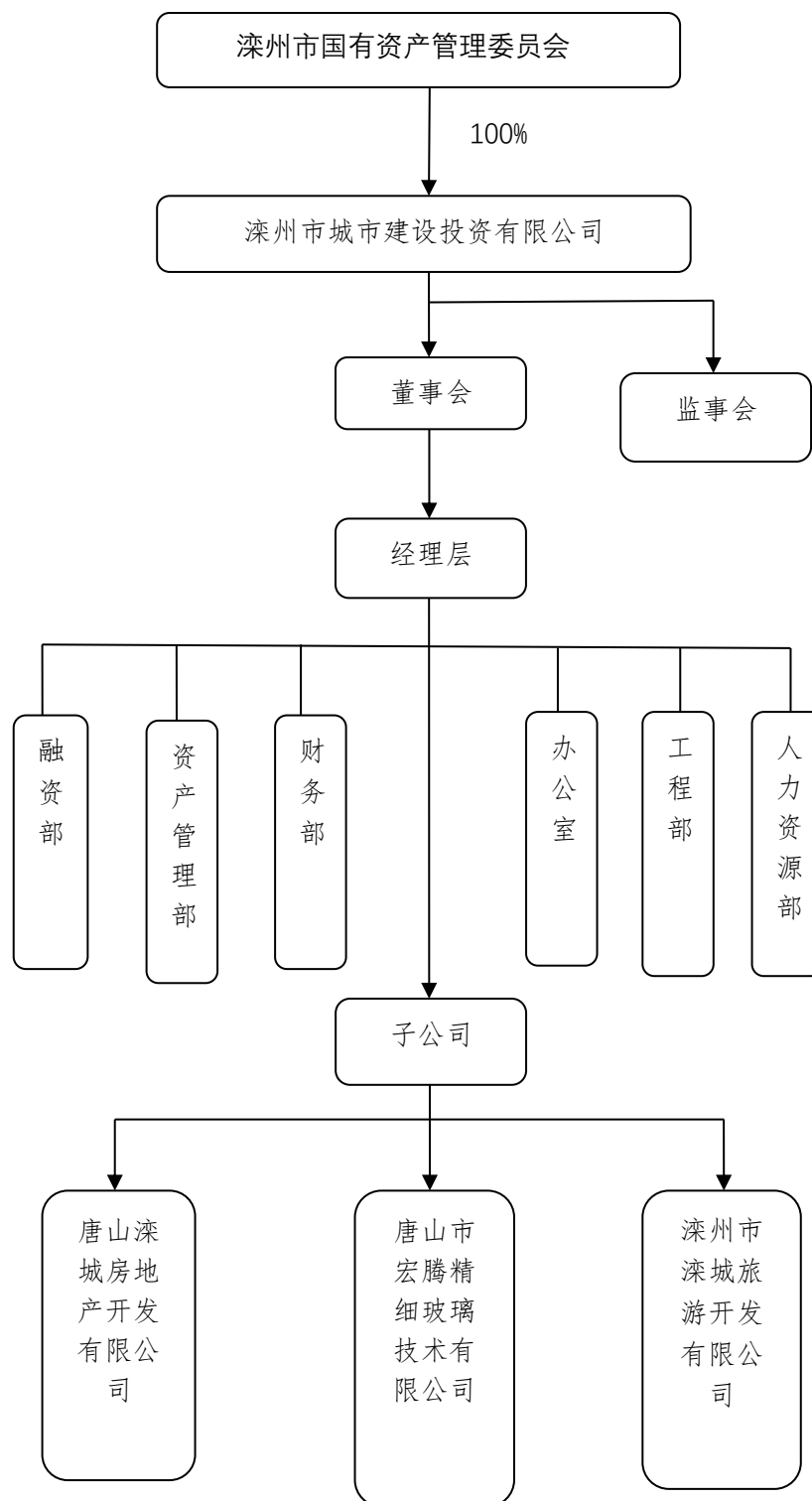
发行人内设财务部，负责财务管理和会计核算，制定资金管理办法；建立健全资金核算体系，及时办理资金结算、收付工作；编制年度融资计划和资金的组织衔接工作，多渠道筹集资金，确保工程建设资金的需求，并在经营活动中逐步建立投资风险约束机制。

### 4、项目管理

发行人内设工程部，负责各项工程项目的开发计划、评审预算以及规划实施，按规范管理标准和程序跟踪管理、综合协调、控制成本、优化流程，实现项目的科学管理。

## （二）发行人组织结构

发行人根据经营管理的需要，设置了融资部、资产管理部、财务部、办公室、工程部和人力资源部6个职能部门。各部门职责明确、运转良好。截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图：



### 1、融资部

融资部主要负责公司对外招商引资、投资活动的组织实施和配套融资等相关工作。具体职责是：

(1) 负责公司招商引资活动的策划、组织实施及各类招商引资中介活动的协调服务；



(2) 负责捕捉、收集、整理、分析招商信息，加强与国际国内知名企业的联系，建立健全招商信息网络；

(3) 负责公司对外投资计划、分析和实施；

(4) 为投资者提供投资政策、产业政策、优惠政策、投资信息等高效优质服务；

(5) 负责公司资金的筹集、调配、使用及监督等管理工作，保证公司流动资金的正常运转，提高资金利用效率；

(6) 跟踪了解投融资项目签约和实施情况。

## 2、资产管理部

资产管理部主要对公司所开展的工程项目进行全过程的指挥领导与管理，主要职责包括：

(1) 在公司工程负责人和项目经理的领导下，认真执行公司质量方针、目标和项目质量计划中的各项目标和指标，负责项目工程的质检工作；

(2) 认真履行对工程产品及施工全过程的质量监督、检验、评定和记录工作；及时向项目部领导汇报项目工程的质量状况，提出质量改进的建议和措施；

(3) 及时收集和报签各项工程的开工报告及质检资料；

(4) 对各项在建工程进行严格检查、监督，严格按照施工规范和施工要求督促、指导施工，及时指出和解决施工中存在的问题；

(5) 不定期进行项目部工程质量大检查，分析、总结存在的问题，提出解决方法和整改措施及处理意见；

(6) 协助项目部领导开展质量教育工作和工程创优活动，负责收集、整理、编制质量检验评定资料，参加竣工文件的编制和工程交付。

## 3、财务部

财务部主要履行公司经营计划管理、财务预算结算管理、资金管理等职能。具体职责包括：

(1) 严格执行各种财务规章制度，实施会计监督，维护财经纪律；

(2) 建立健全公司财务规章制度和管理制度，建立及时、准确、有效的会计、统计信息系统；

(3) 负责公司基础财务管理：工资及奖金的发放，各项工资性费用的缴存、

支取和转移,日常报销,财务核算及账务处理,各类财务报表及统计报表的编制、汇总及上报,财务审计,有价证券的领用、保管和发放,财务文件资料、会计档案的管理归档;

(4) 开展经济活动分析和生产统计分析, 为领导决策提供依据;

(5) 拟订公司财务收支预算, 监督执行过程及其结果, 分析完成情况, 提出改进措施;

(6) 参与制订公司控股子公司的各项经济指标并实施监督、控制及考核工作;

(7) 参与和监督各类经济合同的签订和执行。

#### 4、办公室

办公室主要履行公司的办文管理、公共关系建立、内部统筹协调、领导决策参谋、行政管理等职能。具体职责包括:

(1) 负责公司的行政管理和日常事务, 建立并完善公司行政规章制度, 督查督办公司决策和领导交办事项;

(2) 负责公司重要会议和重大活动的组织协调, 以及对外联络、公务接待、信息沟通交流;

(3) 负责文秘、档案、机要保密、印章管理和报刊信函收发工作;

(4) 负责办公用品、劳保物品等物资设备的采购管理等工作;

(5) 负责公文的规范化管理工作, 负责公司各类公文和领导讲话等材料的起草、审核与发布工作;

(6) 负责公司信息化工作的综合管理和办公平台的项目分析、需求调研及管理工作。

#### 5、工程部

工程部主要负责公司工程的具体实施工作, 具体职责如下:

(1) 部门主要职责和权力包括参与工程项目投资策划、项目可行性研究工作, 联络设计单位对总体规划设计、单体工程各专业施工图纸设计并审核, 参与工程预结算书编制, 负责工程施工管理到竣工验收全过程操作;

(2) 根据公司各项目建设的实际情况, 编制并实施完成工程计划, 按时上报工作情况, 及时跟进落实各项工作计划及资金计划;

(3) 参与工程施工招、投标工作，编写工程施工合同，并进行审批、签订和加强质量控制，保证工程施工按有关规定要求进行和协调好各部门及外单位的关系，使工程顺利进行。

## 6、人力资源部

人力资源部门主要负责公司人力资源系统维护、用人制度制定和员工培训等相关工作。具体职责是：

(1) 负责建立、健全公司人力资源管理系统，确保人力资源工作按照公司发展目标日趋科学化、规范化。

(2) 负责制订公司用工制度、人力资源管理制度、劳动工资制度、人事档案管理制度、员工手册、培训大纲等规章制度、实施细则和人力资源部工作程序，经批准后组织实施，并根据公司的实际情况、发展战略和经营计划制定公司的人力资源计划。

(3) 制订和实施人力资源部年度工作目标和工作计划，按月做出预算及工作计划。每年度根据公司的经营目标及公司的人员需求计划审核公司的人员编制，对公司人员的档案进行统一的管理。

(4) 定期收集公司内外人力资源资讯，建立公司人才库，保证人才储备。

(5) 依据公司的人力资源需求计划，组织各种形式的招聘工作，收集招聘信息，进行人员的招聘、选拔、聘用及配置。对不合格的员工进行解聘。

(6) 负责员工薪酬方案的制定、实施和修订，并对公司薪酬情况进行监控。

(7) 负责建立公司的培训体系，制定公司的年度培训计划，全面负责公司管理层的培训与能力开发工作，并对公司的培训工作进行监督和考核。

(8) 根据公司发展规划，对公司的各个职能部门进行职务分析，编制各岗位的岗位说明书。

(9) 负责协调各食堂之间人力资源管理工作有关事项。

(10) 建立员工沟通渠道，定期收集信息，拟订并不断评估公司激励机制、福利保障制度和劳动安全保护措施。

(11) 负责劳动合同的签定与管理工作，进行劳动关系管理，代表公司解决劳动争议和纠纷。

(12) 负责办理员工的各项社会保险手续及有关证件的注册、登记、变更、

年检等手续。

(13) 负责员工日常劳动纪律、考勤、绩效考核工作，并办理员工晋升、奖惩等人事手续。

(14) 建立、完善员工职业生涯管理系统。

(15) 负责公司与外部各级组织、机构的业务联系，负责对内、对外劳资统计工作。

(16) 公司的人力资源管理工作由人力资源管理部门统一负责，各驻点经理不得干涉。

## 五、发行人独立情况

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

### (一) 业务独立

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

### (二) 资产独立

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

### (三) 人员独立

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

### (四) 财务独立

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独

立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

### （三）机构独立

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

## 六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员名单

发行人现任董事、监事及高级管理人员如下：

序号	姓名	性别	现任职位	任职期限
1	李岩	男	董事长、总经理	2018 年至今
2	殷向荣	男	职工董事	2019 年至今
3	阚小峰	男	董事	2019 年至今
4	陈雅光	男	监事会主席	2015 年至今
5	吴金鞠	女	职工监事	2019 年至今
6	张浩然	男	职工监事	2018 年至今
7	李天宇	男	监事	2018 年至今
8	李瞳	男	监事	2016 年至今

### （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

李岩，男，1979 年 12 月出生，中共党员，研究生学历。现任发行人董事长兼总经理。曾任唐山城市建筑工程总公司技术负责人、唐山曹妃甸造地有限公司工程部部长、唐山曹妃甸造地有限公司副总经理、曹妃甸龙岛开发建设有限公司副总经理、唐山唐曹高速公路有限公司副总经理。

阚小峰，男，1977 年 2 月出生，中共党员，本科学历。现任滦州市城市建设投资有限公司董事。曾任滦州市财政局响喹财政所科员、滦州市财政局杨柳庄财政所科员、滦州市财政局古马财政所科员。

殷向荣，男，1975 年 8 月出生，大专学历。现任滦州市城市建设投资有限公司职工董事。曾任滦县统计局科员、滦州城市建设投资有限公司工程部部长。

长。

## 2、监事会成员

陈雅光，男，1980 年 7 月出生，本科学历。现任滦州市城市建设投资有限公司监事会主席。曾任滦州市东安各庄镇中学教师、滦州市财政局职员。

吴金鞠，女，1994 年 11 月出生，中共党员，本科学历。现任滦州市城市建设投资有限公司职工监事。曾任唐山市金鼎物业服务有限公司职员。

张浩然，男，1993 年 8 月出生，本科学历。现任滦州市城市建设投资有限公司职工监事。曾任中国移动抚宁分公司财务部职员、聚智堂天津分公司咨询师、中国农业银行客户服务中心（天津）客服。

李天宇，男，1992 年 12 月出生，中共党员，本科学历。现任滦州市城市建设投资有限公司监事。曾任中建六局轨道交通公司施工员。

李瞳，男，1993 年 6 月出生，大专学历。现任滦州市城市建设投资有限公司监事。曾任滦州市财政局科员。

## 3、高级管理人员

李岩，总经理，详见董事会成员简历。

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员对外兼职情况

根据《中华人民共和国公务员法》第六章第四十二条规定：公务员因工作需要到机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬；根据《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》（中组发〔2013〕18 号）第三条规定：按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。发行人不存在董事、监事及高级管理人员违规兼职、违规取酬等情况，符合以上有关法律、法规及规范性文件的规定和要求。

### （四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份（权）及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员未持有公司股份及债券。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人业务概况

发行人目前业务主要有基础设施建设、保障性住房类业务、旅游商铺销售

业务、土地开发与整理业务和租赁业务，报告期内营业收入主要来源于工程建设收入、商铺销售收入及商铺出租收入。2019-2021年度，公司分别实现营业收入69,526.92万元、95,236.12万元和63,927.16万元，净利润分别为15,060.35万元、16,685.75万元和14,736.97万元。发行人作为滦州市重要的投资与建设主体，近三年业务规模及净利润总体表现平稳。2019-2021年度，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
工程建设收入	63,038.33	98.61	94,063.51	98.77	68,368.73	98.33
商铺销售收入	564.86	0.88	866.77	0.91	796.67	1.15
商铺出租	303.02	0.47	305.84	0.32	361.52	0.52
车库出售收入	20.95	0.03	-	-	-	-
合计	<b>63,927.16</b>	<b>100.00</b>	<b>95,236.12</b>	<b>100.00</b>	<b>69,526.92</b>	<b>100.00</b>

发行人各业务板块的运营情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	63,038.33	53,422.31	9,616.02	15.25
商铺销售收入	564.86	233.60	331.27	58.65
商铺出租	303.02	-	303.02	100.00
车库出售收入	20.95	20.50	0.45	2.16
合计	<b>63,927.16</b>	<b>53,676.41</b>	<b>10,250.75</b>	<b>16.04</b>
项目	2020 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	94,063.51	80,081.31	13,982.20	14.86
商铺销售收入	866.77	349.21	517.56	59.71
商铺出租	305.84		305.84	100.00
合计	<b>95,236.12</b>	<b>80,430.52</b>	<b>14,805.60</b>	<b>15.55</b>

项目	2019 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	68,368.73	58,205.97	10,162.76	14.86
商铺销售收入	796.67	330.60	466.07	58.50
商铺出租	361.52	42.41	319.11	88.27
合计	<b>69,526.92</b>	<b>58,578.98</b>	<b>10,947.94</b>	<b>15.75</b>

