



德州德达城市建设投资运营有限公司  
DEZHOU DEDA INVESTMENT CORPORATION

# 德州德达城市建设投资运营有限公司

（山东省德州市德城区湖滨中大道1268号）

## 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第一期）

### 募集说明书摘要

注册金额	人民币 12.00 亿元
本期发行金额	不超过人民币 6.00 亿元
担保情况	无担保
主承销商、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
发行人主体信用评级	AA+

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期:2023年 3 月10 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

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

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。

## 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、本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（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）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司

的抵、质押债权。

六、发行人所涉及的城市基础设施建设、土地开发与运营、供热、租赁和房地产等行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。自全球经济危机以来，全球经济复苏尚不稳定，受此影响，我国经济发展速度有所放缓，如果国家整体经济增速继续放缓，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，会对发行人的经营产生负面影响，将可能影响发行人的整体经营和可持续发展。

七、发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月的净利润分别为 31,250.25 万元、33,643.03 万元、37,645.58 万元和 5,846.99 万元，同期净利润率分别为 7.17%、7.92%、10.17%和 1.62%。总资产收益率分别为 0.73%、0.79%、0.86%和 0.13%，净资产收益率分别为 1.51%、1.54%、1.63%和 0.24%，相关盈利指标偏低。主要原因在于发行人近年来承担的大量基础设施建设项目还处在建设期，尚未实现盈利，而项目建设不断投入引起公司总资产和净资产的迅速增加，导致公司盈利指标偏低。发行人近几年净利润水平相对稳定，但发行人盈利能力对政府补贴依赖程度较强，如果发行人未来盈利能力未得到有效改善，将对公司偿债能力造成一定影响。

八、2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流为-58,945.25 万元、-67,069.43 万元、-68,746.10 万元和-110,098.57 万元。发行人作为德州市城市建设的重要载体和国有资产与资本的经营主体，全面负责市区内的基础设施建设、土地开发整理等业务，主营业务具有项目投资规模较大，建设周期较长的特点，需要大规模的资金支持，近年来资本性支出始终保持在较高水平。未来，随着公司业务规模的扩张，公司用于项目建设的资本性支出规模仍会保持在较高的水平，当前发行人投资资金来源主要依靠融资资金、银行贷款，发行人在未来五年内可能对资金的需求将大幅增加，公司将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。发行人 2022-2024 年预计资本性支出分别为 103,300.00 万元、48,000.00 万元和 58,000.00 万元。

九、公司主要从事基础设施开发建设业务，需要持续的资金投入。2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 1,249,734.38 万元，占负债总额的比例为 59.77%。

发行人有息债务余额较高，在总负债中的占比较大，存在有息负债规模较高的风险。如果发行人有息债务规模继续较快增加，利息支出也将随之增加，使得发行人偿债压力加大。

十、近年来，随着发行人在建项目的投资不断增加，融资规模持续扩大。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.87、2.48、2.55 和 2.92，速动比率分别为 0.32、0.50、0.54 和 0.65，短期偿债指标呈上升趋势。2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的有息债务金额分别为 256,138.40 万元、234,710.49 万元。随着发行人经营规模的逐渐扩张，发行人未来还将继续融资，可能面临短期偿债压力较大的风险。

十一、2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 2,160,509.88 万元、2,242,051.14 万元、2,345,407.14 万元和 2,226,940.31 万元，占当期流动资产的比重分别为 82.87%、80.00%、78.76%和 77.64%，占比较高。发行人近年来存货规模始终较大，主要原因系土地开发资金持续投入。截至 2021 年末，发行人存货主要由开发成本、库存商品及土地构成，分别为 462,382.66 万元、272,262.80 万元和 1,602,396.78 万元。发行人库存商品主要为政府负有回购义务的社区建设及市政工程项目，库存商品与土地均具有周转缓慢的特点，从而影响发行人整体资产的流动性，在一定程度上对发行人的资金周转造成较大的压力。此外，发行人存货受土地市场态势等因素影响较大，如果土地交易市场发生变化，导致土地交易价格波动，可能会给发行人带来一定的存货跌价风险，对发行人的经营活动产生不利影响。

十二、2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 33,823.14 万元、53,839.40 万元、61,474.89 万元和 77,499.33 万元，占资产总额的比例分别为 0.80%、1.25%、1.39%和 1.72%，占比较小。其他应收款分别为 180,743.99 万元、193,638.49 万元、345,726.66 万元和 345,460.32 万元，占资产总额的比例分别为 4.27%、4.51%、7.82%以及 7.67%。目前，发行人其他应收款中绝大多数为项目的代垫款项及往来款，可能存在回收困难的情况，将会对公司资产、偿债能力产生不利影响。

十三、发行人作为德州市政府批准的国有资产经营公司，发行人从事大量城

市基础设施建设等业务，目前发行人的利润总额主要来源于政府代建项目收入。随着国家宏观调控政策的不断变化，对地方政府整体规划、基础设施建设、相应的财政支出都将产生一定的影响，发行人承担着基础设施建设的任务，每年政府根据相关文件和发行人运营情况拨付给发行人财政补助及相关项目补贴。2019-2021 年，公司获得的政府补助收入及项目补贴分别为 36,521.33 万元、42,025.39 万元和 11,311.69 万元。发行人政府补贴收入受政策影响较大，存在不确定风险。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释义 .....	11
第一节 风险提示和说明 .....	13
一、与本期债券相关的投资风险 .....	13
二、发行人的相关风险 .....	14
第二节 发行概况 .....	25
一、本期发行的基本情况 .....	25
二、本期债券的特殊发行条款 .....	27
三、认购人承诺 .....	29
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	30
第三节 募集资金运用 .....	31
一、本期债券的募集资金规模 .....	31
二、本期债券募集资金使用计划 .....	31
三、募集资金的现金管理 .....	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	32
五、募集资金专项账户管理安排 .....	32
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	33
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	33
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	33
第四节 发行人基本情况 .....	34
一、发行人概况 .....	34
二、发行人历史沿革 .....	34

三、重大资产重组情况 .....	36
四、发行人控股股东和实际控制人 .....	36
五、发行人股本总额及股权结构 .....	38
六、发行人组织结构及法人治理结构 .....	46
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	55
八、发行人主要业务情况 .....	60
九、发行人未来发展规划 .....	108
十、媒体质疑事项 .....	110
十一、发行人违法违规情况说明 .....	110
十二、信息披露事务与投资者关系管理 .....	110
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>111</b>
一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况 .....	111
二、发行人合并报表范围变化情况 .....	113
三、发行人最近三年及一期财务报表 .....	116
四、发行人最近三年及一期主要财务指标 .....	122
五、管理层讨论与分析 .....	124
六、发行人有息债务 .....	188
七、关联方及关联交易 .....	193
八、重大或有事项或承诺事项 .....	197
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	200
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>202</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	202
二、发行人的资信情况 .....	203
<b>第七节 增信机制 .....</b>	<b>206</b>

<b>第八节 税项 .....</b>	<b>207</b>
一、增值税 .....	207
二、所得税 .....	207
三、印花税 .....	207
四、税项抵销 .....	208
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>209</b>
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>220</b>
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>221</b>
一、违约事件 .....	221
二、违约责任 .....	221
三、偿付风险 .....	221
四、发行人义务 .....	221
五、发行人应急预案 .....	222
六、风险及违约处置基本原则 .....	222
七、不可抗力 .....	222
八、不可抗力事件的应对措施 .....	222
九、争议解决机制 .....	223
十、弃权 .....	223
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>224</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	224
二、债券持有人会议规则的主要条款 .....	224
<b>第十三节 债券受托管理人 .....</b>	<b>239</b>
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 .....	239
二、债券受托管理协议主要内容 .....	240

## **第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系 .....253**

一、本期债券发行的有关机构 ..... 253

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 ..... 254

## **第十五节 备查文件 .....255**

一、备查文件内容 ..... 255

二、备查文件查阅地点 ..... 255

三、备查文件查阅时间 ..... 256

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、发行人、德达城建	指	德州德达城市建设投资运营有限公司
控股股东	指	德州市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	指	德州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	经发行人2021年4月7日召开的董事会会议审议通过，于2021年5月19日经股东决议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3793号）公开发行不超过人民币12亿元（含人民币12亿元）的公司债券，即“德州德达城市建设投资运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	发行人本次发行的总额不超过6亿元的“德州德达城市建设投资运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中证协	指	中国证券业协会
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
律师、发行人律师	指	山东众成清泰律师事务所
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
《公司章程》	指	《德州德达城市建设投资运营有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
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《德州德达城市建设投资运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《德州德达城市建设投资运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末及2022年1-9月末
近一年及一期	指	2021年及2022年1-9月

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示和说明

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

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市流通后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

#### （五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、债务规模扩张的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人负债规模分别是 2,116,241.42 万元、2,038,024.08 万元、2,060,717.93 万元和 2,091,053.81 万元。有息债务方面，2019-2021 年末有息债务余额分别为 888,341.41 万元、925,997.41 万元和 1,036,510.29 万元，2022 年 9 月有息债务余额为 1,249,734.38 万元，其中短期借款 137,777.49 万元，占比 11.02%，一年内到期的非流动负债 96,933.00 万元，占比 7.76%，长期借款 545,023.89 万元，占比 43.61%，应付债券 470,000.00 万元，占比 37.61%。虽然以长期债务为主的债务结构与公司项目建设资金投入回报周期较长的特点相匹配，但未来随着发行人承接的工程项目不断增加，其债务规模预计将进一步增大，偿债压力也将同步加大。

#### 2、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营性活动产生的现金净流量分别为 62,710.87 万元、100,287.69 万元、-160,451.26 万元和 -121,958.63 万元。截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额 1,249,734.38 万元，总负债余额 2,091,053.81 万元。发行人债务余额较大，存在经营性现金流对债务保障能力较弱的风险。

### 3、应收款项回收风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 33,823.14 万元、53,839.40 万元、61,474.89 万元和 77,499.33 万元，占资产总额的比例分别为 0.80%、1.25%、1.39%和 1.72%，占比较小。其他应收款分别为 180,743.99 万元、193,638.49 万元、345,726.66 万元和 345,460.32 万元，占资产总额的比例分别为 4.27%、4.51%、7.82%以及 7.67%。目前，发行人其他应收款中绝大多数为项目的代垫款项及往来款，可能存在回收困难的情况，将会对公司资产、偿债能力产生不利影响。

### 4、未来资本性支出较大风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流为-58,945.25 万元、-67,069.43 万元、-68,746.10 万元和-110,098.57 万元。发行人作为德州市城市建设的重要载体和国有资产与资本的经营主体，全面负责市区内的基础设施建设、土地开发整理等业务，主营业务具有项目投资规模较大，建设周期较长的特点，需要大规模的资金支持，近年来资本性支出始终保持在较高水平。未来，随着公司业务规模的扩张，公司用于项目建设的资本性支出规模仍会保持在较高的水平，当前发行人投资资金来源主要依靠融资自有资金、银行贷款，发行人在未来五年内可能对资金的需求将大幅增加，公司将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。发行人 2022-2024 年预计资本性支出分别为 103,300.00 万元、48,000.00 万元和 58,000.00 万元。

### 5、存货余额较大风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 2,160,509.88 万元、2,242,051.14 万元、2,345,407.14 万元和 2,226,940.31 万元，占当期流动资产的比重分别为 82.87%、80.00%、78.76%和 77.64%，占比较高。发行人近年来存货规模始终较大，主要原因系土地开发资金持续投入。截至 2021 年末，发行人存货主要由开发成本、库存商品及土地构成，分别为 462,382.66 万元、272,262.80 万元和 1,602,396.78 万元。发行人库存商品主要为政府负有回购义务的社区建设及市政工程项目，库存商品与土地均具有周转缓慢的特点，从而影响发行人整体资产的流动性，在一定程度上对发行人的资金周转造成较大的压力。此外，发行人存货受土地市场态势等因素影响较大，如果土地交易市场发生变化，

导致土地交易价格波动，可能会给发行人带来一定的存货跌价风险，对发行人的经营活动产生不利影响。

#### **6、可供出售金融资产、其他权益工具投资损失的风险**

近年来，为培育新的利润增长点，增强融资整体抗风险能力，发行人不断发掘有较强盈利能力的项目进行参股投资。发行人近三年主要投资项目有：投资北京中海双创二期基金 4,200 万—针对高精尖、大数据、大健康等相关产业、腾飞资本军民融合基金 2,734.50 万—军转民、民用军等相关产业、德州汇达半导体股权投资基金合伙企业（有限合伙）9,000.00 万元、投资德州银行股权 8,060 万元等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的可供出售金融资产期末余额分别为 55,923.25 万元、58,657.75 万元、0 万元和 0 万元，分别占非流动资产的比例情况为 3.43%、3.93%、0%和 0%。近一年及一期，发行人其他权益工具投资账面价值分别为 68,707.75 万元和 73,732.88 万元，占当期非流动资产的比重分别为 4.76%和 4.50%。尽管发行人有专业化的投资管理团队，对投资项目均经过周密调研、反复论证、逐级审批、审慎决策，但仍存在投资损失的可能，从而对发行人的利润造成一定影响。

#### **7、资产负债率波动的风险**

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 49.96%、47.43%、46.60%和 46.41%，发行人资产负债率整体呈下降趋势，目前处于合理水平，但不排除后续项目资金支出导致资产负债率上升的情况。如果发行人不能对资产负债率进行有效控制，未来的偿债压力将会加大。

#### **8、政府补贴收入不确定风险**

发行人作为德州市政府批准的国有资产经营公司，发行人从事大量城市基础设施建设等业务，目前发行人的利润总额主要来源于政府代建项目收入。随着国家宏观调控政策的不断变化，对地方政府整体规划、基础设施建设、相应的财政支出都将产生一定的影响，发行人承担着基础设施建设的任务，每年政府根据相关文件和发行人运营情况拨付给发行人财政补助及相关项目补贴。2019-2021 年，公司获得的政府补助收入及项目补贴分别为 36,521.33 万元、42,025.39 万元和 11,311.69 万元。发行人政府补贴收入受政策影响较大，存在不确定风险。

#### **9、短期偿债压力较大风险**

近年来，随着发行人在建项目的投资不断增加，融资规模持续扩大。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.87、2.48、2.55 和 2.92，速动比率分别为 0.32、0.50、0.54 和 0.65，短期偿债指标呈上升趋势。2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的有息债务金额分别为 256,138.40 万元、234,710.49 万元。随着发行人经营规模的逐渐扩张，发行人未来还将继续融资，可能面临短期偿债压力较大的风险。

#### **10、有息债务较高风险**

公司主要从事基础设施开发建设业务，需要持续的资金投入。2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 1,249,734.38 万元，占负债总额的比例为 59.77%。发行人有息债务余额较高，在总负债中的占比较大，存在有息负债规模较高的风险。如果发行人有息债务规模继续较快增加，利息支出也将随之增加，使得发行人偿债压力加大。

#### **11、受限资产较大风险**

截至 2021 年末，发行人受限资产金额为 37,114.97 万元，受限资产合计占净资产的 1.57%。发行人受限资产主要用于发行人取得金融机构借款而进行的抵押。如果发行人无法按时偿还相关借款，将面临相关资产权益转移风险，进而对发行人的正常经营活动产生不利影响。

#### **12、对外担保较大风险**

截至 2021 年末，发行人对外担保为 94,868.85 万元，占净资产的比例为 4.02%，金额较大。被担保对象均为国有企业，但部分被担保单位存在体量较小、成立时间较短、盈利能力较弱等情形，如被担保人到时不履行相应的承诺，仍将给发行人带来一定的代偿风险。

#### **13、盈利能力波动风险**

发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月的净利润分别为 31,250.25 万元、33,643.03 万元、37,645.58 万元和 5,846.99 万元，同期净利率分别为 7.17%、7.92%、10.17%和 1.62%。总资产收益率分别为 0.73%、0.79%、0.86%和 0.13%，净资产收益率分别为 1.51%、1.54%、1.63%和 0.24%，相关盈利指标偏低。主要原因在于发行人近年来承担的大量基础设施建设项目还处在建设期，尚未实现盈利，而项目建设不断投入引起公司总资产和净资产的迅速增加，导致公司盈利指标偏低。

发行人近几年净利润水平相对稳定，但发行人盈利能力对政府补贴依赖程度较强，如果发行人未来盈利能力未得到有效改善，将对公司偿债能力造成一定影响。

#### **14、经营性现金流净流出风险**

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营性活动产生的现金净流量分别为 62,710.87 万元、100,287.69 万元、-160,451.26 万元和-121,958.63 万元，2021 年及 2022 年 1-9 月转为负值。发行人为基础设施建设企业，项目资金前期投放较多，建设周期较长，项目回购款回款期限较长，回款较慢。发行人存在资金回流较慢、经营性活动现金净流出的风险。

#### **15、来自政府支付的资金流入占比较大风险**

由于发行人的业务主要是城市基础设施建设，营业收入主要来自于政府的回购款项，财政性资金占比较高。如果政府财政出现困难，不能及时支付发行人的应收款项，发行人的现金流入会减少，从而影响发行人的持续经营和偿债能力，可能对发行人的正常经营产生不利影响。

#### **16、发行人子公司资不抵债的风险**

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人子公司德发资管公司资产总计为 33,147.53 万元，负债合计为 41,567.90 万元，所有者权益合计为-8,420.37 万元，2021 年度德发资管公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,526.58 元，净资产为负的主要原因为以前年度亏损较多，2021 年度未开展实际业务，暂未实现盈利。发行人子公司德州德发城市资产管理有限公司面临资不抵债的风险。

### **（二）经营风险**

#### **1、宏观经济波动风险**

发行人所涉及的城市基础设施建设、土地开发与运营、供气供热、租赁和房地产等行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。自全球经济危机以来，全球经济复苏尚不稳定，受此影响，我国经济发展速度有所放缓，如果国家整体经济增速继续放缓，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，会对发行人的经营产生负面影响，将可能影响发行人的整体经营和可持续发展。

#### **2、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险**

发行人主营业务中的城市基础设施建设板块业务受德州市政府基建需求及调控影响较大。尽管目前德州市在建及拟建基础设施项目较多，政府基建需求较大，但是若国家宏观政策调整，德州市暂停或停止部分基础设施项目建设，一旦出现上述情况，发行人将面临政府基建需求下降的风险。

### **3、区域经济风险**

发行人的业务主要集中在山东省德州市，德州市经济的稳定发展趋势是发行人平稳运营的重要保障。未来，如果德州市城市经济发展受到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况可能受到不利影响。

### **4、市场竞争风险**

发行人主营业务中，在市场竞争方面，大部分业务处于垄断地位，享有特许经营权，但在金融服务和置业业务方面仍然面临一定的市场风险。由于德州市经济较为发达，未来存在出现更多具备雄厚资金实力和先进营销管理经验的大型企业集团进入德州市金融服务和房地产业的可能。一旦出现上述情况，发行人将面临市场竞争加剧、市场份额下降的风险。

### **5、项目建设风险**

发行人作为德州市最主要的城市开发主体，承担了多项城乡重大基础建设项目的投资建设与运营，投资规模较大，建设周期长。同时在项目建设和运营期间，如遇原材料价格以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

### **6、关联交易风险**

发行人一贯坚持从实际需要出发，严格遵循发行人关联交易管理办法等规定，管理和规范各项关联交易。如果未来发行人未能履行以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保关联交易公允性、合法性，有可能会使投资者受到不利影响。

### **7、地区固定资产投资规模较大风险**

目前，德州市存在养老示范城及应用技术研究院等多个大型固定资产项目，该部分项目投资期限较长，项目回款期较长，资金需求量大。尽管目前德州市地区经济较为发达，地方财政较为稳定，但是若德州市固定资产投资规模持续保持

较大金额，出现德州市财政无法支撑大额投资、德州市政府会拖欠发行人代建资金和财政融资等情况，将会直接影响发行人的正常的生产经营和偿债能力。发行人与德州市政府均签订了回购协议并按照协议进行回款。

#### **8、突发事件引发的经营风险**

近年来，随着经济增速放缓、改革不断深化以及环境、安全等要求的不断增加，原本为经济高速发展所掩盖的各类问题不断显现，环境问题、安全事故、管理层重大变动等突发事件时有发生。一旦发行人面临类似的突发事件，将会对其生产经营产生重大影响，甚至导致发行人正常经营的暂停，即使是发行人所处地域内发生类似的突发事件，也可能对发行人的正常经营产生一定的影响，使发行人面临突发事件引发的经营风险。

#### **9、合同履行风险**

发行人代建工程业务所签订的合同期限较长、金额较大，合同双方在履约过程中的不确定性增多，履约过程中一旦出现违约事件，将给发行人带来较大的经济损失。因此，发行人面临一定的合同履行风险。

#### **10、代建业务占比下降风险**

发行人目前存量的代建业务较多，但是随着发行人市场化运营机制日趋完善，业务重点将逐渐转移至金融服务、土地开发等领域，代建业务占比将逐渐下降，相关收入会逐渐减少，在转型过程中，将给发行人的营业收入带来一定影响。

#### **11、项目建设成本上升风险**

发行人基础设施建设、土地开发等业务都大量涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人这些项目的工程造价，对发行人资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人在项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但仍然面临建造成本上升的风险。

#### **12、下属子公司数量较多及政府资产划转风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有全资和控股子公司 38 家，联营企业 10 家，主营业务涵盖城市基础设施建设、土地开发与运营、租赁业务、供暖及房地产等。由于相关子公司的业务类型差异较大，给发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面带来较大挑战，存在一定的管理风险。同时发行人作为德

州市最主要的公用事业运作平台，其下属子公司股权和相关资产划拨均由德州市政府最终控制决定，存在着一定的不确定性。近年来，德州市政府陆续向发行人注入了部分经营性资产和优质股权资产，发行人的综合实力逐年稳步上升。未来，如果德州市政府相关决策发生变化，存在着优质资产被划拨的风险，从而对发行人的生产经营活动产生不利影响。

### **13、经济周期风险**

发行人主要从事城市基础设施建设业务，该行业会受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，对发行人经营产生不利影响。

### **14、建设施工和工程管理风险**

发行人是德州市基础设施建设工程的运营主体，主业涉及的工程施工项目具有项目投资大、建设周期长的特征，施工场地的分散将给公司的经营管理带来一定的风险；在项目管理方面，公司需充分及时地掌握项目的各项信息，包括但不限于工程进度、安全、质量等要素。如果不能保证信息畅通，则会对工程项目的顺利实施、公司资源的合理配置及高效利用产生一定的影响，因此在建设施工和项目管理方面可能存在一定的风险。

### **15、土地资产价格波动风险**

发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地价格也受房地产宏观政策及政府储备土地计划的影响，土地市场存在一定程度上的不确定性。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

### **16、合同定价风险**

发行人业务涉及基础设施建设，而基础设施建设的回购价格基本属于政府主导定价的模式。如果未来政府改变定价模式，改变管理费率或回购溢价率，可能对公司盈利能力和偿债能力产生一定影响。

### **17、工程委托方债务负担较重风险**

发行人目前负责当地的城市基础设施的经营管理，是当地主要的城市基础设施建设投资主体，发行人承接的项目规模较大，目前工程委托方的债务负担较重，

若未来工程委托方的信誉及财政实力变动，可能对发行人的盈利能力产生一定的影响。

### **（三）管理风险**

#### **1、多元化经营的管理风险**

发行人的经营领域主要包括城市基础设施建设、土地开发等工程项目，供热服务，租赁业务等，发行人参控股企业较多。多元化的经营加大了发行人在投资决策、内控等方面的管理难度。目前发行人无重大资产重组计划。现存多元化的经营格局仍加大了发行人在投资决策、内控等方面的管理难度。

#### **2、对下属子公司管理控制的风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司 38 家，管理范围较大，涉及行业跨度较大，发行人具体经营活动部分依托于下属子公司，发行人母公司对下属控股子公司的管理力度、财务监督有待进一步加强，法人治理结构有待于进一步规范和完善。母公司仍需提高集团公司整体运作效益以及提高对子公司的战略协同、财务协同、技术协同以及市场协同的管控能力。

#### **3、安全经营的风险**

发行人下属从事经营生产的子公司众多，安全生产是这些子公司正常生产经营活动的基础，也是取得经济效益的保障条件。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。但影响安全的有人为因素、设备因素、技术因素以及台风洪灾等外部环境因素，一旦某个或某几个下属子公司发生安全生产的突发事件，将对发行人的正常经营带来不利影响。

#### **4、突发事件引发发行人治理结构突然变化的风险**

近年来，随着经济增速的放缓、环境及安全生产问题的频发以及国家反腐倡廉工作的深入，各类突发事件导致相关企业治理结构突然变化的事件时有发生，一旦发生上述类似事件，治理结构的突然变化可能引发发行人日常决策无法正常进行，进而影响发行人的生产经营，使发行人面临突发事件引发发行人治理结构突然变化的风险。

### **（四）政策风险**

#### **1、宏观政策风险**

国家宏观经济政策、产业发展政策以及地方扶持优惠政策的调整可能会影响德州市的财政实力与发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。发行人主要从事重大基础设施项目投资与运营，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。因此，发行人的盈利水平受国家产业政策变动的影响，存有一定不确定性。

## **2、国有资产管理体制调整的风险**

发行人作为德州市人民政府授权的具有国有资产投资职能的国有控股有限责任公司，发行人的国有资本运营受到国家国有资产管理体制的影响，如国有资产管理体制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化等，以上政策的变化可能对发行人的正常经营造成负面影响。

## **3、行业政策的风险**

发行人所主要从事的基础设施建设是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感。此外，发行人在基础设施建设方面占有主导地位，未来可能发生的行业政策调整对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

## **4、房地产政策风险**

2010 年来，国务院及相关部委陆续出台了“国十一条”、“新国十条”，二套房首付及住房按揭贷款利息等一系列抑制房价过快上涨的调控措施，这些政策的出台对房地产市场造成了一定程度的冲击。发行人目前在建及拟建房地产项目较多，未来如果房地产调控政策进一步加大，导致房地产价格出现较大幅度下滑，则对发行人的房地产业务也会形成一定程度的冲击，最终也会对发行人的偿债能力造成影响。

## **5、土地政策变化风险**

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162 号）、《关于制止地方

政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号）等文件，对土地开发相关业务进行了规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。如果未来政府进一步加强监管，可能对发行人的业务带来不确定性。

#### **6、基础设施建设政策变化风险**

基础设施建设是发行人的重要主营业务之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向性行业。其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性，会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使其面临一定的政策风险。

## 第二节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）注册情况及注册规模

2021 年 4 月 7 日，经公司董事会会议审议，审议通过了《德州德达城市建设投资运营有限公司董事会决议》，同意公司申请注册总额度不超过 20 亿元、期限不超过 5 年的公开发行公司债券。

2021 年 5 月 19 日，公司股东审议并出具了《德州德达城市建设投资运营有限公司股东会决议》，同意公司发行本次公司债券。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**德州德达城市建设投资运营有限公司。

**债券名称：**德州德达城市建设投资运营有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**债券期限：**本期债券期限为 5 年（3+2 年期），本期债券设置投资者回售选择权。本期债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

**发行规模：**本期债券发行总规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，债券票面利率将由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权决定在存续期的第 3 年年末上调或下调本期债券后 2 年的票面利率，调整后的票面利率在存续期最后 2 年维持不变。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调或下调票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

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

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2023 年 3 月 20 日。

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

**付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付登记日：**本期债券的兑付登记日按证券登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2028 年 3 月 20 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，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 3 月 20 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，顺延期间兑付款项不另计利息）。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

**担保情况：**本期债券无担保。

**主承销商：**公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的主承销商。

**簿记管理人：**公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的簿记管理人。

**债券受托管理人：**公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**发行方式：**本期债券采取面向专业投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。具体发行方式详见发行公告。

**承销方式：**本期债券以余额包销的方式承销。

**转让安排：**本期债券拟申请在上交所上市交易，参与本期债券认购与转让的投资者，需为满足相关法律法规规定的专业投资者。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务。

**募集资金专项账户：**本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

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

### （三）本期债券发行及上市交易安排

- 1、上市交易地点：上海证券交易所
- 2、发行公告刊登日期：2023 年 3 月 15 日
- 3、网下簿记建档日：2023 年 3 月 16 日
- 4、发行首日：2023 年 3 月 17 日
- 5、预计发行期限：2023 年 3 月 17 日至 2023 年 3 月 20 日

本期发行结束后，发行人将向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末调整后续计息期间的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及

调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## **（二）投资者回售选择权**

1、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

2、债券持有人有权在本期债券存续期间的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

3、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承

诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

4、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

5、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市流通，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；

（四）债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

#### **四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2022 年 9 月 30 日，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3793 号），本次债券注册总额不超过 12 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

结合公司财务状况及未来资金需求，经公司股东大会、董事会会议审议通过并经董事会转授权人士决定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

本期债券拟募集资金规模不超过 6 亿元，拟用于偿还有息债务。发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，发行人未来可能调整偿还有息债务的具体金额。

本期拟偿还有息债务明细如下所示：

单位：万元

贷款主体	贷款单位/债券产品	借款金额	起始日	终止日	拟使用募集资金金额	备注
德达公司	齐鲁银行	15,000.00	2022-10-24	2023-09-28	15,000.00	本金（提前偿还）
德达公司	德州银行	6,000.00	2023-01-06	2023-09-15	6,000.00	本金（提前偿还）
德达公司	德州银行	15,000.00	2022-11-15	2023-09-14	15,000.00	本金（提前偿还）
公路工程总公司	德州银行	11,900.00	2022-04-21	2023-04-21	11,900.00	本金
德达公司	德州银行	15,000.00	2022-11-15	2023-09-14	62.00	利息
德达公司	交通银行	11,000.00	2022-10-25	2023-10-25	39.00	利息
德达公司	广发银行	15,000.00	2022-10-27	2023-10-27	51.00	利息
德达公司	中国银行	15,000.00	2022-12-29	2023-12-28	58.00	利息
德发公司	德州银行	8,950.00	2022-03-28	2023-03-27	8,950.00	本金
德达公司	20 德达城建 MTN001	70,000.00	2020-03-26	2025-03-26	2,940.00	利息
合计		182,850.00			60,000.00	

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，需由发行人金融市场部提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。

发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险，妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

### 五、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人已在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

以 2022 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本期债券募集资金 6 亿元用于偿还债务，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平将保持稳定。

### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，规避利率上行风险。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券所募集资金，将严格按照募集说明书约定的用途使用，并不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。同时，发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，需要按照《德州德达城市建设投资运营有限公司公司债券募集资金使用管理制度》严格执行，必要时须经债券持有人会议作出决议。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2022 年 1 月 6 日成功发行德州德达城市建设投资运营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），募集资金 10.00 亿元，用于偿还到期债务。该期债券募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

发行人于 2022 年 6 月 17 日成功发行了德州德达城市建设投资运营有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期），募集资金 10.00 亿元，用于偿还到期债务。该期债券募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

注册名称	德州德达城市建设投资运营有限公司
法人代表	李松叶
注册资本	人民币 300,000 万元
实缴资本	人民币 300,000 万元
注册日期:	2006 年 10 月 10 日
统一社会信用代码	91371400793936334L
法定住所	山东省德州市德城区湖滨中大道 1268 号
邮政编码	253000
电话	0534-2382252
传真	0534-2382252
信息披露事务负责人	门学林
信息披露事务负责人职位	董事
信息披露事务负责人电话	0534-2382258
公司类型	有限责任公司（国有独资）
所属行业	建筑业(E)
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营。（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，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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；物业管理；工程管理服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；市政设施管理。（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）

### 二、发行人历史沿革

德州德达城市建设投资运营有限公司前身为德州市德发城市经营建设投资有限公司（以下简称“德发公司”）。德发公司成立于 2006 年 10 月，由德州市财政局出资设立，注册资本为人民币 3.00 亿元。该次出资经山东中宇会计师事务所有限公司审验，并出具了鲁中宇验字（2006）第 027 号验资报告。

2009 年 7 月，经德州市财政局德财资股[2009]38 号文批准，德发公司吸收合并原德州德达城市建设投资运营有限公司，吸收合并后公司名称沿用“德州德达城市建设投资运营有限公司”（被合并方前身为德州市城市经营建设投资总公司成立于 2001 年 11 月，2008 年 9 月，经德州市人民政府办公室德政办[2008]29

号文批复决定，德州市城市经营建设投资总公司改制为国有独资公司，更名为德州德达城市建设投资运营有限公司，注册资本人民币 10 亿元）。合并后公司以资本公积转增实收资本 7 亿元，变更后注册资本为人民币 20 亿元，由德州市人民政府授权德州市财政局履行出资人职责，持有公司 100% 股权。该次出资经中审国际会计师事务所有限公司审验，并出具了中审国际验字[2009]第 080017 号验资报告。

2016 年 12 月 29 日，根据德国资企资[2016]23 号，将发行人持有的山东铁路建设投资有限公司 2.97% 股权、京沪高速铁路股份有限公司 0.1% 的股权、丁东水库资产、德州动植物园资产无偿划转至德州财金投资控股集团有限公司，发行人资本公积减少 28.16 亿元。

2017 年 3 月 24 日，经德国资企资[2017]18 号批准，发行人将持有的德州市房屋建设综合开发集团总公司以投资方式注入德州市城市建设投资发展集团有限公司。

2017 年 7 月 14 日，经市国资办德国资企资[2017]55 号文批准，发行人新增注册资金 10 亿元，其中德州市国有资产监督管理委员会和德州财金投资控股集团有限公司各自以货币形式出资 5 亿元，认缴出资时间为 2018 年 12 月 31 日，变更后注册资本为 30 亿元。

2018 年 4 月 8 日，经德国资企资[2017]131 号批准，将原德州市财政局所持发行人股份无偿划转至德州市国有资产监督管理委员会。

2018 年 9 月 28 日，经德国资办字[2018]4 号批准，将发行人股东德州市国有资产监督管理委员会调整为德州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2018 年根据德州市人民政府办公室《关于印发市属经营性国有资产统一监管工作方案的通知》（德政字〔2018〕31 号）文件，德州市燃气总公司、德州市金盾保安服务有限责任公司、德州市广川宾馆、德州市泰达市政公用工程有限公司、德州市绿景园林建设有限公司、德州竭诚环卫工程有限公司、德州中鲁土石方工程有限公司、德州凯兴工贸有限公司划转至发行人，同时将德州市城市建设投资发展集团有限公司 25% 的股权和德州市交通运输投资发展集团有限公司 20% 的股权划转至发行人，发行人资本公积增加 10.01 亿元。

2019 年根据德州市委市政府对相关国有企业法定代表人的人员调整工作安排，发行人法定代表人由魏增连同志变更为李松叶同志，发行人已于 2019 年 5

月 13 日完成工商信息变更。

2020 年，根据德州市财政局、德州市人力资源和社会保障局《关于划转部分国家资本的通知》（德财资〔2020〕48 号文件），将德州市人民政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 8.33% 的股份划转至山东省财欣资产运营有限公司，发行人已于 2021 年 5 月 13 日完成工商信息变更。

2022 年，根据《关于划转德达公司、城投公司部分股权的通知》（德国资字〔2022〕33 号文件），将德州市人民政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 25% 的股份划转至德州天衢建设发展集团有限公司，发行人已于 2022 年 10 月 10 日完成工商信息变更。

### 三、重大资产重组情况

为有效整合市本级国有资产，促进路桥产业健康运行，进一步夯实和壮大发行人市场化运营的综合实力，从而推动德州经济社会更好更快发展，德州市人民政府国有资产监督管理委员会将山东金鲁班集团有限公司所持有的 18 家路桥板块子公司股权划转至发行人，划转完成后路桥板块公司将由发行人 100% 控股，纳入发行人合并范围，上述路桥板块公司实际控制人为德州市人民政府国有资产监督管理委员会。