## (二) 发行人业务经营模式

### 1、基础设施建设

发行人作为滦州市最主要的基础设施建设主体，根据城市建设计划与滦县政府签订《委托代建协议》承建基础设施项目。发行人通过公开招标等方式选择工程设计院、承包商、监理方等具体工程承包商进行项目实施，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量等方面进行审核和监督。待项目竣工决算后，发行人将项目移交至滦州市人民政府，并与其按工程竣工决算金额的 118% 计算代建收入，截至 2021 年 12 月末，发行人建设完工及正在建设的主要基础设施建设项目如下表：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	滦县滦河天佑堤景观工程	50,000.00	25,854.27	30,368.43	30,508.04
2	横山景区工程	40,000.00	38,408.51	45,114.64	45,322.04
3	滦县东出口滦河大桥及北戴河国际机场连接线	50,302.87	590.76	-	-

### 2、保障性住房类业务

为推进滦州市城镇化建设、提高居民生活水平，滦州市政府安排发行人从事县域内的保障性住房项目及其配套基础设施建设。发行人承建的保障房项目主要包括滦州市的棚户区改造项目及危旧平房改造项目。发行人通过与滦州市政府签订《委托代建协议书》，进行保障房项目建设，待项目竣工决算后，发行人将项目移交至滦州市人民政府，并与其按工程竣工决算金额的 118% 计算代建收入，截至 2021 年 12 月末，发行人建设完工及正在建设的保障房类项目如下表：



单位：万元

序号	项目名称		计划总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	旧城改造一期安置房工程	1-15 栋	133,931.16	58,205.97	68,368.73	68,683.04
		16-30 栋		80,081.31	94,063.51	30,015.88
2	滦县古城棚户区震后危旧平房改造二期工程		26,418.06	38,584.67	45,529.91	-
3	东双建设项目		77,975.00	40,897.20	-	-
4	盛泰家园 1 号楼续建工程		4,396.28	4,309.81	-	-
5	温馨家园 105、106 号楼续建工程		10,672.78	12,772.95	-	-
-	合计		253,393.28	234,851.91	207,962.15	98,698.92

## 3、商铺销售业务

发行人的商铺销售收入来自发行人持有的“滦州古城”临街商铺资产的销售收入。“滦州古城”临街商铺面积为52,200.00平方米，共建商铺147户，发行人一部分对外销售，另一部分对外出租，2019-2021年度，发行人商铺销售收入分别为796.67万元、866.77万元和564.86万元。商铺独具一格的仿古建筑，保留了古城独有的年代感，充分融入东部滦河文化旅游片区，有效提升“两山两城一河”旅游发展新格局。

## 4、土地开发与整理业务

发行人的土地开发与整理收入未来将主要来自“古城南区土地开发整理项目”，滦州市人民政府授权并委托发行人负责滦州市古城南区内土地开发与整理工作，滦州市人民政府与发行人签订土地开发整理协议，发行人将土地开发整理完毕，经相关部门验收达到土地招拍要求后，根据土地开发整理协议中的约定，按收入确认原则确认土地开发收入，“根据土地开发与整理的实际投入并经审计审定的项目总投资予以一定的加成率，加成率根据项目结算时市场行情及经济运行环境另行协商，但不低于18%”。截至2021年12月末，发行人正在建设的土地开发与整理类项目如下表：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	古城南区土地开发整理	146,000.00	139,999.23	-	-
-	合计	146,000.00	139,999.23	-	-

## 5、租赁业务

发行人的租赁收入主要来自发行人持有的“滦州古城”临街商铺资产的租赁收入。发行人除部分商铺对外销售外，其他商铺计划对外出租。2021年商铺出租收入为303.02万元。滦州古城商铺作为当地特色商铺，随着滦州古城各项基础设施的完善、滦州市自然和人文环境的不断优化，旅游人数将持续增加，租赁收入在未来5年甚至更长时间内将保持良好且稳定的增长。

### （三）发行人所在行业情况

#### 1、基础设施建设行业发展现状及发展前景

##### （1）我国基础设施建设行业发展现状及发展前景

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程业，以及城市园林、绿化等园林绿化业等。

城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是国民经济发展的重要物质基础，对于促进国家及地区经济持续健康发展、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作用，城市化水平很大程度上标志着一个国家或地区的现代化程度。我国目前正处于城市化高速发展阶段，改革开放以来，城镇化率以每年 1.00% 的速度增长，2020 年末我国常住人口城镇化率超过 60%。在国务院编制的《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》中提到要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

中央政治局常委、国务院总理李克强同志也提出，城镇化是扩大内需的最大潜力。我国城镇化率远低于发达国家 75.00% 的平均水平。差距就是潜力。从现代化发展规律看，今后一二十年我国城镇化率将不断提高，每年有相当数量农村富余劳动力及人口转移到城市，这将带来投资的大幅增长和消费的快速增加，也会给城市发展提供多层次的人力资源。但城镇化不是简单的人口比例增加和城市面积扩张，更重要的是实现产业结构、就业方式、人居环境、社会保障等一系列由“乡”到“城”的重要转变。我们要积极稳妥地推进城镇化，注重提高城镇化质量，科学规划城市群规模和布局，促进大中小城市和小城镇合理分工、功能互补、集约发展。同时，努力为农民工及其家属提供基本公共服务，使农民能够转

为市民。展望未来，城镇化是我国经济增长的巨大引擎。

我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目将逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等，这些问题在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥。随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇，城市基础设施建设及其相关的城建资源性资产开发业务的需求会持续增加。

## （2）滦州市基础设施建设及行业前景

“十三五”期间，滦州市深入实施项目牵动战略，坚持以项目强基础、壮实力、增后劲，突出“五业并举”加强要素供给，强化机制保障举全县之力扎实推进项目建设，打造了支撑县域经济发展的“四梁八柱”。滦州市将大力实施创新驱动发展战略，着力推进以科技创新为核心，优化创新资源，改善创新环境，推进大众创业万众创新。着力优化产业结构，把发展现代服务作为优化产业结构的核心抓手，以文化旅游和现代商贸物流为重点，加快滦河文化产业园区、物流产业聚集区建设，大力提高第三产业比重。统筹推进高端装备制造、生物医药、新能源汽车、电子信息、新能源、新材料、节能环保等产业发展，培育壮大战略性新兴产业。努力实现协调发展。主动融入京津冀协同发展，充分接收京津冀辐射带动，实现协同发展大势和自身基础优势有机结合。确立“一心双核三带七区”区域发展格局，推动县域内各区域协调发展。构建“中心城+功能区+特色镇+风情村”的城乡统筹发展格局。进一步扩大对外开放。

十三五时期的五年滦州市共实施 109 个重点城建项目，城区自来水、燃气普

及率达到 100%，污水集中处理率达到 99.9%，绿化覆盖率、人均公园绿地面积达到 41.9% 和 12 平方米。累计投资 10.6 亿元推进乡村振兴战略，创建唐山乡村振兴示范片区 2 个、省美丽乡村重点村 210 个，被评为省级“四好农村路”示范县。这五年，滦州市推进改革开放创新，发展活力动力得到新增强。深化“放管服”改革，市场主体增加 2.4 万户。争取和实施国家级、省级试点 21 个。引进世界 500 强企业 2 家、中国 500 强企业 3 家。科技型中小企业、科技小巨人企业累计达到 421 家和 12 家，培育“专精特新”企业 6 家。这五年，滦州市践行“两山”理论，生态环境质量再上新台阶。坚决打好蓝天保卫战，空气优良天数从 178 天增加到 241 天，人民群众切身感受到环境质量明显改善。水污染防治有效加强，累计压采地下水 4,704 万立方米。治理矿山 92 处，绿化造林 16.24 万亩，林木覆盖率达到 30.8%。这五年，滦州市恪守以人民为中心的发展思想，群众获得感、幸福感、安全感实现新提升。

发行人作为滦州市基础设施建设的主体和国有资产运营载体，自成立以来，一直受到滦州市政府的大力支持。近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在城市基础设施建设等方面具有很强的竞争力，在区域内具有一定的行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

## **2、保障性住房行业发展现状和前景**

### **(1) 我国保障性住房行业发展现状和前景**

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会、解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

2016 年，我国的“十三五”规划纲要提出将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行，完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。预计未来 10 年，在城市化

进程的加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，保障性住房建设仍将维持景气。

## **（2）滦州市保障性住房行业发展现状和前景**

为加快推进滦州市城镇保障性安居工程建设，解决城镇低收入家庭住房困难等问题，改善居住环境、完善服务功能、提升城市品位，促进生态文明城市建设，滦州市高度重视保障性住房建设工作，把解决人民群众的住房困难作为实现科学发展、促进社会和谐的一项重要民生工程来抓。但棚户区、城中村、危房等情况依然存在，未来保障性住房改造及建设任务艰巨。

滦州市政府根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《唐山市保障性住房统筹建设并轨运行实施细则及补充规定》等有关规定，结合实际情况，用于指导滦州市保障性安居工程建设。盛泰家园、温馨家园等房地产项目处置工作取得突破性进展，有力解决惠泽园等一批“办证难”问题。未来，滦州市将进一步推进危旧房和棚户区改造这项事关群众切身利益的重大民生安居工程，加大政策支持力度及政府补贴。按照科学规划、完善功能、产城融合、突出特色和精细管理的要求，稳步推进保障性住房建设，全面提升县城建设的层次和水平。

## **3、旅游行业发展状况及前景**

### **（1）我国旅游行业发展现状及发展前景**

根据国家统计局发布的《2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，受疫情影响，全年国内游客 32.5 亿人次，比上年增长 12.8%。其中，城镇居民游客 23.4 亿人次，增长 13.4%；农村居民游客 9.0 亿人次，增长 11.1%。国内旅游收入 29191 亿元，增长 31.0%。其中，城镇居民游客花费 23644 亿元，增长 31.6%；农村居民游客花费 5547 亿元，增长 28.4%。

从当前和今后一段时期国际国内的环境来看，我国的经济社会发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期。工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化的深入发展，高速交通体系的快速完善，特别伴随着人均国民收入的稳步增长而持续增长的大众化和多样性消费需求，都为我国旅游业发展提供了新的机遇。旅游市场需求的旺盛、国家的政策支持、各类资本运作方式的支撑，将有力地促进我国旅游市场的繁荣，帮助旅游产业快速规范发展。

随着全面建成小康社会持续推进，旅游已经成为人民群众日常生活的重要组成部分，我国旅游业进入大众旅游时代。未来中国旅游会呈现更新趋势，新品路线、旅游业新产品和新业态层出不穷，像海洋旅游、自驾车旅游等新业态正在成为引领旅游消费增长的重要的领域，我国旅游业将迎来新一轮的黄金增长期。我国旅游行业面临着良好的发展前景。

## （2）滦州市旅游行业发展现状及发展前景

近年来，滦州市立足于经济社会发展目标，从满足群众精神文化需求，提供群众幸福指数，在扩大开放、狠抓项目、发展壮大经济实力的基础上，提出“建设经济文化强县、和谐幸福滦州”工作目标。不断挖掘内涵气质、塑造滦河文化产品，做大做强文化旅游产业。

滦州市确定了“两级四区一带”发展格局，重点打造工业经济和文化旅游量大增长极，以及“两级”率先突破，牵动全局跨越崛起。尤其是坚持文化与旅游深度融合，滦州市被命名为“中国滦河文化之乡”、“中国皮影艺术之乡”和“中国地秧歌之乡”，荣获中国最具有投资价值旅游城市。滦州古城 880 亩核心景区，八大主体商业先后盛大开街，古城标志性建筑-东城门开门迎宾，旅游配套设施满足游客需求。启动实施总投资 30 亿元滦河水利风景区项目，目前已完成天佑堤景观绿化、主园路工程、母亲广场建设工程、如意洲水上乐园、花园酒店及部门配套设施建设。总投资 14 亿元的青龙山风景区已被国家正式批准为 4A 级景区（青龙山景区已被省政府评为河北省名胜景区），以及研山景区、横山景区和滦州皮影博物馆等一批即体现滦河文化特色又别具潜力的文化旅游项目。2019 年，滦州市全年接待国内外游客 716.63 万人次，比上年增长 44.79%，成功承办第三届唐山市旅发大会，中国评剧艺术馆对外开放，“滦州皮影”列入省级非物质文化遗产名录。滦州古城特色小镇成为全省“不得不访的十大特色小镇”。全市接待游客人数突破 700 万人次，接待游客数量居全省前列。

受新冠疫情影响，滦州市全年接待国内外游客 250.15 万人次，滦州古城“古城月下游”被评为 2020 年中国城市夜经济创新案例，是唯一上榜的县级代表。

滦州市旅游产业立足自然和文化资源条件，主要面向京津唐地区游客需求，兼顾本市及其他客源地区游客需求，探本溯源，创新传承，全面激活滦河文化发展脉络，建设以反映滦州市地域文化特色为根本的中国北方具有多种旅游体验的

文化休闲旅游区。

#### （四）发行人未来发展战略

发行人将按照滦州市未来的发展战略，结合国家产业政策的要求，通过整合城市资源、创新发展模式等手段，构建保障性住房建设、城市基础设施建设和土地整理开发等业务板块；通过调整产业结构，实现公司产业延伸，提高国有资产和城市资源的运作效率，确保国有资产保值增值，不断推进公司总体盈利水平和资产运作能力的提高；同时，发行人将进一步增强公司的融资能力，保障城市建设投融资的良性循环和资本经营，助力滦州市社会与经济的发展。发行人通过以下几方面的具体措施来促进上述经营目标的实现：

##### 1、不断拓宽融资渠道，为公司发展提供有力的资金支持

发行人一方面将密切保持与各大商业银行和政策性银行的业务合作关系，按照滦州市城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面将积极拓宽融资渠道，完善自身融资结构，有效利用债券等方式进行资本市场融资，实现跨越式发展。

##### 2、创新投融资模式，形成多元化投资主体结构

发行人将积极探索和创新投融资模式，通过资产整合、参投和控股等模式，充分发挥国有资本的带动力，多渠道引进投资者，建立多元的城市基础设施项目投资主体结构，促进公共产品及服务投资的多元化。

##### 3、强化项目资金的管理，提高资金效率

发行人将根据滦州市的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续的筹资能力。

随着滦州市城镇化建设的逐步开展，保障房建设业务、基础设施建设业务和土地整理开发的空间巨大，发行人将充分利用这一有利条件，做好基础业务，形成稳定的业务收入，力争成为唐山市乃至河北省实力强劲的城市基础设施投资建设主体。

### 八、发行人的行业地位及主要竞争优势

#### （一）行业地位

发行人作为滦州市城市基础设施建设的核心运营主体，肩负着盘活滦州市国有资产、优化资源配置、提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值的重任，在滦州市建设中具有不可替代的区域专营作用。滦州市政府对发行人给予持续和稳定的政策优惠与支持，是发行人发展强有力的保障。发行人通过在城市基础设施建设、保障性住房建设等领域的经营，积累了丰富的运作经验，形成了显著的竞争力，行业地位稳固。随着滦州市经济的不断发展、城市基础设施建设的日益加快，公司的业务将持续稳步发展。

滦州市城市基础设施建设企业主要为发行人，其余较大的城市基础设施建设企业有滦州恒信投资集团有限公司、滦州市建设投资有限公司和滦州市滦河路桥开发投资有限公司，情况如下：

1、滦州恒信投资集团有限公司

成立时间：2013 年 11 月 29 日

注册资本：15,682 万元

注册地址：河北省唐山市滦州市滦河街道华岩街 5 号

法定代表人：阚小峰

股东及实际控制人：滦州市国有资产管理委员会

经营范围：项目投资、城乡基础设施及路桥开发、养护、管理；国内广告设计、制作、发布及代理；保障性安居工程建设、管理；拆迁补偿服务；不动产出售、出租；技术咨询；施工及咨询服务；停车场服务；日用品、陶瓷制品、玻璃制品、玩具、厨房用品、工艺品、园林设备、针纺织品、汽车配件、电子产品批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，滦州恒信投资集团有限公司总资产 105,190.44 万元，负债合计 73,491.40 万元，所有者权益合计 31,699.04 万元；2021 年实现营业收入 1,683.51 万元，净利润-192.78 万元。

2、滦州市建设投资有限公司

成立时间：2007 年 3 月 7 日

注册资本：5,000 万元

注册地址：滦州市新城安康北路 33 号

法定代表人：李岩



股东及实际控制人：滦州市国有资产管理委员会

经营范围：负责管理和经营授权范围内的国有资产，对市政府研究确定的重点建设项目进行融资、投资和管理。以控股、参股、购并形式进行资本经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，滦州市建设投资有限公司总资产 8,009.20 万元，负债合计 3,009.50 万元，所有者权益合计 4,999.70 万元；2021 年实现营业总收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

### 3、滦州市滦河路桥开发投资有限公司

成立时间：2013 年 11 月 29 日

注册资本：1,000 万元

注册地址：滦州市新城安康北路 33 号

法定代表人：阚小峰

股东及实际控制人：滦州市国有资产管理委员会

经营范围：项目投资、路桥开发、养护及运营；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，滦州市滦河路桥开发投资有限公司总资产 998.96 万元，负债合计 0.00 万元，所有者权益合计 998.96 万元；2021 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

截至募集说明书出具日，滦州市城市基础设施建设企业均未发行过债券，发行人拟发行的本期债券为滦州市城市基础设施建设企业中拟发行的第一只债券，发行人所属区域其他国有企业均不存在已发行未兑付债券、已获批未发行债券的情况。

## （二）竞争优势

### 1、区位优势

滦州市区位独特，历史悠久，地处环渤海核心区域，位于长城和滦河的交叉地，西北距北京 220 千米，西南距天津 136 千米，西距唐山 35 千米，东距秦皇岛 82 千米，境内有京哈、京秦等五条铁路，102、205 国道和京沈高速、平青大公路穿越全境，山海关机场、三女河机场毗邻东西，形成了海、陆、空立体交通网络，一小时可到达秦皇岛、曹妃甸、唐山等地。县内路网完善，以县城为中心已形成了辐射各镇的半小时交通圈。

## 2、产业优势

滦州市是中国近代工业的发祥地之一。这里诞生了中国第一座现代化煤井、第一件卫生陶瓷、第一家现代纺织厂、第一辆蒸汽机车、第一袋水泥、第一座铁路桥，史称“津东工业、唯滦最盛”。已探明储量的矿藏有优质铁矿、石灰岩、石英砂岩等 20 多种。建有亚洲最大的司家营铁矿，二期建成后年可产铁精粉近 1000 万吨，纳税 20 亿元。建有我国北方最大的水泥生产线——冀东水泥三线。是“中国花生之乡”、全国油料生产基地、瘦肉型猪生产基地，先后荣获“全国牛奶生产强县”、“全国食品工业强县”等称号。“宝之福”系列农产品通过有机食品认证，甜瓜、番茄、黄瓜、西瓜、葡萄等 12 个农产品通过农业部无公害农产品认证。

滦州市经过近几年规划和发展，培育装备制造、精品钢材、新型建材、现代农业、文化旅游和现代物流“六大主导产业”，建成了滦州市经济开发区、工业聚集区、装备制造产业园区、榛杨工业区、现代农业示范园区和现代物流聚集园区“六大园区”，产业支撑、资源要素和可持续发展的竞争力已经形成。

## 3、行业垄断优势

作为滦州市城乡基础设施建设的重要投融资主体，公司在滦州市市政基础设施建设、保障性住房建设业务和旅游开发与投资等方面具有垄断优势。公司自成立以来，围绕加快推进重点项目和重点工程的市场化运作，在城市基础设施项目、保障性住房项目和旅游开发项目上的投资、建设、经营等方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系、建造和运营管理体系，为公司市场竞争力的进一步提升和长期稳定发展打下了坚实的基础。

## 4、政策优势

发行人作为滦州市重要的保障性住房等基础设施建设主体，在市内的城市建设中具有举足轻重的地位和作用，受到滦州市政府的大力支持和持续关注。近年来，滦州市加大了对发行人的资源整合，并在资金、土地、优质项目的投资建设等领域给予了公司大力支持，进一步丰富了发行人的经营范围，降低了发行人的运营风险，提高了发行人作为滦州市政府投资建设的主体地位。

## 5、融资优势

发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业

务拓展能力也有了可靠的保障,并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

## 第七节 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年财务报表进行审计，并出具了大华审字[2021]000865号及大华审字[2022]0015268号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

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

### 一、发行人最近三年主要财务数据

#### （一）发行人最近三年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年12月末	2020年12月末	2019年12月末
流动资产合计	642,294.10	607,036.34	605,058.50
非流动资产合计	78,275.58	57,481.00	35,256.30
资产总计	720,569.68	664,517.33	640,314.80
流动负债合计	124,146.19	75,981.72	64,348.05
非流动负债合计	23,063.55	30,305.75	34,422.64
负债合计	147,209.74	106,287.47	98,770.69
股东权益合计	573,359.94	558,229.87	541,544.12
负债和股东权益总计	720,569.68	664,517.33	640,314.80

#### （二）发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	63,927.16	95,236.12	69,526.92
营业成本	53,676.41	80,430.52	58,578.98
营业利润	16,689.71	20,267.25	17,628.40
利润总额	16,689.73	20,265.54	18,180.65
净利润	14,736.97	16,685.75	15,060.35

#### （三）发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	12,955.81	18,435.40	15,056.02
投资活动产生的现金流量净额	-19,813.23	-21,219.79	-61.26
筹资活动产生的现金流量净额	-980.52	-9,800.89	-16,207.05
期末现金及现金等价物余额	4,712.76	12,550.70	25,135.98

(四) 发行人2019-2021年度经审计的合并资产负债表（见▼附表五）

(五) 发行人2019-2021年度经审计的合并利润表（见▼附表六）

(六) 发行人2019-2021年度经审计的合并现金流量表（见▼附表七）

## 二、发行人财务状况分析

### （一）财务概况

截至2021年12月31日，发行人资产总额720,569.68万元，负债总额147,209.74万元，净资产573,359.94万元，资产负债率为20.43%。2021年度，发行人实现营业收入63,927.16万元，净利润14,736.97万元，经营活动产生的现金流量净额12,955.81万元，期末现金及现金等价物余额4,712.76万元。

发行人资产规模较大，资产负债率较低，偿债压力较小，盈利能力较强。

### （二）财务构成分析

#### 1、资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	5,010.90	0.70	12,550.70	1.89	25,135.98	3.93
应收账款	131,963.83	18.31	105,464.26	15.87	72,198.36	11.28
预付款项	1.00	0.00	101.67	0.02	101.67	0.02
其他应收款	12,730.99	1.77	7,219.07	1.09	4,959.02	0.77
存货	491,143.09	68.16	479,895.35	72.22	501,595.56	78.34
其他流动资产	1,444.30	0.20	1,805.28	0.27	1,067.92	0.17
流动资产合计	642,294.10	89.14	607,036.34	91.35	605,058.50	94.49

长期股权投资	69.67	0.01	69.67	0.01	70.00	0.01
其他非流动性金融资产	1,634.68	0.23	-	-	-	-
投资性房地产	34,180.76	4.74	33,942.97	5.11	32,880.31	5.14
固定资产	21.30	0.00	28.56	0.00	35.46	0.01
在建工程	18,874.65	2.62	-	-	-	-
无形资产	21,966.71	3.05	22,426.90	3.37	1,357.75	0.21
递延所得税资产	1,426.15	0.20	1,012.89	0.15	912.78	0.14
其他非流动资产	101.67	0.01	-	-	-	-
非流动资产合计	78,275.58	10.86	57,481.00	8.65	35,256.30	5.51
资产合计	720,569.68	100.00	664,517.33	100.00	640,314.80	100.00

2019-2021 年末，发行人总资产分别为 640,314.80 万元、664,517.33 万元和 720,569.68 万元；发行人净资产分别为 541,544.12 万元、558,229.87 万元和 573,359.94 万元，最近三年发行人净资产稳步增长。发行人资产构成以流动资产为主，2019-2021 年末流动资产占总资产的比重分别为 94.49%、91.35%和 89.14%。公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，公司非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产等。发行人主要资产具体分析情况如下：

#### （1）货币资金

2019-2021年末，发行人货币资金分别为25,135.98万元、12,550.70万元和5,010.90万元，分别占总资产的3.93%、1.89%和0.70%。发行人货币资金主要由现金及银行存款构成，截至2021年12月31日，公司货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	0.10	2.20	0.22
银行存款	5,010.80	12,548.50	25,135.76
合计	5,010.90	12,550.70	25,135.98

截至2021年12月末，发行人存在298.14万元银行存款未达到使用条件被冻结。

#### （2）应收账款

2019-2021年末，发行人应收账款分别为72,198.36万元、105,464.26万元和

131,963.83万元，分别占总资产的11.28%、15.87%和18.31%。

截至 2021年末，发行人应收账款按坏账准备计提方法分类披露如下：

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	133,307.29	100.00	1,343.46	1.01	131,963.83
其中：账龄组合	115.45	0.09	11.54	10.00	103.90
低风险组合	133,191.85	99.91	1,331.92	1.00	131,859.93
合计	133,307.29	100.00	1,343.46	0.01	131,963.83
类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	105,471.79	100.00	7.52	0.01	105,464.26
其中：账龄组合	150.45	0.14	7.52	5.00	142.92
低风险组合	105,321.34	99.86			105,321.34
合计	105,471.79	100.00	7.52		105,464.26
类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	72,198.36	100.00			72,198.36
其中：无风险组合	72,198.36	100.00			72,198.36
合计	72,198.36	100.00			72,198.36

截至2021年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款共计

133,307.29万元，其中，低风险组合应收账款共计133,191.85万元，主要是应收政府部门的工程建设款项，可收回性较强，发行人计提坏账准备较低；按账龄组合计提坏账准备的应收账款共计115.45万元，发行人已根据账龄及欠款单位及个人的情况计提了11.54万元的减值准备，计提较为充分。

报告期内，发行人的应收账款主要为应收滦州市财政局款项，主要为发行人与滦州市财政局结算的应收工程建设项目款。

截至2021年末，发行人应收账款账面净值为131,963.83万元，主要为发行人应收工程建设项目款，全部为经营性款项，主要应收对象为滦州市财政局。其中对政府部门的应收账款为131,859.93万元，占发行人2021年末净资产的23.00%。

截至2021年12月31日，公司应收账款前五名明细情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	账龄	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	形成原因	经营性/非经营性	关联性质	未来回款计划
1	滦州市财政局	133,191.85	1-2 年以内、2-3 年	99.91	1,331.92	工程款	经营性	非关联方	预计未来三年内回款
2	高文军、付国青	115.45	1-2 年以内	0.09	11.54	房款	经营性	非关联方	预计未来两年内回款
-	合计	133,307.29	-	100.00	1,343.46	-	-	-	-

发行人应收账款前五名报告期内回款情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	是否政府性	报告期内的回款
1	滦州市财政局	133,191.85	是	40,823.49
2	高文军、付国青	115.45	否	0.00
-	合计	133,307.29	-	40,823.49

发行人应收账款的应收对象主要为滦州市财政局，其信用程度较高、支付能力较强，发生坏账损失的风险较小，应收账款不能回收风险较小



## (3) 其他应收款

2019-2021年末, 发行人其他应收款账面价值分别为4,959.02万元、7,219.07万元和12,730.99万元, 占总资产的0.77%、1.09%和1.77%。截至2021年末, 发行人其他应收款计提坏账准备情况表如下所示:

单位: 万元

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,700.00	9.95	1,700.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,392.11	90.05	2,661.12	17.29	12,730.99
其中: 账龄分析法组合	2,635.75	15.42	2,533.56	96.12	102.19
低风险组合	12,756.36	74.63	127.56	1.00	12,628.80
合计	17,092.11	100.00	4,361.12	25.52	12,730.99
类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,263.12	100.00	4,044.05	35.91	7,219.07
其中: 账龄分析法组合	4,331.75	38.46	4,044.05	93.36	287.70
低风险组合	6,931.37	61.54	0.00		6,931.37
合计	11,263.12	100.00	4,044.05		7,219.07
种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提	8,610.14	100.00	3,651.12	42.40	4,959.02

提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	4,325.24	50.23	3,651.12	84.41	674.12
低风险组合	4,284.90	49.77			4,284.90
合计	<b>8,610.14</b>	<b>100.00</b>	<b>3,651.12</b>		<b>4,959.02</b>

截至 2021 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款共计 15,392.11 万元，其中，低风险组合其他应收款共计 12,756.36 万元，主要是应收政府和政府相关企业的应收款项，可收回性较强，发行人计提坏账准备比例较低；按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款共计 2,635.75 万元，发行人已根据账龄及欠款单位经营情况计提了 2,533.56 万元的减值准备，计提较为充分。

截至 2021 年末，发行人其他应收款账面净值为 12,730.99 万元，主要是公司与政府相关单位及相关业务公司的往来款项及资金拆借，主要应收对象为滦州市小马庄镇人民政府、滦州市热力公司、滦州恒信投资集团有限公司、唐山晔联管件有限公司和滦州恒泰物业有限公司等。

发行人其他应收款依据款项与日常经营业务的相关性划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款，截至 2021 年末，发行人其他应收款账面余额合计为 17,092.11 万元，其中经营性款项账面余额为 8,318.56 万元，占其他应收款账面余额的 48.67%；非经营性款项账面余额为 8,773.55 万元，占其他应收款账面余额的 51.33%。发行人其他应收款账面价值为 12,730.99 万元，其中经营性款项账面价值为 8,044.98 万元，占其他应收款账面价值的 63.19%；非经营性款项账面价值为 4,686.01 万元，占其他应收款账面价值的 36.81%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中，对政府部门的应收款项为 5,659.78 万元，占 2021 年末发行人净资产的 0.99%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	形成原因	经营性/非经营性	关联性质	未来回款计划
----	------	------	----	------------------	---------	------	----------	------	--------

1	滦州市小马庄镇人民政府	4,272.78	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、5 年以上	25.00	42.73	往来款	经营性	非关联方	预计未来三年内回款
2	滦州市热力公司	2,433.54	3 至 4 年、5 年以上	14.24	2,341.14	往来款	非经营性	非关联方	预计未来三年内回款
3	滦州恒信投资集团有限公司	4,878.17	1 年以内, 1-2 年	28.54	48.78	往来款	经营性, 非经营性	关联方	预计未来三年内回款
4	唐山晔联管件有限公司	1,700.00	5 年以上	9.95	1,700.00	资金拆借	非经营性	非关联方	预计无法回款
5	滦州恒泰物业有限公司	1,200.00	1 年以内	7.02	12.00	代垫款	非经营性	关联方	预计未来三年内回款
-	合计	14,484.49	-	84.75	4,144.65	-	-	-	-

发行人其他应收账款前五名报告期内回款情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	是否政府性	报告期内的回款
1	滦州市小马庄镇人民政府	4,272.78	是	500.00
2	滦州市热力公司	2,433.54	否	0.00
3	滦州恒信投资集团有限公司	4,878.17	否	640.00
4	唐山晔联管件有限公司	1,700.00	否	0.00
5	滦州恒泰物业有限公司	1,200.00	否	0.00
-	合计	14,484.49	-	1,140.00

发行人往来占款或资金拆借的决策权限、程序、定价机制：

1) 决策权限和程序

公司往来款在支出前均需由借款单位向公司提出申请，由财务部门审核后提

交主管领导审批，主管领导审批后提交到董事长最终审批确认。

公司对外拆借资金需由借款单位向公司提出申请，由财务部门审核后提交主管领导审批，主管领导审批后提交到董事长最终审批确认，并由借款双方签订借款合同，明确拆借利率，偿还期限等事项。