本次重大资产重组已于 2022 年 9 月 30 日取得国有资产监督管理部门的批准，截至本募集说明书签署日，本次工商变更手续办理完毕。

上述股权划转经过发行人内部决议通过并经上级部门批复同意，符合公司章程及公司法等法律法规的规定。本次重组不会对发行人发行公司债券的主体资格、决议有效性产生重大不利影响。

### 四、发行人控股股东和实际控制人

#### （一）发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东为德州市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为德州市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，德州市国资委持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

#### （二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

## 1、控股股东和实际控制人基本情况

发行人的控股股东和实际控制人均为德州市国资委，德州市人民政府国有资产监督管理委员会负责市级国有资产的统一监督管理，并根据市政府授权依法对除国有文化企业等特殊领域之外的市级经营性国有资产履行出资人职责。主要职责如下：

（1）贯彻执行企业国有资产监督管理工作法律法规和方针政策，起草有关地方性法规、政府规章草案。

（2）根据市政府授权，依法履行出资人职责，监管所出资企业的国有资产，承担监督所出资企业国有资产保值增值的职责。

（3）负责拟订优化市属国有资本布局结构的规划，提出市属国有资本战略性调整、产业及企业重组整合的方案，推动国有资本有序进退。

（4）负责市属国有资本授权经营体制改革，按照权限承担组建、改建国有资本投资运营公司有关工作。分类推进国有企业改革，指导推进所监管企业股份制改革和混合所有制改革。承担市深化国有企业改革工作领导小组日常工作。

（5）会同其他股东制定、修改所出资企业章程，审议董事会报告。审批所出资企业年度财务预算和决算方案。根据有关法律法规和权限，决定所出资企业合并、分立、改制等关系国有资产出资人权益的重大事项。

（6）指导所监管企业完善公司法人治理结构。推行职业经理人制度。按照管理权限和法定程序任免、委派相关企业领导人员。指导所监管企业党建工作和人才队伍建设。

（7）参与制定市属国有资本经营预算有关管理制度和办法，提出所出资企业国有资本经营预算建议草案。监督所出资企业上缴国有资本收益。制定企业负责人经营业绩考核制度和薪酬管理制度，组织对所出资企业负责人进行年度和任期考核，确定负责人薪酬和奖惩。推进所监管企业实施经营管理者中长期激励。

（8）监测市属国有资本运营质量，监督企业财务状况。推动所监管企业实施财务等重大信息公开。负责企业国有资产基础管理，监督国有资产进场交易。依法对县(市、区)企业国有资产监督管理工作进行指导和监督。

（9）负责完善所监管企业审计监督体系，组织实施出资人审计，对国有资产流失或有关事项实施稽查。按照权限对违规决策经营造成国有资产损失的负责人实施责任追究。

（10）完成市委、市政府交办的其他任务。

（11）职能转变。按照党中央、国务院关于转变政府职能、深化放管服改革的决策部署，认真落实省、市深化“一次办好”改革的要求，以管资本为主加强国有资产监管，进一步推进职能转变，取消、下放、规范整合部分监管事项，强化依法、分类、阳光监管，优化监管流程，重点管好国有资本布局、规范资本运作、提高资本回报、维护资本安全，有效防范国有资本流失，全面加强党的建设，不断提高监管效能和服务质量。

## 五、发行人股本总额及股权结构

### （一）发行人股东情况及股本总额

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为 30 亿元，股东为德州市人民政府国有资产监督管理委员会，认缴出资额 15 亿元，持股比例 50.00%；德州天衢建设发展集团有限公司，认缴出资额 7.5 亿元，持股比例 25.00%；德州财金投资控股集团有限公司，认缴出资额 5 亿元，持股比例 16.67%；山东省财欣资产运营有限公司，认缴出资额 2.5 亿元，持股比例 8.33%。实际控制人为德州市人民政府国有资产监督管理委员会。公司股本总额及股东持股情况如下：

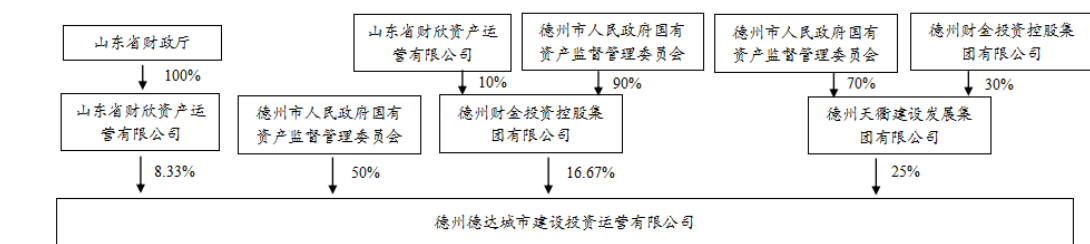
**表：截至本募集说明书签署日发行人股权结构情况**

单位：万元、%

出资人名称	出资方式	认缴出资金额	占比
德州市人民政府国有资产监督管理委员会	货币资金	150,000	50.00
德州天衢建设发展集团有限公司	货币资金	7,5000	25.00
德州财金投资控股集团有限公司	货币资金	50,000	16.67
山东省财欣资产运营有限公司	货币资金	25,000	8.33
合计	-	300,000	100.00

### （二）发行人股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



报告期内发行人控股股东、实际控制人不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为，不存在债务违约等负面情形，不存在重大负面舆情，不存在可支配的发行人股权存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项。

### （三）发行人的重要权益投资情况

#### 1、发行人子公司的情况

##### （1）子公司基本情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人直接或间接拥有 50%以上权益性资本的子公司及拥有 50%以下（含 50%）权益性资本但对其实质上拥有控制权的子公司情况如下：

表：发行人全资、控股子公司、二级子公司及三级子公司情况表

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式	关联关系
1	德州德达资产管理有限公司	基础设施建设	100.00	投资设立	一级子公司
2	德州德发资产管理有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
3	德州市东建置业有限公司	房地产业	100.00	股权划转	一级子公司
4	德州市绿景置业有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
5	德州德达颐养健康管理有限公司	社会服务	100.00	投资设立	一级子公司
6	德州市医养健康有限公司	专业技术服务业	100.00	投资设立	一级子公司
7	德州凯兴工贸有限公司	专用设备制造	100.00	股权划转	一级子公司
8	德州市广川宾馆有限责任公司	住宿、餐饮	100.00	股权划转	一级子公司
9	德州市能源发展有限公司	商务服务	100.00	投资设立	一级子公司
10	德州高新热力有限公司	供热服务	100.00	股权划转	二级子公司
11	德州德信能源有限公司	供气工程施工	100.00	投资设立	二级子公司
12	德州市热力发展有限公司	供热服务	100.00	股权划转	二级子公司
13	德州市海特热电工程有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
14	衡水宏宇保温材料有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
15	德州中燃城市燃气发展有限公司	燃气销售	50.00	股权划转	二级子公司

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式	关联关系
16	德州金跃燃气工程安装有限公司	供气工程施工	100.00	投资设立	三级子公司
17	德州中燃液化气有限公司	燃气销售	100.00	投资设立	三级子公司
18	德州金威燃气有限公司	燃气销售	75.00	投资设立	三级子公司
19	德州市蓝天燃气工程有限公司	燃气销售	70.00	股权划转	三级子公司
20	德州新农村建设发展有限公司	农田水利基础设施建设	96.19	投资设立	一级子公司
21	山东德实建筑工程有限公司	建筑施工	75.00	投资设立	一级子公司
22	德州进德实业发展有限公司	建筑施工	100.00	股权划转	一级子公司
23	德州东达置业有限公司	房地产开发	51.00	股权划转	一级子公司
24	德州市金盾保安服务有限责任公司	安保服务	100.00	投资设立	一级子公司
25	德州德达应用技术服务有限公司	房屋建筑业	100.00	股权划转	一级子公司
26	德州德达地产有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
27	德州德达投资有限公司	商务服务业	100.00	投资设立	一级子公司
28	上海新肯智能科技有限公司	专业技术服务业	100.00	股权划转	二级子公司
29	山东德达路桥有限责任公司	土木工程建筑业	100.00	投资设立	一级子公司
30	德州德单高速公路建设有限公司	商务服务业	100.00	股权划转	一级子公司
31	高德公路建设（德州）有限公司	商务服务业	100.00	股权划转	一级子公司
32	德州市德达综合服务有限公司	批发业	100.00	投资设立	二级子公司
33	德州德达绿能热力有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
34	德州德达清洁能源有限公司	燃气销售	66.66	股权划转	二级子公司
35	平原县金鲁班运输有限公司	运输服务	100.00	股权划转	三级子公司
36	山东德盟检验检测有限公司	专业技术服务业	46.67	投资设立	二级子公司
37	山东键心堂中药饮片有限公司	医药零售	51.00	收购增资	二级子公司
38	山东德达国际贸易有限公司	贸易	100.00	投资设立	一级子公司

## （2）企业主要子公司

### 1）德州德达资产管理有限公司

住所：山东省德州市经济技术开发区宋官屯街道办事处晶华路 368 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘炳全

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2018 年 3 月 19 日

统一社会信用代码：91371400MA3MTDYU8P

经营范围：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；食品销售；房地产开发经营；出版物批发。一般项目：以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；

酒店管理；市场营销策划；专业设计服务；停车场服务；机动车充电销售；日用百货销售；会议及展览服务；外卖递送服务；居民日常生活服务；化妆品零售；洗染服务；洗烫服务；健身休闲活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州德达资产管理有限公司资产总计为 26,603.71 万元，负债合计为 13,446.24 万元，所有者权益合计为 13,157.48 万元；2021 年度实现营业收入 1,588.31 万元，净利润 147.47 万元。

## 2) 德州市医养健康有限公司

住所：山东省德州市经济技术开发区长河街道办事处长河大道东建德州花园 C9-01 商业房

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘晶

注册资本：50,000.00 万元

成立日期：2021 年 9 月 3 日

统一社会信用代码：91371400MA94TTRU1W

经营范围：一般项目：养生保健服务（非医疗）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；康复辅具适配服务；餐饮管理；物业管理；家政服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：检验检测服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州市医养健康有限公司资产总计为 932.31 万元，负债合计为 0.25 万元，所有者权益合计为 932.06 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润-83.23 万元。

## 3) 德州市能源发展有限公司

住所：山东省德州市经济技术开发区长河大道 1515 号东方夏威夷综合楼 11 楼

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈晓静

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2017 年 6 月 5 日

统一社会信用代码：91371400MA3DRRLB9U

经营范围：一般项目：建筑材料销售；木材销售；建筑用钢筋产品销售；煤炭及制品销售；供应链管理服务；国内货物运输代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；销售代理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；机动车充电销售；充电桩销售；集中式快速充电站；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；站用加氢及储氢设施销售。许可项目：燃气经营；热力生产和供应；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；燃气汽车加气经营。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州市能源发展有限公司资产总计为 269,793.21 万元，负债合计为 153,724.60 万元，所有者权益合计为 116,068.61 万元；2021 年度实现营业收入 80,872.14 万元，净利润 5,923.07 万元。

#### **4) 德州新农村建设发展有限公司**

住所：德城区湖滨中大道 1268 号

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：刘潇

注册资本：31,525.00 万元

成立日期：2010 年 10 月 23 日

统一社会信用代码：91371400564074945D

经营范围：农田水利基础设施建设；河道治理；从事农村土地承包经营权流转服务；在规划范围内从事农民原有住房拆迁、土地复垦、农民安置房建设及辅助性商业开发；挂钩建设用地整理出让；配套基础设施建设；房地产开发；市政工程建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州新农村建设发展有限公司资产总计为 1,188,625.04 万元，负债合计为 223,000.00 万元，所有者权益合计为 965,625.04 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润 282.27 万元。

#### **5) 德州市金盾保安服务有限责任公司**

住所：德州市德城区东地办事处文化路 30 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：劭智军

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：1992 年 5 月 20 日

统一社会信用代码：91371400723266400H

经营范围：一般项目：安全咨询服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；船舶自动化、检测、监控系统制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；通信设备制造；通信设备销售；安防设备制造；安防设备销售；防火封堵材料生产；防火封堵材料销售；物业管理；物业服务评估；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；汽车租赁；档案整理服务；财务咨询；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）前置许可：门卫、巡逻、守护、押运、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州市金盾保安服务有限责任公司资产总计为 10,552.76 万元，负债合计为 1,325.20 万元，所有者权益合计为 9,227.56 万元；2021 年度实现营业收入 10,997.66 万元，净利润 2,113.08 万元。

#### **6) 德州德达地产集团有限公司**

住所：德州经济技术开发区东建德州花园 C10 商业 2 层

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：时敬涛

注册资本：100,000.00 万元

成立日期：2019 年 9 月 27 日

统一社会信用代码：91371400MA3QN1JPXJ

经营范围：房地产开发经营；建材销售；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；房产信息咨询服务；停车场服务；建筑安装工程、建筑装修工程施工。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州德达地产集团有限公司资产总计为 603,527.20 万元，负债合计为 506,881.82 万元，所有者权益合计为 96,645.38 万元；2021 年

度实现营业收入 90,440.43 万元，净利润-1,142.88 万元。

## 7) 德州德达投资有限公司

住所：德州市德城区湖滨中大道 1268 号 1207 室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：宋平

注册资本：50,000.00 万元

成立日期：2019 年 11 月 26 日

统一社会信用代码：91371400MA3R2MWJ7A

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；企业管理咨询；国内贸易代理；金属矿石销售；金属材料销售；金属制品销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；石油制品制造（不含危险化学品）；再生资源销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，德州德达投资有限公司资产总计为 23,105.48 万元，负债合计 0 万元，所有者权益合计为 23,105.48 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润-253.10 万元。

## 2、发行人合营、联营企业情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要合营或联营企业情况如下：

单位：万元、%

序号	参股公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
1	山东金鲁班集团有限公司	300,000.00	39.11	交通项目技术经济咨询服务；公路机械设备租赁、维修；建筑机械销售、租赁、公路工程材料销售
2	德州市城市建设投资发展集团有限公司	100,000.00	25.00	城市开发和基础设施的投融资、建设、运营和管理
3	德州市交通运输投资发展集团有限公司	101,000.00	20.00	交通基础设施项目建设、经营和管理，交通运输服务
4	德州德达智慧教育投资有限公司	300.00	49.00	教育领域投资、咨询
5	德州国新财汇基金管理有限公司	1,000.00	26.00	基金投资
6	德州金昊天然气开发利用有限责任公司	1,000.00	30.04	CNG 汽车加气。汽车零配件、润滑油零售
7	德州市诚德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	78,001.00	33.33	基金投资
8	德州蕾娜范养老服务有限公司	250 万欧元	30.00	养老服务
9	德州哈特瑞姆医院管理有限	10,909.09	45.00	医院管理服务

序号	参股公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
	公司			
10	和智信（山东）大数据科技有限公司	4,900.00	40.00	信息技术开发、技术咨询

### （1）山东金鲁班集团有限公司

山东金鲁班集团有限公司（以下简称“金鲁班公司”）于2006年成立，并依法取得了德州经济技术开发区工商行政管理局核发的913714007961936010号《企业法人营业执照》。金鲁班公司现有注册资本30亿元，法定代表人为王力同。该公司经营范围包括：建筑工程、公路工程、桥梁工程、港口工程、市政公用工程、园林工程的投资、建设、施工、勘察、设计、监理、咨询；公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程施工（凭有效资质证经营）；建筑机械租赁、销售与维修；建筑材料（不含木材）、公路工程材料销售；房地产开发经营（凭有效资质证经营）；房屋租赁、仓储服务（不含危化品）；设计制作、代理、发布国内广告业务（不含固定形式印刷品广告）；蔬菜、花卉种植；物业管理（凭有效资质证经营）。

截至2021年12月31日，金鲁班公司资产总计为2,600,290.27万元，负债合计为1,896,189.49万元，所有者权益合计为704,100.78万元，2021年度金鲁班公司实现营业收入300,723.69万元，净利润为4,802.32万元。

### （2）德州市城市建设投资发展集团有限公司

德州市城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“城投公司”）于2017年1月成立，统一社会信用代码为91371400MA3D5WPM8Y，公司注册资本100,000万元，法定代表人为王瑜。经营范围为：城市开发和基础设施的投资、建设、运营和管理；土地开发整理、工程建设、规划勘察设计与咨询；房地产开发和物业经营；政府授权范围内的投资与经营业务。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，城投公司资产总额2,062,032.44万元，负债总额957,338.62万元，所有者权益1,104,693.82万元；2021年度，公司实现主营业务收入265,748.45万元，净利润34,175.81万元。

### （3）德州市交通运输投资发展集团有限公司

德州市交通运输投资发展集团有限公司（以下简称“交投公司”）于2017年

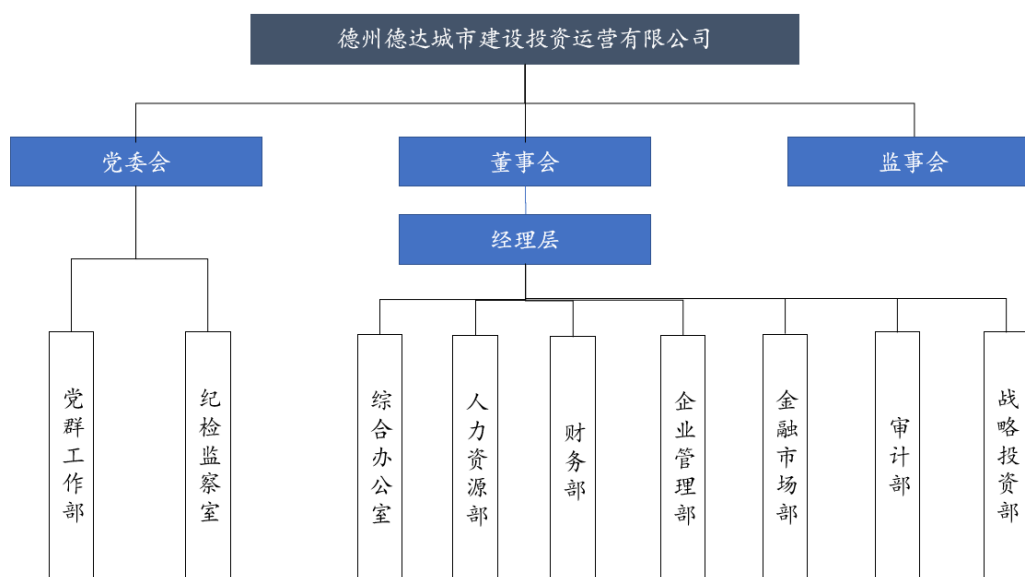
1月成立，统一社会信用代码为91371400MA3D5RB21U。公司注册资本101,000万元，法定代表人为张海辉。经营范围为：交通基础设施项目建设、经营和管理，提供交通运输、交通信息服务，仓储物流服务（不含化学危险品），交通运输项目投资、资本运营；停车场管理服务；客运站经营（候车室）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，交投公司资产总额656,333.26万元，负债总额381,363.45万元，所有者权益274,969.81万元；2021年度，公司实现主营业务收入264,390.96万元，净利润5,171.37万元。

## 六、发行人组织结构及法人治理结构

### （一）发行人组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构关系如下图所示：



发行人的各职能部门主要职能如下：

#### 1、综合办公室

负责公司综合文秘工作；负责公司企业文化管理制度，完善企业文化体系；制定公司对外宣传规范，并监督执行；负责信息化建设；负责公司品牌宣传与管理；负责公务接待、车辆管理、办公用品等管理工作。

#### 2、人力资源部

负责制定人力资源战略规划和人员配置计划；负责组织策划对员工培训管理；负责公司薪酬体系的建立和管理；负责组织制定及完善公司绩效管理方案和制度；

负责组织公司绩效考核工作；组织制定招聘管理制度，组织落实员工招聘工作。

### **3、财务部**

负责公司财务核算及管理；负责对公司进行财务分析，形成财务分析报告，汇总公司整体分析报告；及时编制公司会计报表；负责参与公司经营计划的制定工作；负责审核公司各部门及子公司预算，并编制公司全面预算管理方案，监督公司预算方案的执行情况；参与公司合同签订，从税务角度审核合同；负责对子公司的财务垂直管理；配合内外部审计部门单位，进行审计工作。

### **4、企业管理部**

负责公司日常经营管理，经济运行考核；负责流程、内控与风险体系建设；负责公司不动产产权管理工作；负责做好资产经营工作；负责维护公司安全管理；负责合同与法务管理；对公司名下不动产产权管理；负责公司遗留问题处置。

### **5、金融市场部**

负责维护融资渠道管理；负责制定公司融资计划；负责制定公司融资方案；负责开展信贷融资工作；负责开展债券融资工作；负责公司各类融资业务的还本付息工；负责根据上级安排对外提供增信担保工作；负责建立公司融资、担保业务明细台帐。

### **6、审计部**

负责对公司财务审计；负责对公司内部管理制度和规范运行进行内控审计；对公司关键岗位进行经济责任审计；负责风险管理审计；负责子公司绩效考核跟踪审计；对公司特定、专项经济活动进行审计。

### **7、纪检监察室**

负责党风廉政纪律检查和监督；推进党风廉政建设，加强廉政教育工作；负责公司违纪违规惩处。

### **8、党群工作部**

负责公司党委的组织建设、思想建设、作风建设、制度建设；负责公司工会的日常事务；负责公司团委的日常事务。

### **9、战略投资部**

负责战略规划与管理、投资计划与投资审核、战略性投资业务拓展、投资项目管管理、投资风险控制、招商引资、投资新设子公司的产权管理。

## （二）发行人治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《德州德达城市建设投资运营有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。发行人依法设立了股东会、董事会和监事会，并依据《公司章程》，行使各自的职权。

### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非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）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会（或不设监事会的监事）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议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。公司存续期间，山东财欣公司除参加与所持股权收益和处置有关的股东会并表决外，其他股东会事项的表决权均委托德州市国资委代为行使，公司股东会相关文件及决议应及时抄送山东财欣公司。但涉及公司股东收益权、处置权和知情权的重大事项，包括但不限于利润分配、注册资本增减、重大资产划转、公司股权处置、公司章程制订和修改等，德州市国资委应事先与省财欣公司充分协商。

股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议依照规定的时间按时召开。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会提议召开临时会

议的，应当召开临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东。股东会应当对所议事项的决定作出会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名（或盖章）。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事会召集和主持；监事会不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

## **2、董事会**

公司设董事会，成员为十一人，其中，由股东会选举产生三人，由德州市人民政府国有资产管理委员会委派一人，外部董事为六人，职工大会选举职工董事一人。董事任期三年，任期届满，经连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）负责召集股东会议，负责向股东会议报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）审定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，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。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

## **3、监事会**

公司设监事会，成员为三人，其中职工代表二人、职工代表兼监事会主席一

人，由职工大会选举产生。监事会成员任期三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事长不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）其他职权。

监事可以列席董事会会议。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。监事会的监事行使职权所必需的费用，由发行人承担。

#### **4、经理**

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，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）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者拟聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

近两年，公司管理层依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的作用。

#### **（三）内部管理制度**

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

## **1、财务管理制度**

发行人依据《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及其他相关法律法规，结合公司实际情况制定了《财务管理制度》。该制度主要包括财务人员管理、会计核算管理、财务预算管理、资金管理、流动资产资产管理、固定资产管理、无形资产资产管理、其他资产管理、投资管理、融资及担保管理、收入、成本、费用管理、税务管理、财务报告管理、财务会计档案管理和财务风险管理等章节，统一和规范公司财务行为，细化财务管理流程，提升公司整体财务工作质量，增强财务风险防范能力，实现国有资产保值增值目标。

## **2、预算管理制度**

发行人依据财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》、《企业内部控制应用指引第 15 号—全面预算》及市国资委《关于加强市属国有企业财务管理工作的指导意见》等相关规定，结合公司实际情况制定了《预算管理制度》。该制度遵循的基本原则包括坚持战略引领，年度预算必须支撑和落实战略发展规划；坚持价值导向，年度预算必须以效益优先，体现企业价值最大化；坚持积极稳健，年度预算必须量力而行、以收定支、积极稳健；坚持权责对等，年度预算必须实现权利和责任、投入和回报的有效平衡和匹配，确保预算编制的可行性；坚持上下结合，分级实施，配合高效。预算管理贯穿于公司及各权属企业经营活动的各个环节，是提升公司整体绩效和管理水平的重要工具。

## **3、内部审计管理制度**

发行人依据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》、《企业内部控制基本规范》、《公司章程》等相关规定，结合公司实际情况制定了《内部审计管理制度》。公司党委会、董事会是公司内部审计工作的领导机构，主要职责为审批审计管理制度；批准企业内部年度审计计划；决定重大审计事项；审批内部审计报告；其他重要审计事项。公司内部审计范围包括财务审计、内控审计、基建项目审计、风险管理审计、合同审计、经济责任审计、权属公司绩效考核跟踪审计、专项审计和董事会授权的其他审计。该制度有利于提高公司内部审计工作质量，充分发挥内部审计在完善公司治理、促进公司内部控制有效运行、改善公司风险管理方面的作用。

## **4、投资管理办法（试行）**

为依法履行出资人职责，推动公司投资科学化、规范化，更好落实国有资产保值增值责任，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《山东省省属企业投资监督管理办法》《关于全面加强市属国有企业监管的意见（试行）》《德州市市属国有企业投资监督管理办法》等法律法规和文件，结合实际情况制定了《投资管理办法（试行）》。该制度对项目投资管理权限及流程进行规范，对项目投资的前期工作进行充分的论证，形成相关的公司决议。投资后，对项目进行监控管理及后期的退出方式进行规范。

### **5、融资管理制度（试行）**

为了规范公司的融资行为，加强融资管理，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，根据相关法律法规，结合公司实际情况制定了《融资管理制度（试行）》。在公司融资管理原则和控制目标的前提下，明确了融资的申请与决策流程，制定了融资细则，并依据公司的经营状况、现金流量等因素，进行合理安排借款的偿还期和归还借款的资金来源。

### **6、担保管理制度（试行）**

为了规范公司的担保行为，有效防范公司担保风险，确保公司资产安全，促进公司健康稳定发展，根据相关法律法规，结合公司实际情况制定了《担保管理制度（试行）》。董事会负责对公司及各控制公司的担保事项进行审议，超出董事会决策范围的提交股东会审议。公司党委会负责对公司及各权属公司担保事项进行研究讨论，讨论通过后报送至公司董事会审议。公司经理层办公会负责监督股东会和董事会已批准的担保事项的实施。

### **7、资产管理制度（试行）**

为建立产权清晰、权责明确的资产管理、监督和营运体系，加强公司资产管理，规范产权行为，实现国有资产保值增值，增强工作可操作性，根据《中共德州市委、德州市人民政府关于全面加强市属国有企业监管的意见（试行）》（德发〔2017〕12号）、《德州市市属国有企业重大事项核准备案实施细则（试行）》（德国资办〔2018〕1号）和公司《财务管理制度》等，结合工作实际公司制定了《资产管理制度（试行）》。该制度以管理规范、责任明确、配置合理、效益优先为原则，对非生产性、非经营性固定资产及无形资产采购，资产调拨（公司之间资产无偿调拨），资产变动（单位内部）、合并、分割，资产盘点，资产抵押，

资产维修，资产报废，资产处置，资产捐赠，资产租赁行为制定了申请审批权限及流程。

## **8、战略管理制度**

为了加强公司战略管理工作，明确公司各层级在战略管理中的职责和相关工作关系，从而营造公司核心竞争力，确保公司在未来市场竞争中占据优势地位，公司制定了《战略管理制度》。该制度对组织体系与权责划分、战略管理的要求、战略管理的程序、战略规划立项、制定、审核批准、战略规划的实施、战略规划实施的监督检查、战略规划的调整 and 战略规划文档归档、保管和查阅等方面进行了明确规定。

## **9、经营管理制度**

为加强公司的经营管理水平，提升公司的经营管理的战略导引性、资源协同性、信息沟通及时性，为公司的决策和政策制定提供依据，为业务板块及权属公司的发展提供支持，公司制定了《经营管理制度》。该制度规定了公司企业管理部为公司经营管理部门，负责公司经营计划编制与审核、权属公司经营计划分解与下达、经营分析会议的筹备组织、经营分析报告的撰写、经营计划调整方案制定、权属公司经营情况的日常监管与协调、经营政策的调研与制定、经营专项工作的组织与执行。

## **10、关联交易制度**

为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联方的合法权益，根据《公司法》及《公司章程》等的规定，结合公司实际情况制定了《关联交易制度》。该制度旨在加强关联交易管理，规范关联交易行为，统一关联交易方法，确保关联交易合法、合规，用于管理发行人的关联交易业务。制度的内容包括关联交易及关联人、回避制度、关联交易的程序、关联交易的定价机制等章节，明确了合法合规和公平交易的基本交易准则，规定了关联交易的定价原则和定价。

## **11、债券信息披露管理制度**

为规范公司在发行债券的信息披露行为，维护市场秩序，保护市场参与者合法权益，根据《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定及相关法律法规，公司制定了《债券信息披露管理制度》。公司

信息披露管理制度的建立和完善，有利于加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益。

## **12、重组对发行人公司治理产生的影响**

发行人对路桥板块公司实施资产重组后，将对合并后的业务进行全面梳理。发行人以价值最大化为目标，坚持市场化运作，以资本运营为中心，以跨产业投资与资产管理为重点，坚持培育发展和并购重组相结合、战略性投资和财务性投资相结合，不断提升战略管理、资本增值、创新驱动、风险防控能力，做好整合，包括对标的公司管理层、组织架构以及与其他各子公司的协调管理，从而使发行人业务运营层面得到更加有效地整合，使协同效应得到更好的释放。

### **（四）相关机构报告期内运行情况**

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

### **（五）发行人的独立性情况**

发行人具有独立完整的资产、人员、机构、财务和业务体系，是自主经营、独立核算、自负盈亏的独立法人，不存在被控股股东占用资金、资产的情况。

#### **1、资产方面**

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产，包括土地房产、办公设备等。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。

#### **2、人员方面**

发行人现任总经理、监事等高级管理人员的产生符合法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》的有关规定。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

#### **3、机构方面**

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

#### 4、财务方面

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

#### 5、业务方面

发行人的主营业务为城市基础设施建设、土地整治服务、租赁业务、供气供热、房地产等。股东有德州市人民政府国有资产监督管理委员会、德州财金投资控股集团有限公司和山东省财欣资产运营有限公司，德州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。发行人及其下属子公司及二级子公司均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。

### 七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

#### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

表：公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况表

姓名	年龄	职位	任职期限
李松叶	52	董事长、法定代表人	2019 年 5 月至今
吕光坤	53	总经理	2022 年 10 月至今
马忠峰	52	董事	2016 年 8 月至今
王玲	50	董事	2020 年 1 月至今
门学林	58	董事	2020 年 1 月至今
刘洪涛	49	外部董事	2022 年 10 月至今
郑礼	56	外部董事	2022 年 10 月至今
刘振江	42	外部董事	2022 年 10 月至今
马文洪	57	外部董事	2022 年 10 月至今
李伟	43	外部董事	2022 年 10 月至今
钟联营	60	外部董事	2022 年 10 月至今
江疆	30	职工董事	2020 年 4 月至今
吴卫国	45	职工监事（监事会主席）	2018 年 12 月至今
郭泽林	53	职工监事	2018 年 12 月至今

姓名	年龄	职位	任职期限
梁晶	52	职工监事	2018 年 12 月至今
陈晓静	51	副总经理	2020 年 10 月至今
赵延彬	53	副总经理	2019 年 12 月至今

公司董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

### 1、董事简历

（1）李松叶，男，汉族，1971 年生。历任陵县宋家镇党委副书记；滋镇党委副书记、镇长；钱孙镇党委副书记、镇长；陵城镇党委副书记、镇长；丁庄乡党委书记；陵县县委办公室主任；庆云县县委常委、县委办公室主任；庆云县县委常委、常务副县长；德州市交通运输投资发展集团副董事长、党委副书记，现任德州德达城市建设投资运营有限公司董事长、党委书记。

（2）马忠峰，男，1971 年生。历任德州市公路局工会科员、路政科副科长；陵县收费站党支部书记、主任；临邑公路局党支部书记、局长；乐陵公路局党支部书记、局长；滨德高速公路乐陵管理处党支部书记；山东金鲁班集团有限公司党委副书记、董事；现任德州德达城市建设投资运营有限公司党委副书记、董事。

（3）王玲，女，汉族，1973 年生，大学学历。历任德州市公路管理局技术员、科员；德州市公路管理局团委书记兼党委办公室副主任；山东金鲁班集团有限公司党委委员、董事、工会主席。现任德州德达城市建设投资运营有限公司董事、党委委员。

（4）门学林，男，汉族，1965 年生，大学学历。历任陵县工业公司财务科会计；德州热电厂主管会计；德州市政府投融资管理中心科员副部长、土地收储资金审核部副部长、土地收储资金审核科科长；德州市棚户区改造资金管理中心主任。现任德州德达城市建设投资运营有限公司董事。

（5）刘洪涛，男，1974 年生。历任德州市城建开发总公司科员；德州市建委办公室副主任；德州市建设工程监理公司经理；德州市市政建设工程总公司党委书记、总经理；德州市城建开发总公司总经理；现任德州市城市建设投资发展集团有限公司党委委员、副董事长，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（6）郑礼，男，1967 年生。历任德州机床厂设计科技术员；德州市计委固定资产投资科科长、副科长，机电轻纺科科长，基础产业科科长；德州市发展改革委能源交通科科长，固定资产投资科科长；德州市重点建设投资公司副总经理、总经理，党总支部书记、董事长；现任德州财金投资控股集团有限公司党委委员，兼任德州市国鑫投资有限公司党总支部书记、董事长、总经理，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（7）刘振江，男，1981 年出生。历任山东海峡实业有限公司办公室主任；山东华宇工学院汽车工程系学管主任；德州市财金投资有限公司办公室主任、法务部部长、董事会秘书；现任德州财金投资控股集团有限公司党委委员、董事，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（8）马文洪，男，1966 年生。历任庆云县第一中学教师、庆云县第二中学总务处主任、庆云县教育局副局长、庆云县体育活动中心党支部书记、庆云县文化体育局局长、庆云县商务局局长、庆云县科学技术局局长。现任德州市交通运输投资发展集团有限公司党委委员，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（9）李伟，男，1980 年生。历任德州市公路管理局财务科科长、副科级科员、副科长；山东金鲁班集团结算中心主任、财务部部长、融资部部长；德州市交通运输投资发展集团有限公司财务融资部部长；现任德州市交通运输投资发展集团有限公司副总经理，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（10）钟连营，1963 年生，历任德州市造纸厂工人、德州市房屋统建办公室助理会计、德州市房屋建设综合开发总公司会计、德州市房屋建设综合开发总公司会计师、德州市房屋建设综合开发总公司财务科副科长、德州市房屋建设综合开发集团总公司总会计师、德州市房屋建设综合开发集团总公司财务科经理（兼）；现任德州市德房房地产置业担保有限公司党支部书记、董事长，德州德达城市建设投资运营有限公司外部董事。

（11）江疆，男，汉族，1993 年生。历任德州陵城圆融村镇银行股份有限公司客户经理；浙商银行股份有限公司德州分行客户经理；现任德州德达城市建设投资运营有限公司职工董事。

## 2、监事简历

（1）吴卫国，男，汉族，1978 年出生。历任德州市地税局直属征收分局科员；德州市地税局办公室科员、副主任科员、副主任、副主任（主持工作）、主任。现任德州德达城市建设投资运营有限公司党委委员、监事会主席。

（2）郭泽林，男，汉族，1970 年出生。历任山东德建集团项目技术负责人；德州建伟监理公司副经理；德州市城市规划设计研究院科员。现任德州德达城市建设投资运营有限公司安全总监。