与关联方往来占款及资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

发行人子公司往来占款及资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

## 2) 定价机制

公司资金支付中涉及往来占款及资金拆借的，其价格遵循公开、公平、公正、公允的原则，双方协议确定，但价格不得损害公司及股东利益。

公司非经营性往来占款和资金拆借等非经营性应收款项事项履行了公司内部的决策程序和内控流程规范，不存在违规资金拆借的情况

截至2021年末，发行人应收账款和其他应收款中，对政府部门的应收款项合计138,851.62万元，占发行人2021年末净资产的24.22%。

发行人承诺本次债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，若确需新增非经营性占款和/或资金拆借事项，将严格按照公司财务管理制度及《募集说明书》的约定履行相应的决策程序和信息披露义务。

## (4) 存货

2019-2021 年末，发行人存货分别为 501,595.56 万元、479,895.35 万元和 491,143.09 万元，分别占总资产的 78.34%、72.22%和 68.16%。截至 2021 年末，发行人存货构成主要为公司承担的项目开发成本和拟开发土地使用权。具体情况如下：

单位：万元

存货项目	账面价值
开发成本	256,323.99
拟开发土地	228,527.22
开发产品	5,953.63
库存商品	338.25
合计	491,143.09

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的开发成本明细如下：

序号	项目	总投资额 (万元)	账面价值 (万元)	项目性质 (自建、 代建)	是否依 法承接	市场化经 营性项目/ 政府性项 目	是否依 法合规 签订相 关合同 协议	建设期 限
1	光辉里建设项目	18,714.00	11,264.90	自建	是	市场化经 营性项目	不适用	2020- 2022 年
2	东双建设项目	77,975.00	40,897.20	代建	是	政府性项 目	是	2020- 2022 年
3	盛泰家园 1 号楼续建 工程	4,396.28	4,309.81	代建	是	政府性项 目	是	2020- 2021 年
4	温馨家园 105、106 号 楼续建工程	10,672.78	12,772.95	代建	是	政府性项 目	是	2020- 2021 年
5	古城二期临街商铺项 目	2,290.00	768.59	自建	是	市场化经 营性项目	不适用	2020- 2022 年
6	西双山建设项目	91,986.02	32,519.69	代建	是	政府性项 目	是	2021- 2023 年
7	光辉里二期建设项目	55,236.55	8,787.60	自建	是	市场化经 营性项目	不适用	
8	滦县东出口滦河大桥 及北戴河国际机场连 接线	50,302.87	590.76	代建	是	政府性项 目	不适用	2017- 2022 年
9	康乾桥工程	3,888.83	233.28	代建	是	政府性项 目	是	2018- 2022 年
10	东风村美丽乡村	1,000.00	508.33	代建	是	政府性项 目	是	2017- 2021 年
11	中山公园纪念墙及中 山像改造工程	5,580.00	2,100.57	代建	是	政府性项 目	是	2017- 2022 年
12	惠泽园社区服务中心 项目	746.95	827.47	代建	是	政府性项 目	是	2017- 2021 年
13	古城南区土地开发整 理	146,000.00	139,999.23	代建	是	政府性项 目	是	2015- 2022 年
14	滦州古城游客服务中 心项目	680.00	743.60	自建	是	市场化经 营性项目	不适用	2019- 2021 年
-	合计	364,502.77	256,323.99	-	-	-	-	-

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人存货中土地资产的明细如下：

序号	土地使用权人	位置	面积（亩）	地类（用途）	使用权类型	权证号/宗地号	入账价值（万元）	单价（万元/亩）	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	滦州市城市建设投资有限公司	原滦县第二中学校址	137.38	住宅	出让	滦国用（2010）第 031 号	23,281.16	169.00	政府注入	评估法	否	否
2	滦州市城市建设投资有限公司	原滦县第四中学校址	42.43	住宅	出让	滦国用（2010）第 032 号	6,896.61	163.00	政府注入	评估法	否	否
3	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城农贸大市场南	50.00	商业	出让	滦国用（2010）第 255 号	6,253.36	125.00	政府注入	评估法	否	否
4	滦州市城市建设投资有限公司	滦县火车站西侧	15.00	商业	出让	滦国用（2010）第 258 号	1,946.01	130.00	政府注入	评估法	否	否
5	滦州市城市建设投资有限公司	滦县古城一街西、东大街南	19.00	商业	出让	滦国用（2010）第 262 号	2,152.08	113.00	政府注入	评估法	否	否
6	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新站建国街	11.00	商业	出让	滦国用（2010）第 263 号	1,171.87	107.00	政府注入	评估法	否	否

7	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新站大岗子	4.00	商业	出让	滦国用（2010）第 264 号	367.74	91.90	政府注入	评估法	否	否
8	滦州市城市建设投资有限公司	滦县滦州镇菱角山	791.00	商住	出让	滦国用（2011）第 259 号	76,727.38	97.00	政府注入	评估法	否	否
9	滦州市城市建设投资有限公司	滦县滦州镇前明碑村北、瓶厂南	480.00	商住	出让	滦国用（2011）第 262 号	41,600.21	86.70	政府注入	评估法	否	否
10	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城大街西、人民路南	55.00	商业	出让	滦国用（2011）第 270 号	8,488.38	154.00	政府注入	评估法	否	否
11	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城燕山大街西侧	180.00	住宅	出让	滦国用（2014）第 043 号	28,260.00	157.00	政府注入	评估法	否	否
12	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、教场村西侧	69.27	商住	出让	冀（2021）滦州市不动产权第 0003932 号	6,568.02	94.82	购买	成本法	是	否
13	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、古城西路东侧、二期安置房北侧	1.91	商业	出让	冀（2019）滦州市不动产权第 0004361 号	268.83	140.75	购买	成本法	是	否

14	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、古城西路东侧、二期安置房北侧	2.19	商业	出让	冀（2019）滦州市不动产权第 0004362 号	308.04	140.66	购买	成本法	是	否
15	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	150.75	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000494 号	7,338.96	48.68	购买	成本法	是	否
16	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	151.69	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000496 号	7,384.45	48.68	购买	成本法	是	否
17	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	105.87	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000495 号	5,154.20	48.68	购买	成本法	是	否
18	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	83.35	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000493 号	3,937.13	47.24	购买	成本法	是	否
19	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城燕山大街北段东侧	4.87	商业	出让	待办	422.79	86.82	购买	成本法	是	否
-	合计	-	2,354.71	-	-	-	228,527.22	-	-	-	-	-





发行人存货科目下拥有的土地资产价值 228,527.22 万元，全部为待开发土地，其中近年来滦州市人民政府为支持发行人业务发展注入的土地资产入账价值为 197,144.81 万元，发行人子公司唐山滦城房地产开发有限公司购买的土地资产入账价值为 30,959.63 万元，发行人购买的土地资产入账价值为 422.79 万元，该宗土地是根据河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（（2019）冀 02 执 8975 号）拍卖购买取得，相关产权登记过户手续正在办理。上述待开发土地为商住和住宅土地，具有较高的开发价值，通过合理开发利用，可以保证土地增值保值，将来可以由发行人通过开发、出租、将土地资产作价出资与其他社会资本合作以公私合营（PPP）模式共同投资开发有经营性收益的项目，亦或对外转让，都可以实现收益，从而更好地支持发行人从事滦州市重大基础设施项目、保障房项目的投资建设。

滦州市人民政府注入的土地资产中，滦国用（2010）第 031 号、滦国用（2010）第 032 号 2 宗土地经唐山中元诚信资产评估事务所进行了评估，并出具了唐山中元诚信评报字[2010]第 030 号资产评估报告，其余 9 宗土地经北京中财国誉资产评估有限公司进行了评估，并出具了中财国誉评报字[2010]第 074 号、中财国誉评报字[2011]第 066 号、中财国誉评报字[2014]第 1174 号资产评估报告，在报告期内，发行人没有进行过其他的资产评估。

#### （5）投资性房地产

2019-2021 年末，发行人投资性房地产分别为 32,880.31 万元和 33,942.97 万元和 34,180.76 万元，分别占总资产的 5.14%、5.11%和 4.74%。发行人投资性房地产，主要系发行人子公司（唐山滦城房地产开发有限公司）持有的滦州市古城临街 29 套商铺。

2021年12月31日投资性房地产的明细如下：

序号	产权持有人	位置	权证编号	建筑面积（平方米）	成本单价(元/平方米)	原始入账价值（转入日公允价值）	评估单价	评估价值	取得方式	是否抵押
1	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道 414 号	冀（2016）滦县不动产权第 0000276 号	481.98	3,176.57	1,531,043.21	10,641.00	5,128,700.00	自建	是

2	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道412号	冀(2016)滦县不动产权第0000277号	481.98	3,176.57	1,531,043.21	10,641.00	5,128,700.00	自建	是
3	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道410号	冀(2016)滦县不动产权第0000278号	485.39	3,176.57	1,541,875.31	10,641.00	5,165,000.00	自建	是
4	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道408号	冀(2016)滦县不动产权第0000279号	814.27	3,176.57	2,586,585.65	11,072.00	9,015,600.00	自建	是
5	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道422号	冀(2016)滦县不动产权第0000280号	695.69	3,176.57	2,209,907.98	10,605.00	7,377,800.00	自建	是
6	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道424号	冀(2016)滦县不动产权第0000281号	735.38	3,176.57	2,335,986.05	10,605.00	7,798,700.00	自建	是
7	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道426号	冀(2016)滦县不动产权第0000282号	735.38	3,176.57	2,335,986.05	10,605.00	7,798,700.00	自建	是
8	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道428号	冀(2016)滦县不动产权第0000283号	695.69	3,176.57	2,209,907.98	10,605.00	7,377,800.00	自建	是
9	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道430号	冀(2016)滦县不动产权第0000284号	1,539.52	3,176.57	4,890,393.05	10,523.00	16,200,400.00	自建	是
10	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道432号	冀(2016)滦县不动产权第0000285号	1,401.32	3,176.57	4,451,391.07	11,013.00	15,432,700.00	自建	是
11	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道438号	冀(2016)滦县不动产权第0000286号	2,496.93	3,176.57	7,931,672.93	10,469.00	26,140,400.00	自建	是

12	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道436号	冀(2016)滦县不动产权第0000287号	3,352.49	3,176.57	10,649,419.16	10,439.00	34,996,600.00	自建	是
13	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道442号	冀(2016)滦县不动产权第0000288号	4,265.40	3,176.57	13,549,341.68	10,410.00	44,402,800.00	自建	是
14	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道440号	冀(2016)滦县不动产权第0000289号	2,944.08	3,176.56	9,352,046.76	10,453.00	30,774,500.00	自建	是
15	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道378号	冀(2016)滦县不动产权第0000261号	364.71	3,176.56	1,158,523.20	11,193.00	4,082,200.00	自建	是
16	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道380号	冀(2016)滦县不动产权第0000262号	364.71	3,176.56	1,158,523.20	11,193.00	4,082,200.00	自建	是
17	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道382号	冀(2016)滦县不动产权第0000263号	484.69	3,176.56	1,539,646.87	11,136.00	5,397,500.00	自建	是
18	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道392号	冀(2016)滦县不动产权第0000264号	465.32	3,176.56	1,478,116.90	10,641.00	4,951,500.00	自建	是
19	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道394号	冀(2016)滦县不动产权第0000265号	457.28	3,176.56	1,452,577.36	10,641.00	4,865,900.00	自建	是
20	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道396号	冀(2016)滦县不动产权第0000266号	339.99	3,176.56	1,079,998.63	11,193.00	3,805,500.00	自建	是
21	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道434号	冀(2016)滦县不动产权第0000267号	2,496.93	3,176.56	7,931,647.96	10,469.00	26,140,400.00	自建	是

22	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道398号	冀(2016)滦县不动产权第0000268号	292.11	3,176.56	927,904.94	11,193.00	3,269,600.00	自建	是
23	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道400号	冀(2016)滦县不动产权第0000269号	457.28	3,176.56	1,452,577.36	10,641.00	4,865,900.00	自建	是
24	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道402号	冀(2016)滦县不动产权第0000270号	360.82	3,176.56	1,146,166.38	10,695.00	3,859,000.00	自建	是
25	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道404号	冀(2016)滦县不动产权第0000271号	457.11	3,176.56	1,452,037.34	10,641.00	4,864,100.00	自建	是
26	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道444号	冀(2016)滦县不动产权第0000272号	2,944.08	3,176.56	9,352,046.76	10,453.00	30,774,500.00	自建	是
27	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道420号	冀(2016)滦县不动产权第0000273号	535.43	3,176.56	1,700,825.52	11,136.00	5,962,500.00	自建	是
28	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道418号	冀(2016)滦县不动产权第0000274号	555.49	3,176.56	1,764,547.31	11,136.00	6,185,900.00	自建	是
29	唐山滦城房地产开发有限公司	滦河东道416号	冀(2016)滦县不动产权第0000275号	535.43	3,176.56	1,700,825.94	11,136.00	5,962,500.00	自建	是
-	合计	-	-	32,236.88	-	102,402,565.76	-	341,807,600.00	-	-

2017年10月27日,经发行人滦城投决字[2017]5号董事会决议,同意将公司子公司唐山滦城房地产开发有限公司名下的古城临街商铺未销售的29套商铺,合计32,236.88平方米,对外出租,转换为投资性房地产。经有证券业务资产评估资格的北京中锋资产评估有限责任公司进行了评估,并于2018年2月9日出具了中锋评字(2018)第041号资产评估报告,评估基准日为2017年12月31日,评估的公允价值为30,695.45万元。2019年5月10日,北京中锋资产评估有限责任公司出具了

评估基准日为2018年12月31日的中锋评报字（2019）第01107号评估报告，评估的公允价值为31,416.75万元。2020年3月20日，北京中锋资产评估有限责任公司出具了评估基准日为2019年12月31日的中锋评报字（2020）第01024号评估报告，评估的公允价值为32,880.31万元。2021年3月30日，北京中锋资产评估有限责任公司出具了评估基准日为2020年12月31日的中锋评报字（2021）第01081号评估报告，评估的公允价值为33,942.97万元。2022年3月30日，北京中锋资产评估有限责任公司出具了评估基准日为2021年12月31日的中锋评报字（2022）第01091号评估报告，评估的公允价值为34,180.76万元。

#### （6）固定资产

2019-2021年末，发行人固定资产总额分别为35.46万元、28.56万元和21.30万元。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、办公设备、电子设备、机器设备。

2021年12月31日固定资产情况详见下表：

单位：万元

类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
房屋及建筑物	1,117.01	0.00	1,117.01	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	44.23	29.02	-	15.20
电子设备	27.95	21.85	-	6.10
机器设备	1,839.61	-	1,839.61	-
合计	3,028.79	50.88	2,956.62	21.30

截至2021年12月31日，发行人固定资产中房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	坐落	证载用途	建筑面积（平方米）	账面原值（元）	单价（元/平方米）	入账方式	是否抵押	是否出租
1	滦国房权证 新城字第 1112号	新城经贸局南侧	办公、锅炉房	964.45	1,010,578.00	1,047.83	评估入账	否	否
2	滦国房权证 新城字第 1388号	新城县委院内	锅炉房	647.65	932,616.00	1,440.00	评估入账	否	否
3	滦国房权证 新城字第 1389号	新城晨光南里	食堂、办公	711.95	1,412,100.00	1,983.43	评估入账	否	否

4	滦国房权证 新城字第 1390 号	新城晨光 南里	锅炉 房、办 公	1,219.07	1,072,260.00	879.57	评估入账	否	否
5	滦国房权证 新城字第 1391 号	团结路北 侧	办公、 锅炉房	1,220.28	1,799,785.00	1,474.90	评估入账	否	否
6	滦国房权证 新城字第 1392 号	新城晨光 里	办公、 锅炉房	670.18	164,362.00	245.25	评估入账	否	否
7	滦国房权证 新城字第 1393 号	新城三中 院内	锅炉房	873.68	1,258,099.00	1,440.00	评估入账	否	否
8	滦国房权证 新城字第 1394 号	新城农贸 大市场	锅炉房	299.25	526,680.00	1,760.00	评估入账	否	否
9	滦国房权证 新城字第 1395 号	新城矿山 公司院内	锅炉房	299.15	430,776.00	1,440.00	评估入账	否	否
10	滦国房权证 新城字第 1396 号	新城文教 局东侧	锅炉 房、办 公	419.23	400,740.00	955.90	评估入账	否	否
11	滦国房权证 新城字第 1386 号	新城昌盛 里	锅炉房	513.19	821,104.00	1,600.00	评估入账	否	否
12	滦国房权证 新城字第 1387 号	新城永安 里	锅炉房	1,116.50	1,341,000.00	1,201.07	评估入账	否	否
-	合计	-	-	8,954.58	11,170,100.00	-	-	-	-

## (7) 在建工程

2021年末，发行人在建工程总额为18,874.65万元。2019年及2020年在建工程无余额。余额增加的原因主要是“绿之恋”物流港项目、标准厂房建设项目和新建党校项目的施工。

2021年12月31日在建工程情况详见下表：

单位：元

项目	2021年12月31日
----	-------------

“绿之恋”物流港项目（环渤海应急救援中心项目）	43,469,313.98
标准厂房建设项目	115,848,985.53
新建党校	29,428,188.41
合计	188,746,487.92

#### （8）无形资产

2019-2021年末，发行人无形资产总额分别为1,357.75万元、22,426.90万元和21,966.71万元。发行人无形资产为土地使用权。

2021年12月31日无形资产情况详见下表：

单位：万元

项目	土地使用权	合计
一、 账面原值		
1. 2021 年 1 月 1 日	23,009.52	23,009.52
2. 本期增加金额	0.00	0.00
购置	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
4. 2021 年 12 月 31 日	23,009.52	23,009.52
二、 累计摊销		
1. 2021 年 1 月 1 日	582.62	582.62
2. 本期增加金额	460.19	460.19
本期计提	460.19	460.19
3. 本期减少金额		
4. 2021 年 12 月 31 日	1,042.81	1,042.81
三、 减值准备		
1. 2021 年 1 月 1 日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2021 年 12 月 31 日		
四、 账面价值		
1. 2021 年 12 月 31 日	21,966.71	21,966.71
2. 2021 年 1 月 1 日	22,426.90	22,426.90

截至2021年12月31日，发行人无形资产明细如下：

单位：万元



序号	土地使用权人	位置	面积 (亩)	地类 (用途)	使用权类型	国土权证号	入账价值	入账单价	账面净值	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城晨光南里小区	6.20	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第134号	241.80	39.00	172.89	政府注入	评估入账	否	否
2	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城团结路北侧	4.32	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第137号	168.67	39.00	120.60	政府注入	评估入账	否	否
3	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城三中院内	2.50	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第138号	97.68	39.00	69.84	政府注入	评估入账	否	否
4	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城永安里小区	4.92	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第145号	192.03	39.02	137.30	政府注入	评估入账	否	否
5	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城回收公司院内	0.80	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第146号	31.02	39.00	22.18	政府注入	评估入账	否	否
6	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城昌盛里小区	3.44	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第144号	134.31	39.00	96.03	政府注入	评估入账	否	否
7	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城滦河路南侧	3.46	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第131号	134.94	39.00	96.48	政府注入	评估入账	否	否
8	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城县委院内	3.04	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第139号	118.38	39.00	84.64	政府注入	评估入账	否	否
9	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城矿山公司院内	1.44	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第135号	56.06	39.00	40.08	政府注入	评估入账	否	否
10	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城晨光西里小区	7.33	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第140号	285.73	39.00	204.30	政府注入	评估入账	否	否
11	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城经贸局南侧	3.55	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第133号	138.45	39.00	98.99	政府注入	评估入账	否	否
12	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城农资大市场	1.77	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第136号	68.92	39.00	49.28	政府注入	评估入账	否	否

13	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城晨光里小区	3.34	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第132号	130.35	39.00	93.20	政府注入	评估入账	否	否
14	滦州市城市建设投资有限公司	滦县经济开发区北区、台北路北侧	115.39	其他商服	出让	冀(2020)滦州市不动产权第0003675号	21,211.18	183.82	20,680.90	购买	成本法	是	否
-	合计	-	161.50	-	-	-	23,009.52	-	21,966.71	-	-	-	-

## (9) 递延所得税资产

2019-2021年末，发行人递延所得税资产总额分别为912.78万元、1,012.89万元和1,426.15万元，主要系确认可抵扣暂时性差异而计提的递延所得税资产。

2021年12月31日递延所得税资产情况详见下表：

单位：万元

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,704.59	1,426.15
合计	5,704.59	1,426.15

截至2021年12月末，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

## 2、负债构成

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	13,074.20	8.88	15,071.31	14.18	17,575.11	17.79
合同负债	350.38	0.24				
预收款项	0.00	0.00	598.96	0.56	870.12	0.88
应付职工薪酬	0.35	0.00				
应交税费	26,427.33	17.95	18,663.81	17.56	14,806.48	14.99
其他应付款	73,396.35	49.86	37,572.92	35.35	23,409.83	23.70
一年内到期的非流动负债	10,880.07	7.39	4,074.72	3.83	7,686.51	7.78
其他流动负债	17.52	0.01				

流动负债合计	124,146.19	84.33	75,981.72	71.49	64,348.05	65.15
长期借款	1,078.42	0.73	7,580.07	7.13	11,162.62	11.30
长期应付款	16,000.00	10.87	16,800.00	15.81	17,600.00	17.82
递延所得税负债	5,985.13	4.07	5,925.68	5.58	5,660.01	5.73
非流动负债合计	23,063.55	15.67	30,305.75	28.51	34,422.64	34.85
负债合计	147,209.74	100.00	106,287.47	100.00	98,770.69	100.00

2019-2021年末，发行人负债总额分别为98,770.69万元、106,287.47万元和147,209.74万元。2019-2021年末，发行人流动负债分别为64,348.05万元、75,981.72万元和124,146.19万元，分别占当期负债总额的65.15%、71.49%和84.33%。2019-2021年末，发行人的非流动负债总额分别为34,422.64万元、30,305.75万元和23,063.55万元，分别占当期负债总额的34.85%、28.51%和15.67%。

其中流动负债主要包括应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债主要为长期借款、长期应付款和递延所得税负债。

#### （1）应付账款

发行人应付票据及应付款项均为应付账款，主要是应付工程款等。2019-2021年末，发行人应付账款金额分别为17,575.11万元、15,071.31万元和13,074.20万元，占总负债的比例分别为17.79%、14.18%和8.88%，发行人应付账款主要为应付工程款。

#### （2）应交税费

2019-2021年末，发行人应交税费分别为14,806.48万元、18,663.81万元和26,427.33万元，主要为企业所得税。随着发行人业务的扩张，经营效益的提升，报告期内发行人应交税费稳定增加。2019-2021年末发行人应交税费情况如下：

单位：万元

税费项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税	7,699.45	2,554.56	2,121.49
企业所得税	17,643.71	15,745.73	12,395.52
房产税	143.47	107.10	73.50
城市维护建设税	526.07	126.88	107.93
教育费附加	414.63	129.46	107.97
其他	0.00	0.07	0.07
合计	26,427.33	18,663.81	14,806.48

## (3) 其他应付款

发行人其他应付款主要是和相关单位之间的往来款、押金及履约保证金和应付利息等。2019-2021年末，发行人其他应付款金额分别为23,409.83万元、37,572.92万元和73,396.35万元，占总负债的比例分别为23.70%、35.85%和49.86%。2021年末发行人其他应付款金额较2020年末增加35,823.43万元，主要系对业务相关单位部分往来款增加所致。

## (4) 一年内到期的非流动负债

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和一年内到期长期应付款。2019-2021年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为7,686.51万元、4,074.72万元和10,880.07万元，占总负债的比例分别为7.78%、3.83%和7.39%。截至2021年12月31日，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	10,080.07	3,274.72	6,886.51
一年内到期的长期应付款	800.00	800.00	800.00
合计	10,880.07	4,074.72	7,686.51

## (5) 长期借款

2019-2021年末，发行人长期借款余额分别为11,162.62万元、7,580.07万元和1,078.42万元，占总负债的比例分别为11.30%、7.13%和0.73%。发行人2019-2021年末长期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押+保证	10,178.42	7,600.00	8,400.00
信用借款	980.07	2,184.79	3,279.13
委托借款	0.00	1,070.00	6,370.00
减：一年内到期的长期借款	10,080.07	3,274.72	6,886.51
合计	1,078.42	7,580.07	11,162.62

截至2021年12月31日，发行人长期借款具体明细如下：

单位：万元

科目	债务人	债权人	借款总额	借款余额	
----	-----	-----	------	------	--

					开始时间/ 结束时间
长期借款	唐山滦城房地产开发有限公司	承德银行滦县支行	10,000.00	7,600.00	2016.12.23- 2022.9.22
	唐山滦城房地产开发有限公司	唐山银行股份有限公司	7,500.00	2,578.42	2021.1.8- 2024.1.5
	滦州市城市建设投资有限公司	平安国际租赁（天津）有限公司	6,000.00	980.07	2017.12.18- 2022.12.18
减：一年内到期的长期借款	-	-	-	10,080.07	-
合计	-	-	-	<b>1,078.42</b>	-

## (6) 长期应付款

2019-2021年末，发行人长期应付款余额分别为17,600.00万元、16,800.00万元和16,000.00万元，占总负债的比例分别为17.82%、15.81%和10.87%。发行人2019-2021年末长期应付款构成情况如下：

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期应付款	16,800.00	17,600.00	18,400.00
减：一年内到期的长期应付款	800.00	800.00	800.00
合计	<b>16,000.00</b>	<b>16,800.00</b>	<b>17,600.00</b>

## (7) 递延所得税负债

2019-2021 年末，发行人递延所得税负债分别为 5,660.01 万元、5,925.68 万元和 5,985.13 万元，占总负债的比例分别为 5.73%、5.58%和 4.07%。

综上所述，发行人资产较好，变现能力较强，资产负债结构合理，债务负担较低，与其所处行业及经营特征相符，债务融资空间较大。本期债券发行有助于改善发行人负债结构，拓宽发行人的融资渠道。此外，企业债券较长的兑付时间使得发行人获得较稳定的中长期资金，可以满足发行人在建设项目中需要的中长期资金需求。

## (三) 所有者权益构成分析

2019-2021 年末发行人所有者权益构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
实收资本	52,000.00	52,000.00	52,000.00
资本公积	407,122.35	405,887.35	405,887.35
其他综合收益	15,341.40	15,341.40	15,341.40
盈余公积	9,566.90	8,095.48	6,500.92
未分配利润	89,191.95	76,768.31	61,677.13
归属于母公司所有者权益合计	573,222.59	558,092.53	541,406.79
少数股东权益	137.35	137.34	137.32
所有者权益合计	573,359.94	558,229.87	541,544.12

2019年-2021年末，发行人所有者权益分别为541,544.12万元、558,229.87万元和573,359.94万元，2020年及2021年较上年增长率分别为3.08%和2.71%。

#### （四）营运能力分析

发行人主要营运能力指标：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
存货周转率（次/年）	0.11	0.16	0.12
应收账款周转率（次/年）	0.54	1.07	0.99
总资产周转率（次/年）	0.09	0.15	0.11

注： 1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

2、存货周转率=营业成本/平均存货余额

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

2019-2021年，发行人的存货周转率分别为0.12次、0.16次和0.11次，公司的总资产周转率分别为0.11次、0.15次和0.09次，报告期内均有小幅变动，公司资金的使用效率较为稳定。公司所处城市基础设施建设、保障性住房建设行业涉及项目规模较大、资本投入较多、建设周期相对较长、资金回收较为缓慢，公司资产周转速度符合行业的一般特征。

2019-2021年，发行人的应收账款周转率分别为0.99次/年、1.07次/年和0.54次/年，2021年，公司的应收账款周转率为0.54次/年，较2020年减少0.53次/年，减少49.53%，主要系公司2021年营业收入有所减少及应收账款有所增加所致。

总体来看，发行人各项营运能力指标较低，符合发行人所处的行业特点，未

来随着发行人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运能力逐步提高，发行人的营运能力将得到加强。

### （五）盈利能力分析

发行人2019-2021年主要盈利能力数据及指标：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	63,927.16	95,236.12	69,526.92
营业收入	63,927.16	95,236.12	69,526.92
营业成本	53,676.41	80,430.52	58,578.98
其他收益	8,898.35	6,000.00	6,000.00
营业外收入	0.02	0.02	567.45
营业利润	16,689.71	20,267.25	17,628.40
利润总额	16,689.73	20,265.54	18,180.65
净利润	14,736.97	16,685.75	15,060.35
净资产收益率	2.60%	3.03%	2.82%

公司报告期内的营业收入主要来自于城市基础设施建设、商铺销售及出租、车位出售收入。2019-2021年，公司分别实现营业收入69,526.92万元、95,236.12万元和63,927.16万元，净利润分别为15,060.35万元、16,685.75万元和14,736.97万元，公司净利润总体保持平稳。发行人作为滦州市重要的投资与建设主体，随着滦州市的不断发展，项目逐渐增多，业务规模不断壮大，营业务收入将稳步增长。

2019-2021 年度，发行人营业外收入分别为 567.45 万元、0.02 万元和 0.02 万元，其他收益分别为 6,000.00 万元、6,000.00 万元和 8,898.35 万元，发行人营业外收入和其他收益主要为政府补助。2019-2021 年政府补助文件号分别为滦政发[2019]16 号、“滦政发[2020]2 号”、滦政发[2021]8 号和滦政发[2021]14 号。发行人最近三年Σ营业收入/最近三年Σ（营业收入+补贴收入）为 91.63%，大于 70%，符合相关规定。

总体来看，发行人主营业务多元化，具备较强的盈利能力。随着京津冀一体化加速、滦州市发展建设的推进以及滦州市政府的大力支持，公司将迎来新的发展机遇，公司将进一步加强科学管理、控制开发建设及各项业务成本，不断提高自身盈利能力。

### （六）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率	5.17	7.99	9.40
速动比率	1.22	1.67	1.61
息税前利润（万元）	17,310.69	20,938.09	19,279.94
息税折旧及摊销前利润（万元）	17,783.23	21,093.71	19,327.74
EBITDA 利息保障倍数（倍）	10.34	11.50	5.61
资产负债率（%）	20.43	15.99	15.43

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、息税前利润（EBIT）=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

5、EBITDA利息保障倍数=息税折旧及摊销前利润/全部利息支出（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

6、资产负债率=负债总额/资产总额

从短期偿债能力来看，2019-2021年末公司的流动比率分别为9.40、7.99和5.17，速动比率分别为1.61、1.67和1.22。2019-2021年末公司流动比率呈下降趋势，主要系公司流动负债中其他应付款和应交税费逐年增加所致。2019-2021年末公司速动比率有所波动。2021年末，公司的流动比率为5.17，速动比率为1.22，处于行业较高水平，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖程度较高，具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力来看，2019-2021年末，公司资产负债率分别为15.43%、15.99%和20.43%，处于较低水平。公司负债总额始终控制在合理范围内，财务结构较为稳健。2019-2021年，公司的EBITDA利息保障倍数分别为5.61倍、11.50倍和10.34倍，利息保障倍数整体保持平稳。

整体看来，发行人具有良好的资产流动性、经营的稳健性以及盈利的持续增长性，负债水平合理，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

### （七）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------



经营活动产生的现金流量净额	12,955.81	18,435.40	15,056.02
投资活动产生的现金流量净额	-19,813.23	-21,219.79	-61.26
筹资活动产生的现金流量净额	-980.52	-9,800.89	-16,207.05
现金及现金等价物净增加额	-7,837.94	-12,585.28	-1,212.29
期末现金及现金等价物余额	4,712.76	12,550.70	25,135.98