（3）梁晶，女，汉族，1971 年出生。历任山东德棉股份有限公司人力资源部科员、科长、副部长、部长；山东德棉集团人力资源部部长；德州兴德棉织造有限公司人力资源部部长、公司副总经济师；现任德州德达城市建设投资运营有限公司人力资源部部长、公司职工监事。

### 3、高级管理人员简历

（1）吕光坤，男，1970 年生，历任德州棉纺织厂动力车间工人、团支部书记、厂团委委员；德州市公路管理局党委办公室干事、办公室副主任，庆云公路局局长、党支部书记，办公室主任，德州市公路勘察设计研究院院长；山东金鲁班集团董事；德州市交通运输投资发展集团有限公司党委副书记；现任德州德达城市建设投资运营有限公司党委副书记、总经理。

（2）陈晓静，女，汉族，1972 年生。历任德州市德城区人民法院书记员；德州市中级人民法院书记员；德州市中级人民法院副科级助审员；德州市中级人民法院司法技术鉴定中心副主任；德州市中级人民法院技术室副主任；德州市中级人民法院技术室副主任、正科级审判员；德州市中级人民法院政治部培训教育处处长、审判员；德州市中级人民法院副县级审判员，组织人事处处长；武城县法院院长、党组书记、四级高级法官，市妇联兼职副主席；现任德州德达城市建设投资运营有限公司副总经理，兼任德州市能源发展有限公司党委书记、董事长。

（3）赵延彬，男，1970 年生。历任德州纺织工业学校会计；德州棉纺织厂（现山东德棉集团有限公司）会计员，资产管理科科长，财务处处长助理，财务部副部长、部长，总经理助理，总会计师，执行董事兼财务总监；现任德州德达城市建设投资运营有限公司副总经理、总会计师。

**（三）董事、监事及高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定**

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；
- 2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；
- 3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；
- 4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；
- 5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定。

#### （四）公司部分董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2022 年 9 月末，发行人现任董事、监事、高级管理人员中，均无海外永久居留权，均非政府公务员。发行人的高级管理人员均符合《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的要求，并按照合法程序产生。

经查询中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、全国法院被执行人信息网（<http://zhixing.court.gov.cn>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn>），并根据公司出具的说明，公司董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》一百四十六条规定的不得担任董事、监事和高级管理人员的情形，任职资格符合《公司法》、《公务员法》以及中组部《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》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合相关法律法规的规定，符合中组部关于国有企业领导任职的相关规定和公司章程的要求，不存在公务员兼职、领薪的情况，符合《公务员法》相关规定。公司的董事、监事和高级管理人员不存在持有公司股份和债券的情况。

截至 2022 年 9 月末，发行人现任董事、监事、高级管理人员企业兼职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况表

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	兼职单位与本公司的关系	兼任职务
李松叶	董事长兼总经理	无	无	无
江疆	职工董事	山东键心堂中药饮片有限公司	发行人参股子公司	董事
王玲	董事	无	无	无
门学林	董事	德州市医养健康有限公司	发行人全资子公司	董事长
		德州市城市建设投资发展集团有限公司	发行人参股子公司	董事
吴卫国	职工监事（监事会主席）	山东德达路桥有限责任公司	发行人全资子公司	董事
		德州市能源发展有限公司	发行人全资子公司	董事
		德州高新热力有限公司	发行人全资子公司	监事
郭泽林	职工监事	德州市能源发展有限公司	发行人全资子公司	董事
		德州德达应用技术开发有限公司	发行人全资子公司	执行董事兼总经理
		德州德达应用技术服务有限公司	发行人全资子公司	执行董事兼总经理
梁晶	职工监事	德州凯兴工贸有限公司	发行人全资子公司	监事
		德州德达投资有限公司	发行人全资子公司	监事
		德州德达地产集团有限公司	发行人全资子公司	董事
		德州市能源发展有限公司	发行人全资子公司	董事

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高管人员的任职程序符合《公司法》及公司章程的规定；发行人董事、监事及高管人员不涉及公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求；发行人董事、监事及高管人员不存在持有发行人股份/权和债券的情况；报告期内发行人董事、监事及高级管理人员不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为，不存在变动频繁或变动人数比例较大的情形。

## 八、发行人主要业务情况

### （一）公司主营业务情况

#### 1、经营范围

发行人经营职能主要包含三个方面，第一承担中心城区市政投资建设；第二承担中心城区土地开发经营；第三运营授权范围内国有经营和准经营性资产。具体来看，主营业务包括城市基础设施建设、土地的开发整理、租赁、供热、燃气

和房地产业务六大板块。其中，基础设施建设板块是发行人收入的主要来源，发行人根据德州市整体规划开展相关业务；租赁板块由于承租人相对稳定，所以收入和利润较为稳定；供热板块虽然收入占比较低，但收入和利润较为稳定；房地产业务受行业政策影响较大，导致收入和利润波动较大。

## 2、公司近三年及一期主营业务构成

公司主营业务范围涵盖基础设施、交通、市政公用事业项目投资建设、运营和管理任务，并负责授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，充分利用资产、资源优势，盘活和优化存量资产和政府资源，加快对重点产业、重点行业投资布局与发展，增强产业领域的影响力。目前，公司主营业务包括基础设施建设、土地整理开发、城市供热、燃气、房地产等几大领域，具有良好、稳定的收益来源。

### （1）收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	151,475.01	41.91	52,888.40	14.29	243,513.86	57.30	267,373.66	61.35
土地开发整理	-	-	162,754.18	43.98	24,416.00	5.75	-	-
供热业务	29,321.19	8.11	37,141.91	10.04	35,205.51	8.28	36,238.99	8.32
租赁业务	4,916.72	1.36	9,564.91	2.58	9,097.86	2.14	9,259.85	2.12
工程建设业务	41,562.31	11.50	12,648.83	3.42	14,418.26	3.39	6,875.53	1.58
房地产	59,830.38	16.55	32,678.38	8.83	46,621.54	10.97	60,499.67	13.88
供气业务	23,122.02	6.40	23,515.66	6.35	26,696.40	6.28	31,613.60	7.25
主营业务收入合计	310,227.63	85.83	331,192.27	89.49	399,969.43	94.12	411,861.31	94.51
其他业务收入合计	51,217.33	14.17	38,876.10	10.51	24,981.11	5.88	23,937.55	5.49
合计	361,444.96	100.00	370,068.37	100.00	424,950.54	100.00	435,798.86	100.00

2019-2021 年，发行人实现营业收入分别为 435,798.86 万元、424,950.54 万元和 370,068.37 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 361,444.96 万元。

2020 年发行人营业收入为 424,950.54 万元，较上年同期相比减少 10,848.32 万元，降幅 2.49%，降幅较小。

2021 年发行人营业收入为 370,068.37 万元，较上年同期相比减少 54,882.17 万元，降幅 12.91%，主要原因为基础设施建设板块收入的减少。

从板块划分来看，基础设施建设板块及土地开发整理板块成为发行人的核心板块和主要收入来源；供热板块收入稳中有升，为发行人带来稳定的现金流；燃气涉及民生服务，收入稳步增加；租赁板块虽然规模较小，但收入非常稳定，是发行人重要的收入补充。

发行人主营业务保持稳定，主要为基础设施建设业务、土地开发业务、整理供热业务、租赁业务、工程建设业务、房地产及供气业务。

近三年及一期，发行人分别实现：

1) 实现基础设施建设收入 267,373.66 万元、243,513.86 万元、52,888.40 万元和 151,475.01 万元，分别占当期营业收入的 61.35%、57.30%、14.29%和 41.91%；2021 年末基础设施建设收入同比降低 190,625.46 万元，降幅 78.28%，主要受工程完工、决算及回购进度所影响。

2) 实现土地开发整理收入 0.00 万元、24,416.00 万元、162,754.18 万元和 0.00 万元，分别占当期营业收入的 0.00%、5.75%、43.98%和 0.00%；2021 年末土地开发整理收入同比大幅增长 138,338.18 万元，增幅 566.59%，2022 年 1-9 月土地开发整理收入为 0.00 万元，变动幅度较大，主要受德州市财政回购建设用地指标计划所影响。

3) 实现供热业务收入 36,238.99 万元、35,205.51 万元、37,141.91 万元和 29,321.19 万元，分别占当期营业收入的 8.32%、8.28%、10.04%和 8.11%；

4) 实现租赁业务收入 9,259.85 万元、9,097.86 万元、9,564.91 万元和 4,916.72 万元，分别占当期营业收入的 2.12%、2.14%、2.58%和 1.36%；

5) 实现工程建设收入 6,875.53 万元、14,418.26 万元、12,648.83 万元和 41,562.31 万元，分别占当期营业收入的 1.58%、3.39%、3.42%和 11.50%；

6) 实现房地产收入 60,499.67 万元、46,621.54 万元、32,678.38 万元和 59,830.38 万元，分别占当期营业收入的 13.88%、10.97%、8.83%和 16.55%；

7) 实现供气业务收入 31,613.60 万元、26,696.40 万元、23,515.66 万元和 23,122.02 万元，分别占当期营业收入的 7.25%、6.28%、6.35%和 6.40%；

8)实现其他收入 23,937.55 万元、24,981.10 万元、38,876.10 万元和 51,217.33 万元，分别占当期收入的 5.49%、5.88%、10.51%和 14.17%。

发行人的其他业务主要包括利息及管理费收入、绿化收入及 2018 年新纳入合并范围的德州市金盾保安服务有限公司押运收入、德州市广川宾馆的酒店收入及燃气公司销售燃气具收入等。

## （2）成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	144,107.07	43.62	50,767.43	16.16	235,838.87	63.09	254,022.08	66.84
土地开发整理	-	-	155,003.98	49.34	21,160.53	5.66	-	-
供热业务	29,754.35	9.01	36,523.48	11.63	33,219.05	8.89	35,909.49	9.45
租赁业务	1,739.77	0.53	3,293.49	1.05	3,153.88	0.84	3,207.97	0.84
工程建设业务	38,355.57	11.61	7,508.07	2.39	11,893.55	3.18	4,644.80	1.22
房地产	52,439.07	15.87	18,405.05	5.86	33,545.45	8.97	46,188.21	12.15
供气业务	18,567.22	5.62	18,609.74	5.92	19,933.10	5.33	25,136.88	6.61
主营业务成本小计	284,963.05	86.25	290,111.23	92.34	358,744.43	95.97	369,109.44	97.12
其他业务成本小计	45,419.02	13.75	24,063.30	7.66	15,052.10	4.03	10,944.95	2.88
合计	330,382.07	100.00	314,174.53	100.00	373,796.53	100.00	380,054.39	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 380,054.39 万元、373,796.53 万元、314,174.53 万元和 330,382.07 万元。与营业收入的变动基本保持一致。2021 年随着相关项目的减少导致营业成本有所下降。

## （3）毛利润分析

最近三年及一期，发行人营业毛利润及毛利率构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期毛利润构成情况

单位：万元、%

板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	7,367.94	23.72	2,120.97	3.79	7,674.99	15.00	13,351.58	23.95
土地开发整理	-	-	7,750.20	13.87	3,255.47	6.36	-	-
供热业务	-433.16	-0.13	618.43	1.11	1,986.46	3.88	329.50	0.59
租赁业务	3,176.95	0.96	6,271.42	11.22	5,943.98	11.62	6,051.88	10.86

工程建设业务	3,206.74	0.97	5,140.76	9.20	2,524.71	4.94	2,230.73	4.00
房地产	7,391.31	2.24	14,273.33	25.54	13,076.09	25.56	14,311.46	25.67
供气业务	4,554.80	1.38	4,905.92	8.78	6,763.30	13.22	6,476.72	11.62
主营业务毛利润	<b>25,264.58</b>	<b>7.65</b>	<b>41,081.04</b>	<b>73.50</b>	<b>41,225.00</b>	<b>80.59</b>	<b>42,751.87</b>	<b>76.69</b>
其他业务毛利润	<b>5,798.31</b>	<b>1.76</b>	<b>14,812.80</b>	<b>26.50</b>	<b>9,929.01</b>	<b>19.41</b>	<b>12,992.60</b>	<b>23.31</b>
合计	<b>31,062.89</b>	<b>9.40</b>	<b>55,893.84</b>	<b>100.00</b>	<b>51,154.01</b>	<b>100.00</b>	<b>55,744.47</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人业务毛利分别为 55,744.47 万元、51,154.01 万元、55,893.84 万元和 31,062.89 万元。从毛利构成情况来看，2021 年，发行人实现基础设施建设、土地开发整理、供热业务、租赁业务、工程建设业务、房地产、供气业务、其他业务毛利分别为 2,120.97 万元、7,750.20 万元、618.43 万元、6,271.42 万元、5,140.76 万元、14,273.33 万元、4,905.92 万元和 14,812.80 万元，占营业毛利的比重分别为 3.79%、13.87%、1.11%、11.22%、9.20%、25.54%、8.78%和 26.50%。

2020 年发行人毛利润较 2019 年减少 4,590.46 万元，降幅 8.23%，减少原因为基础设施建设业务收入较上年减少。

2021 年发行人毛利润较 2020 年增加 4,739.83 万元，增幅 9.27%，增加原因为新服务收入，及土地开发整理业务与工程建设业务收入大幅增长所致。

从板块划分来看，毛利润与主营业务收入变动基本保持一致。基础设施建设板块、土地开发整理板块、租赁业务及房地产板块毛利润为发行人主要利润来源，近三年上述板块中基础设施建设和土地开发整理板块利润存在波动，主要因为工程完工、决算及回购进度以及市财政回购建设用地指标计划存在不确定性。其他板块毛利较为稳定，能为发行人带来稳定收入。

#### （4）毛利率分析

表：发行人近三年及一期毛利率构成情况

单位：%

板块名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
基础设施建设	4.86	4.01	3.15	4.99
土地开发整理	-	4.76	13.33	-
供热业务	-1.48	1.67	5.64	0.91
租赁业务	64.62	65.57	65.33	65.36
工程建设业务	7.72	40.64	17.51	32.44
房地产	12.35	43.68	28.05	23.66

供气业务	19.70	20.86	25.33	20.49
主营业务毛利率	8.14	12.40	10.31	10.38
其他业务毛利率	11.32	38.10	39.75	54.28
合计	8.59	15.10	12.04	12.79

近三年及一期，发行人的主营业务毛利率分别为 10.38%、10.31%、12.40% 和 8.14%，总体呈波动上升趋势。2021 年，土地开发整理业务、供热业务和供气业务毛利率较上年有所下降，分别为 4.76%、1.67%和 20.86%；同时增长较大板块为工程建设业务板块与房地产板块，为 40.64%及 43.68%。分业务具体来看：

### 1) 基础设施建设毛利率

近三年及一期，发行人的基础设施建设毛利率分别为 4.99%、3.15%、4.01% 和 4.86%。基础设施建设作为发行人主要收入来源，发行人是经德州市政府授权的从事城市基础设施建设的项目法人，德州市中心城区城市基础设施建设基本由发行人负责，完工后德州市政府按照合作约定支付回购价款对项目进行回购，并给予发行人一定的管理收益，其中管理收益在工程决算基础上（工程结算价加上设计、监理、借款利息等）上浮一定比例，比例一般在 3%~5%之间。

### 2) 土地开发整理毛利率

2020-2021 年，发行人的土地开发整理毛利率分别为 13.33%、4.76%，2019 年度，因德州市土地出让整体安排原因，发行人未实现土地业务相关收入。发行人土地开发整理受德州市政策调整影响较大，未来发行人土地开发板块收益存在一定的波动性。

### 3) 供热业务毛利率

近三年及一期，发行人的供热业务的毛利率分别为 0.91%、5.64%、1.67%和 -1.48%。发行人的供热业务主要由德州市热力发展公司和德州市高新热力公司开展，面向德州市中心城区居民用户提供供热服务。

### 4) 租赁业务毛利率

近三年及一期，发行人的租赁业务毛利率分别为 65.36%、65.33%、65.57% 和 64.62%，发行人主要将自有部分房产进行出租经营，租赁业务成本主要为物业维修和管理成本，因此租赁业务的毛利率较高，2019 年由于土地摊销计入成本，导致毛利率有所下降，但总体上该项业务收入相对稳定。

## 5) 工程建设业务毛利率

近三年及一期，发行人的工程建设业务毛利率分别为 32.44%、17.51%、40.64% 和 7.72%，发行人的工程建设业务主要是子公司泰达市政公司及热力、燃气所属的施工建设。近三年，发行人工程建设业务毛利率波动较大，主要系不同施工主体、不同项目毛利率存在差异所致。

## 6) 房地产业务毛利率

近三年及一期，发行人的房地产业务毛利率分别为 23.66%、28.05%、43.68% 和 12.35%。2019 年，受房地产开发业务经营主体变化影响，毛利率由 2017 年的 27.57% 小幅下降至 2019 年的 23.66%。2020 年，受疫情影响发行人房地产业务营业收入下降 22.94%，但毛利率小幅提升至 28.05%，主要系房地产项目开发速度放缓，开发成本支出减少所致。2021 年，发行人房地产业务毛利率为 43.68%，系房地产开发及销售大幅增长，保持增长趋势。

## 7) 供气业务毛利率

近三年及一期，发行人的供气业务毛利率分别为 20.49%、25.33%、20.86% 和 19.70%，该业务为发行人 2018 年新纳入合并范围的德州市燃气发展有限公司（现已更名为“德州市昆仑燃气有限公司”）、德州中燃城市发展有限公司及其子公司开展。

## （二）发行人所处行业分析

### 1、城市基础设施行业现状及前景

#### （1）我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，对提升城市综合服务功能、改善投资环境、加强区域交流与协作等方面具有重要意义。近年来，我国经济增速放缓、下行压力加大。在此背景下，中央经济工作会议一再强调“稳增长”的经济发展要求，使“稳增长”成为全国经济建设的主基调，其中投资发挥着重要作用。

2019 年度，全国固定资产投资(不含农户)551,478 亿元，比上年增长 5.4%，增速比 1-11 月份加快 0.2 个百分点。从环比速度看，12 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.44%。其中，民间固定资产投资 311,159 亿元，比上年增长 4.7%，增速比 1—11 月份加快 0.2 个百分点。第三产业中，基础设施投资(不含电力、热

力、燃气及水生产和供应业)比上年增长 3.8%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，铁路运输业投资下降 0.1%，1-11 月份为增长 1.6%；道路运输业投资增长 9.0%，增速加快 0.2 个百分点；水利管理业投资增长 1.4%，增速回落 0.3 个百分点；公共设施管理业投资增长 0.3%，增速加快 0.1 个百分点。

2020 年度，全国固定资产投资（不含农户）518907 亿元，比上年增长 2.9%，增速比 1—11 月份提高 0.3 个百分点。其中，民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%，增速提高 0.8 个百分点。从环比速度看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 2.32%。在第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.9%，增速比 1—11 月份回落 0.1 个百分点。其中，铁路运输业投资下降 2.2%，1—11 月份为增长 2.0%；道路运输业投资增长 1.8%，增速回落 0.4 个百分点；水利管理业投资增长 4.5%，增速提高 1.4 个百分点；公共设施管理业投资下降 1.4%，降幅收窄 0.4 个百分点。

2021 年度，全国固定资产投资（不含农户）544547 亿元，比上年增长 4.9%，比 2019 年 1-12 月份增长 8.0%，两年平均增长 3.9%。其中，民间固定资产投资 307659 亿元，比上年增长 7.0%。从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.22%。在第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.4%。其中，水利管理业投资增长 1.3%，公共设施管理业投资下降 1.3%，道路运输业投资下降 1.2%，铁路运输业投资下降 1.8%。

与此同时，我国也是世界上最大的发展中国家，城市基础设施还比较薄弱。截至 2021 年底，中国城镇化率为 64.72%较 2020 年提高了 0.83%，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，我国城镇化率仍处于较低水平。从区域看，整体上东部沿海地区等经济较为发达地带的城市基础设施较为完善，中部经济欠发达地区的城市基础设施一般，西部经济相对落后地区的城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。基础设施的落后在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

十四五规划指出坚持新发展理念。把新发展理念贯穿发展全过程和各领域，构建新发展格局，切实转变发展方式，推动质量变革、效率变革、动力变革，实

现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展。统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。

未来，随着我国总体经济和财政综合实力的稳定增长以及城市化进程的持续推进，基础设施建设的投入将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，我国城市基础设施综合开发规模还将持续经历一段平稳增长的过程。

## （2）德州市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

德州北接河北沧州，南接省会济南，西邻河北衡水，东连滨州，处于环渤海经济圈、京津冀经济圈、山东半岛蓝色经济区以及黄河三角洲高效生态经济区交汇区域，是历史上重要的漕运通道。德州自古就有“九达天衢”、“神京门户”之称，京沪铁路、石德铁路和在建的德龙烟铁路交汇于此，是华东、华北重要的交通枢纽。近年来，德州在经济迅速发展的同时，城镇化建设也取得了较大进展，主城带动、组团发展、城乡一体、统筹推进的新型城镇化格局初步形成。

2019 年，德州市固定资产投资下降 13.6%，其中，第一产业下降 9.8%，第二产业下降 26.9%，第三产业下降 3.5%。基础设施投资比上年增长 16.2%，高于全部投资 29.8 个百分点，成为“稳投资”的关键。其中，电力热力燃气及水的生产和供应业增长 42.9%，交通运输仓储和邮政业基础设施投资增长 409.3%。

2020 年，德州市固定资产投资（不含农户）比上年下降 2.9%，三次产业投资构成为 3.3：33.4：63.3。重点领域中，基础设施投资增长 11.0%，占全部投资比重为 23.4%，比上年提高 2.9 个百分点；“四新”经济投资增长 4.8%，占全部

投资的比重为 51.4%，比上年提高 3.8 个百分点。卫生行业投资增势良好，增长 116.0%，补短板惠民生效果显著；全市 5G 基站正式启动建设，电信、广播电视和卫星传输服务投资增速高达 1157.2%。

2021 年，德州市全年固定资产投资（不含农户）比上年下降 19.6%。分产业看，第一产业投资下降 38.7%，第二产业投资下降 12.7%，第三产业投资下降 22.3%。制造业投资下降 1.9%，民间投资下降 15.6%，基础设施投资下降 27.2%，高技术服务业投资增长 13.3%。

全市房地产开发投资完成 329.59 亿元，比上年下降 19.8%。房屋施工面积 3871.41 万平方米，增长 0.9%。其中，住宅施工面积 3094.45 万平方米，下降 0.3%。房屋竣工面积 607.97 万平方米，增长 19.4%。其中，住宅竣工面积 499.72 万平方米，增长 16.6%。商品房销售面积 736.45 万平方米，增长 6.2%。其中，住宅销售面积 686.17 万平方米，增长 5.5%。商品房销售额 493.61 亿元，增长 5.2%。其中，住宅销售额 471.68 亿元，增长 6.2%。

根据《德州市城市总体规划 2011-2020 年》，未来德州将规划形成“一带三心三城”的水绿天然分隔、组团发展的城市空间结构。在路网建设方面，形成外部成环、内部成网的道路系统，城市道路骨架结构体系归纳为“外围环形，四横五纵”，强调三区快速联通，改善城市南北方向出入口交通不畅问题。铁路方面，在现有京沪铁路、石德铁路、京沪高速铁路、德龙烟铁路基础上新增青太客运专线。公共交通方面，形成“一环一纵”的快速公交系统，中心城区规划建设 2 处公交停车保养站场、6 处公交中心站、27 处公交首末站等，公共交通出行分担率达到 35%。交通枢纽方面，形成东风路德州快速客运站、东风路德州汽车客运中心、天衢城北客运站、高铁德州综合客运站、新华客运站 5 处公交枢纽以及德州火车站、德州东站两处铁路枢纽站。

在市政基础设施规划方面，使用大屯水库、丁东水库和南水北调工程的东线工程作为德州城市水源；到规划期末，建立中心城区污水处理厂共 5 座，包括高铁新区污水处理厂、二屯污水处理厂、德州经济技术开发区污水处理厂、天衢工业园污水处理厂、德州市污水处理厂；规划以华能德州电厂 220kV 系统供电与 500kV 陵县站为中心城区供电主要电源；规划新建电信中心机房 6 座，其中河东新城新建 2 座，高铁新区新建 2 座，老城区新建 2 座；规划德州主导气源为天然气，规划保留东门站、南门站、袁桥门站等，北移天衢门站，启动高压储气工程

建设；城区划分为 4 个供热区域，保留华鲁恒升热电厂供热能力，提升凯元热电厂、华能德州电厂供热能力，高铁新区新建 2 处区域锅炉房。

综上所述，为了适应社会经济持续快速的发展以及人们对市政基础设施要求的提升，德州市政府将继续加大城市基础设施的投资，基础设施建设行业正处于高速发展阶段，发展前景良好。

## **2、土地开发整理行业现状及前景**

### **（1）我国土地开发整理行业现状及前景**

目前，我国土地开发整理业务主要有以下三种基本模式：

#### **1) 工程总承包模式**

土地开发整理企业接受土地储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。土地储备中心按照总建设成本的一定百分比返还企业，作为企业的经营收益。

#### **2) 利润分成模式**

土地开发整理企业接受土地储备中心的委托进行土地开发整理，生地变成熟地之后，经由土地储备中心进行“招拍挂”出让，出让所得扣除开发成本后在政府和企业之间按照一定的比例进行分成。

#### **3) 土地补偿模式**

土地开发整理企业在完成规定的土地开发整理任务后，土地储备中心并不以现金计算，而是给予开发企业一定面积的土地作为补偿。

由于土地是资源类商品，位于房地产产业链的前端，土地开发整理的产品——熟地一直是房地产开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期内将处于增值过程，所以土地开发整理行业的需求稳定，风险较低。另一方面，从土地开发整理业务的基本模式可以看出，土地开发整理行业的收益情况主要与土地的出让价格直接相关。近几年来，我国地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。

2019 年全国土地出让 110,684 宗，成交 86,385 宗；出让面积 347,908.07 万 m<sup>2</sup>，成交面积 272,349.71 万 m<sup>2</sup>；出让地面均价 2,288 元/m<sup>2</sup>，成交地面均价 2,606 元/m<sup>2</sup>。

2020 年全国国有建设用地供应面积 65.8 万公顷，全国国有建设工矿仓储用地供应面积 16.7 万公顷，房地产用地 15.5 万公顷，国有建设基础设施等其他用地供应面积 33.7 万公顷。我国工矿仓储用地占 25.38%，房地产用地占 23.56%，基础设施及其他用地占 51.22%

2021 年全国国有建设用地供应总量 69.0 万公顷，比上年增长 4.8%。其中，工矿仓储用地 17.5 万公顷，增长 4.9%；房地产用地 13.6 万公顷，减少 12.2%；基础设施用地 37.9 万公顷，增长 12.7%。通过土地整治、农业结构调整总体来看，土地开发整理是需求稳定、风险较低且收益可观的行业，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

## （2）德州市土地开发整理行业现状及前景

德州市位于黄淮海平原东部，土地总面积 1,035,767.48 公顷，辖区内耕地资源集中，属于典型的农业区。近年来，德州市城市发展迅速，用地需求呈现逐年增加趋势。德州市在严格保护耕地的基础上，优化土地利用结构和布局，保障了经济社会发展用地。

根据《全市 2020 年 1-12 国有建设用地供应情况》，截至 2020 年 12 月 31 日，德州市共供应国有建设用地 832 宗，面积 2195 公顷。其中，划拨供应土地 227 宗，面积 565 公顷，占供应总面积的 25.74%。出让供应土地 605 宗，面积 1629 公顷，同比减少 0.32%；成交总价款 2,577,129.00 万元，同比减少 21.61%。供应工矿仓储用地 834 公顷，占供应总面积的 38%，同比减少 17.76%；成交价款 283,280 万元，占成交总价款的 11%，同比增加 16.51%。供应房地产用地 848 公顷，占供应总面积的 38.65%，同比增加 30.26%；成交价款 2,353,451 万元，占成交总价款的 91.32%，同比增加 30.26%。其中，供应住宅用地 655 公顷，占房地产用地面积的 77.24%，同比增加 18.08%；住宅用地成交价款 1,935,672 万元，占房地产用地成交总价款的 82.25%，同比增加 17.69%。

根据《全市 2021 年 1-12 国有建设用地供应情况》，截至 2021 年 12 月 30 日，德州市共供应国有建设用地计 2319.77 公顷。按供应方式分析，以划拨方式供应 628.46 公顷，以出让方式供应 1691.30 公顷。按供应结构分析，供应工业仓储用地 819.72 公顷、供应商住用地 736.29 公顷。根据德州市制定的《德州市中心城区 2022 年国有建设用地供应计划》，2022 年国有建设用地供应总量中，商

服用地 136 公顷，占供应总量的 16.67%；工矿仓储用地 225 公顷，占供应总量的 27.57%；住宅用地 315 公顷，占供应总量的 38.60%；公共管理与公共服务用地 103 公顷，占供应总量的 12.62%；交通运输用地 29 公顷，占供应总量的 3.55%；水域及水利设施用地 8 公顷，占供应总量的 0.98%。2022 年，中心城区住宅用地计划供应 315 公顷，其中产权住宅用地 283 公顷（全部为商品住宅用地），租赁住宅用地 32 公顷（全部为保障性租赁住宅用地），无其他住宅用地。

根据《德州市 2022 年 1-4 月国有建设用地供应情况的报告》，截至 2022 年 4 月 30 日，全市共供应国有建设用地 144 宗，面积 576.69 公顷。按供应方式分析，划拨供应土地 38 宗，面积 192.10 公顷，占供应总面积的 33.31%。出让供应土地 106 宗，面积 384.59 公顷，同比增加 16.00%；成交总价款 369756 万元，同比减少 41.36%。

规划期内，随着德州市社会经济的快速发展，对土地的需求量将大幅增加，德州市土地开发整理行业拥有广阔的发展前景。

### 3、城市供热行业现状及前景

#### （1）我国城市供热行业现状及前景

城市供热是利用集中热源，通过供热管网等设施向热能用户供应生产或生活用热能的供热方式。城市供热服务具有可替代性、非排他性、公用性的特点，因此具有了准公用物品的特征，须由政府和市场通过一定的方式结合起来解决供给问题。近年来，随着供热行业的快速发展，全国供热面积和供热量稳定增长。目前，全国集中供热面积约 70 亿平方米，供热管网长度约 20 万公里。

1996 年建设部发布的《建筑节能“九五”计划和 2010 年规划》是我国供热改革史的里程碑式的文件。文件提出我国热计量收费工作要按实际供热量计量收费，才能调动用热和供热双方的节能积极性，建筑节能工作才能真正落实。2014 年，我国城市集中供热蒸汽供热总量为 5.56 亿吉焦，同比增长 4.46%，热水供热总量达 27.65 亿吉焦，同比增长 3.78%。2015 年，我国城市集中供热蒸汽供热总量约为 5.8 亿吉焦，同比增长 4.32%，热水供热总量约为 28.9 亿吉焦，同比增长 4.52%。2015 年，我国供热行业销售收入为 1,557.12 亿元，同比增长 4.02%。随着供热计量改革的进一步完善，供热收费标准化和规范化，将直接促进城市供热行业的销售增长。

供热行业与供水、供电、供气等其他公用行业不同，具有较强的季节性。且不同地区供热长短有所差别，热力供应属于供热地区冬季生活必需品，需求较强，是国家在基础建设领域中重点支持的行业。

未来，随着我国城市建设步伐的加快、城市集体供热覆盖面积的不断提升，城市集体供热技术的改进以及供热计费方式的市场化改革，城市集体供热行业占比将逐年增加。

## （2）德州市城市供热行业现状及前景

德州市集中供暖时间为每年的 11 月 15 日至次年的 3 月 15 日，为期 4 个月。近年来，为改善人民生活质量，德州市大力发展供热事业，相继建设完成了市区供热管网一期、二期、三期工程。2016 年，德州市先后实施了供热管网建设及老旧专营设施改造等系列工程，供热配套设施体系不断完善。与 2011 年相比，德州市集中供热面积增长 82.6%，达到 3,328 平方米。

根据《德州市城市供热 2013-2020 年专项规划》，德州市将充分利用现有管网，对现有集中供热老旧管网进行升级改造，彻底打破城市各供热单位各自为政的供热系统，建立联网联供，互为备用的供热体系，以建设、完善城市热网，完善热源建设为主，实现资源节约，全面实现城市集中供热。在 2020 年前实现新能源供热 650 万平方米，完成规划热源配套高温热水管网建设，满足城市供热需求，在城市中心形成环网，实现供热管网的联网联供。

## 4、天然气行业

### （1）我国天然气行业的现状及发展趋势

随着我国城镇化水平逐步提高，我国城市天然气消费人口和供应消费总量均稳步增长，天然气已经成为 21 世纪国内最重要的能源之一。据统计，2018 我国天然气消费量突破 2,800 亿立方米，加快发展天然气是我国能源供应增加、能源结构优化以及生态环境保护的战略选择。随着我国“西气东输”一期与二期工程、中亚天然气管道、俄罗斯天然气管道以及沿海各天然气接收站建设的完成，加上天然气管网建设规划的出台，我国天然气基础设施的建设进入了投资高潮，天然气在我国的应用将逐渐走向成熟。据统计，我国天然气消费量近十年增长迅速，从 2005 年的 483 亿立方米大幅增长到 2018 年的 2,803 亿立方米，年复合增长率达 14.48%。

随着天然气管道建设的加快以及节能减排和环保要求的不断提高，我国天然气行业呈现供需两旺的态势。自 2005 年以来，我国天然气生产和消费逐年增长。近年来，天然气供应缺口有所扩大，对外依存度逐年上升。据统计，2017 年我国天然气对外依存度上升至 39.40%。受国内经济增速放缓、产业结构调整、气价缺乏竞争力等因素影响，我国天然气消费增速在 2014 年降至个位数，创 2002 年以来的历史新低，远低于 2000-2013 年期间年均 16.1% 的水平。2015 年我国天然气市场需求延续低迷态势，包括自产天然气和进口天然气在内的全年天然气总体供应过剩。但是受季节性用气不均衡、储气库工作气量不足等因素影响，我国天然气淡季被迫压产，冬季仍面临调峰保供压力。

2017 年 3 月，国家发展和改革委员会出台《能源发展“十三五”规划》，重点强调在“十三五”期间，我国要进一步调整不合理的能源结构，控制煤炭资源的使用，加大石油和天然气的开采，按照“挖潜东部、发展西部、加快海域、开拓南方”的原则，通过地质理论创新、新技术应用和加大投入力度等措施，使 2020 年全国一次能源生产量约 40 亿吨标准煤，其中原油、天然气产量分别达到 2 亿吨和 2200 亿立方米，城镇气化率达到 57%，用气人口达到 4.7 亿。文件也强调，在加快石油天然气开采的同时要进一步加快油气输送管道的建设，形成“西部油气东输、东北油气南送、海上油气登陆”的格局，使能源公共服务水平显著提高，实现基本用能服务便利化，缩小城乡居民人均生活用能水平的差距。

## （2）德州市天然气行业的现状及发展趋势

德州市位于山东省北部，居民及非居民户天然气用气量较大。根据《2019 年德州市国民经济和社会发展统计公报》，截至 2019 年末，德州市全年天然气供气量 82439.28 万立方米，增长 12.5%；液化石油气供气量 2.41 万吨，增长 5.2%。自来水供水量 1.76 亿吨，增长 3%。累计建成城市地下综合管廊 11.03 公里，新增 8.97 公里；累计建成海绵城市面积 83.29 平方公里，新增 23.30 平方公里。累计建成运行城市污水处理厂 29 座；新增城市污水处理能力 14.5 万吨/日。新增城市（县城）清洁取暖面积 634.4 万平方米。

2017 年以来，德州市继续深入落实“三去一降一补”五大任务，能源生产运行呈现恢复增长态势。根据《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来德州市将继续完善能源储输网络，加快天然气、石油及成品油输送管网建设，依托大型跨区域油气输送管线，新建或更新改造输送管线，提高油气供应能力。

发展天然气分布式能源、城市燃气供热和热电联供，鼓励发展高效能工业用气，进一步调整优化能源结构。

## 5、房地产行业现状及前景

### （1）我国房地产行业现状及前景

1991 年，我国启动住房制度市场化改革，加之我国城镇化建设的推进，国内房地产行业的市场化速度逐步加快。城镇化进程推进了人口结构的转换，房地产的消费性需求、生产性需求和投资需求快速增长。1991-2016 年，我国城镇化率从 26.9%提升至 57.4%，年均提升 1.2 个百分点；同期，我国商品房销售面积从 0.3 亿平方米上升至 15.7 亿平方米，年均增长率为 17.2%。根据政府的发展规划，我国城镇化率在 2020 年达到 60%，2030 年达到 70%。城镇化水平的持续推进和质量的提升，将为房地产行业提供巨大的发展空间。

2005-2013 年为房地产市场持续快速发展阶段，房价上涨过快、民众住房难、市场投机等问题愈加突出，行业“过热”迹象逐步显现。在此时期，政府开始加强对房地产市场的宏观调控，包括加快建立房地产市场发展的长效机制，推进市场配置与政府保障相结合的住房制度等。2010-2013 年，房地产调控政策更趋于严厉，“国十一条”、“国十条”、“国五条”、“国八条”等政策相继出台。2014 年，随着宏观经济增速下滑及调控政策的持续，房地产市场景气度明显下降，库存问题凸显。地方政府控制土地推出节奏，新入市土地大幅下降；同时，房地产企业以去库存为主要经营目标，开发新项目意愿普遍不强，商品房新开工面积显著缩小，开发投资增速快速回落。2015 年，全年完成房地产开发投资 95,979 亿元，同比增长 1.0%，增速同比下滑 9.3 个百分点。国内房地产行业长期繁荣期结束，开始步入调整期。2016 年，全国房地产开发投资额为 102,581 亿元，同比增长 6.9%，增速较 2015 年回升 5.9 个百分点，同年全国商品房销售面积与销售额分别为 157,349 万平方米和 117,627 亿元，同比分别增长 22.4%和 34.8%。2016-2019 年，存的房地产政策目标，继续坚持住房居住属性定位，落实“分类调控、分地施策”的政策引导。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相

对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

## （2）德州市房地产行业现状及前景

近年来，德州市持续推进棚户区改造、保障房建设速度、加快新型城镇化步伐。根据《关于印发 2020 年中心城区城建计划的通知》（德政发〔2020〕1 号），2020 年中心城区城建计划安排民生改善、公益事业、市政设施、生态环境、安全保障等 5 大类 71 个项目，年度计划投资约 117.49 亿元。一是民生改善类。共 9 个项目，年度计划投资 48.8 亿元。主要有老旧小区和棚户区改造、公共租赁住房等项目。二是公益事业类。共 23 个项目，年度计划投资 32.23 亿元。主要有学校建设、医疗卫生、社会福利、场馆建设等项目。三是市政设施类。共 18 个项目，年度计划投资 15.93 亿元。主要有道路管廊、道路改造、环卫设施完善、电力设施更新等项目。四是生态环境类。共 13 个项目，年度计划投资 17.46 亿元。主要有污水处理、中水回用、公园建设、景区改造等项目。五是安全保障类。共 8 个项目，年度计划投资 3.07 亿元。主要有消防站点、公安国防设施等项目。

2022 年 1 月，德州市住房和城乡建设局联合德州市发展和改革委员会、德州市财政局发布《关于报送 2022 年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的通知》，表示在 2022 年 1 月 1 日起实施的新政策清单中，增加智慧社区建设、老旧小区和棚户区改造等内容，让居住幸福再升级。

其中，推进实施新型智慧城市建设提升行动，2022 年省级财政对经评估达到省新型智慧城市建设地方标准三星级以上的市，根据智慧场景打造、智慧城市和智慧社区建设、城市大脑建设应用等，择优给予最高 1200 万元奖补。

安排省级财政资金、专项债券资金支持老旧小区、棚户区改造，2022 年全年开工改造老旧小区 67.13 万户、棚户区 7.64 万套。扩大保障性租赁住房供给和住房租赁补贴覆盖范围，2022 年省级财政结合中央资金，向 3.4 万户发放租赁补贴。

德州市共计 313 个项目列入计划，共 313 个小区，包括 1164 栋楼、35305 户居民受益，改造建筑面积总计 377.72 万平方米。

未来，德州市将继续推进全市的新城镇化建设，突出抓好城建工程、保障性住房等工作，德州市房地产行业将稳步发展。

### （三）发行人在行业中的地位和竞争优势

德州德达城市建设投资运营有限公司是德州市重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着德州市城市基础设施建设和运营的重要任务，在德州市城市基础设施建设及公共事业领域处于绝对主导地位。

#### 1、行业地位

发行人根据德州市政府授权，从事德州市城区基础设施建设和重大项目建设，房地产开发、土地开发整理、开发及配套设施的建设和运营以及德州市供气、供热等公共事业项目的建设和运营。发行人自成立以来，综合运用企业债券，政策性融资、银行贷款等手段，融资投资约 300 亿元实施了百余项重点项目和民心工程。主要有：市政务服务中心、体育中心、博物馆、大剧院、档案馆、市委党校新校区等；投资建设了袁桥社区、沙王社区、项目东区南部社区、项目东区北部社区四个大社区建设；投资高铁新区、南部生态片区路网和主干道改造项目，承担 2014 年、2015 年棚户区改造项目投资任务。

根据《2018~2020 年德州市国民经济和社会发展统计公报》，德州市 2018-2020 年地区生产总值（GDP）持续增长，分别为 3,380.30 亿元、3022.27 亿元和 3078.99 亿元。按可比价格计算，比上年增长 3.6%。其中，第一产业增加值 327.01 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 1235.87 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 1516.11 亿元，增长 3.3%。三次产业结构由上年的 10.3：41.8：47.9 调整为 10.6：40.2：49.2。

根据《2021 年德州市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年全市地区生产总值（GDP）3488.72 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.3%。其中，第一产业增加值 366.92 亿元，增长 7.7%；第二产业增加值 1435.0 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 1686.8 亿元，增长 8.8%。三次产业结构由上年的 10.8：40.2：49.0 调整为 10.5：41.1：48.4。

图：德州市区位图



目前，德州市平台类企业主要有 5 家，除公司以外，其他的 4 家平台企业有德州财金投资控股集团有限公司，主体评级 AA+，主要承担棚改项目、粮食项目、现代农业、水利等民生项目；德州市城市建设投资发展集团有限公司，主要负责市政道路施工、孵化器 etc 产业园建设；德州市交通运输投资发展集团有限公司，主要负责公交运营、农村公路建设等交通项目投资建设运营工作和山东金鲁班集团有限公司，主要负责公路施工及路桥建设等。

发行人是德州市重要的市政工程和城市基础设施建设的投资及运营主体，在德州市城市基础设施建设领域处于行业优势地位。自成立以来，在德州市政府的大力支持下，公司经营规模和运营实力不断增强，各项业务具有良好的发展前景。

## 2、竞争优势

### （1）区域经济优势

德州市是通往京津地区的“咽喉”，是贯通京津冀都市圈、济南都市经济圈、环渤海经济圈等几大经济圈的重要节点。京沪高铁的建成通车后，德州成功融入京、津大城市“一小时经济圈”，区位优势更加明显。近年来，德州市抓住高铁带来的机遇，启动高铁新区建设，拓展城市空间，大力引进优质企业入驻，崛起了一批现代产业。

### （2）行业垄断优势

发行人作为对市政府授权范围内的国有资产实行统一管理和运营的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、土地开发整理、社会公用事业等重点行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。德州市人民政府为进一步强化发行人的定位优势，在垄断业务的运营等方面给予发行人较大的政策支持。随着德州市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，发行人的业务量和效益将同步增长。

### **（3）政府支持优势**

城市基础设施建设具有典型的社会公益性，社会效益重于经济效益。因此长期以来城市基础设施的建设一般都由地方政府授权的国有经营主体承担完成。发行人作为德州市政府领导下的城市基础设施建设和国有资产运营及管理主体，在相关业务领域得到了德州市政府的大力支持。未来几年，德州市政府对市政基础设施建设每年的投资将处于较高的水平，市政府将继续给予公司有力的支持，为公司的可持续发展提供保障。同时，德州市的城市现代化进程也为公司的发展带来广阔的空间。

### **（4）丰富的项目运作经验**

发行人在城市基础设施建设等领域的投资、建设与运营的过程中形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理机制。项目技术人员专业水平过硬，管理人员具有丰富的项目管理经验，为公司主营业务发展提供了坚实的基础。

### **（5）发行人良好的融资能力**

发行人自成立以来，始终把诚信经营作为企业生存发展的基础，公司与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系，具备了较强的外部融资能力，从而有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人在资本市场融资提供了有效的偿付保证。

## **（四）公司经营方针及战略**

发行人未来的发展方向是成为城投控股集团，主营业务划分为五大业务板块：城市投资开发、能源发展、城市运营服务、医养健康、产业金融与投资等业务板块。

## 1、城市投资开发

包括土地开发整理、项目代建、地产开发、建材设备等贸易、建筑施工、片区开发和产业园区。一是打造一流“宜居宜业的现代化新城”新型城市化样板。承接德州“宜居宜业的现代化新城”基础设施建设的执行需要，支撑保障德州的产业引入、人口导入和经济发展，同时承担德达公司创收创利的企业经济责任。二是转型成为城市投资开发商，保障政府交办任务，搭建生态系统。成为城市增值全价值链布局企业，掌握城市增值价值链上的重要环节，同时以自营为主、以合作或外包为辅的方式整合运作资源，实现城市价值提升。

## 2、城市能源发展

包括能源投资（燃气管网、新能源、分布式能源）、能源贸易、能源分销与服务（燃气和热力）。一是定位升级为德州城市能源综合解决方案服务商。为德州的居民生活、企业发展、机关事业单位运营提供能源保障，打造成为德达公司城市服务的靓丽名片。二是业务布局由热力、燃气分销服务转型升级为能源投资、贸易与服务。突出德达公司的能源产业独特优势，代表德州市开展能源项目投资，同时在保障德州市民生、经济、城市发展的同时，解决自身的发展问题。

## 3、城市运营服务

包括资产管理、安保、城市生活服务（物业、物流等）和环卫一体化等。一是定位升级为以资产管理、安保、城市生活服务、市政环卫等为特色的城市运营服务商。致力于提升德州安全、健康、美丽的城市服务水平，塑造德达公司在德州的独特品牌形象，承担德达公司独特的品牌形象塑造责任。二是业务布局由城市资产和公用事业运营转型升级为城市运营服务。不断提升资产管理、安保、市政环卫、城市生活服务等业务水平，打造德达公司的城市生活服务品牌。

## 4、医养健康

包括康养项目投资建设运营、健康体检和社区养老服务。德达康养致力于成为德州市一流的医养健康服务机构，即具有高品质的医养健康服务能力、满足德州市人民医养健康多样化需求、成为德州市医养健康领域高端品牌。

## 5、产业金融与投资

包括直接投资和产业金融。由直接投资、参股基金等业务转型升级为产业金融与投资，定位为德达公司实体产业发展的加速器、产融互动战略实施的重要抓手，致力于成为德州产业发展助推器、区域产业结构优化调节器，开展投资融资、

产业培育和资本整合，以及股权运作、价值管理、有序进退，实现产业转型升级、国资布局优化以及国资资本合理流动、保值增值。

### **（五）发行人主营业务板块经营情况**

发行人主要从事德州市基础设施建设、土地开发整理、租赁、工程施工、供暖、供气等业务，公司业务较为多元。2018 年发行人获得财金公司持有的德州市燃气总公司的全部产权，公司增加供气业务。此外，随着发行人的转型，发行人开始扩展养老大健康板块业务，目前此类业务均处于前期建设期，尚未形成业务收入。

#### **1、基础设施建设板块**

发行人是德州市最主要的国有资产投资建设、经营管理主体，在德州市城市基础设施建设领域处于绝对主导地位。德州市中心城区城市基础设施建设基本由发行人本部负责。发行人根据国家的产业政策以及德州市经济发展战略和社会发展的要求，主要承担城市基础设施和民生领域建设项目等建设任务，发行人建设了一整套完整的建设经营体系，通过德州市政府协调，市财政、市建委、市发改委等主管部门负责与发行人共同进行项目推进，发行人负责市政府投资计划安排的城建项目的融资、资金划付及资金监管职责。

##### **（1）业务模式**

在项目获取阶段，发行人根据政府分配的具体建设任务，发行人获得项目的具体资料和信息后，组织专业机构进行调研、方案论证、进行规划方案的设计，作出项目工程估算等前期工作，并提交项目建议书；待相关政府部门批复后，发行人进行项目可行性研究、初步设计、施工图设计、环保评估、国土等申报工作，取得施工许可证等开工所需相关证照。

发行人的基础设施建设项目以代建方式进行运作，由其自行筹措资金对项目进行投资建设，完工后德州市政府按照合作约定对项目进行回购。

同时，在项目实施阶段，发行人项目管理部对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理。项目建成后，德州市政府按照合同约定支付回购价款对项目进行回购，并给予发行人一定的管理收益，其中管理收益在工程决算基础上（工程结算价加上设计、监理、借款利息等）上浮一定比例。发行人于项目结算完毕并交付时确认收入，计入主营业务收入中。

近年来，发行人先后承担了德州市高铁新区建设、社区建设、德州市档案馆等多项德州市城市基础设施建设项目。通过一系列重大项目投资及建设，提高了德州市城市基础设施服务水平，改善了德州市的环境状况，有力地支持了德州市经济的发展。

## （2）盈利模式

发行人的基础设施建设项目以代建方式进行运作，项目建成后，德州市政府按照合同约定支付回购价款对项目进行回购，并给予发行人一定的管理收益，其中管理收益在工程决算基础上（工程结算价加上设计、监理、借款利息等）上浮一定比例，比例一般在 3%~5%之间，发行人于项目结算完毕并交付时确认收入。

## （3）会计核算方式

会计处理上，发行人收到政府置换债务资金计入“其他应付款”科目，若政府直接将政府债务置换资金拨付给相关工程公司，则该笔款项不体现在发行人现金流量表。发行人基础设施建设业务的回款与政府债务置换形成的其他应付款冲抵。

政府置换债是属于财政发行地方债用于置换一类债务，该一类债务含需政府承担的工程款及银行借款等，发行人无偿还责任。

资产负债表处理方式：施工过程中、实际支付工程款时，借记：存货—开发成本或在建工程（其中，存货-开发成本中代建项目主要是未结转的安置房项目；在建工程中代建项目主要系高铁新区等市政基础设施建设和投入和德州市老城区改造项目投入），贷记：货币资金。完成验收后时，贷记：主营业务收入，借记：应收账款；同时结转成本，借记：主营业务成本，贷记：存货—开发成本或在建工程；发行人收到政府回购款项时（即冲抵应付款时），借记：其他应付款，贷记：应收账款。

利润表处理方式：完成验收后，贷记：主营业务收入，借记应收账款，同时结转成本，借记：主营业务成本，贷记：存货——开发成本或在建工程。

现金流量表处理方式：施工过程中实际支付工程款时，资金支出计入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”；回购代建工程时，收到的资金计入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品提供劳务收到的现金”。

## （4）经营情况

表：2022 年 9 月末公司主要已完工项目收入确认及回款情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	是否回款	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	待回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	
道路项目等	2015-2016	是	2016 年	15.78	15.78	是	17.87	17.87	-	-	-	-	是
基础设施等	2012-2016	是	2016 年	4.68	4.68	是	5.31	5.31	-	-	-	-	是
防汛工程等	2010-2013	是	2016 年	4.12	4.12	是	4.67	4.67	-	-	-	-	是
项目东区南部社区棚户区改造项目	2013-2015	是	2017-2021 年	17.92	17.92	是	18.98	18.98	-	-	-	-	是
袁桥社区	2012-2015	是	2017 年	21.92	21.92	是	22.99	22.99	-	-	-	-	是
沙王社区	2013-2015	是	2018-2021 年	15.07	15.07	是	16.95	15.13	1.82	1.82	-	-	是
项目东区北部社区项目棚户区改造项目	2012-2015	是	2018 年	12.05	12.05	是	12.63	12.63	-	-	-	-	是
高铁新区基础设施建设	2012-2014	是	2019-2020 年	46.46	46.46	是	48.78	48.78	-	-	-	-	是
旧村改造	2011-2015	否	2021 年	11.16	11.16	是	11.83	11.83	-	-	-	-	将按照协议执行回购
廉租住房	2011-2016	否	2021 年	2.24	2.24	是	2.35	2.35	-	-	-	-	将按照协议执行回购
区污水处理厂	2012-2015	否	2020 年	1.14	1.14	是	1.2	-	1.2	1.2	-	-	将按照协议执行回购
德州市档案馆	2011-2013	否	2020 年	0.68	0.68	是	0.71	-	0.71	0.71	-	-	将按照协议执行回购
合计				153.22	153.22	-	164.27	160.54	3.73	3.73	-	-	-

部分重点项目情况：

1) 高铁新区基础设施建设项目

高铁新区基础设施建设主要由辖区内的 10 条主要道路构成，包括经五路、中傲大道、纵一路、纵二路、纵三路、东方红东路、东风东路、天衢东路、纬十二路、站前路的部分路段，附属工程包括排水工程、交通设施工程、桥梁工程、照明工程、管网综合工程等，项目总投资约 46.46 亿元。

2) 廉租住房项目

廉租住房项目分为河东安居苑和德城安居苑两个项目。河东安居苑（保障性住房）项目位于德州经济开发区晶华路以东、京福高速公路以西，太阳湖路以北，用地面积为 4.17 万平米，项目总投资 2.24 亿元。德城安居苑（保障性住房）位于德城区小于庄和新堤村，105 国道以西、岔河以东、新领域国际花园小区以南。总占地面积为 204.96 亩，项目总投资 2.24 亿元。

3) 区污水处理厂

区污水处理厂项目位于新河西路以北、垃圾处理厂以东，建设面积 8,365.01 平米。该项目采用压榨脱水、太阳能干化的处理工艺，日处理含水率 80% 的市政污泥 200 吨，项目总投资为 1.14 亿。

4) 德州市档案馆

德州市档案馆项目位于德州市行政中心区，市环保局以北、市质监局以南，东临建设中的市黄河水量调度中心。该项目占地面积 6,907.5 平米，建筑面积 14,585 平米，档案馆建成后，将会建设成为全市档案保管基地、爱国主义教育基地、档案利用中心和现行文件利用中心的“四位一体”的国家综合档案馆，项目总投资 0.68 亿元。

5) 旧村改造

旧村改造项目分为八里庄项目及郭家庵项目。八里庄项目位于天衢路以北，长河大道以西，教育路以南，建设内容为八里庄村改造和新建一所小学。该项目用地面积为 177.6 亩，总建筑面积为 36.09 万平米，其中住宅 26.68 万平米，商铺 1.88 万平米，车库 4.01 万平米，储藏室 3.16 万平米，幼儿园 0.38 万平米，项目总投资为 4.21 亿。郭家庵项目位于德州经济开发区康博大道以东、新河路以北，用地面积 6.17 万平米，包括住宅楼 16 栋、商住楼 2 栋、商务楼 1 栋、综

合楼 1 栋和地下车库，总建筑面积为 13.52 万平米，其中地下 1.36 万平米，项目总投资为 11.16 亿。

截至本募集说明书签署之日，发行人基础设施建设业务板块无在建、拟建项目。

#### （5）项目合法合规情况

发行人开展的委托代建业务合法合规，符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

#### （6）发行人地方政府债务置换

##### 1) 地方政府债务置换主要背景

地方政府债务置换是指地方政府在利率适度的条件下，通过借新债来还旧债，将所欠的债务顺利延后的一种方式，用来缓解地方债务的压力。2015 年，财政部发文确认需置换两批共 2 万亿元地方债，德州市为山东省首个全面完成债务置换任务的城市。

##### 2) 发行人政府债务置换概况

2015-2017 年，德州市财政局分别支付的地方债置换金额 113.11 亿元、42.87 亿元、71.24 亿元，用于偿还政府负有偿还责任的债务。该类债务主要对应发行人从事德州市财政承担偿债义务的项目建设所产生的应当由德州市财政局支付给债权人的相应款项。根据鲁财债《关于做好第三批公开发行地方政府债券置换存量债务有关工作的通知》，对已入库的公开发行置换债券资金，原则上要在收到上级债券资金后 1 个月内通过直接方式偿还债权人，不得通过债务人转拨；确需转拨的，需报经上一级财政部门同意，且限定转拨时限不得超过 1 个月。

**表：2015-2017 年德州市财政局累计支付地方政府债务置换金额**

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
德州市财政局支付地方政府债置换金额	113.11	42.87	71.24

##### 3) 德达公司关于地方政府债务具体处理方式

##### A) 项目建设时的相关处理

在项目获取阶段，发行人根据政府分配的具体建设任务，发行人获得项目的具体资料和信息后，组织专业机构进行调研、方案论证、进行规划方案的设计，作出项目工程估算等前期工作，并提交项目建议书；待相关政府部门批复后，发行人进行项目可行性研究、初步设计、施工图设计、环保评估、国土等申报工作，取得施工许可证等开工所需相关证照。

发行人的基础设施建设项目以代建方式进行运作，由其自行筹措资金对项目进行投资建设，完工后德州市政府按照合作约定对项目进行回购。

i、发行人从事项目建设发生成本投入

借：存货、在建工程

贷：货币资金、应付账款

B）收到地方政府债务置换的相关处理

发行人地方政府债处理方式为：地方政府发债融到的资金下拨至德达公司，发行人将获得的资金视作对政府的负债，财政不需进行具体债项的债权债务关系转换，发行人的基础设施建设项目以代建方式进行运作，完工后德州市政府按照合作约定对项目进行回购。

i、收到债务置换金额

借：货币资金

贷：其他应付款

C）确认收入阶段的相关处理

当此类德州市财政承担偿债义务的项目建设完成并验收合格后移交至德州市财政局，经德州市财政局确认，发行人可以确认相关收入成本，并冲减债务置换金额。

基础设施建设业务的回款与政府债务置换形成的其他应付款冲抵。具体处理过程如下：

i、当项目完工、验收合格并经德州市财政确认后确认收入和成本

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货、在建工程

ii、债务置换金额冲抵项目应收款项

借：其他应付款

贷：应收账款

D) 德达公司关于地方政府债务置换具体明细

截至 2022 年 9 月末，发行人已冲抵其他应付款 201.33 亿元，其他应付款账面余额 25.88 亿元。已冲抵项目和未来待冲抵项目明细如下表所示：

表：已冲抵项目和未来待冲抵项目明细

单位：亿元

项目	政府债务置换金额	已冲抵金额	待冲抵金额
德州市体育中心	6.48	6.48	-
德州市博物馆	3.77	3.77	-
两河四岸（减河滨河路）	9.11	9.11	-
南部生态片区	5.43	5.43	-
两河四岸（岔河、减河等）	8.57	8.57	-
经九路建设项目道路及绿化施工	2.23	2.23	-
项目东区南部社区棚户区改造项目	21.51	18.98	2.53
袁桥社区	23.01	23.01	0
沙王社区	18.33	15.13	3.2
项目东区北部社区项目棚户区改造项目	12.63	12.63	0
高铁新区基础设施建设	48.78	48.78	0
土地指标	36.12	18.01	18.11
旧村改造	11.83	11.83	-
廉租住房	2.57	2.57	0
区污水处理厂	1.2	0	1.2
德州市档案馆	0.71	0	0.71
城区绿化、防汛等项目	9.56	9.56	0
其他零星项目	5.38	5.24	0.14
<b>合计</b>	<b>227.22</b>	<b>201.33</b>	<b>25.88</b>

德州市财政承担偿债义务的项目建设完成并验收合格后移交至德州市财政局，经德州市财政局确认盖章后，发行人可以确认相关收入成本，并冲减债务置换金额。

发行人地方政府债务置换符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

## 2、土地开发整理业务

发行人土地开发整理业务由发行人本部负责，土地开发整理业务主要有两种，分别是一般土地开发整理业务及建设用地指标统筹业务。

### （1）一般土地开发整理业务

#### 1) 业务模式

发行人具有德州市城市土地开发整理职能，发行人所开发的土地均位于德州市德城区、经济技术开发区、运河开发区区域，均属于中心城区范围，地理位置优越，具有良好的预期收益。

德州市政府根据发展规划，将拟开发土地交由发行人进行开发整理。德州市根据每年土地市场供求关系及经济发展情况拟定土地整理计划，发行人按照以上计划，在政府划定范围内进行土地熟化工作，土地整理过程中土地所有权属于政府或者集体所有，发行人在土地整理过程中投入计入开发成本。

发行人土地开发整理业务主要指发行人在德州市政府授权范围内对城市国有土地、乡村集体土地进行统一的整理，使区域范围内土地达到“五通一平”或“七通一平”的建设状态。发行人在完成指定区域土地整理后，交由德州市土储中心收储并安排挂牌。

#### 2) 盈利模式

德州市政府与发行人每年年初综合考虑开发地块所处区位及区位历史交易价格等因素协议约定土地移交价，根据发行人移交给政府的土地面积及约定价格确认该地块土地开发整理收入，一般成本加成区间为成本加成5%-10%之间，以土地成交确认书的时间作为确认土地开发整理收入的时点，并根据发行人在土地开发整理过程中实际发生的成本如拆迁费、规划设计费、场地平整费、道路工程费等结转该地块成本。

#### 3) 会计处理方式及会计处理依据

该部分成本主要包括研究、策划、设计等前期费用，拆迁补偿款等土地整理费用。在土地整理阶段，土地整理成本按发生的实际支出借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”。

在土地移交阶段，当发行人将土地移交给政府后，发行人根据土地移交面积和发行人与政府约定好的土地移交价格，计算出确认土地整理收入的金额。会计分录为借记“货币资金”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”；同时土地

整理等相关支出根据配比原则，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

在回款阶段，尚未收到的部分计入“应收账款”；政府支付相关款项至公司后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

#### 4) 经营情况分析

2019-2020年度，因未移交土地给政府，发行人未实现土地业务相关收入。截至2022年9月末，发行人已整理未移交的土地面积合计约36.93万平方米，账面价值约2,651.51万元，明细见下表。

表：发行人近三年及一期土地整理开发收入情况表

单位：万元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
土地转让	-	-	26,010.12	7.03	-	-	-	-

表：截至 2022 年 9 月末发行人土地整理已完工项目明细表

单位：万元、万平方米

地块名称	面积	整理期间	回款期间	总投金融	已投金额	是否签订合同	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
太阳城地块	27.63	2012-2015	2018 年	26,921.69	26,921.69	是	26,900.00	26,900.00	已全部回款	是
林庄社区	25.27	2014-2016	2021 年	3,965.09	3,965.09	是	4,163.35	4,163.35	已全部回款	是
大王社区	69.47	2014-2016	2021 年	7,667.42	7,667.42	是	8,050.79	8,050.79	已全部回款	是
小刘社区	51.93	2014-2018	2021 年	10,710.95	10,710.95	是	11,246.50	11,246.50	已全部回款	是
王庄社区	23.53	2014-2016	2021 年	2,428.08	2,428.08	是	2,549.48	2,549.48	已全部回款	是
德安驾校	11.6	2012-2013	预计于 2022 年完成回款	1,275.15	1,275.15	是	-	-	预计于 2022 年完成回款	是
刁李贵旧村址	25.33	2014-2015	预计于 2022 年完成回款	1,376.00	1,376.00	是	-	-	预计于 2022 年完成回款	是
合计	234.76	-	-	54,344.38	54,344.38	-	52,910.12	52,910.12	-	-

发行人的土地开发整理业务均严格执行国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、财综【2016】4号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定要求，按合同约定数额获取报酬，不与土地使用权出让收入挂钩，业务合法合规。

因政策原因，截至目前，发行人无正在整理、拟整理土地。

## （2）建设用地指标统筹业务

根据德州市土地整治挖潜工作领导小组办公室文件（德土挖潜[2011]1号），城乡建设用地整治挖潜周转指标调剂是指为优化整治挖潜周转指标配置，将山东省政府批复各县（市、区）的部分挂钩周转指标，纳入市级土地整治挖潜统筹指标数据库，在全市范围内实行有偿统筹调剂使用。

发行人根据德州市土地整治挖潜工作领导小组办公室文件（德土挖潜[2011]1号、德土挖潜[2011]2号）、德州市人民政府办公室文件(德政办字[2011]10号、德政办字[2013]113号、德政办字[2018]59号)、《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》（国办发〔2018〕16号）要求，开展城乡建设用地整治挖潜周转指标工作，调剂使用的指标由德州市土地整治挖潜工作领导小组具体负责市级土地整治挖潜统筹指标数据库的转入转出。德州市土地整治挖潜工作领导小组办公室具体负责实际土地整治挖潜土地指标数据库的管理，文件约定实际土地整治挖潜统筹指标补偿费每亩10万元（后期有调整），市级统筹指标以外跨县有偿使用指标补偿费用由双方协商确定，也可通过公共资源交易系统公开交易。

### 1）获得指标业务模式

获取指标：根据德土挖潜【2011】2号和德政办字【2011】10号文件要求，土地整治挖潜指标资金运作管理由德州德达城市建设投资运营有限公司（下称“德达公司”）负责。区县用于调剂的土地整治挖潜指标通过省级验收批准后，市财政局、市国土资源局根据市政府下达给各县（市、区）土地挖潜统筹指标数量核定土地补偿费，市级土地挖潜统筹指标给予提供指标的县（市、区）每亩10万元补偿费（后期有调整），市土地整治挖潜办公室负责将区县土地整治挖潜指标调入市级土地整治挖潜统筹指标库，德达公司享有收益权。自2011年至2013年，德达公司向区县支付353,932万元，纳入土地整治挖潜指标共计29,535亩。

#### i、会计处理方式及会计处理依据

发行人有偿取得建设用地指标时：

借：在建工程或存货-开发成本

贷：银行存款

### 2）调出指标业务模式

调出指标：各县（市、区）根据当地建设需求申请调入用地指标的，根据德政办字【2013】113号，应向德州市政府提出申请，明确使用方向、指标数量、拟安排项目，同时将相关材料报送市国土资源局审查。市政府根据市国土资源局意见，作出是否准予使用的批复。市政府批复后，县（市、区）向发行人缴款，市国土资源局办理相关指标移交手续。

2018年后，发行人根据《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》（国办发〔2018〕16号）、德政办字【2018】59号，使用市级统筹指标的，由市国土资源局发函至市发改委，市发改委出具审核意见并报市政府同意后，再由项目所在地政府与指标转让方政府、发行人签订三方协议，发行人收到对应资金后办理指标移交手续。

各区县申请调入指标的，由各区县直接将资金转入德达公司。市级申请调入指标的，由市财政局进行指标回购，发行人可以确认相关收入成本，并冲减债务置换金额（该模式与政府置换债模式相同）。

### 3）会计核算方式

各县（市、区）根据当地建设需求申请调入用地指标时：

i、确认收入：

借：应收账款

贷：主营业务收入

ii、同时结转成本：

借：主营业务成本

贷：在建工程或存货-开发成本

iii、收回应收款项时：

借：银行存款

贷：应收账款

市级申请调入指标冲减债务置换金额时：

i、德州市财政确认后确认收入和成本：

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货、在建工程

ii、债务置换金额冲抵项目应收款项：

借：其他应付款

贷：应收账款

#### 4) 经营情况

2018年，乐陵市人民政府申请调入建设用地指标921.00亩，经德州市国土资源局和德州市财政局同意，公司取得建设用地指标统筹收入2.05亿元；2020年，经德州市国土资源局和德州市财政局同意，公司取得建设用地指标统筹收入2.44亿元；2021年，公司取得建设用地指标统筹收入13.67亿元。截至2022年9月末，发行人持有建设用地指标明细如下：

表：发行人已取得建设用地指标明细

单位：万元

土地指标 明细	取得 时间	面积 (亩)	总投资金额	已投金额	平均获取指 标单价(万 元/亩)	已回款金额	确认收入面 积(亩)	各县区调 入平均价 格	确认收 入时间
齐河县	2013	5,251.00	62,700.00	62,700.00	11.94	64,908.95	4,390.48	14.78	2014、 2020、 2021
乐陵市	2013	3,604.00	44,638.00	44,638.00	12.39	34,188.30	1,970.23	17.35	2018、 2021
禹城市	2013	2,706.00	31,900.00	31,900.00	11.79	24,187.00	1,805.23	13.40	2016、 2020、 2021
宁津县	2013	1,296.00	15,200.00	15,200.00	11.73	1,332.00	88.80	15.00	2016
陵城区	2013	3,671.00	43,600.00	43,600.00	11.88	36,885.00	2,827.55	13.04	2016、 2021
夏津县	2013	1,506.00	18,100.00	18,100.00	12.02	1,000.00	66.70	14.99	2016
武城县	2013	1,251.00	13,500.00	13,500.00	10.79	1,129.50	75.30	15.00	2016
平原县	2013	3,010.00	36,700.00	36,700.00	12.19	24,475.00	1,866.37	13.11	2016、 2021
庆云县	2013	1,743.00	21,640.00	21,640.00	12.42	6,825.00	523.35	13.04	2021
临邑县	2013	3,540.00	42,900.00	42,900.00	12.12	27,544.06	2,164.39	12.73	2021
德城区	2013	89.00	904.00	904.00	10.16	-	-	-	-
经济技术开发区	2013	1,868.00	22,150.00	22,150.00	11.86	-	-	-	-
合计		29,535.00	353,932.00	353,932.00	-	222,474.81	15,778.40	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人的建设用地指标统筹业务无在建及拟建项目，符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕

4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

### 3、供热业务

发行人供热业务主要由两家子公司开展，分别是德州市热力发展有限公司和德州市高新热力有限公司，供热行业属于公用事业，具有区域性和管网局限性，属自然垄断性行业。热源销售价格由政府有关部门制定（德价发[2008]101号），该行业属于微利行业。近年来，由于燃料价格持续上涨，热源和供热价格出现倒挂，政府通过财政补贴等方式弥补供热行业的政策性亏损。公司拥有德州市最大的城市热网集中供热系统，供热面积3,257.58万平方米，占德州市中心城区的67.24%。

近三年及一期，发行人的供热业务收入和成本情况如下：

表：发行人供热业务收入及成本情况

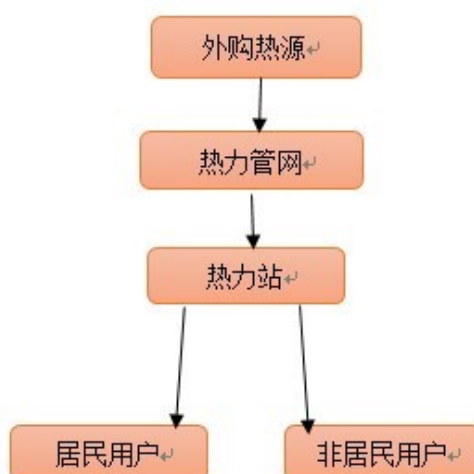
单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
供热业务收入	28,679.43	37,141.91	35,205.51	36,238.99
供热业务成本	27,672.64	36,523.48	33,219.05	35,909.49
供热业务毛利率	3.51	1.67	5.64	0.91