2019-2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为15,056.02万元、18,435.40万元和12,955.81万元。发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，2021年度，发行人经营活动现金流量净额较2020年度减少5,479.59万元，主要系当期购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。

2019-2021年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-61.26万元、-21,219.79万元和-19,813.23万元，2021年度发行人投资活动产生的现金流量净额较2020年度增加1,406.55万元，主要系发行人2021年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

2019-2021年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-16,207.05万元、-9,800.89万元和-980.52万元。2019-2021年度公司筹资活动产生的现金流量净额均为负，主要系公司筹资活动现金流入较小所致。2021年度较2020年度大幅增加，主要是吸收投资和取得借款增加所致。总的来看，公司现金流情况符合所处行业特征，流动性较为充裕，现金支付能力较好。本期债券的发行将有利于公司进一步优化债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力。综上所述，公司目前资产负债水平比较合理，运营状况较好，盈利能力较强，经营活动现金流量充足，偿债能力较强。

### 三、资产情况分析

#### （一）发行人土地资产情况

截至2021年12月31日，发行人共有土地使用权33宗，共计2,516.21亩，入账价值为251,536.74万元，无形资产中土地使用权累计摊销1,042.81万元，账面价值为21,966.71万元。

发行人拥有的土地使用权情况如下表：

序号	土地使用权人	位置	面积 (亩)	地类 (用途)	使用权 类型	国土权证号	入账价值 (万元)	单价 (万元/ 亩)	取得方式	入账方 式	是否缴纳 土地出让 金	是否抵 押
1	滦州市城市建设投资有限公司	原滦县第二中学校址	137.38	住宅	出让	滦国用(2010)第031号	23,281.16	169.00	政府注入	评估入账	否	否
2	滦州市城市建设投资有限公司	原滦县第四中学校址	42.43	住宅	出让	滦国用(2010)第032号	6,896.61	163.00	政府注入	评估入账	否	否
3	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城农贸市场南	50.00	商业	出让	滦国用(2010)第255号	6,253.36	125.00	政府注入	评估入账	否	否
4	滦州市城市建设投资有限公司	滦县火车站西侧	15.00	商业	出让	滦国用(2010)第258号	1,946.01	130.00	政府注入	评估入账	否	否
5	滦州市城市建设投资有限公司	滦县古城一街西、东大街南	19.00	商业	出让	滦国用(2010)第262号	2,152.08	113.00	政府注入	评估入账	否	否
6	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新站建国街	11.00	商业	出让	滦国用(2010)第263号	1,171.87	107.00	政府注入	评估入账	否	否

7	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新站大岗子	4.00	商业	出让	滦国用（2010）第 264 号	367.74	91.90	政府注入	评估入账	否	否
8	滦州市城市建设投资有限公司	滦县滦州镇菱角山	791.00	商住	出让	滦国用（2011）第 259 号	76,727.38	97.00	政府注入	评估入账	否	否
9	滦州市城市建设投资有限公司	滦县滦州镇前明碑村北、瓶厂南	480.00	商住	出让	滦国用（2011）第 262 号	41,600.21	86.70	政府注入	评估入账	否	否
10	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城大街西、人民路南	55.00	商业	出让	滦国用（2011）第 270 号	8,488.38	154.00	政府注入	评估入账	否	否
11	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城燕山大街西侧	180.00	住宅	出让	滦国用（2014）第 043 号	28,260.00	157.00	政府注入	评估入账	否	否
12	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、教场村西侧	69.27	商住	出让	冀（2021）滦州市不动产权第 0003932 号	6,568.02	94.82	购买	成本法	是	否
13	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、古城西路东侧、二期安置房北侧	1.91	商业	出让	冀（2019）滦州市不动产权第 0004361 号	268.83	140.75	购买	成本法	是	否

14	唐山滦城房地产开发有限公司	古城办事处滦河东道南侧、古城西路东侧、二期安置房北侧	2.19	商业	出让	冀（2019）滦州市不动产权第 0004362 号	308.04	140.66	购买	成本法	是	否
15	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	150.75	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000494 号	7,338.96	48.68	购买	成本法	是	否
16	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	151.69	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000496 号	7,384.45	48.68	购买	成本法	是	否
17	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	105.87	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000495 号	5,154.20	48.68	购买	成本法	是	否
18	唐山滦城房地产开发有限公司	高铁新区名城道南侧、滦州路东侧	83.35	商住	出让	冀（2020）滦州市不动产权第 0000493 号	3,937.13	47.24	购买	成本法	是	否
19	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城燕山大街北段东侧	4.87	商业	出让	待办	422.79	86.82	购买	成本法	是	否
20	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城晨光南里小区	6.20	锅炉房	划拨	滦国用划国用（2007）第 134 号	241.80	39.00	政府注入	评估入账	否	否

21	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城团结路北侧	4.32	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 137 号	168.67	39.00	政府注入	评估入账	否	否
22	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城三中院内	2.50	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 138 号	97.68	39.00	政府注入	评估入账	否	否
23	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城永安里小区	4.92	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 145 号	192.03	39.00	政府注入	评估入账	否	否
24	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城回收公司院内	0.80	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 146 号	31.02	39.00	政府注入	评估入账	否	否
25	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城昌盛里小区	3.44	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 144 号	134.31	39.00	政府注入	评估入账	否	否
26	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城滦河路南侧	3.46	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 131 号	134.94	39.00	政府注入	评估入账	否	否
27	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城县委院内	3.04	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 139 号	118.38	39.00	政府注入	评估入账	否	否
28	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城矿山公司院内	1.44	锅炉房	划拨	滦国用划国用 (2007) 第 135 号	56.06	39.00	政府注入	评估入账	否	否

29	滦州市城市建设投资有限公司	滦县晨光西里小区	7.33	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第 140 号	285.73	39.00	政府注入	评估入账	否	否
30	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城经贸局南侧	3.55	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第 133 号	138.45	39.00	政府注入	评估入账	否	否
31	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城农资大市场	1.77	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第 136 号	68.92	39.00	政府注入	评估入账	否	否
32	滦州市城市建设投资有限公司	滦县新城晨光里小区	3.34	锅炉房	划拨	滦国用划国用(2007)第 132 号	130.35	39.00	政府注入	评估入账	否	否
33	滦州市城市建设投资有限公司	滦县经济开发区北区、台北路北侧	115.39	其他商服	出让	冀(2020)滦州市不动产权第 0003675 号	21,211.18	183.82	购买	成本法	是	否
-	合计	-	2,516.21	-	-	-	251,536.74	-	-	-	-	-

## （二）其他方面的资产分析

截至2021年12月31日，发行人下属子公司均已按照相关程序完成工商登记；发行人拥有的土地、房产等资产权属关系明确。发行人存货中土地使用权19宗，为出让土地，共计2,354.71亩，账面价值为228,527.22万元，其中有一宗土地是根据河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（（2019）冀02执8975号）拍卖购买取得，相关产权登记过户手续正在办理，其余18宗土地都取得了产权证。

发行人无形资产中土地使用权14宗，其中13宗为划拨用地，13宗划拨用地面积为46.11亩，1宗为出让用地，用地面积为115.39亩，共计161.50亩，入账价值为23,009.52万元，累计摊销1,042.81万元，账面价值为21,966.71万元。

本期债券发行后，发行人累计公司债券余额将为人民币50,000.00万元，占净资产的比例为8.72%。除此之外，发行人无公立学校、公立医院、公园等公益性资产。

## 四、负债情况分析

### （一）有息负债情况

截至2021年12月末，发行人有息负债总额为 27,958.49 万元，由一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款组成，具体情况如下：

单位：万元

有息负债	2021 年 12 月末
一年内到期的非流动负债	10,880.07
长期借款	1,078.42
长期应付款	16,000.00
合计	27,958.49

截至2021年12月末，发行人有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率 (%)	期限	担保或抵质押情况
1	承德银行股份有限公司唐山滦州支行	贷款	7,600.00	8.04	2016.12.23-2022.9.22	抵押

2	唐山银行股份有限公司	贷款	2,578.42	7.20	2021.1.8-2024.1.5	抵押
3	平安国际租赁（天津）有限公司	售后回租	980.07	10.60	2017.12.18-2022.12.18	抵押
4	国家开发银行股份有限公司	贷款	16,800.00	4.50	2015.1.15-2040.1.14	-
合计	-	-	27,958.49	-	-	-

## （二）债务偿还压力测算

发行人债券存续期内有息负债偿还压力测试如下表所示：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
有息负债偿付规模	10880.07	3,800.00	5,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00
其中：银行借款偿还规模	9,900.00	3,800.00	5,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00
其他债务偿还规模	980.07	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模		3,500.00	3,500.00	13,500.00	12,800.00	12,100.00	11,400.00	10,700.00
合计	10,880.07	7,300.00	8,500.00	15,500.00	14,800.00	14,100.00	13,500.00	12,800.00

从债券存续期内发行人有息负债规模来看，若本次5亿元债券在2022年成功发行，未来几年债务规模较为平稳，债务规模较小，对发行人未来的偿债压力不大。除上述债务外，发行人无其他形式有息偿还债务。

## 五、发行人对外担保情况

截至2021年12月末，发行人对外担保共计三笔，担保总金额为17,600.00万元。

发行人对外担保具体情况如下所示：

发行人对外担保明细表

担保人	被担保人	担保类型	担保金额（万元）	担保期间	反担保措施
滦州市城市建设投资有限公司	北京城建道桥建设集团有限公司	保证担保	3,600.00	2020/6/22-2022/6/21	无
滦州市城市建设投资有限公司	滦州市人民医院	保证担保	10,000.00	2021/1/6-2026/1/6	无



滦州市城市建设投资有限公司	滦州市人民医院	保证担保	4,000.00	2021/3/25-2026/3/18	无
合计			17,600.00		

上述对外担保业务履行了公司内部决策审批流程，程序上合法合规；发行人担保余额为17,600.00万元占发行人2021年12月末合并口径净资产573,359.94万元的3.07%，担保金额较小，一旦出现违约，代偿金额较为可控。此外，被担保企业北京城建道桥建设集团有限公司为与发行人存在紧密合作的单位，发行人对被担保企业的经营情况、资金使用计划均有较为深入的了解，能最大限度地降低或有负债风险，截至2021年12月末，发行人应支付被担保企业的相关款项大于此笔担保款项。因此，发行人对外担保的代偿风险较小。

## 六、发行人资产受限情况

截至2021年12月31日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	受限原因
投资性房地产	34,180.76	因贷款抵押
货币资金	298.14	未达使用条件的银行冻结资金
合计	34,478.90	-

## 七、关联方及关联交易

### （一）发行人关联方情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人控股股东或实际控制人为滦州市国有资产管理委员会，持股比例为100%。

控股股东	注册地	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
滦州市国有资产管理委员会	河北滦州	-	100.00	100.00

### 2、发行人子公司情况

截至2021年12月31日，发行人控制及具有重大影响的子公司情况如下：

序号	企业名称	注册资本	经营范围	持股情况		是否纳入合并范围	级次
				直接持股	间接持股		

1	滦州市滦城旅游开发有限公司	1,000	项目投资、旅游开发管理及运营；汽车租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%		是	一级
2	唐山滦城房地产开发有限公司	11,500	房地产开发经营、出售、出租(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100%		是	一级
3	唐山市宏腾精细玻璃技术有限公司	11,000	TFT 玻璃基板技术研发、技术引进、技术转让	95%		是	一级

## 3、发行人其他关联方情况

截至2021年12月31日，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
滦州恒信投资集团有限公司	法人代表关联-兼法人代表
滦州市滦河路桥开发投资有限公司	法人代表关联-兼子公司法人代表
滦州市建设投资有限公司	法人代表关联-兼法人代表
滦州市滦泽水务股份有限公司	法人代表关联-兼法人代表

## （二）关联方往来及交易情况

截至2021年12月31日，发行人应收及应付关联方款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2021年12月31日
其他应收款	滦州市建设投资有限公司	16.95
	滦州恒信投资集团有限公司	4,878.17

	滦州市国有资产管理委员会	1,000.00
其 他 应 付 款	滦州市滦河路桥开发投资有限公司	33.00
	滦州市滦泽水务股份有限公司	9,300.00
	滦州恒信投资集团有限公司	22,104.38

## 八、其他重要事项

截至本募集说明书出具之日，发行人及其出资人、实际控制人在报告期内不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人董事长、经理及其他高级管理人员在报告期内不存在可能影响本次发行尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

## 第八节 发行人的资信状况

### 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

发行人聘请中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对发行人主体及本期债券进行评级，具体情况如下：

#### （一）本期债券评级情况

中证鹏元评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

#### （二）评级报告摘要

##### 1、评级观点

中证鹏元评定滦州市城市建设投资有限公司有限公司（以下简称“滦州城投”或“公司”）主体信用等级为AA，评级展望为稳定，评定公司本次拟发行5亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到滦州市经济发展水平尚可，区域内铁矿石资源丰富，拥有千万吨钢铁生产能力，为公司发展提供了良好的基础，作为滦州市重要的基础设施和保障房建设主体，公司业务发展较有保障，获得的外部支持力度较大，瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“瀚华担保”）提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性。同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，面临较大的资金支出压力，以及存在一定或有负债风险等风险因素。

##### 2、优势

- （1）滦州市经济发展水平尚可，以钢铁行业为支柱产业。
- （2）公司代建业务发展较有保障。
- （3）公司获得的外部支持力度较大。
- （4）保证担保有效提升了本期债券的安全性。

##### 3、关注

- （1）公司资产流动性较弱。
- （2）公司面临较大的资金支出压力。
- （3）公司存在一定或有负债风险。

#### （三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人银行授信情况

截至2021年12月31日，公司银行授信额度27,500.00万元，已使用额度12,578.42万元，剩余额度14,921.58万元。

## 三、发行人信用记录情况

经查询人民银行企业信用报告、全国企业信用信息公示系统，发行人最近三年不存在重大债务违约情况。

## 四、发行人已发行尚未兑付的债券

### （一）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至2021年12月31日，发行人除拟将申报本期债券外，发行人及其控股子公司无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

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

截至2021年12月31日，发行人无其他已发行尚未兑付的信托计划、无已发行尚未兑付的保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及其各类私募债权品种。

**（三）发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况**

2017 年 12 月，发行人与平安国际融资租赁（天津）有限公司签订了《售后回租赁合同》，截至 2021 年 12 月 31 日，具体情况如下：

债权人	借款性质	合同金额(万元)	余额(万元)	开始时间	结束时间
平安国际融资租赁（天津）有限公司	售后回租	6,000.00	980.07	2017.12.18	2022.12.18
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>6,000.00</b>	<b>980.07</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，除以上售后回租融资外，发行人及其子公司不存在其他的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

截至2021年12月末，本期债券是发行人及其子公司首次发行的公司债券。除以上售后回租融资外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权以及通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

## 第九节 本期债券法律意见

发行人聘请北京市京师律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为：

1、本次发行已获得公司董事会、股东的批准，相关决策机制和决策程序合法、有效。公司股东对董事会的授权范围和程序合法、有效。

2、公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规范性文件或《公司章程》的规定需要予以终止的情形，具备本次发行的主体资格。

3、截至法律意见书出具之日，公司符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》和《企业债券发行实施注册制通知》等法律、法规和规范性文件规定的本次发行的各项实质条件。

4、公司的设立取得了有关部门的批准，设立过程中履行了有关资产评估、验资等必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，设立行为不存在潜在纠纷。公司唯一股东、实际控制人滦州市国资委用以向公司出资的相关资产的产权清晰，且均已转移给公司，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在法律障碍或风险。

5、公司的业务、资产、人员、机构和财务均独立于公司股东及其他关联方。公司具有面向市场自主经营的能力。

6、报告期内，公司从事的主要业务符合有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定。公司不存在影响其持续经营的重大法律障碍。公司资信状况良好，本期债券安全性很高，违约风险很低。