#### （1）供热模式

公司从上游热电厂购买热源、通过自身管网、换热站为用户提供供热服务。

图：发行人供热业务模式



换热站是集中供热系统中热网与用户的连接场所，在其内安装有与用户连接的有关供热设备，管道，阀门，仪表和控制装置，主要作用为：

1) 将热能从热网转移到用户系统内（包括热媒本身），提供用户供暖、生活用热水等需要；

2) 将热网输送的热媒参数（温度、压力、流量）加以调节，变换到用户设备所要求的参数和数量，达到最佳的经济运行状态。

## （2）采购情况

公司供热服务上游客户主要为华能国际电力股份有限公司德州电厂（简称“华能电厂”）直接购买热源。公司通过上游客户购买热源，经自有管网输送后为客户提供服务，华能电厂热源具有供应稳定、成本低的优势，公司与华能电厂当年签订合作协议，购买热源。购买热源的价格通常为政府定价，38元/吉焦，近三年热源价格没有变化。结算方式为每个供用热季开始前，按本供热季预测产生热源费用的30%预付，热源费用每月结算一次，按当月供用热量产生热源费用的70%收取，于供热季结束后根据实际供用热量做最终结算。近三年热源采购价格见下表：

表：近三年发行人热源采购表

单位：亿元

公司名称	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	采购量 (万 GJ)	采购总价	采购量 (万 GJ)	采购总价	采购量 (万 GJ)	采购总价
德州市热力发展有限公司	356.00	1.35	377.50	1.43	399.28	1.51
德州市高新热力有限公司	256.38	0.97	236.19	0.90	221.77	0.90
合计	612.38	2.32	613.69	2.33	621.05	2.41

## （3）销售情况

公司下游客户主要为居民客户和非居民客户。公司主要经营模式为为客户提供供暖服务，并收取供暖费，其中供暖费价格由政府制定近三年德州市集中供热价格、供热面积及供热用户数见下表：

表：近三年发行人供热价格

单位：元/平方米

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
居民用户	22.00	22.00	22.00
非居民用户	30.00	30.00	30.00

表：近三年发行人供热面积

单位：万平方米

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
居民用户	2,572.92	2,215.84	2,215.84
非居民用户	684.66	589.64	589.64
合计	3,257.58	2,805.48	2,805.48

对于非居民客户，公司主要采取按月收取供热费，也有部分客户于供暖季开始前一次性收取；对于居民类客户，收费主要集中在供暖季，由客户于供暖季期间自行前往所在物业或热力公司指定场所缴费。供暖费主要按照供热面积收费。

#### （4）补贴情况

近三年发行人供热补贴分别为2,384.16万元、2,625.31万元和1,745.80万元。未来将根据实际供热面积、热源消耗量等具体情况，由市财政局拨付相关供热补贴。

#### （5）供热区域范围

发行人所属两家热力公司管网供热合同面积占德州市中心城区供热总量近66.3%，为中心城区内最大供热企业，因此具有一定区域垄断优势。截至2021年末，发行人总供热面积为3,257.58万平方米，换热站总数为454座，累计供热主管网总长度384.54公里。公司管网和热力站布局区域内均有供热服务，未来公司供热系统将进一步扩大，公司对主城区供热服务的覆盖程度将进一步提高。

发行人所属两家热力公司均取得供热经营许可证，其中德州市热力发展有限公司供热许可证号：德公用字（供热）字第0003号；德州高新热力有限公司供热许可证号：德公用字（供热）字第0007号，发行人供热业务均取得了相关资质，其业务范围和经营模式均符合国家法律法规的要求。

### 4、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部开展，租金收入主要来源于自有房产的出租业务，近年来租赁业务收入较为稳定，毛利率水平较高。

发行人将自有部分房产进行出租经营。截至目前，公司主要出租物业为德州市行政中心综合楼、德州市政务中心综合楼、德州市政务中心审批大厅一楼南门西侧及德州市政务中心审批大厅一楼东门南侧等。近三年，公司租赁业务收入分别为9,259.85万元、9,097.86万元和9,564.91万元，较为稳定。公司租赁业务成本主要系运营维护费用，成本支出较少。近三年该业务毛利率在60%以上，毛利率

较高。

表：截至2022年9月末公司主要租赁资产信息

单位：平方米、年

出租物业名称	所在区域	出租面积	出租率	承租人	租赁期限	租赁用途	租金（万元/年）			
							2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
行政中心综合楼	德州市经济技术开发区	94,384.00	100.00	德州市市级机关事务管理局	2009~2029	机关办公用楼	6,795.60	6,795.60	6,795.60	6,795.60
政务中心综合楼	德州市经济技术开发区	36,067.00	100.00	德州市市级机关事务管理局	2012~2032	机关办公用楼	2,596.80	2,596.80	2,596.80	2,596.80
政务中心审批大厅一楼南门西侧	德州市经济技术开发区	96.00	100.00	德州银行	2021~2031	设立营业网点	50.00	50.00	50.00	50.00
政务中心审批大厅一楼东门南侧	德州市经济技术开发区	576.00	100.00	中国银行德州分行	2021~2031	设立营业网点	100.00	100.00	150.00	150.00
德州市新湖大街部分沿街商铺	德州市德城区	720.00	100.00	商户	2022	商业	77.70	90.70	103.70	103.70
东建置业-花园	德州市经济技术开发区	8,450.84	86.15	商户	2022	商业	129.42	129.42	129.42	129.42
合计	-	-	-	-	-	-	9,749.52	9,762.52	9,825.52	9,825.52

发行人租赁业务均已签订租赁协议，其业务范围和经营模式均符合国家法律法规的要求。

## 5、房地产业务

### （1）经营主体

发行人房地产业务主要由各家具备房地产开发资质的子公司开展，其中德州市房屋建设综合开发集团总公司（以下简称“房开集团”）规模最大，具有一级开发资质、乙级设计资质、乙级设计资质、乙级监理资质、二级物业管理资质和二级施工资质。2018年下半年，公司以房开集团股权入股德州市城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“德州城建”），持有德州城建25.00%的股权，房开集团不再纳入公司合并范围。2017年，德州市国资委将德州市东建置业有限公司（以下简称“东建置业”）60%股权划转至公司，划转完毕后，公司合计持有东建置业100%股权。东建置业注册资本5,000万元，具有二级房地产开发资质，已开发项目包括德州东建花园等。此外，2017年公司新设立全资子公司德州市绿景

置业有限公司（以下简称“绿景置业”），2018年与山东东海房地产开发集团有限公司合资成立德州东达置业有限公司（以下简称“东达置业”），绿景置业和东达置业均具有二级房地产开发资质。截至2022年9月末，公司房地产业务经营主体为东建置业、绿景置业和东达置业。

## （2）会计处理

会计处理上，资产负债表处理方式：发行人将房地产项目投入借记“存货——开发成本”科目，贷记“银行存款”等科目，在预售阶段，借记“银行存款”，贷记“合同负债”。

利润表处理方式：房地产项目开发成本借记“营业成本”，借记“应交税费——应交增值税进项税额”，贷记“存货——开发成本”，同时预收款项等结转至营业收入，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入——房地产销售收入”，贷记“应交税费——应交增值税销项税额”。

现金流量表处理方式：完成销售收到的款项计入经营活动“销售商品，提供劳务产生的现金”，成本支出计入经营活动“购买商品、提供劳务支付的现金”。

## （3）经营情况

由于2018年房开集团整体划出，以及东建置业和绿景置业的在建项目尚未达到收入确认条件，2018年公司未确认房地产销售收入。2019年，公司实现房地产销售收入6.05亿元，为来自东建置业、绿景置业和东达置业在建房地产项目的销售收入。2021年发行人实现房地产销售收入3.27亿元。

截至2022年9月末，发行人绿城德达玉园和东建德州花园项目已完工。

截至2022年9月末，发行人在建项目情况如下：

表：截至2022年9月末公司在建房地产项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	预计总投资金额	已投资金额	资金来源	资本金到位情况	项目批文情况	投资计划			开工时间	预计工程完工时间	销售进度	截至 2021 年末 已完成销售额 (已确认收入, 不含预收房款)
											2022 年	2023 年	2024 年				
1	东城壹号院	东达置业	商住	陵城区	2019-2024	23.64	14.6	自有资金+项目贷款	已到位	齐全	1.2	3.7	3.45	2019 年	2024 年	已预售	已确认 5.85 亿收入
2	德达·东建馨园	东建置业	商住	德城区	2020-2022	7.53	7.96	自有资金+项目贷款	已到位	齐全	-	-	-	2020 年	2022 年	已预售, 尚未确认收入	
3	德达·壹号院	东建置业	商住	夏津县	2020-2027	15.35	12.12	自有资金+项目贷款	已到位	齐全	0.33	1.5	1.4	2020 年	2027 年	已预售, 尚未确认收入	
4	绿城德达·蘭园	绿景置业	商住	经济开发区	2020-2025	26.00	9.69	自有资金+项目贷款	资本金已到位	齐全	0.8	3.5	3.5	2020 年	2027 年	已预售, 尚未确认收入	
5	德达·诚园	绿景置业	商住	武城县	2020-2023	7.25	4.67	自有资金+项目贷款	资本金已到位	齐全	0.58	2	-	2020 年	2023 年	已预售, 尚未确认收入	

合计	79.77	49.04				2.91	10.7	8.35				-
----	-------	-------	--	--	--	------	------	------	--	--	--	---

目前，公司暂无其他地产项目或土地储备计划。

1) 发行人及项目开发主体具备相应资质；

2) 企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3) 企业诚信合法经营，包括但不限于：（1）未违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）未违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）未拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属不存在问题；

（5）不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地不违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

（8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

4) 项目建设进度稳定、不涉及诉讼情况等。

## 6、供气业务

发行人于2018年度开始从事天然气销售业务。2018年，根据德州市人民政府办公室《关于印发市属经营性国有资产统一监管工作方案的通知》（德政字〔2018〕31号），以德州市国有资产监督管理委员会《关于划转德州市燃气总公司的通知》（德国资字〔2018〕22号），德州市燃气总公司及其子公司股权整体划入发行人名下。

发行人子公司德州中燃燃气与中国石油天然气股份有限公司管道销售分公司（以下简称“中石油管道销售公司”）签订供气合同，向其采购气源并向德州市工商业和居民销售天然气，天然气平均采购价格约为2.08元/立方米。公司与中石油管道销售公司签署的供气协议将在较长时间、较大程度地保障公司的天然气气源的稳定性和成本优势。

中燃燃气经德州市公用事业管理局授予《燃气经营许可证》，经营期限为2020年1月1日至2022年12月31日，为德州市主城区（德城区、经济开发区、陵城区）

范围内最大的合法经营管道燃气运营企业，面向德州市主城区的居民用户和工商业用户提供天然气。截至目前，中燃燃气的供气能力已达到8,300万m<sup>3</sup>/年，已建成天然气门站3座，调压分输站6座，在德州市主城区范围内累计铺设各类天然气管线1,600余公里，燃气管道覆盖率达到97%。

燃气采购模式方面，中燃燃气与中石油管道销售公司签订天然气照付不议供气合同。销售模式方面，居民用气按照政府公布的指导价格进行销售，工商业用户用气价格在指导价格基础上谈判确定后进行销售。结算模式方面，居民用气根据物价部门定价据实结算，工商业用户根据谈判确定的价格进行收费结算。运输模式方面，天然气通过高压管道进入公司城市门站，经过调压后输送给工业用户，经过进一步降压后输送给商业及居民用户。

城市管道燃气售气价格方面，2017年2月28日，德州市物价局下发《德州市物价局关于调整德城区、经济技术开发区、运河经济开发区居民用城市管道天然气销售价格的通知》（德价发〔2017〕22号），通知从2017年4月1日起，调整德州市德城区、经济技术开发区和运河经济开发区三个中心城区（以下简称“城三区”）居民用气价格，实施阶梯气价销售价格，并统一学校教学和学生生活、社会福利机构等非居民用户用气价格。居民生活用气由原来统一收取2.00元/立方米调整为采用阶梯价格计费。具体而言：用气量216立方米及以下，气价由现行2.00元/立方米调整为2.20元/立方米；第二阶梯年用气量216-336立方米（含）的，气价为2.64元/立方米；第三阶梯年用气量336立方米以上的，气价为3.30元/立方米。本次德州市管道天然气价格调整将有利于公司提高天然气销售业务的收入水平和盈利能力。

根据《山东省物价局关于降低非居民用天然气基准门站价格的通知》（鲁价格一发〔2017〕82号），从2017年9月1日起，对“城三区”非居民用户天然气价格进行调整。由于山东省不断推进非居民用天然气价格市场化改革，非居民用户天然气销售价格整体有所下调。

2018年6月25日，德州市物价局下发《德州市物价局关于调整德城区、经济技术开发区、运河经济开发区非居民用天然气销售价格的通知》（德价发〔2018〕108号），通知从2018年4月1日起，调整城三区非居民用天然气销售价格并继续执行分档气量销售，具体而言：月用气量在2万立方米（含）以下部分，最高价

格调整为2.90元/立方米；月用气量在2万-5万立方米（含）部分，最高价格调整为2.70元/立方米；月用气量在5万立方米以上部分，最高价格调整为2.57元/立方米。

2018年10月15日，德州市物价局下发《德州市物价局关于调整德城区、经济技术开发区、运河经济开发区居民用管道天然气销售价格的通知》（德价发〔2018〕182号），通知从2018年10月16日起，调整城三区居民用城市管道天然气销售价格，具体而言：（1）普通居民用户，第一阶梯价格由2.20元/立方米调整为2.45元/立方米，第二阶梯价格由2.64元/立方米调整为2.89元/立方米，第三阶梯价格由3.30元/立方米调整为3.55元/立方米；（2）采用天然气独立取暖的居民用户，年用气量1,200立方米及以下，由2.20元/立方米调整为2.45元/立方米；年用气量1,200立方米以上，由2.64元/立方米调整为2.89元/立方米；（3）城市低保和困难职工家庭用户，仍执行原价格政策不变，即第一阶梯价格每立方米2.00元，第二阶梯价格每立方米2.64元，第三阶梯价格每立方米3.30元；（4）执行居民用气价格的非居民用户，由2.42元/立方米调整为2.67元/立方米。三区居民用气其他相关规定仍按德价发〔2017〕22号文件执行。

表：德州市市区管道天然气销售价格

用气类别	2017 年调整前价格	2017 年调整后价格	2018 年调整后价格
居民生活用气	2.00 元/m <sup>3</sup>	实行阶梯气价销售价格：用气量 216 立方米及以下，气价由现行 2.00 元/m <sup>3</sup> 调整为 2.20 元/m <sup>3</sup> ；第二阶梯年用气量 216-336 立方米（含）的，气价为 2.64 元/m <sup>3</sup> ；第三阶梯年用气量 336 立方米以上的，气价为 3.30 元/m <sup>3</sup> 。	（1）普通居民用户：第一阶梯价格由 2.20 元/m <sup>3</sup> 调整为 2.45 元/m <sup>3</sup> ，第二阶梯价格由 2.64 元/m <sup>3</sup> 调整为 2.89 元/m <sup>3</sup> ，第三阶梯价格由 3.30 元/m <sup>3</sup> 调整为 3.55 元/m <sup>3</sup> ；（2）采用天然气独立取暖的居民用户，年用气量 1,200 立方米及以下，由每立方米 2.20 元/m <sup>3</sup> 调整为 2.45 元/m <sup>3</sup> ；年用气量 1,200 立方米以上，由 2.64 元/m <sup>3</sup> 调整为 2.89 元/m <sup>3</sup> ；（3）城市低保和困难职工家庭用户，仍执行原价格政策不变，即第一阶梯价格 2.00 元/m <sup>3</sup> ，第二阶梯价格 2.64 元/m <sup>3</sup> ，第三阶梯价格 3.30 元/m <sup>3</sup> 。
学校教学及学生生活用气 （执行居民用气价格的非居	2.00 元/m <sup>3</sup>	2.42 元/m <sup>3</sup>	2.67 元/m <sup>3</sup>

用气类别	2017 年调整前价格	2017 年调整后价格	2018 年调整后价格
民用户)			
非居民用天然气 (工业、商业用气)	按照工商同价、同城同价、阶梯式递减的原则，执行分档气量销售价格，对非居民用户天然气价格按月用气量分三档进行收费， 即：月用气量在 2 万立方米（含）以下部分，价格为 2.97 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 2 万-5 万立方米（含）部分，价格为 2.66 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 5 万立方米以上部分，价格为 2.45 元/m <sup>3</sup> 。	继续执行分档气量销售价格：对非居民用户天然气价格按月用气量分三档进行调整，即：月用气量在 2 万立方米（含）以下部分，最高价格为 2.87 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 2 万-5 万立方米（含）部分，最高价格为 2.56 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 5 万立方米以上部分，最高价格为 2.35 元/m <sup>3</sup> 。	继续执行分档气量销售价格：月用气量在 2 万立方米（含）以下部分，最高价格调整为 2.90 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 2 万-5 万立方米（含）部分，最高价格调整为 2.70 元/m <sup>3</sup> ；月用气量在 5 万立方米以上部分，最高价格调整为 2.57 元/m <sup>3</sup> 。

发行人所属两家燃气公司均取得燃气经营许可证，其中德州市燃气发展有限公司（现已更名为“德州市昆仑燃气有限公司”）燃气许可证号：鲁 201713010002GT；德州中燃城市燃气发展有限公司燃气许可证号：鲁 201713010001GTJ；发行人供气业务均取得了相关资质，其业务范围和经营模式均符合国家法律法规的要求。

近三年及一期，发行人的供气业务收入和成本情况如下：

表：发行人供气业务收入及成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
供气业务收入	23,122.02	23,515.66	26,696.40	31,613.60
供气业务成本	18,567.22	18,609.74	19,933.10	25,136.88
供气业务毛利率	19.70	20.86	25.33	20.49

#### （六）报告期的重大资产重组情况

2022 年 9 月 30 日，发行人获得德州市国资委批复，受让山东金鲁班集团有限公司所持有的 18 家路桥板块子公司股权，截至目前本次划转工商变更登记手续办理完毕，发行人成为路桥板块子公司控股股东。截至 2021 年底，路桥板块子公司资产总额为 581.97 亿元，净资产 266.89 亿元，营业收入 68.84 亿元，分别为发行人同期科目的 131.61%、113.02%及 186.01%。

1、截至 2021 年 12 月 31 日，划转路桥板块公司基本情况如下

（1）德州德上高速公路建设运营有限公司由德州市公路工程总公司、山东金鲁班集团有限公司投资设立，于 2017 年 1 月 3 日在德州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400MA3D3372XD 的营业执照，注册

资本 53,014.40 万元，实收资本 48,760.00 万元，属道路运输业。主要经营活动为高速公路收费运营。

（2）德州路通公路工程有限公司由德州九达公路工程机械设备有限公司、邓爱民、刘阿明、刘传亮、任振华、霍俊香、严华、李秀英、秦孝忠发起设立，于 2003 年 12 月 08 日在德州市德城区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400786137585B 的营业执照，注册资本 8,008.00 万元，实收资本 8,008.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（3）德州市公路工程总公司属全民所有制企业，于 1994 年 4 月 23 日在德州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 913714001672745640 的营业执照，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（4）山东智行咨询勘察设计院属全民所有制企业，于 1996 年 8 月 2 日在德州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400729265695K 的营业执照，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，属专业技术服务业。主要经营活动为建设工程设计。

（5）山东庆云通泰公路工程有限公司由德州市公路管理局庆云公路局、吕光坤、李成武、侯成岭、刘占奎、孙洪伟、郝朝春投资设立，于 2005 年 8 月 5 日在庆云县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 913714237784332883 的营业执照，注册资本 3,010.00 万元，实收资本 3,010.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（6）宁津县昌达公路工程有限公司由德州市公路管理局宁津公路局、于朝晖、王忠臣、贾兵洲、李向阳、刘德华投资设立，于 2005 年 5 月 16 日在宁津县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371422663534396J 的营业执照，注册资本 4,506.00 万元，实收资本 4,506.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（7）山东云红公路工程有限公司由德州市公路管理局乐陵公路局、陈成勇、王乐亭、杨卫东、崔明东、张晓波投资设立，于 2004 年 2 月 13 日在乐陵市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371481778422909N 的营业执照，注册资本 3,000.00 万元，实收资本 3,000.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（8）山东路泰公路工程有限公司由邢训海、马世成投资设立，于 2003 年 10 月 15 日在德州市陵城区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371421755412441A 的营业执照，注册资本 10,170.00 万元，实收资本 10,170.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（9）山东翌纬公路工程有限公司由临邑县公路局、刘金明、纪华永、左保海、叶金泉、孙钢、苗春华投资设立，于 2003 年 12 月 19 日在临邑县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371424765751404C 的营业执照，注册资本 15,008.00 万元，实收资本 3,008.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（10）德州市九衢公路工程有限公司由张庆起、马泽玉、赵波、谭桂友、赵方跃、于志强、高汉英、王洪刚、李子臣、张德华、娄向阳、马同军、杨再生、郑绪鹏、刘莉苹投资设立，于 2004 年 5 月 13 日在武城县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371428762858601T 的营业执照，注册资本 3,000.00 万元，实收资本 3,000.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（11）德州昶达路桥有限公司由德州市公路管理局夏津公路局、德州市公路管理局工会委员会投资设立，于 2005 年 8 月 5 日在夏津县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 9137142777841989XW 的营业执照，注册资本 3,200.00 万元，实收资本 3,200.00 万元，属建筑装饰、装修和其他建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（12）山东通力路桥工程有限公司由冯延齐、辛志军投资设立，于 2004 年 11 月 5 日在平原县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371426768706748T 的营业执照，注册资本 3,500.00 万元，实收资本 3,500.00 万元，属道路运输业。主要经营活动为公路工程施工。

（13）齐河恒晟公路工程有限责任公司由齐河县公路局、石光波、谭云国、李彬投资设立，于 2004 年 1 月 17 日在齐河县市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371425758292190G 的营业执照，注册资本 15,000.00 万元，实收资本 15,000.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为公路工程施工。

（14）山东禹城丽富达公路工程有限责任公司由刘德平、田书芹、李军、李

庆忠、张义亮、张景岩、李伟、柴俊美投资设立，于 2005 年 8 月 13 日在禹城市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 913714827784352590 的营业执照，注册资本 15,000.00 万元，实收资本 3,000.00 万元，属租赁业。主要经营活动为公路工程施工。

(15) 山东道景园林景观工程有限公司由山东鲁班路桥工程有限公司投资设立，于 2011 年 8 月 23 日在德州经济技术开发区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 9137140058194042XX 的营业执照，注册资本 2,000.00 万元，实收资本 2,000.00 万元，属土木工程建筑业。主要经营活动为园林绿化工程施工。

(16) 山东省金鲁班德商高速公路发展有限公司由山东金鲁班集团有限公司投资设立，于 2013 年 4 月 25 日在德州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400067380773B 的营业执照，注册资本 51,000.00 万元，实收资本 51,000.00 万元，属商务服务业。主要经营活动为高速公路工程经营。

(17) 山东鲁班工程材料有限公司由山东金鲁班集团有限公司、姜涛、刘吉胜、刘庆斌、赵书海、梁宪财、王勇、唐茂兰投资设立，于 2007 年 1 月 24 日在德州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400798660912H 的营业执照，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，属批发业。主要经营活动为建筑材料销售。

(18) 德州德沃道路设备有限公司由山东鲁班路桥工程有限公司投资设立，于 2011 年 8 月 9 日在德州经济技术开发区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91371400580446649M 的营业执照，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，属铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业。主要经营活动为普通货运。

## 2、主营业务板块经营情况

发行人 2020 年至 2021 年备考报表营业收入主要新增来源为受让路桥公司的建设板块。2021 年，公司实现营业收入 688,371.40 万元，其中建设收入 262,175.47 万元，占比 38.09%。

表：发行人近两年备考报表业务经营情况

单位：万元

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

	收入	成本	收入	成本
一、主营业务				
土地开发收入	136,744.06	130,232.44	24,416.00	21,160.53
工程转让收入	78,898.52	75,538.96	243,513.86	235,838.87
房产销售收入	32,678.38	18,405.05	46,621.54	33,545.45
采暖费收入	37,141.91	36,523.48	35,205.51	33,219.05
建设收入	262,175.47	206,955.34	337,679.03	275,415.55
燃气收入	23,515.66	18,609.74	26,696.40	19,933.10
销售收入	27,422.99	24,457.96	24,550.67	22,008.46
高速公路通行费	22,872.39	13,454.54	15,253.32	7,662.14
小计	<b>621,449.37</b>	<b>524,177.52</b>	<b>753,936.33</b>	<b>648,783.15</b>
二、其他业务收入	66,922.03	38,671.12	56,483.21	34,091.95
总计	<b>688,371.40</b>	<b>562,848.64</b>	<b>810,419.53</b>	<b>682,875.11</b>

### 3、路桥建设板块分析

路桥子公司板块工程施工业务以桥梁工程、道路排水工程、公路建设、水处理工程、地铁工程等路桥工程为主，业务资质齐全，具备公路工程施工总承包特级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质、桥梁工程专业承包壹级资质、公路路面工程专业承包壹级资质等。

工程施工板块主要采用传统的施工总承包模式，少部分采用 BT 模式或者代建模式

#### （1）总承包模式

路桥板块公司通过参与项目的招投标，中标后，进行工程施工建设。工程开工前项目部收到业主拨付的 5%—10%不等的预付工程款待中期计量支付证书经监理工程师、总监办、业主等相关部门审核批复后，再确认相应的工程计量收入和应收工程款。

项目业主根据工程计量拨付工程款即工程收入，为项目的主要收入来源，施工过程中产生的劳务费、机械费、材料费、租赁费、人工费、管理费等形成项目的成本和费用，收入与成本的差额形成项目的收益，获得利润。工程开工后，路桥板块公司与业主按照工程进度、施工质量等以季度为核算周期，以现款进行结算，一般剩下 5%-10%不等的尾款在项目验收后一年内完成结算。

#### （2）代建模式

路桥板块公司承接的代建项目为德商高速德州（冀鲁界）至夏津段项目，该项目为高速公路等级项目。德商高速初始项目单位为山东省交通厅，国家发改委在发改办基础【2012】853 号文件中将项目单位变更为德州市公路管理局。根据德州市人民政府德政字【2012】109 号《关于德商高速公路德商（冀鲁界）至夏津段公路项目开工建设有关事项的批复》文件，为加快推进该项目建设，实现与河北、河南的顺利对接，德州市人民政府同意由路桥板块子公司组建专门的项目公司即山东省金鲁班德商高速公路发展有限公司负责项目建设和项目建成后的运营管理，项目收益用于偿还贷款和运营管理。

该项目计划于 2019 年底全部完成，目前部分路段已通行并运营。根据该项目目前的运营模式，项目完全建成后，将由山东省金鲁班德商高速公路发展有限公司负责项目建成后的运营管理，项目收益归属于项目公司，用于偿还贷款和运营管理，无回购计划。

该项目收费标准将按照《公路法》与《收费公路管理条例》实行收费，预计未来收费标准将按照车型的不同按照距离收费，按照客车与货车载重量的不同收费区间在 0.4-2.12 元/公里之间。

#### 4、重大资产重组对业务的影响

德州市国资委基于整合市本级国有资产，促进路桥产业健康运行的目的，同意发行人实施资产重组，这有利于发行人扩大主营业务收入，提高盈利能力和偿债能力，能够进一步夯实和壮大发行人市场化运营的综合实力，从而推动德州经济社会更好更快发展。本次重大资产重组，不会对发行人的生产、经营、行业地位和财务方面产生重大不利影响。

## 九、发行人未来发展规划

发行人未来的发展方向是成为城投控股集团，主营业务划分为五大业务板块：城市投资开发、能源发展、城市运营服务、医养健康、产业金融与投资等业务板块。

### 1、城市投资开发

包括土地开发整理、项目代建、地产开发、建材设备等贸易、建筑施工、片区开发和产业园区。一是打造一流“宜居宜业的现代化新城”新型城市化样板。

承接德州“宜居宜业的现代化新城”基础设施建设的执行需要，支撑保障德州的产业引入、人口导入和经济发展，同时承担德达公司创收创利的企业经济责任。二是转型成为城市投资开发商，保障政府交办任务，搭建生态系统。成为城市增值全价值链布局企业，掌握城市增值价值链上的重要环节，同时以自营为主、以合作或外包为辅的方式整合运作资源，实现城市价值提升。

## **2、城市能源发展**

包括能源投资（燃气管网、新能源、分布式能源）、能源贸易、能源分销与服务（燃气和热力）。一是定位升级为德州城市能源综合解决方案服务商。为德州的居民生活、企业发展、机关事业单位运营提供能源保障，打造成为德达公司城市服务的靓丽名片。二是业务布局由热力、燃气分销服务转型升级为能源投资、贸易与服务。突出德达公司的能源产业独特优势，代表德州市开展能源项目投资，同时在保障德州市民生、经济、城市发展的同时，解决自身的发展问题。

## **3、城市运营服务**

包括资产管理、安保、城市生活服务（物业、物流等）和环卫一体化等。一是定位升级为以资产管理、安保、城市生活服务、市政环卫等为特色的城市运营服务商。致力于提升德州安全、健康、美丽的城市服务水平，塑造德达公司在德州的独特品牌形象，承担德达公司独特的品牌形象塑造责任。二是业务布局由城市资产和公用事业运营转型升级为城市运营服务。不断提升资产管理、安保、市政环卫、城市生活服务等业务水平，打造德达公司的城市生活服务品牌。

## **4、医养健康**

包括康养项目投资建设运营、健康体检和社区养老服务。德达康养致力于成为德州市一流的医养健康服务机构，即具有高品质的医养健康服务能力、满足德州市人民医养健康多样化需求、成为德州市医养健康领域高端品牌。

## **5、产业金融与投资**

包括直接投资和产业金融。由直接投资、参股基金等业务转型升级为产业金融与投资，定位为德达公司实体产业发展的加速器、产融互动战略实施的重要抓手，致力于成为德州产业发展助推器、区域产业结构优化调节器，开展投资融资、产业培育和资本整合，以及股权运作、价值管理、有序进退，实现产业转型升级、国资布局优化以及国资资本合理流动、保值增值。

## 十、媒体质疑事项

报告期内，经发行人及主承销商核查，未发现被媒体质疑的重大事项。

## 十一、发行人违法违规情况说明

经查询中华人民共和国环境保护部、“信用中国”、“全国企业信用信息公示系统”以及发行人属地相关监管部门网站，发行人及其子公司在报告期内不存在违反环境保护相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

经查询国家安全生产监督管理总局，“信用中国”、“全国企业信用信息公示系统”以及发行人属地相关监管部门网站，发行人及其子公司在报告期内不存在重大、特别重大生产安全责任事故，或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任，也不存在重大、特别重大安全责任事故，亦不存在重大隐患而整改不力的情形。

最近三年及一期，发行人及其子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，未被列入失信被执行人名单。

## 十二、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定、《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第五节 财务会计信息

### 一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

#### （一）财务报告编制基础

本募集说明书选用的财务数据引自公司 2019 年至 2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“利安达审字（2020）第 2309 号”标准无保留意见的审计报告。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“利安达审字（2021）第 2362 号”标准无保留意见的审计报告。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了编号为“利安达审字（2022）第 2326 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。本文中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）及其后颁布和修订的多项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的

原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （二）会计政策变更及相关说明

### 1、会计政策

#### （1）执行新准则导致的会计政策变更

A、财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日起施行。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

B、财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间

信息不予调整。

C、财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

（2）执行新准则的主要变化和影响如下：

无

（3）首次执行日前后对资产负债表的影响：

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表的影响如下：

单位：万元

变更原因	报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
		合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
执行新金融工具准则	可供出售金融资产	58,657.75	47,813.00	-	-
	其他权益工具投资	-	-	58,657.75	47,813.00
	其他应付款	773,335.00	591,746.86	769,851.54	588,263.39
	一年内到期的非流动负债	90,788.41	83,426.41	94,271.87	86,909.87
	其他综合收益	-	-	-449.02	-
	未分配利润	407,582.87	-	408,031.89	-
执行新收入准则	预收账款	129,830.04	-	190.13	-
	合同负债	-	-	120,616.49	-
	其他流动负债	-	-	9,023.42	-

## 2、重要会计政策变更

发行人在报告期内无重要会计政策发生变更。

## 3、重要会计估计变更

发行人在报告期内无重要会计估计发生变更。

## 二、发行人合并报表范围变化情况

### （一）财务报表合并范围

截至2022年9月30日，纳入发行人合并财务报表范围的子公司共有38家。

表：截至 2022 年 9 月 30 日财务报表合并范围

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式	关联关系
1	德州德达资产管理有限公司	基础设施建设	100.00	投资设立	一级子公司
2	德州德发资产管理有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
3	德州市东建置业有限公司	房地产业	100.00	股权划转	一级子公司
4	德州市绿景置业有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
5	德州德达颐养健康管理有限公司	社会服务	100.00	投资设立	一级子公司
6	德州市医养健康有限公司	专业技术服务业	100.00	投资设立	一级子公司
7	德州凯兴工贸有限公司	专用设备制造	100.00	股权划转	一级子公司
8	德州市广川宾馆有限责任公司	住宿、餐饮	100.00	股权划转	一级子公司
9	德州市能源发展有限公司	商务服务	100.00	投资设立	一级子公司
10	德州高新热力有限公司	供热服务	100.00	股权划转	二级子公司
11	德州德信能源有限公司	供气工程施工	100.00	投资设立	二级子公司
12	德州市热力发展有限公司	供热服务	100.00	股权划转	二级子公司
13	德州市海特热电工程有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
14	衡水宏宇保温材料有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
15	德州中燃城市燃气发展有限公司	燃气销售	50.00	股权划转	二级子公司
16	德州金跃燃气工程安装有限公司	供气工程施工	100.00	投资设立	三级子公司
17	德州中燃液化气有限公司	燃气销售	100.00	投资设立	三级子公司
18	德州金威燃气有限公司	燃气销售	75.00	投资设立	三级子公司
19	德州市蓝天燃气工程有限公司	燃气销售	70.00	股权划转	三级子公司
20	德州新农村建设发展有限公司	农田水利基础设施建设	96.19	投资设立	一级子公司
21	山东德实建筑工程有限公司	建筑施工	75.00	投资设立	一级子公司
22	德州进德实业发展有限公司	建筑施工	100.00	股权划转	一级子公司
23	德州东达置业有限公司	房地产开发	51.00	股权划转	一级子公司
24	德州市金盾保安服务有限责任公司	安保服务	100.00	投资设立	一级子公司
25	德州德达应用技术服务有限公司	房屋建筑业	100.00	股权划转	一级子公司
26	德州德达地产有限公司	房地产业	100.00	投资设立	一级子公司
27	德州德达投资有限公司	商务服务业	100.00	投资设立	一级子公司
28	上海新肯智能科技有限公司	专业技术服务业	100.00	股权划转	二级子公司
29	山东德达路桥有限责任公司	土木工程建筑业	100.00	投资设立	一级子公司
30	德州德单高速公路建设有限公司	商务服务业	100.00	股权划转	一级子公司
31	高德公路建设（德州）有限公司	商务服务业	100.00	股权划转	一级子公司
32	德州市德达综合服务有限公司	批发业	100.00	投资设立	二级子公司
33	德州德达绿能热力有限公司	供热服务	100.00	投资设立	二级子公司
34	德州德达清洁能源有限公司	燃气销售	66.66	股权划转	二级子公司
35	平原县金鲁班运输有限公司	运输服务	100.00	股权划转	三级子公司

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式	关联关系
36	山东德盟检验检测有限公司	专业技术服务业	46.67	投资设立	二级子公司
37	山东键心堂中药饮片有限公司	医药零售	51.00	收购增资	二级子公司
38	山东德达国际贸易有限公司	贸易	100.00	投资设立	一级子公司

## （二）财务报表合并范围变化情况

表：近三年及一期财务报表合并范围变化情况

时间/项目	企业名称
2019 年变化情况	
增加	德州德达应用技术服务有限公司
增加	德州德达应用技术开发有限公司
增加	德州德达地产有限公司
增加	德州德达投资有限公司
减少	德州中鲁土石方工程有限公司
2020 年变化情况	
减少	德州财汇股权投资基金（有限合伙）
减少	德州国新财汇基金管理有限公司
增加	山东德实建筑工程有限公司
增加	德州进德实业发展有限公司
2021 年变化情况	
增加	上海新肯智能科技有限公司
增加	德州德单高速公路建设有限公司
增加	高德公路建设（德州）有限公司
增加	德州德达清洁能源有限公司
增加	平原县金鲁班运输有限公司
增加	山东键心堂中药饮片有限公司
减少	德州鸿丰检验检测有限公司
增加	德州市医养健康有限公司
减少	德州德达应用技术开发有限公司
增加	山东德达路桥有限责任公司
增加	德州市德达综合服务有限公司
增加	德州德达绿能热力有限公司
增加	山东德盟检验检测有限公司
减少	德州市绿景园林建设有限公司
减少	德州竭诚环卫工程有限公司
减少	德州市泰达市政公用工程有限公司
2022 年 1-9 月变化情况	
无	

## 三、发行人最近三年及一期财务报表

## （一）合并财务报表

表：近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目/时间	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	103,099.10	135,141.75	221,478.21	124,012.65
应收票据	9.15	232.85	-	70.00
应收账款	77,499.33	61,474.89	53,839.40	33,823.14
预付款项	86,016.16	48,855.62	69,297.94	72,298.27
其他应收款	345,460.32	345,726.66	193,638.49	180,743.99
存货	2,226,940.31	2,345,407.14	2,242,051.14	2,160,509.88
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	29,332.89	41,233.61	22,318.03	35,714.92
<b>流动资产合计</b>	<b>2,868,357.27</b>	<b>2,978,072.51</b>	<b>2,802,623.21</b>	<b>2,607,172.85</b>
可供出售金融资产	-	-	58,657.75	55,923.25
长期应收款	405,587.60	410,823.80	414,774.90	436,681.27
投资性房地产	58,832.74	59,874.82	59,901.61	61,922.85
长期股权投资	439,379.86	432,383.81	421,861.69	330,812.92
其他权益工具投资	73,732.88	68,707.75	-	-
固定资产	208,545.68	166,329.33	143,444.21	138,497.52
在建工程	378,028.95	230,668.13	314,473.86	525,545.59
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	44,116.41	42,267.00	44,489.13	45,119.22
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,203.26	2,477.66	1,187.85	1,061.76
递延所得税资产	27,063.78	30,487.87	35,447.31	32,763.14
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,637,491.15</b>	<b>1,444,020.17</b>	<b>1,494,238.30</b>	<b>1,628,327.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,505,848.41</b>	<b>4,422,092.68</b>	<b>4,296,861.51</b>	<b>4,235,500.36</b>
短期借款	137,777.49	114,770.40	68,718.00	62,718.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	67,354.31	63,146.02	56,277.60	27,132.00
预收款项	380.46	453.95	129,830.04	55,276.96
合同负债	245,718.88	259,137.48	-	-
应付职工薪酬	874.15	1,708.07	1,576.91	907.20
应交税费	8,436.69	4,110.44	7,603.41	32,874.20
其他应付款	395,377.01	553,970.31	773,335.00	1,040,688.22

一年内到期的非流动负债	105,558.41	149,520.54	90,788.41	176,860.00
其他流动负债	21,454.96	21,867.12	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>982,932.37</b>	<b>1,168,684.35</b>	<b>1,128,129.36</b>	<b>1,396,456.58</b>
长期借款	498,023.89	463,371.89	596,491.00	648,763.41
应付债券	470,000.00	270,000.00	170,000.00	-
长期应付款	86,654.52	85,398.00	70,249.24	7,417.82
预计负债	-	-	-	-
递延收益	53,443.04	72,493.13	73,154.49	63,603.61
递延所得税负债	-	770.57	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,108,121.44</b>	<b>892,033.59</b>	<b>909,894.73</b>	<b>719,784.84</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,091,053.81</b>	<b>2,060,717.93</b>	<b>2,038,024.08</b>	<b>2,116,241.42</b>
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	209,972.00
资本公积	1,527,789.91	1,527,789.91	1,454,715.30	1,431,225.30
其他综合收益	-436.03	-436.03	-	-
减：库存股				
专项储备	51.94	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
盈余公积	53,246.45	53,246.45	52,021.80	49,237.73
未分配利润	439,202.84	436,783.79	407,582.87	383,356.90
归属于母公司所有者权益合计	2,319,855.11	2,317,384.12	2,214,319.97	2,073,791.93
少数股东权益	94,939.49	43,990.62	44,517.46	45,467.01
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,414,794.60</b>	<b>2,361,374.74</b>	<b>2,258,837.43</b>	<b>2,119,258.94</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>4,505,848.41</b>	<b>4,422,092.68</b>	<b>4,296,861.51</b>	<b>4,235,500.36</b>

表：近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>361,444.96</b>	<b>370,068.37</b>	<b>424,950.54</b>	<b>435,798.86</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>330,382.07</b>	<b>314,174.53</b>	<b>373,796.53</b>	<b>380,054.39</b>
营业税金及附加	1,635.06	6,039.59	4,984.52	4,458.85
销售费用	3,408.96	10,631.09	7,311.82	5,088.35
管理费用	16,747.73	17,947.70	15,707.48	13,976.12
财务费用	15,141.31	17,207.54	12,327.69	13,512.57
研发费用	1,073.67	1,393.90	-	232.65
资产减值损失	58.00	-	-10,451.36	7,602.25
信用减值损失	-5,706.69	20,832.46	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-

其他收益	19,774.15	1,796.11	6,990.36	3,124.53
投资收益	933.55	11,524.15	10,639.69	8,764.68
资产处置收益	164.40	-48.24	7.82	-
<b>二、营业利润</b>	<b>8,279.58</b>	<b>36,778.52</b>	<b>18,008.99</b>	<b>37,967.39</b>
加：营业外收入	451.95	11,474.32	25,262.41	3,043.68
减：营业外支出	1,333.28	104.34	714.34	1,604.73
其中：非流动资产损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>7,398.25</b>	<b>48,148.50</b>	<b>42,557.06</b>	<b>39,406.34</b>
减：所得税费用	1,551.27	10,502.91	8,914.03	8,156.09
<b>四、净利润</b>	<b>5,846.99</b>	<b>37,645.58</b>	<b>33,643.03</b>	<b>31,250.25</b>
1、少数股东损益	3,427.94	-563.29	-301.16	641.93
2、归属于母公司所有者的净利润	2,419.05	38,208.87	33,944.18	30,608.33
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>12.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>5,846.99</b>	<b>37,658.58</b>	<b>33,643.03</b>	<b>31,250.25</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,419.05	38,221.87	33,944.18	30,608.33
归属于少数股东的综合收益总额	3,427.94	-563.29	-301.16	641.93

表：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	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	202,359.42	291,292.17	231,232.39	181,118.72
收到的税费返还	33,388.43	5,779.01	2,331.09	94.77
收到的其他与经营活动有关的现金	279,734.42	376,227.04	55,529.38	70,231.15
<b>现金流入小计</b>	<b>515,482.27</b>	<b>673,298.22</b>	<b>289,092.85</b>	<b>251,444.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	247,034.86	288,198.59	135,842.12	147,174.94
支付给职工以及为职工支付的现金	20,250.74	25,558.78	20,292.10	18,365.30
支付各项税费	11,614.10	25,802.66	11,326.31	10,835.75
支付的其他与经营活动有关的现金	358,541.22	494,189.47	21,344.63	12,357.79
<b>现金流出小计</b>	<b>637,440.90</b>	<b>833,749.48</b>	<b>188,805.16</b>	<b>188,733.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-121,958.63</b>	<b>-160,451.26</b>	<b>100,287.69</b>	<b>62,710.87</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	2,529.97	7,007.69	184,010.00	112,133.32
取得投资收益所收到的现金		4,495.83	1,121.13	393.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	3.27	66.93	56.59	41.64
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		25.07	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	97.78	1,136.86	21,138.05	126,694.31

现金流入小计	2,631.02	12,732.38	206,325.78	239,262.59
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34,222.14	36,384.34	73,745.55	23,361.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	909.92	-
投资所支付的现金	4,591.20	44,440.19	149,862.86	132,266.00
支付的其他与投资活动有关的现金	73,916.25	653.95	48,876.87	142,579.96
现金流出小计	112,729.59	81,478.48	273,395.21	298,207.83
投资活动产生的现金流量净额	-110,098.57	-68,746.10	-67,069.43	-58,945.25
三、筹资活动产生的现金流量			-	
吸收投资所收到的现金	-	104,606.33	34,700.12	5,000.00
取得借款所收到的现金	537,166.00	339,649.00	279,718.00	247,938.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	9,644.00	-	-	-
现金流入小计	546,810.00	444,255.33	314,418.12	252,938.00
偿还债务所支付的现金	322,690.08	262,779.12	232,062.00	183,142.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	23,851.70	35,694.46	20,332.32	20,609.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	244.53	406.50	-	-
现金流出小计	346,786.31	298,880.07	252,394.32	203,751.92
筹资活动产生的现金流量净额	200,023.69	145,375.26	62,023.80	49,186.08
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-32,033.51	-83,822.10	95,242.06	52,951.70
加：期初现金及现金等价物余额	135,132.60	218,954.71	123,712.65	70,760.95
六、期末现金及现金等价物余额	103,099.10	135,132.60	218,954.71	123,712.65

## (二) 母公司财务报表

表：近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目/时间	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	45,141.63	66,455.90	138,208.91	75,534.68
应收账款	42,258.20	37,562.00	28,169.60	18,777.20
预付款项	37,682.92	37,549.12	50,395.74	56,534.65
其他应收款	698,315.41	553,460.63	385,796.95	349,033.22
存货	645,704.58	746,193.41	802,397.81	802,964.59
其他流动资产	94.30	246.68	80.49	22,000.00
流动资产合计	1,469,197.04	1,441,467.73	1,405,049.51	1,324,844.34
可供出售金融资产	-	-	47,813.00	52,313.00
长期应收款	373,087.70	378,323.90	380,475.00	396,531.37
投资性房地产	56,748.39	57,751.32	59,757.18	61,763.04
长期股权投资	1,602,701.27	1,571,256.17	1,484,510.96	1,352,599.28

其他权益工具投资	47,813.00	47,813.00		
固定资产	574.45	606.70	417.25	39.27
在建工程	147,614.10	100,614.44	233,649.94	488,262.32
无形资产	28,465.00	28,779.49	29,931.68	30,996.51
长期待摊费用	26.36	38.91	12.34	66.87
递延所得税资产	26,732.24	29,903.05	34,899.36	32,462.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,283,762.51</b>	<b>2,215,086.99</b>	<b>2,271,466.70</b>	<b>2,415,033.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,752,959.54</b>	<b>3,656,554.72</b>	<b>3,676,516.21</b>	<b>3,739,878.14</b>
短期借款	50,000.00	87,000.00	40,000.00	36,000.00
应付账款	33.60	6.71	120.18	305.00
应付职工薪酬	4.83	-	-	-
预收款项	-	-	-	58.18
应交税费	262.80	119.54	106.90	23,477.47
其他应付款	348,448.02	393,582.16	591,746.86	822,478.93
一年内到期的非流动负债	103,368.41	144,800.54	83,426.41	173,240.00
<b>流动负债合计</b>	<b>502,117.66</b>	<b>625,508.96</b>	<b>715,400.35</b>	<b>1,055,559.58</b>
长期借款	497,298.89	461,511.89	588,773.00	628,513.41
应付债券	470,000.00	270,000.00	170,000.00	-
递延收益	21,000.00	40,210.37	40,210.37	29,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>988,298.89</b>	<b>771,722.26</b>	<b>798,983.37</b>	<b>657,513.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,490,416.55</b>	<b>1,397,231.22</b>	<b>1,514,383.72</b>	<b>1,713,072.99</b>
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	209,972.00
资本公积	1,467,314.87	1,467,316.49	1,401,375.44	1,378,645.31
其他综合收益	12.99	12.99	-	-
盈余公积	53,246.45	53,246.45	52,021.80	49,237.73
未分配利润	441,968.68	438,747.58	408,735.25	388,950.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,262,542.99</b>	<b>2,259,323.51</b>	<b>2,162,132.49</b>	<b>2,026,805.15</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>3,752,959.54</b>	<b>3,656,554.72</b>	<b>3,676,516.21</b>	<b>3,739,878.14</b>

表：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	35,918.20	224,529.58	277,771.15	282,963.76
减：营业成本	31,253.34	207,916.44	260,579.59	259,124.15
营业税金及附加	271.30	486.03	580.10	610.00
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,363.09	2,910.25	2,117.38	1,503.58
财务费用	13,455.83	14,864.79	7,138.82	11,594.70
资产减值损失	-	-	-9,748.81	7,393.25
信用减值损失	-6,720.16	19,985.21	-	-

加：公允价值变动收益	-	-	-	-
其他收益	19,220.11	0.21	4,032.26	-
投资收益	919.48	16,149.29	10,655.73	8,797.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>1,994.08</b>	<b>34,486.79</b>	<b>12,293.54</b>	<b>26,321.69</b>
加：营业外收入	1.78	9,743.30	21,977.89	2,419.55
减：营业外支出	524.53	19.03	32.34	9.26
其中：非流动资产损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>1,471.33</b>	<b>44,211.06</b>	<b>34,239.09</b>	<b>28,731.98</b>
减：所得税费用	-1,749.78	5,072.89	6,069.04	5,004.55
<b>四、净利润</b>	<b>3,221.10</b>	<b>39,138.17</b>	<b>28,170.05</b>	<b>23,727.43</b>
1、少数股东损益	-	-	-	-
2、归属于母公司所有者的净利润	3,221.10	39,138.17	28,170.05	23,727.43
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,221.10</b>	<b>39,138.17</b>	<b>28,170.05</b>	<b>23,727.43</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,221.10	39,138.17	28,170.05	23,727.43
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

表：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	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	-	-	896.15	7,408.05
收取利息、综合费、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	31.44	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	720,339.12	1,008,163.00	79,560.21	97,043.93
<b>现金流入小计</b>	<b>720,370.56</b>	<b>1,008,163.00</b>	<b>80,456.37</b>	<b>104,451.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	806.98	3.70	3,047.53	25.06
支付给职工以及为职工支付的现金	916.87	1,704.39	1,177.20	858.34
支付各项税费	512.81	482.02	597.53	585.58
支付的其他与经营活动有关的现金	844,000.72	1,145,564.91	55,916.56	56,706.22
<b>现金流出小计</b>	<b>846,237.38</b>	<b>1,147,755.01</b>	<b>60,738.83</b>	<b>58,175.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-125,866.82</b>	<b>-139,592.02</b>	<b>19,717.54</b>	<b>46,276.79</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	919.48	5,007.69	184,010.00	112,925.50
取得投资收益所收到的现金	-	4,495.83	693.95	394.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-

处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	25.07	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	15,000.00	126,697.35
现金流入小计	919.48	9,528.59	199,703.95	240,016.90
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	122.37	1,130.83	3,143.92	45.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
投资所支付的现金	31,443.38	87,917.48	162,000.00	135,666.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	48,874.47	142,151.86
现金流出小计	31,565.76	89,048.31	214,018.39	277,863.08
投资活动产生的现金流量净额	-30,646.28	-79,519.73	-14,314.44	-37,846.18
三、筹资活动产生的现金流量			-	
吸收投资所收到的现金	-	91,967.00	28,882.00	5,000.00
取得借款所收到的现金	462,720.00	310,931.00	231,000.00	206,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	462,720.00	402,898.00	259,882.00	211,000.00
偿还债务所支付的现金	306,618.00	224,315.52	186,554.00	143,624.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	20,738.18	30,818.18	16,056.87	17,921.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	165.00	405.57	-	-
现金流出小计	327,521.18	255,539.27	202,610.87	161,545.81
筹资活动产生的现金流量净额	135,198.82	147,358.73	57,271.13	49,454.19
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21,314.28	-71,753.01	62,674.42	57,884.79
加：期初现金及现金等价物余额	66,455.90	138,208.91	75,534.68	17,649.89
六、期末现金及现金等价物余额	45,141.63	66,455.90	138,208.91	75,534.68

#### 四、发行人最近三年及一期主要财务指标

##### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产（亿元）	450.58	442.21	429.69	423.55
总负债（亿元）	209.11	206.07	203.80	211.62
全部债务（亿元）	121.14	99.77	92.60	88.83
所有者权益（亿元）	241.48	236.14	225.88	211.93
营业总收入（亿元）	36.14	37.01	42.50	43.58
利润总额（亿元）	0.74	4.81	4.26	3.94
净利润（亿元）	0.58	3.76	3.36	3.13

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.67	2.63	0.91	2.98
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.24	3.82	3.39	3.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-12.20	-16.05	10.03	6.27
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-11.01	-6.87	-6.71	-5.89
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.00	14.54	6.20	4.92
流动比率	2.92	2.55	2.48	1.87
速动比率	0.65	0.54	0.50	0.32
资产负债率（%）	46.41	46.60	47.43	49.96
债务资本比率（%）	33.41	29.70	29.08	29.54
营业毛利率（%）	8.59	15.1	12.04	12.79
平均总资产回报率（%）	0.13	0.86	0.79	0.73
加权平均净资产收益率（%）	0.24	1.63	1.54	1.51
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.28	1.14	0.42	1.44
EBITDA（亿元）	-	8.02	6.91	7.33
EBITDA 全部债务比（%）	-	8.04	7.46	8.26
EBITDA 利息倍数	-	4.17	5.33	3.92
应收账款周转率	5.20	6.42	9.70	16.26
存货周转率	0.14	0.14	0.19	0.21
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

## （二）上述财务指标的计算方法

- 1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券。
- 2、流动比率=流动资产/流动负债。
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。
- 4、资产负债率=负债合计/资产总计。
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）。
- 6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。
- 7、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额。
- 8、加权平均净资产收益率=净利润/平均净资产。

9、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/平均净资产。

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销。

11、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务。

12、EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)。

13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额。

14、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

15、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额。

16、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 五、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力等进行了如下分析。

### （一）资产结构分析

表：近三年及一期末发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	2,868,357.27	63.66	2,978,072.51	67.35	2,802,623.21	65.22	2,607,172.85	61.56
非流动资产合计	1,637,491.15	36.34	1,444,020.17	32.65	1,494,238.30	34.78	1,628,327.51	38.44
资产总计	4,505,848.41	100.00	4,422,092.68	100.00	4,296,861.51	100.00	4,235,500.36	100.00

近三年及一期末，发行人的总资产分别为4,235,500.36万元、4,296,861.51万元、4,422,092.68万元和4,505,848.41万元。2020年资产总额较去年增加61,361.15万元，主要原因为货币资金大幅增加。2021年资产总额较去年增加125,231.17万元，主要原因为其他应收款与存货大幅增加。

从资产构成来看，发行人占比较大的主要为流动资产，近三年及一期末，发行人流动资产分别为2,607,172.85万元、2,802,623.21万元、2,978,072.51万元和2,868,357.27万元，占总资产的比例分别为61.56%、65.22%、67.35%和63.66%。总体来看，发行人资本实力雄厚，资产质量良好。

## 1、流动资产构成

表：近三年及一期末发行人流动资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	103,099.10	3.59	135,141.75	4.54	221,478.21	7.90	124,012.65	4.76
应收票据	9.15	0.00	232.85	0.01	-	-	70.00	0.00
应收账款	77,499.33	2.70	61,474.89	2.06	53,839.40	1.92	33,823.14	1.30
预付款项	86,016.16	3.00	48,855.62	1.64	69,297.94	2.47	72,298.27	2.77
其他应收款	345,460.32	12.04	345,726.66	11.61	193,638.49	6.91	180,743.99	6.93
存货	2,226,940.31	77.64	2,345,407.14	78.76	2,242,051.14	80.00	2,160,509.88	82.87
其他流动资产	29,332.89	1.02	41,233.61	1.38	22,318.03	0.80	35,714.92	1.37
流动资产合计	2,868,357.27	100.00	2,978,072.51	100.00	2,802,623.21	100.00	2,607,172.85	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产分别为2,607,172.85万元、2,802,623.21万元、2,978,072.51万元和2,868,357.27万元，占总资产的比例分别为61.56%、65.22%、67.35%和63.66%。发行人的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货，截至2022年9月30日上述科目合计占比为98.97%。

## (1) 货币资金

近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为124,012.65万元、221,478.21万元、135,141.75万元和103,099.10万元，占当期流动资产的比重分别为4.76%、7.90%、4.54%和3.59%，发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。2021年末发行人货币资金较2020年末减少86,336.46万元，降幅38.98%，主要系日常经营投入资金增加所致；2022年9月末发行人货币资金较2021年末减少32,042.65万元，降幅23.71%。

近三年及一期末，发行人货币资金结构中以银行存款为主，占货币资金比分别为99.75%、98.86%、99.99%和99.70%，占比稳定，没有出现较大波动。发行人货币资金主要以银行存款为主，其他货币资金主要为应付票据保证金和定期存款。发行人报告期内的货币资金余额明细如下表所示。

表：近三年及一期末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	6.41	0.01	3.46	0.00	7.84	0.004	13.64	0.01

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	102,788.33	99.70	135,129.14	99.99	218,946.87	98.86	123,699.01	99.75
其他货币资金	304.36	0.29	9.15	0.01	2,523.50	1.14	300.00	0.24
合计	103,099.10	100.00	135,141.75	100.00	221,478.21	100.00	124,012.65	100.00

2019至2021年末，发行人使用权受到限制的货币资金余额分别为0.00万元、2,523.50万元和9.15万元。2019年末其他货币资金为定期存款。截至2020年末，发行人受限货币资金余额为2,523.50万元，其他货币资金为定期存款和工资保证金；截至2021年末和2022年9月末，发行人受限货币资金余额304.36万元，其他货币资金为冻结资金。

## （2）应收账款

近三年及一期，发行人的应收账款余额为 33,823.14 万元、53,839.40 万元、61,474.89 万元和 77,499.33 万元，占当期流动资产的比重分别为 1.30%、1.92%、2.06%和 2.70%，占比较小。2021 年末发行人应收账款较 2020 年末增加 7,635.49 万元，增幅 14.18%；2022 年 9 月末发行人应收账款较 2021 年末增加 16,024.44 万元，增幅 26.07%。

发行人已经按照企业会计准则的要求，本着审慎的原则，根据应收账款的账龄和减值测试情况计提了充分的坏账准备，相关情况如下表所示。

**表：2022 年 9 月末发行人应收账款坏账准备计提情况表**

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	80,781.41	100.00	3,282.08	4.06	77,499.33
按信用风险特征组合计提坏账的应收账款	21,973.51	27.20	3,282.08	14.94	18,691.43
其中：采用账龄分析法计提	58,807.90	72.80	-	-	5,8807.9
采用其他方法计提	80,781.41	100.00	3,282.08	4.06	77,499.33
合计	80,781.41	100.00	3,282.08	4.06	77,499.33

**表：2021 年末发行人应收账款坏账准备计提情况表**

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账的应收账款	63,861.02	100.00	2,386.13	3.74	61,474.89
其中：采用账龄分析法计提	16,971.55	26.58	2,386.13	14.06	14,585.41

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
采用其他方法计提	46,889.47	73.42	-	-	46,889.47
合计	63,861.02	100.00	2,386.13	3.74	61,474.89

表：近一年及一期发行人应收账款按账龄分析法计提坏账准备情况表

单位：万元

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	12,854.12	1,285.41	13,016.97	1,301.70
1~2 年	8,453.52	1,690.70	3,226.66	645.33
2~3 年	591.47	236.59	452.60	181.04
3~4 年	12.57	7.54	12.22	7.33
4~5 年	0.00	0.00	61.84	49.47
5 年以上	61.84	61.84	201.26	201.26
合计	21,973.51	3,282.08	16,971.55	2,386.13

从账龄组合来看，发行人的应收账款中账龄集中在 1 年以内，总体而言，应收款账龄较短，出现坏账的可能性较小。

发行人采用其他方法计提坏账准备的应收账款确定依据为对关联方或者政府机构的应收账款，2022 年 9 月末余额为 80,781.41 万元，其中应收德州市机关事务局 42,258.20 万元，为租赁款。

2021 年末发行人计提坏账准备金额 2,386.13 万元，本年无坏账准备转回或收回金额重要的应收账款情况。

截至 2021 年末，应收账款前五大欠款单位欠款金额为 50,538.69 万元，占应收账款总额的比重为 82.21%。截至 2022 年 9 月末应收账款前五大欠款单位欠款金额为 58,141.28 万元，占应收账款总额的比重为 75.02%。

表：2022 年 9 月末发行人应收账款客户前五位明细表

单位：万元、%

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款期末余额的比例	是否关联方	款项性质
德州市机关事务管理局	42,258.20	4 年以内	52.31	否	租赁款
德州市财政局	8,025.42	1-2 年	9.93	否	燃气设备安装费
山东高速德建集团有限公司	4,195.34	1 年以内	5.19	否	施工款
中铁十局集团有限公司淄博分公司	2,867.79	1 年以内	3.55	否	施工款
东海建设集团有限公司陵城分公司	794.53	1 年以内	0.98	否	施工款
合计	58,141.28	-	71.97	-	-

表：2021 年末发行人应收账款客户前五位明细表

单位：万元、%

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款期末余额的比例	是否关联方	款项性质
德州市机关事务管理局	37,562.00	1 年以上	57.40	否	租金
德州市财政局	7,743.92	1-2 年	11.83	否	气代煤安装费
山东高速德建集团有限公司	2,435.82	1 年以内	3.72	否	施工款
中铁十局集团有限公司淄博分公司	1,945.70	1 年以内	2.97	否	施工款
德州市德城区城乡建设局	851.26	1-2 年	1.30	否	施工款
合计	50,538.69		77.23	-	-

截至2022年9月末，发行人应收账款来自地方政府的主要包括德州市机关事务管理局、财政局往来款，分别为42,258.20万元、8,025.42万元，主要为租赁款、燃气设备安装费等。经征询德州市财政局，上述应收账款与发行人的主营业务相关，主要为应收各机关单位租金、施工款、燃气费等，均具有业务背景，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

### （3）预付款项

发行人的预付款项主要是日常经营中的预付工程建设款。近三年及一期，预付账款余额分别为 72,298.27 万元、69,297.94 万元、48,855.62 万元和 86,016.16 万元，占当期流动资产的比重分别为 2.77%、2.47%、1.64%和 3.00%。从账龄结构来看，发行人的预付账款账龄主要集中在 3 年以上。2021 年末发行人预付款项较 2020 年末减少 20,442.32 万元，降幅 29.5%，主要系棚改项目结算所致；2022 年 9 月末发行人预付款项较 2021 年末增加 37,160.54 万元，增幅 76.06%，主要系发行人购买原材料预付金额增加所致。

表：近一年及一期发行人预付款项账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	43,540.43	50.62	11,193.72	22.91
1~2 年	5,218.22	6.07	242.55	0.50
2~3 年	701.52	0.82	3,168.00	6.48
3 年以上	36,555.99	42.50	34,251.35	70.11
合计	86,016.16	100.00	48,855.62	100.00

表：2022 年 9 月末发行人主要预付账款客户情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项 期末余额合 计数的比例	是否关联方	款项性质	预付款时间
东海建设集团有限公司	24,121.61	28.04	否	施工款	4-5 年
德州天元集团有限责任公司	13,237.83	15.39	否	施工款	3-4 年
华能国际电力股份有限公司德州电厂	4,985.16	5.80	否	热费	一年以内
山东盛涛能源有限公司	3,685.16	4.29	否	材料款	一年以内
山东宏涛供应链管理有限公司	3,518.54	4.09	否	材料款	一年以内
合计	49,548.30	57.60	-	-	

表：2021 年末发行人主要预付账款客户情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项 期末余额合 计数的比例	是否关联方	款项性质	预付款时间
东海建设集团有限公司	24,121.61	49.37	否	预付施工款	3-4 年
德州天元集团有限责任公司	13,237.83	27.10	否	预付施工款	2-3 年
华能国际电力股份有限公司德州电厂	3,994.04	8.18	否	预付热费	一年以内
山东岱祥商贸有限公司	859.86	1.76	否	预付货款	一年以内
山东晨秋物资有限公司	641.34	1.31	否	预付货款	一年以内
合计	42,854.67	87.72	-	-	

截至 2022 年 9 月末，发行人预付账款前五大单位合计金额达 49,548.30 万元，占预付账款总额的 57.60%，预付账款集中度较高。

发行人预付账款主要为发行人的工程施工业务，主要为预付各施工单位工程款，因工程尚未完成决算，发行人计入“预付账款”科目。经向德州市财政局征询，上述预付账款均具有经营业务背景，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

#### （4）其他应收款

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，发行人将原应收利息、应收股利和其他应收款科目合并计入其他应收款科目核算。

发行人近三年及一期的其他应收款分别为 180,743.99 万元、193,638.49 万元、345,726.66 万元和 345,460.32 万元，占当期流动资产的比重分别为 6.93%、6.91%、

11.61%和 12.04%，总体金额及占比较低，主要为往来款及保证金。近三年及一期，发行人的其他应收款构成为其他应收款，无应收利息及应收股利。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末增加 152,088.17 万元，增幅 78.54%，主要系发行人为金鲁班集团等企业提供往来借款增加所致；2022 年 9 月末发行人其他应收款较 2021 年末减少 266.34 万元，降幅 0.08%。

表：2022 年 9 月末发行人其他应收款坏账准备情况表

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账的其他应收款	425,816.74	100	80,362.32	19.01	342,408.98
其中：采用账龄分析法计提	97,468.07	22.89	80,356.43	82.44	17,111.64
采用其他方法计提	328,348.67	77.11	5.89	0.00	325,297.33
合计	425,816.74	100	80,362.32	19.01	342,408.98

表：2021 年末发行人其他应收款坏账准备情况表

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账的其他应收款	426,133.64	100.00	80,406.98	18.87	345,726.66
其中：采用账龄分析法计提	97,520.82	22.89	80,406.98	82.45	17,113.84
采用其他方法计提	328,612.82	77.11	-	-	328,612.82
合计	426,133.64	100.00	80,406.98	18.87	345,726.66

表：近一年及一期发行人其他应收款按账龄分析法计提坏账准备情况表

单位：万元

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
1 年以内	238.04	23.80	229.50	22.95
1~2 年	2,315.45	463.09	2,210.43	442.09
2~3 年	18,911.25	7,564.50	19,077.56	7,631.02
3~4 年	2,483.18	1,489.91	2,483.18	1,489.91
4~5 年	13,525.11	10,820.09	13,525.11	10,820.09
5 年以上	59,995.03	59,995.03	59,995.03	59,995.03
合计	97,468.07	80,356.43	97,520.81	80,401.09

采用其他方法计提坏账准备的其他应收款确定依据为对关联方或者政府机构的其他应收款，2022 年 9 月末余额为 328,348.67 万元，其中应收山东金鲁班

集团有限公司款项余额为 196,713.91 万元。

近一年及一期末，发行人其他应收款前五大单位情况如下：

**表：2022 年 9 月末其他应收款客户前五位情况表**

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	是否关联方
山东金鲁班集团有限公司	借款	196,713.91	4 年以内	46.20	是
德州市公路工程总公司	借款	45,391.03	1 年以内	10.66	否
山东德棉集团有限公司	借款	31,564.45	3-4 年，5 年 以上	7.41	否
山东金鲁班德商高速公路发展有限公司	借款	18,134.55	2 年以内	4.26	否
庆云县自然资源局	保证金	16,000.00	5 年以上	3.76	是
合计		307,803.94		72.29	

**表：2021 年末其他应收款客户前五位情况表**

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	是否关联方
山东金鲁班集团有限公司	借款	196,713.91	4 年以内	56.94	是
德州市公路工程总公司	借款	45,391.03	1 年以内	13.14	否
山东德棉集团有限公司	借款	31,564.45	2-3 年，4 年 以上	9.14	否
山东省金鲁班德商高速公路发展有限公司	借款	18,134.55	1 年以内	5.25	否
庆云县自然资源局	保证金	16,775.79	2 年以内	4.63	是
合计		308,579.73	-	89.10	

近一年及一期末，发行人其他应收款前五大客户欠款金额合计占当期其他应收款期末余额的比例分别为 89.26%和 89.10%，占比较高。从应收对象来看，应收对象以国有企事业单位为主，回款保障程度较高。

关于经营性和非经营性区分标准：

非经营性往来款是指由于发行人向关联方、无经营业务合作关系的其他单位支付资金或承担债务而形成的往来款，且此类交易或事项与发行人经营业务不相关，仅是单纯出于资金拆借或占用，符合该界定标准的其他应收款为非经营性，反之为经营性。

最近一期末，发行人非经营性其他应收款占比情况如下表：

表：最近一期末发行人其他应收款中非经营性往来款占比情况

单位：万元、%

单位名称	2022 年 9 月末		
	期末账面价值	占其他应收款期末账面价值的比例	期末账面价值占总资产比例
经营性往来款	212,833.09	61.61	4.72
非经营性往来款	132,627.23	38.39	2.94
合计	345,460.32	100.00	7.67

截至报告期末，发行人非经营性往来款共四笔，以下为非经营性往来款情况的说明：

a.金鲁班集团

发行人向金鲁班集团提供借款共计 12.40 亿元，用于其经营周转和项目建设，根据借款合同约定，发行人将收取资金占用费。

目前金鲁班集团运营状况良好，无违约风险。前期已到期债务，金鲁班集团已按时偿还。报告期内，金鲁班集团其他应收款尚未形成回款，剩余款项预计将逐步回款。

b.山东德棉集团

发行人向山东德棉集团提供借款共计 3.16 亿元，用于其经营周转，根据借款合同约定，发行人将收取资金占用费。发行人每年按照账龄法计提坏账准备。截至报告期末计提坏账 2.30 亿元。

报告期内，山东德棉集团其他应收款尚未形成回款，发行人对山东德棉集团其他应收款已按照会计准则足额计提坏账准备。根据山东德棉集团经营状况和还款资金落实情况，剩余款项预计将于 5 年内逐步回款。

发行人已对山东德棉集团其他应收款通过法院强制执行程序进行追索，但截至本募集说明书签署日仍未执行，故该笔其他应收款可能存在回收困难的情况。

c.德州皇明集团

发行人向德州皇明集团提供借款共计 1.60 亿元，用于其经营周转和项目建设，根据借款合同约定，发行人将收取资金占用费。

德州皇明集团为民营企业，截至报告期末其他应收款余额为 1.60 亿元，截至报告期末已计提坏账准备 1.60 亿元。报告期内，德州皇明集团其他应收款尚未形成回款。

d.德州晶华集团振华有限公司

发行人向德州晶华集团振华有限公司提供借款共计 1 亿元,用于其经营周转,根据借款合同约定,发行人将收取资金占用费。

德州晶华集团振华有限公司为民营企业,截至报告期末其他应收款余额为 0.20 亿元,报告期内,德州晶华集团振华有限公司其他应收款已回款 0.80 亿元,根据该公司经营状况和还款资金落实情况,上述债务的违约风险可控,剩余款项预计将于 2 年内逐步回款。