7、根据公司的书面说明并经本所律师核查，公司与关联方之间不存在同业竞争的情形。

8、公司拥有的房屋、土地使用权、生产经营设备等主要财产权属清晰，且已根据实际需要取得了有权部门核发的权属证书，合法有效。公司拥有的上述资产不存在对本期债券发行构成重大不利影响的产权纠纷或潜在纠纷的情形。

9、公司的重大债务均系因公司正常生产经营需求产生，对公司本次发行不构成重大不利影响。公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形。公司与关联方之间不存在重大债权债务关系或相互提供担保的情况。

10、根据公司的书面说明并经本所律师核查，公司自成立至今无合并、分立、减少注册资本、收购或出售资产等情形。如本法律意见书“四、发行人的设立、股东和实际控制人”所述，公司历次增资扩股行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续。根据公司的书面说明并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，公司不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

11、公司及其全资、控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。公司享受的财政补贴合法、合规、真实、有效。公司报告期内依法纳税，不存在因违反税务方面的法律、法规和规范性文件的规定而受到重大处罚的情形。

12、根据公司的书面说明并经本所律师核查，公司的生产经营活动和本期债券募集资金拟投资项目符合有关环境保护的要求，拟投资项目已在建设项目环境影响登记表网上备案系统上备案。根据《审计报告》、公司的书面说明并经本所律师核查，公司报告期内不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件的规定而受到重大处罚的情形。

13、本次发行的募投项目已经取得现阶段所需的有权部门的批准或授权。本次发行的募投项目实施主体均为公司，不存在与他人进行合作的情形。

14、根据公司的书面说明并经本所律师核查，公司控股股东、实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。根据公司的书面说明并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。根据公司的书面说明并经本所律师核查，公司董事长、总经理、财务负责人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

15、《募集说明书》已依据《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件的相关规定披露了本次发行的重要信息。《募集说明书》不会因引用本法



律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

16、公司本次发行的《募集说明书》、《债权代理协议》（含持有人会议规则）、《募集资金使用专项账户监管协议》等发行文件中有关投资者保护条款的设置符合我国有关法律、法规和规范性文件的相关要求，合法、有效。本次发行的担保机构具备为本期债券提供担保的主体资格。

17、根据本次发行的主承销商、审计机构、评级机构、担保机构提供的相关业务资质文件并经本所律师核查，中介机构、相关签字人员具备本次发行相应的从业资格，且相关业务资质文件合法、有效。

综上所述，发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规范性文件或《公司章程》的规定需要予以终止的情形，具备本次发行的主体资格。公司符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《企业债券发行实施注册制通知》等法律、法规和规范性文件规定的本次发行的各项实质条件，不存在对本期债券发行有重大影响的法律问题和法律障碍。若公司本次发行的债券拟上市交易流通，则还需获得相关机构批准。

## 第十节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期票据利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。

## 第十一节 信息披露安排

发行人将严格按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人已指定专人担任本次债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：阚小峰

联系地址：滦州市新城安康北路 33 号

电话：（0315）7386189

传真：（0315）7386189

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### 一、发行人信息披露制度

为保障发行人信息披露合法、真实、准确、完整、及时，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的要求，结合《公司章程》等相关约定，并经发行人董事会审议通过，制订了《信息披露管理制度》。

#### （一）信息披露的基本原则

1、信息披露是公司的可持续责任，发行人应当严格按照有关法律、法规、规章、规范性文件和规则的要求，履行信息披露义务。

2、发行人信息披露要体现公开、公平、公正原则，信息披露义务人应当同时向所有投资者真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、发行人除按照强制性规定披露信息外，应主动、及时地披露可能对发行

人经营产生实质性影响的信息，并保证所有投资者有平等的机会获得信息。

4、发行人发生的或与发行人有关的事件没有达到制度规定的披露标准，或者制度没有具体规定，但发行人董事会或债权代理人认为该事件对发行人经营可能产生较大影响的，发行人应当及时披露相关信息。

## （二）信息披露的内容

### 1、存续期内定期信息披露安排

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- （3）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

如无法按时披露上述定期报告的，发行人将于披露截止日前，披露未按期披露定期报告的说明文件。

### 2、存续期内重大事项披露安排

发行人在本次债券存续期内，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- （1）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构(以下简称“受托管理人”)、信用评级机构；
- （3）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）公司控股股东或者实际控制人变更；
- （6）公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(12)公司转移债券清偿义务；

(13)公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14)公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15)公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

(17)公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18)公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

(20)公司涉及需要说明的市场传闻；

(21)募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

(22)其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

## 二、本金兑付和付息事项

债券存续期内，发行人将在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

## 第十二节 投资者保护机制

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人及债权代理人河北银行股份有限公司唐山滦州支行按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等相关法律法规及其他规范性文件的规定，签订了《债券债权代理协议》和《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

### 一、《债券债权代理协议》

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意河北银行股份有限公司唐山滦州支行（协议“乙方”）作为本期债券的债权代理人，且视作同意本公司（协议“甲方”）与债券债权代理人签署的本期债券的《债券债权代理协议》项下的相关规定。

本节仅列明《债券债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券债权代理协议》全文。

#### （一）发行人的权利和义务

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

2、在本期债券存续期限内，应根据本协议和《债券持有人会议规则》的规定，对债权代理人履行本协议项下职责或授权给予充分、有效、及时的配合和支持。

3、甲方有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、甲方有权制止债权代理人超越授权范围的行为，债券持有人对甲方的该行为应当予以认可。

5、在本期债券存续期限内，按期支付本期债券的利息和/或本金。

6、在本期债券存续期限内，根据相关法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务，并根据债权代理人合法、合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

7、在本期债券存续期限内，发生债券持有人尚未得知的对本期债券的市场价格或本息兑付产生较大影响的下列重大事件时，甲方应当立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起二个工作日内将该重大事件书面报告债权人，乙方应立即向债券持有人披露，并说明事件的实质，信息披露费用由甲方负担。该等重大事件包括：

- (1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- (2) 订立可能对甲方本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- (3) 改变募集资金用途；
- (4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- (5) 减资、合并、分立；
- (6) 发生重大仲裁、诉讼；
- (7) 拟进行重大债务重组；
- (8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

8、在本期债券存续期限内，如甲方发生本协议规定的违约事件时，应在二个工作日内书面通知债权人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议和措施。

9、按《募集说明书》的约定使用募集资金。

## **(二) 债权代理人的权利和义务**

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

2、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

3、指派专人负责本期债券的受托管理事务。

4、督促甲方按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务，并按照规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

5、履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

6、代表债券持有人监督甲方本期债券募集资金的使用。

7、持续关注甲方的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

8、在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

9、监督发行人的偿债措施。

10、经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与甲方的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

11、签署所有与本期债券相关的协议。

12、履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

### **（三）债券受托管理事务报告**

1、债权代理人在受托期间应对甲方的有关情况进行持续跟踪与了解，并在债券存续期内每个会计年度结束之日的四个月内根据所了解的情况以及甲方所提供的文件和信息向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

2、债券受托管理事务报告包括但不限于以下内容：发行人的基本情况；本期债券募集资金的使用情况；甲方承诺的履行情况等债权代理人认为需要披露的其他重大信息。

3、在受托期间，债券受托管理事务报告置备于乙方处，债券持有人有权随时查阅。

### **（四）费用**

在本期债券存续期内，债权代理人为履行受托管理义务代甲方垫付的费用，依照《债券持有人会议规则》的约定由甲方给付，具体金额以发票为准，该费用由甲方在收到债权代理人的发票后的 5 个工作日内支付。

### **（五）债权代理人的变更**

1、 债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

（1）更换 甲方或单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的本期债券持有人可以提议更换或取消债权代理人，债权代理人应自前述提议提出之日按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议。债权代理人的取消必须经债券



持有人会议批准。债权代理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，甲方应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 90 日内聘任新的债权代理人，并通知本期债券持有人。

（2）辞职 债权代理人可在任何时候辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知甲方，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。甲方应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起 90 日内聘任新的债权代理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，甲方仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的银行或其他机构作为其继任者。该聘任应经甲方批准，但甲方不得无故拒绝。新的债权代理人聘任后，甲方应立即通知本期债券持有人。

（3）自动终止 若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即终止：债权代理人丧失行为能力；债权代理人被裁定破产或资不抵债；债权代理人主动提出破产申请；债权代理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；法院根据相关破产法律裁定批准由债权代理人提出或针对其提出的破产申请；有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，甲方应立即指定一继任者替代债权代理人，按照《债券持有人会议规则》规定进行公告并通知本期债券持有人。

## 2、 出现上述变更事项时：

（1）原任债权代理人依据本协议享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继本协议项下原任债权代理人的权利和义务。变更后的债权代理人应承继以原债权代理人的名义签订的所有与本期债券相关的协议（包括但不限于《债券持有人会议规则》等）项下的权利义务。

（2）甲方应与变更前后的债权代理人签署确认书，对变更后的债权代理人及其同意遵守本协议约定的事宜予以确认。

## （六）违约和救济

### 1、 以下事件构成本协议项下的违约事件：

(1) 发行人未能按时偿付利息和/或本金；

(2) 其他因甲方自身违约或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、如果发生违约事件，债权代理人应依据《债券持有人会议规则》的约定召开债券持有人会议，并可根据出席会议的债券持有人所持表决权三分之二以上通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

## 二、《债券持有人会议规则》

《债券持有人会议规则》为保障债券持有人的合法权益，制订了详细的条款，详见《债券持有人会议规则》全文。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》，并受之约束。

### (一) 债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期公司债券《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)均有同等约束力。

### (二) 《债券持有人会议规则》的主要内容

债券持有人会议的权限范围：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人

提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、就更换债券债权代理人做出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议。

债券持有人会议的召集：

1、债券持有人会议由本期债券债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债券债权代理人未能按本规则第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 提交会议审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在滦州市内。会议场所由发行人提

供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

债券持有人会议议案、委托及授权事项：

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券债权代理人。

债券持有人会议的召开：

- 1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。
- 2、债券持有人会议应由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。如债券债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。
- 3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称(或姓名)、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。
- 4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。
- 5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

债券持有人会议的表决、决议及会议记录：

- 1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人(或债券持有人代理人)、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

## 第十三节 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人

名称：滦州市城市建设投资有限公司

法定代表人：李岩

住所：滦州市新城安康北路33号

办公地址：滦州市新城安康北路33号

联系人：田暖

联系电话：13932577894

传真：(0315)7386189

### 二、承销团

#### 主承销商

名称：华创证券有限责任公司

法定代表人：陶永泽

住所：贵州省贵阳市中华北路216号华创大厦

办公地址：广东省深圳市福田区香梅路1061号中投国际中心A栋19层

联系人：徐龙辉、冯艺丰、周桂凤

电话：0755-88309300

传真：0755-21516715

### 三、托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-66061875

邮政编码：100033

## （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮政编码：200120

## 四、会计师事务所

名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：梁春

住所：中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层

办公地址：中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层

签字注册会计师：胡绪峰、黄海波

电话：（010）58350011

传真：（010）58350011

## 五、信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：马琳丽

联系地址：北京市朝阳区建国路甲92号世茂大厦C座23层

联系电话：（010）66216006

传真：（010）66212002

## 六、发行人律师

名称：北京市京师律师事务所

负责人：张凌霄

住所：北京市朝阳区东四环中路37号京师大厦



办公地址：北京市朝阳区东四环中路37号京师大厦

联系人：张凌霄

电话：010-50959997

传真：010-50959998

## 七、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人

名称：河北银行股份有限公司唐山滦州支行

住所：河北省滦州市新城燕山北路89号

法定代表人：郝志城

联系人：高佳宁

联系地址：河北省滦州市新城燕山北路89号

电话：0315-7199957

传真：0315-7199957

## 八、担保机构

名称：瀚华融资担保股份有限公司

住所：重庆市渝北区洪湖东路11号2幢2-6

法定代表人：周小川

联系人：黄志杰、杜风彩、郭翾

联系地址：石家庄市桥西区裕华西路15号万象天成商务广场A座21层2101、  
2104

联系电话：0311-67799910、0311-67799927

传真：0311-66600608

邮政编码：050000

## 第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行本期公司债券的条件。

法定代表人签字：



李岩

滦州市城市建设投资有限公司

2022年10月19日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：



李岩

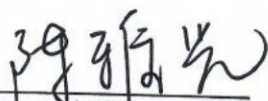


阚小峰

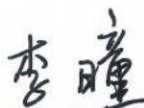


殷向荣

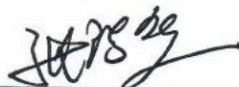
全体监事签字：



陈雅光



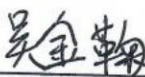
李瞳



张浩然



李天宇



吴金鞠

全体高级管理人员签字：



李岩

滦州市城市建投投资有限公司

2022年10月19日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：冯艺丰

法定代表人或授权代表人签字：陈强



## 发行人律师声明

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

经办律师：

张凌霄 高忠

律师事务所负责人

张凌霄



北京市京师律师事务所



2022年10月19日

## 审计机构声明

大华特字[2022]005787号

本所及签字注册会计师已阅读《2022年滦州市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要（以下简称募集说明书及其摘要），确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告（大华审字[2021]000865号及大华审字[2022]0015268号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对滦州市城市建设投资有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁 春

签字注册会计师：

黄海波

胡绪峰

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年十月 15 日





## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 子琳 宋晨阳

评级机构负责人： Amg/S

中证鹏元资信评估股份有限公司  
2022 年 10 月 19 日



## 第十五节 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会同意本次债券注册的通知文件；
- (二) 《2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2019-2021 年审计报告；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京市京师律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 债券持有人会议规则、债权代理协议、资金及账户监管协议；
- (八) 瀚华融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函
- (九) 瀚华融资担保股份有限公司 2019-2021 年经审计的财务报告。

### 二、查阅方式

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

1、滦州市城市建设投资有限公司

住所：滦州市新城安康北路33号

法定代表人：李岩

联系人：田暖

联系地址：滦州市新城安康北路33号

联系电话：13932577894

传真：(0315)7386189

2、华创证券有限责任公司

住所：贵州省贵阳市中华北路 216 号

法定代表人：陶永泽

联系人：徐龙辉、冯艺丰、周桂凤

联系地址：广东省深圳市福田区香梅路1061号中投国际中心A栋19层

电话：0755-88309300

传真：0755-21516715

邮政编码：518031

网址：<http://www.hczq.com/>

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022 年滦州市城市建设投资有限公司公司债券  
发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲华创证券有限责任公司	华创证券有限责任公司	广东省深圳市福田区 香梅路 1061 号中投 国际中心 A 栋 19 层	徐龙辉、冯艺丰	0755-88309300

## ▼附表二：

## 担保人 2019-2021 年度经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>资产：</b>			
货币资金	1,600,578,168.65	2,542,939,672.55	2,547,481,007.69
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		360,154,909.67	437,932,742.02
衍生金融资产			
应收票据			
买入返售金融资产			
存出保证金	458,888,644.29	444,672,902.93	539,749,536.38
应收利息	16,854.17	35,781,884.55	49,674,876.37
应收账款	975,122.62	168,313,356.80	30,137,038.30
应收代偿款	359,853,520.71	418,841,021.36	298,112,705.42
应收分保账款			
应收分保未到期责任准备金			
应收分保未决赔偿准备金			
委托贷款		167,258,109.88	244,420,369.41
持有待售资产			
可供出售金融资产		527,095,229.00	442,252,096.00
持有至到期投资			
应收款项类投资		714,729,330.72	764,350,000.00
<b>金融投资：</b>			
交易性金融资产	226,931,263.73		
债权投资	1,818,369,296.82		
其他债权投资			
其他权益工具投资	176,000,000.00		
长期股权投资	154,392,877.82	55,341,195.69	55,537,729.41
投资性房地产			
固定资产	240,411,344.71	249,077,167.38	258,376,538.64
使用权资产	33,889,351.28		
无形资产	28,052,857.94	24,999,195.93	9,692,960.61