**表：报告期末发行人非经营性其他应收款及坏账准备计提情况表**

单位：万元、%

2022 年 9 月末				
单位名称	期末余额	账龄	坏账准备	坏账计提比例
山东金鲁班集团有限公司	2,500.00	1 年以内	-	-
	13,106.07	1-2 年	-	-
	108,421.83	2-3 年	-	-
山东德棉集团有限公司	11,342.77	2-3 年	4,537.11	20.00
	8,968.35	4-5 年	7,174.68	80.00
	11,253.33	5 年以上	11,253.33	100.00
皇明洁能控股有限公司	16,000.00	5 年以上	16,000.00	100.00
德州晶华集团振华有限公司	2,000.00	5 年以上	2,000.00	100.00

对于山东德棉集团有限公司、皇明洁能控股有限公司和德州晶华集团振华有限公司其他应收款,发行人根据其会计政策分类为按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项,并已采用账龄分析法充分、及时地计提了坏账准备。

对于山东金鲁班集团有限公司其他应收款,发行人根据其会计政策分类为单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项,并已根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

为确保公司自身的资金、资产安全,发行人将尽快回收存量非经营往来占款。发行人制定了《往来款项管理制度》,公司发生往来资金或拆借款项应执行以下主要规定:**a.**公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额占本公司最近一期末净资产值的 0.5%至 5%之间的,应由业务部门向财务部门提交资料,由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项,董事会审议通过后方可进行。**b.**公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额高于本公司最近一期末净资产总额 5%的,应向公司财务部门提交书面资料,由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项,并报股东审议通过后方可进行。**c.**公司拟与

关联方企业或单位达成的往来款项按照《关联方交易管理制度》的规定执行。d. 在股东市国资委或市政府等上级主管部门安排下新增的往来款，由上级主管部门安排下经内部审批通过后执行。

发行人将定期检查与控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方是否存在新增非经营性资金往来情况，并向总经理及董事长汇报，严格履行上述制度，控制非经营往来占款规模。

### （5）存货

近三年及一期，发行人存货期末余额分别为 2,160,509.88 万元、2,242,051.14 万元、2,345,407.14 万元和 2,226,940.31 万元，占当期流动资产的比重分别为 82.87%、80.00%、78.76%和 77.64%，占比较高，主要包括开发成本、工程施工、土地以及库存商品等。2021 年末发行人存货较 2020 年末增加 103,356.00 万元，增幅 4.61%；2022 年 9 月末发行人存货较 2021 年末减少 118,466.83 万元，降幅 5.05%。

近三年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	3,019.54	0.14	2,906.91	0.12	5,190.09	0.23	1,759.37	0.08
开发成本	515,829.86	23.16	462,382.66	19.71	412,703.61	18.41	305,838.16	14.16
低值易耗品	64.84	0.00	192.67	0.01	77.10	0.00	137.07	0.01
工程施工	6,551.88	0.29	3,477.10	0.15	2,803.31	0.13	2,264.68	0.10
库存商品	129,923.95	5.83	272,262.80	11.61	219,476.65	9.79	250,468.51	11.59
土地	1,569,533.75	70.48	1,602,396.78	68.32	1,599,909.81	71.36	1,600,012.19	74.06
周转材料	2,016.49	0.09	1,788.23	0.08	1,890.57	0.08	29.89	0.00
合计	2,226,940.31	100.00	2,345,407.14	100.00	2,242,051.14	100.00	2,160,509.88	100.00

发行人存货主要由原材料、开发成本、低值易耗品、工程施工、库存商品、土地和周转材料组成，其中土地、开发成本和库存商品是发行人最主要的存货构成，2022 年 9 月末分别为 1,569,533.75 万元、515,829.86 万元和 129,923.95 万元。2020 年末较上年增加 81,541.26 万元，主要系增加了原材料和周转材料所致。2021 年末较上年增加 103,356.00 万元，主要系库存商品与开发成本所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人的有效土地资产明细如下表所示：

表：2022 年 9 月末发行人土地资产明细表1

单位：平方米、万元

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
1	法院裁定	2011-189	德国用（2011）第 189 号	12,008.00	出让	2011.7.26	商务金融	1,711.38	成本	是	1,661.53	1,661.53
2	政府投入	2013-1009	德国用（2013）第 1009 号	458,939.00	出让	2013.4.28	商住用地	39,743.38	成本	是	39,743.38	39,743.38
3	政府投入	2013-1008	德国用（2013）第 1008 号	378,458.00	出让	2013.4.28	商住用地	26,220.25	成本	是	26,220.25	26,220.25
4	政府投入	2013-1010	德国用（2013）第 1010 号	127,560.00	出让	2013.4.28	商业用地	9,518.53	成本	是	9,518.53	9,518.53
5	政府投入	2012-1044 高速东二路以西	德国用（2012）第 1044 号	158,918.00	出让	2012.6.10	住宅、商服用地	10,946.27	成本	是	10,946.27	10,946.27
6	政府投入	2012-1045 双福大道以东	德国用（2012）第 1045 号	53,837.00	出让	2012.6.10	住宅、商服用地	3,708.29	成本	是	3,708.29	3,708.29
7	招拍挂	宏力集团土地	鲁（2019）德州市不动产权第 0020022	35,609.76	出让	2019.7.17	工业用地、仓储用地	892.42	成本	是	892.42	892.42
8	政府投入	2013-1025	德国用（2013）第 1025 号	218,808.00	出让	2013.11.13	商住	14,870.89	成本	是	14,870.89	14,870.89
9	法院裁定	2006-025（印染厂地块）	鲁（2017）不动产权第 0004449	80,911.60	出让	2017.4.6	商服住宅	21,601.93	评估	是	17,170.28	17,170.28
10	法院裁定	2006-027（针织厂地块）	鲁（2019）不动产权第 0005745	54,523.53	出让	2019.3.5	城镇住宅用地	9,645.85	评估	是		

<sup>1</sup>未缴纳土地出让金但使用权类型为出让性质的土地为政府作为股东无偿注入土地。

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
11	购入	2016-465	鲁（2016）德州市不动产权第 0000465 号	62,810.00	出让	2016.4.20	商品房	2,652.31	成本	是	2,405.62	2,405.62
12	政府投入	中医院北地块	鲁（2018）德州市不动产权第 0025814 号	34,967.00	出让	2018.8.31	社会福利用地	2,035.77	成本	是	4,626.73	4,626.73
13	政府投入	2012-1020	德国用（2012）第 1020 号	43,423.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	16,483.16	评估	是	4,627.81	4,627.81
14	政府投入	2012-1021	德国用（2012）第 1021 号	151,802.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	57,623.29	评估	是	16,178.30	16,178.30
15	政府投入	2012-1006	德国用（2012）第 1006 号	126,758.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	40,324.76	评估	是	7,950.26	7,950.26
16	政府投入	2012-1009	德国用（2012）第 1009 号	86,248.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	30,353.17	评估	是	6,882.59	6,882.59
17	政府投入	2012-1010	德国用（2012）第 1010 号	88,255.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	24,316.74	评估	是	7,042.75	7,042.75
18	政府投入	2012-1007	德国用（2012）第 1007 号	188,028.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	68,239.87	评估	是	15,004.63	15,004.63
19	政府投入	2012-1008	德国用（2012）第 1008 号	249,775.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	97,337.07	评估	是	26,619.77	26,619.77
20	政府投入	2012-1005	德国用（2012）第 1005 号	141,578.00	出让	2012.4.26	住宅、商服	51,382.05	评估	是	11,297.92	11,297.92
21	政府投入	2012-1026	德国用（2012）第 1026 号	259,121.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	85,600.17	评估	是	17,721.29	17,721.29
22	政府投入	2008-410	德国用（2008）第 410 号	62,730.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,652.69	评估	是	0	0
23	政府投入	2008-411	德国用（2008）第 411 号	77,184.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,190.82	评估	是	0	0
24	政府投入	2008-412	德国用（2008）第 412 号	77,618.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,214.39	评估	是	0	0

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
25	政府投入	2008-413	德国用（2008）第 413 号	72,380.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,929.98	评估	是	0	0
26	政府投入	2008-414	德国用（2008）第 414 号	77,453.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,205.43	评估	是	0	0
27	政府投入	2008-415	德国用（2008）第 415 号	59,890.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,367.50	评估	是	0	0
28	政府投入	2008-418	德国用（2008）第 418 号	68,579.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,723.60	评估	是	0	0
29	政府投入	2008-419	德国用（2008）第 419 号	74,308.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,034.67	评估	是	0	0
30	政府投入	2008-420	德国用（2008）第 420 号	65,031.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,656.57	评估	是	0	0
31	政府投入	2008-424	德国用（2008）第 424 号	79,151.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,297.63	评估	是	0	0
32	政府投入	2008-425	德国用（2008）第 425 号	78,184.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,245.12	评估	是	0	0
33	政府投入	2008-426	德国用（2008）第 426 号	58,022.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,150.39	评估	是	0	0
34	政府投入	2008-428	德国用（2008）第 428 号	79,106.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,447.98	评估	是	0	0
35	政府投入	2008-429	德国用（2008）第 429 号	78,423.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,409.57	评估	是	0	0
36	政府投入	2008-432	德国用（2008）第 432 号	78,213.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,397.76	评估	是	0	0
37	政府投入	2008-445	德国用（2008）第 445 号	79,156.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,450.79	评估	是	0	0
38	政府投入	2008-448	德国用（2008）第 448 号	78,428.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,409.85	评估	是	0	0

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
39	政府投入	2008-349	德国用（2008）第 349 号	119,684.00	出让	2008.11.10	商业用地	13,244.59	评估	是	0	0
40	政府投入	2008-350	德国用（2008）第 350 号	90,298.00	出让	2008.11.10	商业用地	9,992.65	评估	是	0	0
41	政府投入	2008-351	德国用（2008）第 351 号	85,990.00	出让	2008.11.10	商业用地	9,515.91	评估	是	0	0
42	政府投入	2008-352	德国用（2008）第 352 号	152,565.00	出让	2008.11.10	商业用地	16,883.30	评估	是	0	0
43	政府投入	2008-353	德国用（2008）第 353 号	53,105.00	出让	2008.11.10	住宅用地	5,227.18	评估	是	0	0
44	政府投入	2009-247	德国用（2009）第 247 号	92,314.00	出让	2009.6.9	商住用地	8,604.22	评估	是	0	0
45	政府投入	2013-1013	德国用（2013）第 1013 号	215,528.00	出让	2013.5.10	商住	47,450.47	评估	是	0	0
46	政府投入	2013-1017	德国用（2013）第 1017 号	137,901.00	出让	2013.5.10	商住	36,442.59	评估	是	0	0
47	政府投入	2013-1007	德国用（2013）第 1007 号	273,818.00	出让	2013.3.21	商住	81,203.74	评估	是	0	0
48	政府投入	2013-1006	德国用（2013）第 1006 号	45,566.00	出让	2013.3.21	商住	16,468.96	评估	是	0	0
49	政府投入	2012-1016	德国用（2012）第 1016 号	73,265.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	19,725.17	评估	是	0	0
50	政府投入	2012-1017	德国用（2012）第 1017 号	75,877.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	27,171.15	评估	是	0	0
51	政府投入	2012-1018	德国用（2012）第 1018 号	181,146.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	48,770.02	评估	是	0	0
52	政府投入	2012-1019	德国用（2012）第 1019 号	309,731.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	84,562.78	评估	是	0	0

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
53	政府投入	2012-1022	德国用（2012）第 1022 号	150,650.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	39,464.01	评估	是	0	0
54	政府投入	2012-1023	德国用（2012）第 1023 号	52,673.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	13,798.13	评估	是	0	0
55	政府投入	2012-1024	德国用（2012）第 1024 号	163,751.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	42,895.93	评估	是	0	0
56	政府投入	2012-1025	德国用（2012）第 1025 号	124,143.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	32,520.29	评估	是	0	0
57	政府投入	2012-1027	德国用（2012）第 1027 号	5,300.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	1,407.39	评估	是	0	0
58	政府投入	2012-1028	德国用（2012）第 1028 号	260,924.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	69,286.95	评估	是	0	0
59	政府投入	2012-1029	德国用（2012）第 1029 号	64,329.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	17,082.22	评估	是	0	0
60	政府投入	2012-1030	德国用（2012）第 1030 号	150,850.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	40,057.40	评估	是	0	0
61	政府投入	2012-1031	德国用（2012）第 1031 号	108,781.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	29,491.84	评估	是	0	0
62	政府投入	2010-312	德国用（2010）第 312 号	391,143.00	划拨	2010.12.27	商住	117,968.73	评估	是	0	0
63	政府投入	2011-071	德国用（2011）第 071 号	65,196.00	划拨	2011.4.8	商住用地	20,008.65	评估	是	0	0
64	政府投入	2011-073	德国用（2011）第 073 号	112,849.00	划拨	2011.4.8	商住用地	33,877.27	评估	是	0	0
65	政府投入	-	-	-	划拨	-	-	2,419.92	评估 <sup>2</sup>	是	0	0
合计				7,813,570.89	-	-	-	1,569,533.75	-	-	245,089.51	245,089.51

<sup>2</sup>该块入账价值土地为发行人历史遗留问题，暂未取得对应土地使用权证号。

表：2022 年 9 月末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	是否完工	账面余额
1	东城壹号院	236,400.00	146,021.06	否	94,721.06
2	德达壹号院项目	153,500.00	121,198.59	否	121,198.59
3	绿城德达蘭园	260,000.00	96,963.51	否	96,963.51
4	东建馨园项目	75,300.00	79,567.75	否	79,567.75
5	齐河地块	95,000.00	32,663.86	否	32,663.86
6	德达诚园	72,500.00	46,673.45	否	46,673.45
7	德州花园项目	23,000.00	22,418.76	是	12,020.37
8	太阳城商业 A 地块	142,000.00	27,340.66	否	27,340.66
9	绿城德达玉园项目	120,000.00	101,842.17	是	1,335.40
10	德安驾校地块	2,187.55	2,187.55	是	1,275.15
11	刁李贵旧村址	1,376.00	1,376.00	是	900
12	太阳湖	166.81	166.81	是	166.81
13	其他零星工程	903.16	1,003.25	是	1,003.25
合计		1,182,333.52	679,423.42		515,829.86

表：2022 年 9 月末库存商品明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	是否完工	账面余额
1	危房改造	106,459.00	106,459.00	是	106,459.00
2	八里庄村改造项目	50,065.52	50,065.52	是	-
3	项目东区南部安置社区项目	204,880.75	204,880.75	是	-
4	开发区新型社区	32,193.76	32,193.76	是	-
5	沙王社区棚户区改造项目	174,641.86	174,641.86	是	17,336.66
6	郭家庵村庄改造项目	30,421.55	30,421.55	是	-
7	钢材	1,804.11	1,804.11	-	1,804.11
8	混凝土	1,157.26	1,157.26	-	1,157.26
9	燃气灶具及辅材	581.94	581.94	-	581.94
10	中药	326.78	326.78	-	326.78
11	防水材料	173.95	173.95	-	173.95
12	其他	-	2,084.25	-	2,084.25
合计		602,706.48	604,790.73	-	129,923.95

## (6) 其他流动资产

发行人近三年及一期的其他流动资产分别为 35,714.92 万元、22,318.03 万元、41,233.61 万元和 29,332.89 万元，占当期流动资产的比重分别为 1.37%、0.80%、1.38%和 1.02%。其他流动资产主要是预缴税费及预缴增值税进项税。

表：近三年及一期发行人其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预缴增值税进项税	13,471.39	23,781.62	19,270.49	8,664.25
预缴税费	15,567.66	17,196.66	300.92	4,550.97
待摊费用	293.84	115.59	2,746.62	499.70
其他	-	139.75	-	22,000.00
合计	29,332.89	41,233.61	22,318.03	35,714.92

## 2、非流动资产结构分析

表：近三年及一期末非流动资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	58,657.75	3.93	55,923.25	3.43
长期应收款	405,587.60	24.77	410,823.80	28.45	414,774.90	27.76	436,681.27	26.82
投资性房地产	58,832.74	3.59	59,874.82	4.15	59,901.61	4.01	61,922.85	3.80
长期股权投资	439,379.86	26.83	432,383.81	29.94	421,861.69	28.23	330,812.92	20.32
其他权益工具投资	73,732.88	4.50	68,707.75	4.76	-	-	-	-
固定资产	208,545.68	12.74	166,329.33	11.52	143,444.21	9.60	138,497.52	8.51
在建工程	378,028.95	23.09	230,668.13	15.97	314,473.86	21.05	525,545.59	32.28
无形资产	44,116.41	2.69	42,267.00	2.93	44,489.13	2.98	45,119.22	2.77
长期待摊费用	2,203.26	0.13	2,477.66	0.17	1,187.85	0.08	1,061.76	0.07
递延所得税资产	27,063.78	1.65	30,487.87	2.11	35,447.31	2.37	32,763.14	2.01
非流动资产合计	1,637,491.15	100.00	1,444,020.17	100.00	1,494,238.30	100.00	1,628,327.51	100.00

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为 1,628,327.51 万元、1,494,238.30 万元、1,444,020.17 万元和 1,637,491.15 万元，占总资产比例分别为 38.44%、34.78%、32.65%和 36.34%。主要包括长期应收款、投资性房地产、长期股权投资、固定资产、在建工程，截至 2022 年 9 月 30 日，上述项目占发行人非流动资产的比重分别为 24.77%、3.59%、26.83%、12.74%、23.09%。

## (1) 可供出售金融资产、其他权益工具投资

近三年及一期，发行人账面可供出售金融资产账面价值分别为 55,923.25 万元、58,657.75 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期非流动资产的比重分别为 3.43%、3.93%、0.00%和 0.00%。近一年及一期，发行人其他权益工具投资账面价值分别为 68,707.75 万元和 73,732.88 万元，占当期非流动资产的比重分别为 4.76%和 4.50%。2021 年可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资。

## （2）长期应收款

近三年及一期，发行人长期应收款余额分别为 436,681.27 万元、414,774.90 万元、410,823.80 万元和 405,587.60 万元，占当期非流动资产的比重分别为 26.82%、27.76%、28.45%和 24.77%。分为棚改资金和国开基金两类，其中棚改资金为：2014-2015 年，发行人参与了山东省棚改项目贷款统借统还模式，即山东省财金发展有限公司作为省级棚改贷款承贷主体，采用统贷统还模式，向国家开发银行申请贷款，支持棚改项目。具体业务模式为：山东省财金发展有限公司作为省级承贷主体，与国家开发银行签订借款合同；发行人作为市级承贷主体，与省财金公司、德州市人民政府签订三方协议，同时与各区/县城投公司、各区/县政府签订三方协议。申请棚改资金时，贷款资金由国开行经省财金公司发放至发行人账户，发行人于当日将资金拨付至各区/县城投公司即实际用款单位。发行人按照签署协议中的资金还款计划将各区/县棚改资金按时收回，在此过程中，发行人收取一定金额的管理服务费。

国开基金为：2015-2016 年，德州市向国开发展基金公司（国开行全资子公司）申请国家专项建设基金，专项用于市级重点项目建设，发行人作为市级承接主体。具体业务模式为：发行人与国开发展基金公司签订投资合同，同时与各区/县政府、实际用款单位签订三方协议。申请国开基金时，资金由国开行发放至发行人账户，发行人将资金拨付至各区/县实际用款单位。发行人按照签署协议中的资金还款计划将各区/县国开基金按时收回。

**表：截至 2022 年 9 月末发行人长期应收款前五大情况**

公司名称	金额（万元）	款项性质	账龄	占比	是否关联方
德州开建房地产开发公司	159,500.00	棚改资金	5 年以上	35.39%	否
禹城兴业经济投资公司	80,922.00	棚改资金	3-4 年、 4-5 年、5 年以上	17.96%	否
德州太阳湖建设投资公司	42,000.00	棚改资金	3-4 年、 4-5 年、5 年以上	9.32%	否
齐河惠民城镇化投资公司	34,700.00	棚改资金	3-4 年、 4-5 年、5 年以上	7.70%	否
乐陵城市资产投资公司	26,880.00	棚改资金	5 年以上	5.96%	否
合计	344,002.00	-	-	76.33%	-

表：截至 2022 年 9 月末发行人长期应收款（账面价值）账龄情况

账龄	金额（万元）	占比（%）
1-2 年	7,424.00	1.65
2-3 年	-	-
3-4 年	38,324.00	8.50
4-5 年	40,500.00	8.99
5 年以上	364,404.89	80.86
合计	450,652.89	100.00

表：近三年及一期发行人长期应收款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
棚改资金	373,087.70	378,323.90	380,475.00	396,531.37
国开基金	32,499.90	32,499.90	34,299.90	40,149.90
合计	405,587.60	410,823.80	414,774.90	436,681.27

**(3) 投资性房地产**

发行人的投资性房地产采用成本计量模式计量。近三年及一期，发行人投资性房地产期末余额分别为 61,922.85 万元、59,901.61 万元、59,874.82 万元和 58,832.74 万元，占当期非流动资产的比重分别为 3.80%、4.01%、4.15%和 3.59%。发行人投资性房地产主要为用于租赁的房产。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末减少 26.79 万元，降幅 0.04%；2022 年 9 月末发行人投资性房地产较 2021 年末减少 1,042.08 万元，降幅 1.74%。

截至 2022 年 9 月末，公司所持的投资性房地产主要有德州市行政中心综合楼、德州市政务中心综合楼、德州市政务中心审批大厅一楼南门西侧及德州市政务中心审批大厅一楼东门南侧等，面积共 13.18 万平方米，现已全部签约出租。未来，该部分资产将给发行人带来持续、稳定的收入。

截至本募集说明书披露之日，相关不动产已全部办理完权属证明，发行人未有不动产抵押的行为。

表：截至 2022 年 9 月末公司投资性房地产明细

出租物业名称	出租面积（平方米）	账面价值	承租人	租赁期限（年）	租赁用途	租金（万元/年）
行政中心综合楼	94,384.00	41,896.25	德州市市级机关事务管理局	2009~2029	机关办公用楼	6,795.60
政务中心综合楼	36,067.00	15,855.07	德州市市级机关事务管理局	2012~2032	机关办公用楼	2,596.80

出租物业名称	出租面积 (平方米)	账面价值	承租人	租赁期限 (年)	租赁用途	租金 (万元/年)
政务中心审批大厅一楼南门西侧	96.00		德州银行	2011~2021	设立营业网点	50.00
政务中心审批大厅一楼东门南侧	576.00		中国银行德州分行	2011~2021	设立营业网点	100.00
德州市新湖大街部分沿街商铺	720.00	132.21	商户	2017~2019	商业	64.20
东建置业-花园	8,450.84	1,971.83	商户	2020-2023;2021-2024	商业	129.41
合计	140,293.84	59,855.36	-	-	-	-

#### (4) 长期股权投资

近三年及一期，发行人长期股权投资期末余额分别为 330,812.92 万元、421,861.69 万元、432,383.81 万元和 439,379.86 万元，占当期非流动资产的比例分别为 20.32%、28.23%、29.94%和 26.83%。2021 年末发行人长期股权投资较 2020 年末增加 10,522.12 万元，增幅 2.49%；2022 年 9 月末发行人长期股权投资较 2021 年末增加 6,996.05 万元，增幅 1.62%。

发行人长期股权投资均根据政府相关文件执行，均合法合规，下表中被投资单位山东金鲁班集团有限公司按照增资协议及德州市财政局文件执行（德财资股[2016]2 号），德州市城市建设投资发展有限公司、德州市交通运输投资发展集团有限公司根据德州市人民政府划转文件（德政字[2018]31 号），发行人根据按照文件要求执行，将相关被投资单位计入发行人长期股权投资。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人的长期股权投资明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	初始投资成本	持股比例	年初余额	追加投资	权益法下确认的投资收益	其他权益变动	其他	期末余额
山东金鲁班集团有限公司	171,744.95	39.11	311,930.44	-	1,879.99	-	-	279,444.82
德州市城市建设投资发展有限公司	-	25.00	57,005.77	-	8,543.95	-	-	65,549.73
德州市交通运输投资发展集团有限公司	-	20.00	52,548.91	-	1,039.41	1,295.87	-	54,897.18
德州金昊天然气开发利用有限责任公司	393.40	30.04	117.70	-	-	-	-	-
德州国新财汇基金管理有限公司	-	26.00	258.87	-	-	-	-	258.87
德州市诚德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	26,000.00	33.33	-	-	84.89	-	-	26,084.89

被投资单位	初始投资成本	持股比例	年初余额	追加投资	权益法下确认的投资收益	其他权益变动	其他	期末余额
德州蕾娜范养老服务有限公司	183.39	30.00	-	-	-	-	-	183.39
德州哈特瑞姆医院管理有限公司	7,093.01	45.00	-	-	-	-	-	7,093.01
和智信（山东）大数据科技有限公司	698.00	40.00	-	-	558.00	-	-	1,257.26
山东中科医学检验有限公司		30.00		300.00				
德州昆仑燃气有限公司		50.00					4,274.71	4,274.71
武城县键心堂中医诊所有限公司		45.00		36.00				36.00
其他							300.00	300.00
合计	206,112.74	-	421,861.69	336.00	12,106.24	1,295.87	4,574.71	439,379.86

### （5）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 138,497.52 万元、143,444.21 万元、166,329.33 万元和 208,545.68 万元，占当期非流动资产的比重分别为 8.51%、9.60%、11.52%和 12.74%。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 22,885.12 万元，增幅 15.95%；2022 年 9 月末发行人固定资产较 2021 年末增加 42,216.35 万元，增幅 25.38%。

表：近三年及一期发行人固定资产情况表

单位：万元

类别	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	84,104.68	41,868.94	56,547.67	55,119.98
机器设备	65,990.50	66,255.88	82,284.42	78,892.42
运输设备	2,396.15	2,039.70	2,527.55	3,004.60
办公设备	572.78	572.78	400.30	214.97
电子设备	846.57	846.57	1,549.74	1,228.82
土地资产	-	-	-	-
管网	-	54,525.55	-	-
其他	54,635.00	159.96	55.76	14.87
固定资产清理		59.95	78.77	21.86
合计	208,545.68	166,329.33	143,444.21	138,497.52

表：2022 年 9 月末发行人房屋及建筑物明细表

单位：万元、平方米

项目名称	所有权证编号	账面价值	产权面积	所属公司
鲁王化机房产	鲁（2021）德州市不动产权第 0037513 号	158.32	12,777.47	德州德达城市建设投资运营有限公司

项目名称	所有权证编号	账面价值	产权面积	所属公司
厂房	房权证鲁德字第 931698 号	4,211.87	34,869.76	德州德发城市资产管理有限公司
调度中心	鲁（2016）德州市不动产权第 000465 号	2,183.40	16,797.71	德州德发城市资产管理有限公司
房产	京（2020）丰不动产权第 33510 等 11 套房产	3,606.58	1,609.68	德达资产管理有限公司
广川雅园及贵宾楼	-	1,910.04	-	德达资产管理有限公司
房产	沪（2020）闵字不动产权第 064534 号等 4 套房产	14,202.46	2,278.61	德达资产管理有限公司
办公写字楼	鲁（2020）德州市不动产权第 0013302 号等	7,513.19	10,327.41	德州市能源发展有限公司
中继泵站	德国用（2013）第 156 号	551.94	5,098.00	德州市能源发展有限公司
调度中心	鲁德字第 931913 号	1,800.85	-	德州市能源发展有限公司
新南门站站区设施	-	742.22	-	德州市能源发展有限公司
养老示范城		42,285.46		德州市医养健康有限公司
其他		4,938.35		-
合计		84,104.68		-

发行人房屋及建筑物明细其他主要为子公司装修费用计入固定资产科目及暂未办理产权证车间等。

#### （6）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 525,545.59 万元、314,473.86 万元、230,668.13 万元和 378,028.95 万元，占当期非流动资产的比重分别为 32.28%、21.05%、15.97%和 23.09%。2021 年末发行人在建工程较 2020 年末减少 83,805.73 万元，降幅 26.65%，主要系危房改造项目政府回购所致；2022 年 9 月末发行人在建工程较 2021 年末增加 147,360.82 万元，增幅 63.88%。

表：近三年及一期发行人在建工程构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
市政工程	151,175.39	142,585.59	259,156.25	494,774.21
供暖工程	31,011.84	20,719.65	15,766.92	9,819.47
供水工程	3,082.34	-	-	-
办公楼	17,642.11	17,642.11	-	-
供气工程	-	1,986.81	2,171.22	4,096.47
公路工程	125,260.85	-	-	-
应用技术研究院	49,152.70	43,559.68	36,152.55	15,263.38
其他零星工程	703.72	2,070.44	75.72	122.38

工程物资	-	2,103.87	1,151.20	1,469.68
合计	378,028.95	230,668.13	314,473.86	525,545.59

表：截至 2022 年 9 月末发行人市政工程情况

项目名称	金额（万元）	项目性质
养老示范城项目	231.06	自建
三八西路下穿京沪铁路建设项目	11,013.45	代建
德州东站东站房项目	24.79	代建
公共租赁住房	0.00	代建
市档案馆	6,796.77	代建
危房改造	113,100.38	土地指标款
文体中心	5,232.40	代建
污泥处理厂	4,365.44	代建
高铁东区污水处理厂	7,076.70	代建
沥青混凝土拌合站	0.00	代建
其他	3,334.39	
合计	151,175.39	-

## (7) 无形资产

近三年及一期，发行人无形资产期末余额分别为 45,119.22 万元、44,489.13 万元、42,267.00 万元和 44,116.41 万元，占当期非流动资产的比重分别为 2.77%、2.98%、2.93%和 2.69%。2021 年末发行人无形资产较 2020 年末减少 2,222.13 万元，降幅 4.99%；2022 年 9 月末发行人无形资产较 2021 年末增加 1,849.41 万元，增幅 4.38%。无形资产主要是土地使用权，主要为发行人自营用地。

表：近三年及一期未发行人无形资产情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
土地使用权	41,475.11	41,830.26	44,198.65	44,906.41
软件	2,641.3	436.73	290.48	212.81
合计	44,116.41	42,267.00	44,489.13	45,119.22

表：截至 2022 年 9 月末发行人土地使用权明细<sup>3</sup>

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地名称	土地证号	使用权面积	使用权类型	取得时间	用途	账面余额	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴纳土地出让金	实际缴纳金额
1	政府投入	2006-465	德国用（2006）第 465 号	505,423.48	出让	2006.7.9	商住用地	28,456.80	评估法	是	0.00	0.00
2	政府投入	1995-032	德国用（95）字第 032 号	8,478.24	出让	1995.7	旅游接待站	2,491.22	评估法	是	0.00	0.00
3	政府投入	2019-20109	鲁（2019）德州市不动产权第 0020109 号	28,029.80	划拨	2019.7.22	公共设施用地	3,732.20	评估法	是	0.00	0.00
4	政府投入	2010-183	德国用（2010）第 183 号	13,333.30	出让	2010.8.2	设施农业用地	240.23	评估法	是	0.00	0.00
5	政府投入	2008-229	德国用（2008）第 229 号	1,575.00	出让	2008.7.31	公用设施用地	48.09	评估法	是	0.00	0.00
6	政府投入	2009-102	德国用（2009）第 102 号	3,584.80	出让	2009.5.7	商业服务业	242.65	评估法	是	0.00	0.00
7	政府投入	2008-230	德国用（2008）第 230 号	12,332.00	出让	2008.7.31	工业用地	181.36	评估法	是	0.00	0.00
8	政府投入	2008-231	德国用（2008）第 231 号	2,384.00	出让	2008.7.31	商业用地	143.94	评估法	是	0.00	0.00
9	政府投入	2008-252	德国用（2008）第 252 号	19,429.00	出让	2008.8.23	公共设施用地	427.44	评估法	是	0.00	0.00
10	政府投入	2013-156	德国用（2013）第 156 号	5,098.00	划拨	2013.9.13	公共设施用地	84.13	评估法	是	0.00	0.00
11	政府投入	2008-232	德国用（2008）第 232 号	30,934.03	划拨	2008.8.2	工业用地	322.62	评估法	是	0.00	0.00

<sup>3</sup>未缴纳土地出让金但使用权类型为出让性质的土地为德州市政府作为股东无偿注入土地。

序号	取得方式	土地名称	土地证号	使用权面积	使用权类型	取得时间	用途	账面余额	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴纳土地出让金	实际缴纳金额
12	政府投入	2008-198	德国用（2008）第 198 号	8,045.00	划拨	2008.7.7	公用事业	34.50	评估法	是	0.00	0.00
13	政府投入	2019-26001	鲁（2018）德州市不动产权第 0026001 号	18,686.70	划拨	2018.8.31	公共设施用地	171.57	评估法	是	0.00	0.00
14	政府投入	2019-36574	鲁（2019）德州市不动产权第 0036574 号	49,135.20	出让	2019.12.15	科研用地	3,329.68	成本法	是	3,358.19	3,358.19
15	政府投入	2012-182	德国用（2012）第 182 号	10,871.07	划拨	2012.11.6	公共设施用地	958.08	评估法	是	0.00	0.00
16	政府投入	2021-5332	鲁（2021）平原县不动产权第 0005332 号	46,666.00	出让	2021.9.28	工业用地	610.61	成本法	是	615.84	615.84
合计：				764,005.62	-	-	-	41,475.11	-	-	-	-

**（8）长期待摊费用**

近三年及一期，发行人的长期待摊费用期末余额分别为 1,061.76 万元、1,187.85 万元、2,477.66 万元和 2,203.26 万元，占当期非流动资产的比重分别为 0.07%、0.08%、0.17%和 0.13%，占比较小，其构成情况如下：

**表：近三年及一期发行人长期待摊费用明细表**

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产修理费	1,525.31	-	-	-
装修费	-	1,315.22	470.96	262.99
燃气经营费	154.35	138.16	106.13	118.14
租赁费	78.53	387.10	96.46	135.00
场地费	435.29	157.02	461.37	545.62
服务费	-	-	-	-
其他	9.78	480.15	52.94	-
合计	2,203.26	2,477.66	1,187.85	1,061.75

**（9）递延所得税资产**

近三年及一期，发行人递延所得税资产期末余额分别为 32,763.14 万元、35,447.31 万元、30,487.87 万元和 27,063.78 万元，占当期非流动资产的比重分别为 2.01%和 2.37%、2.11%和 1.65%，占比较小，其明细构成如下：

**表：近三年及一期发行人递延所得税资产构成**

单位：万元

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	108,255.10	27,063.78	121,951.47	30,487.87	141,789.22	35,447.31	130,815.81	32,703.95
可抵扣亏损	-	-	-	-	-	-	236.74	59.18
合计	108,255.10	27,063.78	121,951.47	30,487.87	141,789.22	35,447.31	131,052.55	32,763.13

**（二）负债构成分析****表：近三年及一期末发行人负债结构表**

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	982,932.37	47.01	1,168,684.35	56.71	1,128,129.36	55.35	1,396,456.58	65.99
非流动负债合计	1,108,121.44	52.99	892,033.59	43.29	909,894.73	44.65	719,784.84	34.01
负债合计	2,091,053.81	100.00	2,060,717.93	100.00	2,038,024.08	100.00	2,116,241.42	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,116,241.42 万元、2,038,024.08 万元、2,060,717.93 万元和 2,091,053.81 万元，发行人作为德州市棚改项目的统借统还主体，长期应付款期末余额较多。

从负债结构上来看，近三年及一期末发行人流动负债总额分别为 1,396,456.58 万元、1,128,129.36 万元、1,168,684.35 万元和 982,932.37 万元，流动负债占当期负债总额的比例为 65.99%、55.35%、56.71%和 47.01%，流动负债规模和占比较合理。近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 719,784.84 万元、909,894.73 万元、892,033.59 万元和 1,108,121.44 万元，占当期总负债的比例分别为 34.01%、44.65%、43.29%和 52.99%。