递延所得税资产	192,609,388.95	185,722,367.31	201,974,138.29
其他资产	287,862,562.52	140,263,004.97	245,425,839.51
<b>资产总计</b>	<b>5,578,831,254.21</b>	<b>6,035,189,348.74</b>	<b>6,125,117,577.65</b>
<b>负债：</b>			
短期借款			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
卖出回购金融资产款			
存入保证金	41,900,817.60	64,118,254.24	92,017,744.79
预收账款	2,286,146.51	29,210,018.45	35,113,098.27
应付手续费及佣金			
应付账款	3,954,838.33	8,735,561.67	6,077,444.33
应付职工薪酬	37,926,488.29	35,089,566.0	37,895,755.00
应交税费	41,715,193.50	36,316,753.11	59,286,457.79
持有待售负债			
未到期责任准备金	288,561,275.93	367,469,574.52	501,188,890.97
担保赔偿准备金	480,229,432.51	568,749,892.74	597,026,495.22
长期借款	46,938,351.42	54,028,067.22	60,831,031.87
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	33,719,054.50		
递延所得税负债			
其他负债	444,031,512.85	763,006,584.06	663,571,966.11
<b>负债合计</b>	<b>1,421,263,111.44</b>	<b>1,926,724,372.04</b>	<b>2,053,008,884.35</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	819,859.78	819,859.78	819,859.78
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	268,533,931.05	248,161,221.91	230,355,378.20

一般风险准备	320,533,707.25	295,955,110.24	273,349,668.63
未分配利润	67,681,330.57	63,529,089.79	67,583,786.69
归属于母公司所有者权益合计	4,157,568,828.65	4,108,465,281.72	4,072,108,693.30
少数所有者权益	-685.88	-305.02	
所有者权益合计	<b>4,157,568,142.77</b>	<b>4,108,464,976.70</b>	<b>4,072,108,693.30</b>
负债和所有者权益总计	<b>5,578,831,254.21</b>	<b>6,035,189,348.74</b>	<b>6,125,117,577.65</b>

## ▼附表三：

## 担保人 2019-2021 年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	638,312,598.72	703,796,420.09	750,180,305.06
已赚担保费	467,559,019.31	498,936,580.16	523,770,742.40
担保业务收入	388,650,620.72	365,217,363.71	432,859,090.93
其中：分保费收入			
减：分出保费			
提取未到期责任准备金	-78,908,398.59	-133,719,216.45	-90,911,651.47
利息收入	88,815,535.11	96,504,565.94	81,059,536.15
手续费及佣金收入	49,562,305.29	91,976,999.90	130,525,529.60
投资收益（损失以“-”号填列）	9,491,036.67	12,001,078.78	16,007,563.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,342,851.26	1,678,466.28	1,415,537.33
其他收益	13,423,119.07	29,368,666.24	18,029,881.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,573,390.19	-12,413,333.97	-22,187,177.12
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他业务收入	7,420,017.74	7,320,035.56	7,481,025.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,531,824.66	-19,898,172.52	-4,506,796.60
<b>二、营业支出</b>	404,241,898.06	463,369,930.68	444,259,695.27
担保赔偿支出	89,418,268.46	117,778,436.43	57,824,872.25
减：摊回赔付支出			
提取担保赔偿准备金	-90,659,826.29	-28,276,602.48	21,126,554.37
减：摊回担保赔偿准备金			
再担保费用	1,114,832.50	2,567,063.29	5,407,317.39
税金及附加	4,899,343.21	4,905,074.63	4,897,334.16
手续费及佣金支出	121,587,323.22	48,826,372.35	40,835,656.61

业务及管理费	250,683,938.07	259,675,252.27	281,152,703.28
利息支出	25,967,840.70	25,771,209.14	18,293,186.03
其他业务成本			
信用减值损失	1,230,178.19		
资产减值损失		32,123,125.05	14,722,071.18
<b>三、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）	234,070,700.66	240,426,489.41	305,920,609.79
加：营业外收入	19,484.15	41,864.42	471,857.66
减：营业外支出	307,685.77	1,720,009.11	332,962.95
<b>四、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）	233,782,499.04	238,748,344.72	306,059,504.50
减：所得税费用	35,543,957.70	32,528,201.74	59,057,600.37
<b>五、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）	198,238,541.34	206,220,142.98	247,001,904.13
（一）按经营持续性分类	198,238,541.34	206,220,142.98	
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	198,238,541.34	206,220,142.98	247,001,904.13
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	198,238,922.20	206,220,448.00	247,001,904.13
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-380.86	-305.02	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			



2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	198,238,541.34	206,220,142.98	247,001,904.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

## ▼附表四：

## 担保人 2019-2021 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到原担保合同保费取得的现金	405,501,209.26	405,375,257.40	469,830,770.97
收到再担保业务现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金	227,752,493.58	241,686,453.51	508,824,252.71
经营活动现金流入小计	633,253,702.84	647,061,710.91	978,655,023.68
支付手续费及佣金的现金	118,726,696.57	42,180,261.06	39,489,415.81
支付给职工以及为职工支付的现金	158,401,263.03	154,070,815.68	173,217,521.05
支付的各项税费	60,239,869.83	66,776,915.52	84,187,551.36
支付其他与经营活动有关的现金	189,884,295.89	469,160,770.96	193,917,580.77
经营活动现金流出小计	527,252,125.32	732,188,763.22	490,812,068.99
经营活动产生的现金流量净额	106,001,577.52	-85,127,052.31	487,842,954.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	967,981,103.41	1,907,631,117.54	733,863,893.29
取得投资收益收到的现金	34,932,104.71	79,126,040.55	75,003,369.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	493,715.00	281,423.83	847,966.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	314,308,843.00	292,606,368.00	500,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,317,715,766.12	2,279,644,949.92	1,309,715,229.25
投资支付的现金	1,847,537,857.14	1,822,137,903.33	823,300,000.00
质押贷款净增加额			

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,049,418.14	18,584,163.63	22,727,881.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	33,355,830.66	355,270,000.00	1,125,763,686.00
投资活动现金流出小计	1,887,943,105.94	2,195,992,066.96	1,971,791,567.36
投资活动产生的现金流量净额	-570,227,339.82	83,652,882.96	-662,076,338.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	128,741,540.00	71,950,000.00
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00	128,741,540.00	71,950,000.00
偿还债务支付的现金	9,160,824.91	6,802,852.48	73,038,324.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	175,978,641.03	182,318,254.39	201,310,887.79
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	89,229,101.73	4,842,900.00	4,774,840.00
筹资活动现金流出小计	274,368,567.67	193,964,006.87	279,124,052.09
筹资活动产生的现金流量净额	-244,368,567.67	-65,222,466.87	-207,174,052.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-708,594,329.97	-66,696,636.22	-381,407,435.51
加：年初现金及现金等价物余额	812,841,354.55	879,537,990.77	1,259,760,757.20
六、期末现金及现金等价物余额	104,247,024.58	812,841,354.55	878,353,321.69

## ▼附表五：

## 发行人 2019-2022 半年度的合并资产负债表

单位：元

项目	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	66,460,753.74	50,109,000.74	125,507,016.35	251,359,772.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	1,589,772,298.76	1,319,638,290.60	1,054,642,631.04	721,983,589.39
预付款项	10,000.00	10,000.00	1,016,702.00	1,016,702.00
其他应收款	136,401,045.63	127,309,869.89	72,190,710.99	49,590,183.93
存货	4,658,793,312.98	4,911,430,889.75	4,798,953,493.59	5,015,955,571.19
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6,231,232.62	14,442,973.95	18,052,813.39	10,679,198.57
<b>流动资产合计</b>	<b>6,457,668,643.73</b>	<b>6,422,941,024.93</b>	<b>6,070,363,367.36</b>	<b>6,050,585,017.29</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	696,677.79	696,677.79	696,677.79	700,000.00
其他非流动金融资产	19,319,521.72	16,346,774.00		
投资性房地产	341,807,600.00	341,807,600.00	339,429,700.00	328,803,100.00
固定资产	178,841.76	212,960.76	285,637.28	354,623.70
在建工程	219,338,402.77	188,746,487.92		

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	217,366,162.84	219,667,114.60	224,269,018.12	13,577,469.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	14,261,467.76	14,261,467.76	10,128,935.21	9,127,808.03
其他非流动资产	1,016,702.00	1,016,702.00		
<b>非流动资产合计</b>	<b>813,985,376.64</b>	<b>782,755,784.83</b>	<b>574,809,968.40</b>	<b>352,563,000.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,271,654,020.37</b>	<b>7,205,696,809.76</b>	<b>6,645,173,335.76</b>	<b>6,403,148,018.02</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
以公允价值计量 且其变动计入当期 损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	120,543,819.60	130,742,009.50	150,713,096.46	175,751,069.90
预收款项			5,989,633.18	8,701,207.03
合同负债	8,172,704.60	3,503,751.83		
应付职工薪酬	3,474.00	3,474.00		
应交税费	308,633,977.12	264,273,290.29	186,638,060.07	148,064,802.49
其他应付款	701,725,239.31	733,963,502.92	375,729,186.53	234,098,302.16
持有待售负债				
一年内到期的非 流动负债	87,644,943.04	108,800,683.68	40,747,231.26	76,865,098.32
其他流动负债	583,822.82	175,187.59		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,227,307,980.49</b>	<b>1,241,461,899.81</b>	<b>759,817,207.50</b>	<b>643,480,479.90</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	22,204,237.00	10,784,237.00	75,800,683.68	111,626,246.73
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	160,000,000.00	160,000,000.00	168,000,000.00	176,000,000.00
长期应付职工薪 酬				
预计负债				

递延收益				
递延所得税负债	59,851,258.56	59,851,258.56	59,256,783.56	56,600,133.56
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>242,055,495.56</b>	<b>230,635,495.56</b>	<b>303,057,467.24</b>	<b>344,226,380.29</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,469,363,476.05</b>	<b>1,472,097,395.37</b>	<b>1,062,874,674.74</b>	<b>987,706,860.19</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	520,000,000.00	520,000,000.00	520,000,000.00	520,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	4,077,433,488.58	4,071,223,488.58	4,058,873,488.58	4,058,873,488.58
减：库存股				
其他综合收益	153,413,950.68	153,413,950.68	153,413,950.68	153,413,950.68
专项储备				
盈余公积	95,668,970.58	95,668,970.58	80,954,800.61	65,009,155.60
未分配利润	954,400,575.76	891,919,510.29	767,683,056.09	616,771,337.23
归属于母公司所有者权益合计	5,800,916,985.60	5,732,225,920.13	5,580,925,295.96	5,414,067,932.09
少数所有者权益	1,373,558.72	1,373,494.26	1,373,365.06	1,373,225.74
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,802,290,544.32</b>	<b>5,733,599,414.39</b>	<b>5,582,298,661.02</b>	<b>5,415,441,157.83</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,271,654,020.37</b>	<b>7,205,696,809.76</b>	<b>6,645,173,335.76</b>	<b>6,403,148,018.02</b>

## ▼附表六：

## 发行人 2019-2022 半年度的合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>330,861,470.24</b>	<b>639,271,594.34</b>	<b>952,361,187.32</b>	<b>695,269,246.07</b>
减：营业成本	280,100,951.37	536,764,085.48	804,305,180.49	585,789,801.18
税金及附加	3,880,993.01	8,535,820.13	2,904,514.06	2,849,963.88
销售费用				
管理费用	3,620,051.56	7,990,654.22	4,450,987.88	3,463,468.21
研发费用				
财务费用	-312,418.28	5,146,668.28	4,655,501.87	10,833,657.84
其中：利息费用		6,215,207.43	6,725,457.63	10,992,932.34
利息收入		1,068,539.15	2,076,365.75	164,501.25
加：其他收益	30,000,000.00	88,983,544.35	60,000,000.00	60,000,000.00
投资收益		6,120.89	-3,322.21	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益		2,377,900.00	10,626,600.00	14,635,600.00
资产减值损失		-5,304,859.36	-4,004,508.68	9,316,087.09
资产处置收益			8,685.93	
<b>二、营业利润</b>	<b>73,571,892.58</b>	<b>166,897,072.11</b>	<b>202,672,458.06</b>	<b>176,284,042.05</b>
加：营业外收入	9.49	191.10	169.03	5,674,475.27
减：营业外支出	0.83	10.38	17,251.45	152,014.53
<b>三、利润总额</b>	<b>73,571,901.24</b>	<b>166,897,252.83</b>	<b>202,655,375.64</b>	<b>181,806,502.79</b>
减：所得税费用	11,090,771.31	19,527,539.26	35,797,872.45	31,203,049.25
<b>四、净利润</b>	<b>62,481,129.93</b>	<b>147,369,713.57</b>	<b>166,857,503.19</b>	<b>150,603,453.54</b>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润				
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	62,481,129.93	147,369,713.57	166,857,503.19	150,603,453.54
终止经营净利润				
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	62,481,065.47	147,369,584.37	166,857,363.87	150,603,331.29
少数股东损益	64.46	129.20	139.32	122.25
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>				

归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
7.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
<b>六、综合收益总额</b>	<b>62,481,129.93</b>	<b>147,369,713.57</b>	<b>166,857,503.19</b>	<b>150,603,453.54</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	62,481,065.47	147,369,584.37	166,857,363.87	150,603,331.29
归属于少数股东的综合收益总额	64.46	129.20	139.32	122.25
<b>七、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				



## ▼附表七：

## 发行人 2019-2022 半年度的合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	95,184,051.72	409,304,860.19	621,826,046.45	293,398,731.31
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	393,472,821.21	500,298,857.43	201,671,627.25	381,074,100.57
经营活动现金流入小计	488,656,872.93	909,603,717.62	823,497,673.70	674,472,831.88
购买商品、接受劳务支付的现金	39,421,206.65	665,205,370.44	601,001,082.91	409,617,733.81
支付给职工以及为职工支付的现金	749,300.60	1,769,314.91	1,017,766.59	1,235,663.17
支付的各项税费	156,625.32	441,665.11	1,349,113.81	1,446,084.76
支付其他与经营活动有关的现金	388,238,897.26	112,629,245.42	35,775,712.02	111,613,197.54
经营活动现金流出小计	428,566,029.83	780,045,595.88	639,143,675.33	523,912,679.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>60,090,843.10</b>	<b>129,558,121.74</b>	<b>184,353,998.37</b>	<b>150,560,152.60</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益收到的现金		6,120.89		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,685.93	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		6,120.89	8,685.93	

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,597,914.85	181,791,689.83	212,206,559.00	212,567.92
投资支付的现金	2,972,747.72	16,346,774.00		400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	33,570,662.57	198,138,463.83	212,206,559.00	612,567.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,570,662.57</b>	<b>-198,132,342.94</b>	<b>-212,197,873.07</b>	<b>-612,567.92</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	6,210,000.00	12,350,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	11,420,000.00	25,784,237.00		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	17,630,000.00	38,134,237.00		
偿还债务支付的现金	21,155,740.64	22,747,231.26	71,943,430.11	89,865,098.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,642,686.89	17,192,192.90	18,065,451.05	34,205,359.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00		
支付其他与筹资活动有关的现金		8,000,000.00	8,000,000.00	38,000,000.00

筹资活动现金流出小计	27,798,427.53	47,939,424.16	98,008,881.16	162,070,458.16
筹资活动产生的现金流量净额	-10,168,427.53	-9,805,187.16	-98,008,881.16	-162,070,458.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	16,351,753.00	-78,379,408.36	-125,852,755.86	-12,122,873.48
加：年初现金及现金等价物余额	50,109,000.74	125,507,016.35	251,359,772.21	263,482,645.69
六、期末现金及现金等价物余额	66,460,753.74	47,127,607.99	125,507,016.35	251,359,772.21