从债务构成情况来看，发行人资产负债率总体处于较低水平，债务结构较为合理。本期公司债的发行能够拓宽发行人的融资渠道，进一步满足发行人对长期资金的需求。

### 1、流动负债结构分析

表：近三年及一期发行人流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	137,777.49	14.02	114,770.40	9.82	68,718.00	6.09	62,718.00	4.49
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	67,354.31	6.85	63,146.02	5.40	56,277.60	4.99	27,132.00	1.94
预收款项	380.46	0.04	453.95	0.04	129,830.04	11.52	55,276.96	3.96
合同负债	245,718.88	25.00	259,137.48	22.17	-	-	-	-
应付职工薪酬	874.15	0.09	1,708.07	0.15	1,576.91	0.14	907.20	0.06
应交税费	8,436.69	0.86	4,110.44	0.35	7,603.41	0.67	32,874.20	2.35
其他应付款	395,377.01	40.22	553,970.31	47.40	773,335.00	68.55	1,040,688.22	74.52
一年内到期的非流动负债	105,558.41	10.74	149,520.54	12.79	90,788.41	8.05	176,860.00	12.66
其他流动负债	21,454.96	2.18	21,867.12	1.87	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>982,932.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,168,684.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,128,129.36</b>	<b>100.00</b>	<b>1,396,456.58</b>	<b>100.00</b>

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至2022年9月末，上述项目占流动负债的比重分别为 14.02%、6.85%、25.00%、40.22%和10.74%。

**(1) 短期借款**

近三年及一期，发行人短期借款余额分别为 62,718.00 万元、68,718.00 万元、114,770.40 万元和 137,777.49 万元，占当期流动负债的比重分别为 4.49%、6.09%、9.82%和 14.02%。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末增加 46,052.40 万元，增幅 67.02%，主要系新增流动资金贷款所致；2022 年 9 月末发行人短期借款较 2021 年末增加 23,007.09 万元，增幅 20.05%。

**表：2022 年 9 月末发行人短期借款明细**

单位：万元、%

序号	借款银行	借款金额	借款利率	起始日	到期日	借款类型
1	浦发银行	4,000.00	4.9875	2022/1/14	2022/11/14	流动资金贷款
2	浦发银行	6,000.00	4.9875	2022/9/28	2023/9/28	流动资金贷款
3	齐鲁银行	15,000.00	4.6980	2022/8/18	2023/8/17	流动资金贷款
4	浙商银行	5,000.00	4.8500	2022/8/18	2023/8/18	流动资金贷款
5	浙商银行	20,000.00	4.8500	2022/9/1	2023/9/1	流动资金贷款
6	齐鲁银行	1,000.00	4.5500	2022/6/29	2023/6/28	流动资金贷款
7	中国银行	14,970.00	4.3500	2021/11/23	2022/11/23	流动资金贷款
8	工商银行	2,798.00	4.3500	2022/1/20	2023/1/10	流动资金贷款
9	德州银行	8,950.00	4.3500	2022/3/28	2023/3/27	流动资金贷款
10	恒丰银行	1,000.00	4.5000	2022/9/21	2023/9/20	流动资金贷款
11	高德高速	59,059.49	4.8500	2022/8/23	2023/8/23	流动资金贷款
合计		137,777.49	-	-	-	-

发行人的短期借款分类情况如下：

**表：近三年及一期发行人短期借款分类情况**

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	15,000.00	1,052.40	2,000.00	-
抵押借款	76,827.49	17,768.00	17,768.00	31,768.00
保证借款	45,950.00	95,950.00	48,950.00	30,950.00
合计	137,777.49	114,770.40	68,718.00	62,718.00

**(2) 应付账款**

近三年及一期，发行人应付账款余额分别为 27,132.00 万元、56,277.60 万元、63,146.02 万元和 67,354.31 万元，占当期流动负债的比重分别为 1.94%、4.99%、5.40%和 6.85%。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 6,868.42 万元，增幅 12.20%；2022 年 9 月末发行人应付账款较 2021 年末增加 4,208.29 万元，增

幅 6.66%。

近三年及一期，发行人的应付账款账龄分布情况如下：

表：发行人近三年及一期应付账款账龄表

单位：万元

账龄	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内	41,735.30	52,094.75	32,105.77	21,265.81
1 年以上	25,619.01	11,051.27	24,171.83	5,866.19
合计	67,354.31	63,146.02	56,277.60	27,132.00

从账龄来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的应付账款以 1 年以内为主，金额分别为 21,265.81 万元、32,105.77 万元、52,094.75 万元和 41,735.30 万元，分别占当期应付账款总额的 78.38%、57.05%、82.50%和 61.96%。

表：2022 年 9 月末发行人应付账款前五大单位明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	款项性质	账龄	占应付账款期末余额的比例	是否为关联方
东海建设集团有限公司陵城分公司	15,071.40	施工款	1 年以内	22.38%	否
山东德建集团有限公司二建建设分公司	11,973.11	施工款	1 年以内	17.78%	否
德州天元集团有限责任公司	1,052.16	施工款	1 年以内	1.56%	否
山东福龙达发展集团有限公司	899.27	采购款	1 年以内	1.34%	否
浙江威星智能仪表股份有限公司	892.60	采购款	1 年以内	1.33%	否
合计	29,888.54	-	-	44.38%	-

表：2021 年末发行人应付账款前五大单位明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	款项性质	账龄	占应付账款期末余额的比例	是否为关联方
山东德建集团有限公司二建建设分公司	13,500.00	工程款	1 年以内 (7,258.40)	11.49	否
			1 年以上 (6,241.60)	9.88	否
东海建设集团陵城分公司	12,027.56	工程款	1 年以内	19.05	否
山东德建集团有限公司	9,755.24	工程款	1 年以内	15.45	否
淄博德信建筑工程有限公司	560.50	工程款	1 年以内	0.89	否
山东林棋建筑工程有限公司	551.81	工程款	1 年以内	0.87	否
合计	36,395.11	-	-	57.64	-

### （3）预收款项、合同负债

近三年及一期，发行人预收款项余额分别为 55,276.96 万元、129,830.04 万

元、453.95 万元和 380.46 万元，占当期流动负债的比重分别为 3.96%、11.52%、0.04%和 0.04%。2021 年后发行人预收款项重分类至合同负债。发行人的预收款项、合同负债主要是预收的房地产项目销售款、各小区的采暖费等。

表：近三年及一期发行人预收款项账龄表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	380.46	100.00	453.95	100.00	107,836.92	83.06	52,181.02	94.40
1 年以上	-	-	-	-	21,993.12	16.94	3,095.94	5.60
合计	380.46	100.00	453.95	100.00	129,830.04	100.00	55,276.96	100.00

从预收款项的账龄来看，发行人预收款项主要应付账款集中在 1 年以内（含 1 年）。近三年及一期，发行人 1 年以内（含 1 年）账龄的预付账款占比分别为 94.40%、83.06%、100.00%和 100.00%。

近一年及一期，发行人合同负债余额分别为259,137.48万元、245,718.88万元，占当期流动负债的比重分别为22.17%、25.00%。发行人的合同负债主要是预收的房地产项目销售款。

表：近一年及一期发行人合同负债账龄表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	78,018.22	31.75	171,629.82	66.23
1 年以上	167,700.67	68.25	87,507.66	33.77
合计	245,718.88	100.00	259,137.48	100.00

近一年及一期，发行人 1 年以内(含 1 年)账龄的合同负债占比分别为 66.23%、31.75%。近一年及一期，发行人大额合同负债明细如下：

表：2022 年 9 月末发行人主要合同负债明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占合同负债期末 余额的比例	账龄	款项性质	是否关联方
东达置业陵城壹号院	63,585.14	25.88	1 年以内、1 年以上	预售房款	否
德达东建馨园	50,803.69	20.68	1 年以内、1 年以上	预售房款	否
绿城德达蘭园	82,502.79	33.58	1 年以内、1 年以上	预售房款	否

项目	期末余额	占合同负债期末余额的比例	账龄	款项性质	是否关联方
陵城壹号院	30,633.81	12.47	1 年以内、1 年以上	预售房款	否
东建置业德州花园项目	1,687.41	0.69	1 年以内、1 年以上	预售房款	否
德达诚园项目	9,238.96	3.76	1 年以内、1 年以上	预售房款	否
小计	238,451.80	97.04	-	-	-

表：2021 年末发行人主要合同负债明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占合同负债期末余额的比例	账龄	款项性质
东达置业陵城壹号院	80,281.81	30.98	1 年以内	预售房款
德达东建馨园	43,623.95	16.83	1 年以内	预售房款
绿城德达蘭园	59,555.67	22.98	1 年以内	预售房款
东建置业德州花园项目	1,804.20	0.70	1 年以内	预售房款
合计	185,265.63	71.49		

#### （4）应付职工薪酬

近三年及一期，发行人的应付职工薪酬期末余额分别为907.20万元、1,576.91万元、1,708.07万元和874.15万元，占当期流动负债的比重分别为0.06%、0.14%、0.15%和0.09%，占比较小。2019年以来发行人应付职工薪酬增长原因为2019年新合并企业工资计提与发放的时间节点存在差异所致。

#### （5）应交税费

近三年及一期，发行人的应交税费期末余额分别为 32,874.20 万元、7,603.41 万元、4,110.44 万元和 8,436.69 万元，占当期流动负债的比重分别为 2.35%、0.67%、0.35%和 0.86%，占比较小。其构成情况如下：

表：近三年及一期发行人应交税费明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
企业所得税	2,043.54	1,228.93	2,603.74	24,864.99
增值税	5,727.37	2,327.77	4,108.44	5,565.43
营业税	0.00	-	-	320.07
城建税	6.82	27.84	235.02	435.65
个人所得税	1.72	23.20	11.11	8.38
房产税	54.30	90.70	78.51	33.17
土地使用税	344.88	296.20	287.53	139.47

教育费附加	4.87	12.44	167.71	324.42
土地增值税	212.28	3.76	-	1,033.90
其他税费	40.91	99.60	111.35	148.71
<b>合计</b>	<b>8,436.69</b>	<b>4,110.44</b>	<b>7,603.41</b>	<b>32,874.20</b>

### （6）其他应付款

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，发行人将原应付利息、应付股利和其他应付款科目合并计入其他应付款科目核算。

发行人其他应付款中，主要为收到的政府债务置换款，用以冲抵政府代建项目回款。截至 2022 年 9 月末，发行人累计收到债务置换款项约 227.22 亿元，截至 2022 年 9 月末，政府待置换债务余额为 25.88 亿元。

近三年及一期，发行人其他应付款期末余额分别为 1,040,688.22 万元、773,335.00 万元、553,970.31 万元和 395,377.01 万元，占当期流动负债的比重分别为 74.52%、68.55%、47.40%和 40.22%。2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末减少 219,364.69 万元，降幅 28.37%，主要系财政局项目回购对冲所致；2022 年 9 月末发行人其他应付款较 2021 年末减少 158,593.30 万元，降幅 28.63%。发行人其他应付款构成情况如下：

表：近三年及一期发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	395,032.30	553,625.60	767,946.85	1,039,834.57
应付利息	-	-	3,483.47	-
应付股利	344.71	344.71	1,904.69	853.65
<b>合计</b>	<b>395,377.01</b>	<b>553,970.31</b>	<b>773,335.00</b>	<b>1,040,688.22</b>

表：发行人近三年及一期其他应付款账龄表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	58,503.30	14.81	30,163.12	5.45	44,804.15	5.83	24,764.92	2.38
1 年以上	336,529.00	85.19	523,462.48	94.55	723,142.69	94.17	1,015,069.65	97.62
<b>合计</b>	<b>395,032.30</b>	<b>100.00</b>	<b>553,625.60</b>	<b>100.00</b>	<b>767,946.85</b>	<b>100.00</b>	<b>1,039,834.57</b>	<b>100.00</b>

从其他应付款的账龄来看，发行人其他应付款主要集中在 1 年以上。近三年及一期内，发行人 1 年以上账龄的应付账款占比分别为 97.62%、94.17%、94.55%

和 85.19%。

发行人应付股利明细如下：

表：近一年末发行人应付股利明细表

单位：万元

项目	2021 年末
中燃控股有限公司	186.20
海峡经济科技合作中心	150.51
中燃燃气实业（深圳）有限公司	8.00
合计	344.71

近一年及一期末，发行人主要其他应付款明细表如下：

表：2022 年 9 月末发行人主要其他应付款明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款期末余额的比例	款项性质	账龄
德州市财政局	258,789.67	65.51	债券置换资金	1 年以上
德州财金投资控股集团有限公司	30,000.00	7.59	往来款	1 年以上
山东金鲁班集团有限公司	20,362.50	5.15	往来款	1 年以上
山东东海房地产开发集团有限公司	19,453.00	4.92	往来款	1 年以上
齐河恒晟公路工程有限责任公司	9,600.00	2.43	往来款	1 年以内
合计	338,205.17	85.61		-

表：2021 年末发行人主要其他应付款明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占其他应付款期末余额的比例	款项性质	账龄
德州市财政局	408,428.17	73.73	债券置换资金	1 年以上
德州财金投资控股集团有限公司	30,000.00	5.42	往来款	1 年以上
山东金鲁班集团有限公司	20,362.50	3.68	往来款	1 年以上
山东东海房地产开发集团有限公司	19,453.00	3.51	往来款	1 年以上
德州经济技术开发区九达民间资本管理有限公司	3,768.06	0.68	往来款	1 年以上
合计	482,011.73	87.01	-	-

#### （7）一年内到期的非流动负债

近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 176,860.00 万元、90,788.41 万元、149,520.54 万元和 105,558.41 万元，占当期流动负债的比重分别 12.66%、8.05%、12.79%和 10.74%，占比较小。2021 年末发行人一年内

到期的非流动负债较 2020 年末增加 58,732.13 万元，增幅 64.69%，主要系新增 7.5 亿短期融资券所致；2022 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 43,962.13 万元，降幅 29.40%，主要因为发行人债务的到期情况。其构成情况如下：

表：近三年及一期发行人一年内到期的非流动负债构成表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	96,933.00	66,368.00	90,788.41	176,860.00
一年内到期的应付债券	8,625.41	83,152.54	-	-
合计	105,558.41	149,520.54	90,788.41	176,860.00

报告期末，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，其明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人一年内到期的长期借款明细

单位：万元、%

借款单位	贷款行	借款金额	其中：一年内到期的长期借款	利率	担保方式
德达公司	渤海银行	40,000.00	6,000.00	5.00	保证担保
德达公司	恒丰银行	49,000.00	1,960.00	5.35	保证担保
德达公司	华夏银行	10,000.00	1,000.00	4.75	保证担保
德达公司	短融	75,000.00	75,000.00	4.05	信用担保
德达公司	国家开发银行	850,100.00	10,783.00	4.345	信用担保
山东键心堂中药有限公司	齐鲁银行	1,000.00	110.00	4.85	保证担保
东建置业	青岛银行	10,000.00	2,080.00	6.96	抵押担保
合计		1,035,100.00	96,933.00	-	-

## 2、非流动性负债

发行人的非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益。截至 2022 年 9 月末，上述项目占非流动负债的比重分别为 44.94%、42.41%、7.82%和 4.82%。

表：近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	498,023.89	44.94	463,371.89	51.95	596,491.00	65.56	648,763.41	90.13

应付债券	470,000.00	42.41	270,000.00	30.27	170,000.00	18.68	-	-
长期应付款	86,654.52	7.82	85,398.00	9.57	70,249.24	7.72	7,417.82	1.03
递延收益	53,443.04	4.82	72,493.13	8.13	73,154.49	8.04	63,603.61	8.84
递延所得税负债	-	-	770.57	0.09	-	-	-	-
非流动负债合计	1,108,121.44	100.00	892,033.59	100.00	909,894.73	100.00	719,784.84	100.00

### （1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 648,763.41 万元、596,491.00 万元、463,371.89 万元和 498,023.89 万元，占当期非流动负债的比重分别为 90.13%、65.56%、51.95%和 44.94%。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末减少 133,119.11 万元，降幅 22.32%；2022 年 9 月末发行人长期借款较 2021 年末增加 34,652.00 万元，增幅 7.48%。近三年及一期，发行人的长期借款分类情况如下：

表：近三年及一期发行人长期借款分类明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	-	1,080.00	7,718.00	14,250.00
保证借款	88,765.00	44,780.00	75,300.00	70,600.00
信用借款	409,258.89	417,511.89	513,473.00	563,913.41
合计	498,023.89	463,371.89	596,491.00	648,763.41

最近一期末，发行人长期借款明细如下所示：

表：截至 2022 年 9 月末发行人长期借款明细表

单位：万元、%

借款单位	贷款行	金额	利率	到账日	到期日	担保方式
德达公司	渤海银行	30,000.00	5.00	2021/1/2	2024/1/21	流动资金贷款
德达公司	恒丰银行	11,808.00	5.35	2022/9/8	2025/9/8	流动资金贷款
德达公司	恒丰银行	35,232.00	5.35	2022/9/9	2025/9/9	流动资金贷款
德达公司	华夏银行	7,500.00	4.75	2020/12/29	2023/12/29	流动资金贷款
德达公司	交通银行	11,000.00	4.50	2020/12/9	2023/12/8	流动资金贷款
山东键心堂中药有限公司	齐鲁银行	725.00	4.85	2021/12/28	2023/12/27	流动资金贷款
山东省财金发展有限公司	国家开发银行	401,758.89	4.15	2015/2/8	2041/1/28	棚改
2022 年 9 月末合计		498,023.89		-	-	-

### （2）应付债券

截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券余额 470,000.00 万元。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末增加 100,000.00 万元，增幅 58.82%；2022 年 9 月末发

行人应付债券较 2021 年末增加 200,000.00 万元，增幅 74.07%。主要为 2020 年 3 月发行“20 德达城建 MTN001”，2020 年 8 月发行“20 德达城建 MTN002”，2021 年 1 月发行“21 德达城建 MTN001”，2021 年 3 月发行“21 德达城建 MTN002”，2021 年 9 月发行“21 德达城投 PPN001（项目收益）”，2022 年 1 月发行“22 德达 01”，2022 年 6 月发行“22 德达 02”和 2022 年 7 月发行“22 德达城建 CP001”。上述债券募集资金用途均为偿还金融机构借款及利息。

表：2022 年 9 月末发行人应付债券明细表

单位：亿元、%

债券名称	债券种类	担保方式	起息日	到期日	发行金额	年利率
22 德达 01	私募债	无	2022/1/10	2027/1/10	10.00	3.89
22 德达 02	私募债	无	2022/6/20	2027/6/21	10.00	3.59
21 德达城投 PPN001（项目收益）	定向工具	无	2021/9/7	2036/9/7	5.00	4.05
20 鲁德达城投 ZR001	债权融资计划	无	2020/2/7	2023/2/7	2.00	5.80
21 德达城建 MTN001	中期票据	无	2021/1/8	2026/1/8	3.00	4.39
21 德达城建 MTN002	中期票据	无	2021/3/5	2026/3/5	2.00	4.57
20 德达城建 MTN001	中期票据	无	2020/3/26	2025/3/26	7.00	4.20
20 德达城建 MTN002	中期票据	无	2020/8/17	2025/8/17	8.00	3.96
合计					47.00	

### （3）长期应付款

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，发行人将专项应付款归并至长期应付款科目核算。

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 7,417.82 万元、70,249.24 万元、85,398.00 万元和 86,654.52 万元，占当期非流动负债的比重分别为 1.03%、7.72%、9.57%和 7.82%。

近三年及一期，发行人长期应付款构成如下：

表：近三年及一期发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期应付款	-	-	53.91	53.91
专项应付款	86,654.52	85,398.00	70,195.33	7,363.91
合计	86,654.52	85,398.00	70,249.24	7,417.82

发行人长期应付款中占比较大的主要为专项应付款，近三年及一期末，专项应付款分别为 7,363.91 万元、70,195.33 万元、85,398.00 万元和 86,654.52 万元，

占比分别为 99.27%、99.92%、100.00%和 100.00%。

表：近三年及一期发行人专项应付款明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
管网专项配套费	39,654.52	36,252.06	21,277.34	5,642.73
供气管网配套费	-	2,145.93	1,917.99	1,721.18
养老示范城项目	47,000.00	47,000.00	47,000.00	-
合计	86,654.52	85,398.00	70,195.33	7,363.91

#### （4）递延收益

近三年及一期，发行人的递延收益分别为 63,603.61 万元、73,154.49 万元、72,493.13 万元和 53,443.04 万元，占非流动负债的比重分别为 8.84%、8.04%、8.13%和 4.82%。2021 年末发行人递延收益较 2020 年末减少 661.36 万元，降幅 0.90%；2022 年 9 月末发行人递延收益较 2021 年末减少 19,050.09 万元，降幅 26.28%。主要系发行人子公司供热配套费及供气管网配套费。

#### （三）所有者权益结构分析

表：近三年及一期发行人股东权益结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	300,000.00	12.42	300,000.00	12.70	300,000.00	13.28	209,972.00	9.91
资本公积	1,527,789.91	63.27	1,527,789.91	64.70	1,454,715.30	64.40	1,431,225.30	67.53
其他综合收益	-436.03	-0.02	-436.03	-0.02	-	-	-	-
专项储备	51.94	0.00	-	-	-	-	-	-
盈余公积	53,246.45	2.21	53,246.45	2.25	52,021.80	2.30	49,237.73	2.32
未分配利润	439,202.84	18.19	436,783.79	18.50	407,582.87	18.04	383,356.90	18.09
归属于母公司所有者权益合计	2,319,855.11	96.07	2,317,384.12	98.14	2,214,319.97	98.03	2,073,791.93	97.85
少数股东权益	94,939.49	3.93	43,990.62	1.86	44,517.46	1.97	45,467.01	2.15
所有者权益合计	2,414,794.60	100.00	2,361,374.74	100.00	2,258,837.43	100	2,119,258.94	100

近三年及一期末，发行人的所有者权益余额分别 2,119,258.94 万元、2,258,837.43 万元、2,361,374.74 和 2,414,794.60 万元。发行人的股东权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润等科目组成。截至 2022 年 9 月末，上述项目占所有者权益合计的比重为 12.42%、63.27%、2.21%和 18.19%。

## 1、实收资本

近三年及一期末，发行人的实收资本账面余额分别为 209,972.00 万元、300,000.00 万元、300,000.00 万元和 300,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 9.91%、13.28%、12.70%和 12.42%。近一年及一期，发行人的实收资本情况如下：

表：近一年及一期发行人实收资本情况表

单位：万元、%

股东名称	2022 年 9 月末		2021 年末	
	投资金额	比例	投资金额	比例
德州市人民政府国有资产监督管理委员会	225,000.00	75.00	225,000.00	75.00
德州财金投资控股集团有限公司	50,000.00	16.67	50,000.00	16.67
山东省财欣资产运营有限公司	25,000.00	8.33	25,000.00	8.33
合计	300,000.00	100.00	300,000.00	100.00

## 2、资本公积

近三年及一期末，发行人的资本公积分别 1,431,225.30 万元、1,454,715.30 万元、1,527,789.91 万元和 1,527,789.91 万元，占所有者权益的比重分别为 67.53%、64.40%、64.70%和 63.27%。

发行人资本公积变动情况如下：

2019 年，（1）德州市广川宾馆有限责任公司、德州市热力发展有限公司、德州市燃气发展有限公司（现已更名为“德州市昆仑燃气有限公司”）改制评估增加资本公积 57,394.6,6 万元；（2）根据德州市国资委文件“德国资字[2019]4 号”，将发行人原针织厂部分土地（约 4.14 亩）无偿划转给山东德棉集团有限公司，以便解决原针织厂居民宿舍楼不动产证办理问题，减少资本公积 489 万；（3）根据德州市国资委文件“德国资字[2019]53 号”，将发行人原持有的德州中鲁土石方工程有限公司 100%的股权转至德州市城市管理局，影响资本公积 292.55 万元；（4）对长期股权投资权益法核算单位权益法调整增加其他资本公积 16,102.37 万元。

2020 年，（1）根据德州市国资委文件“德国资字[2020]35 号”，德州市国资注入山东金鲁班集团有限公司出资增加，影响资本公积 82,032.00 万元；（2）资本公积转实收资本减少 61,146.00 万元；（3）内部股权资产划转增加其他资本公积 2,604.00 万元。

2021 年，（1）根据德州市财政局“德财投指【2021】14 号”，德州市财政局

拨付资金，专项用于公司化解市本级政府隐性债务，增加资本公积 89,967.00 万元。（2）德州市财政通过齐河、禹城、陵城和临邑财政局拨付给德达公司危房改造资金，增加资本公积 19,000.00 元。（3）根据“德国资字【2020】126 号”，子公司德州市能源发展有限公司与山东金鲁班集团有限公司签订《无偿划转协议》，能源发展承接金鲁班集团在金鲁班洁能所属股权，按股权比例增加资本公积 4,238.18 万元。（4）子公司德州德达投资有限公司 2021 年 7 月增资收购山东键心堂中药饮片有限公司，键心堂中药少数股东增资增加资本公积，德达投资按比例增加资本公积 205.96 万元。（5）根据“德国资字【2021】71 号”，2021 年 6 月将德州市泰达市政公用工程有限公司、德州市绿景园林建设有限公司、德州竭诚环卫工程有限公司股权划转至德州市城市管理局持有，减少资本公积 5,345.85 万元。（6）公司权益法核算的长期股权投资变化引起的其他资本公积减少 34,990.68 元。

截至本募集说明书签署之日，发行人以上资产注入情况符合财预【2017】50 号文相关规定。

表：近三年及一期发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资本溢价（股本溢价）	389,242.55	389,242.55	281,177.27	260,291.27
其他资本公积	1,138,547.36	1,138,547.36	1,173,538.04	1,170,934.03
合计	1,527,789.91	1,527,789.91	1,454,715.30	1,431,225.30

表：截至 2022 年 9 月末发行人其他资本公积明细表

单位：万元

项目	余额
土地资产	562,204.74
公司股权资产	543,480.38
城镇化建设项目试点资本金	13,851.24
铁路建设缺口资金	19,000.00
车辆	11.00
合计	1,138,547.36

截至 2022 年 9 月末，发行人其他资本公积中土地资产 562,204.74 万元，明细如下表所示：

表：2022 年 9 月末发行人资本公积土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规
1	政府投入	2008-410	德国用（2008）第 410 号	62,730.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,652.69	评估	是
2	政府投入	2008-411	德国用（2008）第 411 号	77,184.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,190.82	评估	是
3	政府投入	2008-412	德国用（2008）第 412 号	77,618.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,214.39	评估	是
4	政府投入	2008-413	德国用（2008）第 413 号	72,380.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,929.98	评估	是
5	政府投入	2008-414	德国用（2008）第 414 号	77,453.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,205.43	评估	是
6	政府投入	2008-415	德国用（2008）第 415 号	59,890.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,367.50	评估	是
7	政府投入	2008-418	德国用（2008）第 418 号	68,579.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,723.60	评估	是
8	政府投入	2008-419	德国用（2008）第 419 号	74,308.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,034.67	评估	是
9	政府投入	2008-420	德国用（2008）第 420 号	65,031.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,656.57	评估	是
10	政府投入	2008-424	德国用（2008）第 424 号	79,151.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,297.63	评估	是
11	政府投入	2008-425	德国用（2008）第 425 号	78,184.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,245.12	评估	是
12	政府投入	2008-426	德国用（2008）第 426 号	58,022.00	出让	2008.12.15	商业用地	3,150.39	评估	是
13	政府投入	2008-428	德国用（2008）第 428 号	79,106.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,447.98	评估	是
14	政府投入	2008-429	德国用（2008）第 429 号	78,423.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,409.57	评估	是
15	政府投入	2008-432	德国用（2008）第 432 号	78,213.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,397.76	评估	是
16	政府投入	2008-445	德国用（2008）第 445 号	79,156.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,450.79	评估	是
17	政府投入	2008-448	德国用（2008）第 448 号	78,428.00	出让	2008.12.15	商业用地	4,409.85	评估	是
18	政府投入	2008-349	德国用（2008）第 349 号	119,684.00	出让	2008.11.10	商业用地	13,260.50	评估	是

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规
19	政府投入	2008-350	德国用（2008）第 350 号	90,298.00	出让	2008.11.10	商业用地	9,992.65	评估	是
20	政府投入	2008-351	德国用（2008）第 351 号	85,990.00	出让	2008.11.10	商业用地	9,515.91	评估	是
21	政府投入	2008-352	德国用（2008）第 352 号	152,565.00	出让	2008.11.10	商业用地	16,883.30	评估	是
22	政府投入	2008-353	德国用（2008）第 353 号	53,105.00	出让	2008.11.10	住宅用地	5,227.18	评估	是
23	政府投入	2009-247	德国用（2009）第 247 号	92,314.00	出让	2009.6.9	商住用地	8,604.22	评估	是
24	政府投入	2013-1013	德国用（2013）第 1013 号	215,528.00	出让	2013.5.10	商住	47,450.47	评估	是
25	政府投入	2013-1017	德国用（2013）第 1017 号	137,901.00	出让	2013.5.10	商住	36,442.59	评估	是
26	政府投入	2013-1007	德国用（2013）第 1007 号	273,818.00	出让	2013.3.21	商住	81,203.74	评估	是
27	政府投入	2012-1016	德国用（2012）第 1016 号	73,265.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	19,725.17	评估	是
28	政府投入	2012-1018	德国用（2012）第 1018 号	181,146.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	48,770.02	评估	是
29	政府投入	2012-1022	德国用（2012）第 1022 号	150,650.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	39,464.01	评估	是
30	政府投入	2012-1023	德国用（2012）第 1023 号	52,673.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	13,798.13	评估	是
31	政府投入	2012-1024	德国用（2012）第 1024 号	163,751.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	42,895.93	评估	是
32	政府投入	2012-1027	德国用（2012）第 1027 号	5,300.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	1,407.39	评估	是
33	政府投入	2012-1028	德国用（2012）第 1028 号	260,924.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	69,286.95	评估	是
34	政府投入	2012-1031	德国用（2012）第 1031 号	108,781.00	出让	2012.6.6	住宅、商服	29,491.84	评估	是
合计	-	-	-	3,461,549.00	-	-	-	562,204.74	-	-

截至 2022 年 9 月末，发行人其他资本公积中公司股权资产 543,480.39 万元，明细如下表所示：

表：发行人自成立起至 2022 年 9 月末的其他资本公积中股权资产变动明细

单位：万元

序号	资产名称	变动方向	入账价值
1	德州市热力公司、德州市房屋建设综合开发集团总公司股权	划入	3,036.83
2	德州新农村建设发展有限公司股权	划入	616,406.97
3	德州市东建置业有限公司股权	划出	-5,294.33
4	德州市供水总公司股权	划入	108,371.16
5	山东铁路建设投资有限公司 2.97%股权、京沪高速铁路股份有限公司 0.1%的股权、丁东水库资产、德州动植物园资产	划出	-265,346.18
6	德州大剧院资产	划出	-67,228.78
7	德州国新财汇基金管理有限公司基金公司少数股东权益调整	划出	-9.25
8	子公司资本公积	划入	169,008.77
9	子公司资本公积变动	划入	16,476.26
10	同一控制下股权等资产内部划转	划入	3,049.62
11	权益法核算资本公积减少	减少	-34,990.68
合计		-	543,480.39

### 3、盈余公积

近三年及一期末，发行人的盈余公积分别 49,237.73 万元、52,021.80 万元、53,246.45 和 53,246.45 万元，占当期所有者权益的比重为 2.32%、2.30%、2.25% 和 2.21%。发行人的盈余公积为发行人根据相关规定提取的法定盈余公积，近三年保持了稳定增长的趋势。

### 4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 383,356.90 万元、407,582.87 万元、436,783.79 万元和 439,202.84 万元，占当期所有者权益的比重为 18.09%、18.04%、18.50%和 18.19%。随着发行人历年净利润的积累，发行人未分配利润也保持了逐年增长的趋势。

## （四）利润表分析

### 1、营业收入

2019-2021年，发行人实现营业收入分别为435,798.86万元、424,950.54万元和

370,068.37万元。2022年1-9月实现营业收入361,444.96万元。

2020年发行人营业收入为424,950.54万元，较上年同期相比减少10,848.32万元，降幅2.49%，降幅较小。

2021年发行人营业收入为370,068.37万元，较上年同期相比减少54,882.17万元，降幅12.91%，主要因为基础设施建设板块收入的减少。

从板块划分来看，基础设施建设板块及土地开发整理板块成为发行人的核心板块和主要收入来源；供热板块收入稳中有升，为发行人带来稳定的现金流；燃气涉及民生服务，收入稳步增加；租赁板块虽然规模较小，但收入非常稳定，是发行人重要的收入补充。

发行人主营业务保持稳定，主要为基础设施建设业务、土地开发业务、整理供热业务、租赁业务、工程建设业务、房地产及供气业务。

## 2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 380,054.39 万元、373,796.53 万元、314,174.53 万元和 330,382.07 万元。与营业收入的变动基本保持一致。2021 年随着相关项目的减少导致营业成本有所下降。

## 3、期间费用

近三年及一期，发行人期间费用分别为 32,577.04 万元、35,346.99 万元、45,786.32 万元和 35,298.00 万元。从期间费用构成来看，发行人的期间费用主要由管理费用、销售费用和财务费用构成。

近三年及一期，发行人期间费用呈波动下降趋势，其中，以财务费用为主。2021 年，期间费用合计 45,786.32 万元，同比增长 29.53%，主要系房地产项目销售费用增加、新增债券、利息支出增加所致。

2020 年，发行人期间费用合计 35,346.99 万元，同比增长 8.50%，主要系管理费用快速增长所致。2020 年，发行人销售费用 7,311.82 万元，同比增长 43.70%，主要系销售人员工资增长所致；2020 年度，管理费用 15,707.48 万元，同比增长 12.39%，主要系职工薪酬增长所致；2020 年度，财务费用 12,327.69 万元，同比下降 8.77%，主要系债务置换后利息支出减少所致。

2021 年，发行人期间费用合计 45,786.32 万元，同比增长 29.53%，主要系管理费用和财务费用快速增长所致。2021 年，发行人销售费用 10,631.09 万元，同

比增长 45.40%，主要系市场推广费、广告费等增长所致；2021 年度，管理费用 17,947.70 万元，同比增长 14.26%；2021 年度，财务费用 17,207.54 万元，同比增加 39.58%，主要系有息债务增加，利息支出上升所致。近两年发行人期间费用率分别为 7.48%和 8.32%，发行人期间费用控制能力尚可。

近两年发行人期间费用率分别为 7.48%和 8.32%，发行人期间费用控制能力尚可。

表：近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	3,408.96	10,631.09	7,311.82	5,088.35
管理费用	16,747.73	17,947.70	15,707.48	13,976.12
财务费用	15,141.31	17,207.54	12,327.69	13,512.57
合计	35,298.00	45,786.32	35,346.99	32,577.04

表：近三年及一期发行人财务费用情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	14,769.83	18,036.51	12,976.98	14,108.53
减：利息收入	1,007.25	1,642.44	1,353.36	967.91
加：手续费支出	1,378.73	813.40	704.06	370.73
其他	-	0.07	0.00	1.21
合计	15,141.31	17,207.54	12,327.69	13,512.57

#### 4、其他收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的其他收益分别为 3,124.53 万元、6,990.36 万元、1,796.11 万元和 19,774.15 万元，发行人的其他收益为收到的与日常经营相关的政府补助。

表：2019 年-2021 年末及 2022 年 1-9 月发行人其他收益情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
政府补助	19,326.30	1,792.10	6,945.37	3,124.53
其中：供暖补贴	-	1,745.80	2,625.31	2,384.16
供气补贴	-	-	287.88	740.37
供水补贴	-	-	4,032.18	-
其他	447.85	4.01	44.99	-
合计	19,774.15	1,796.11	6,990.36	3,124.53

## 5、资产减值损失

近三年及一期，公司资产减值损失波动下降，分别为-0.76 亿元、1.05 亿元、0.00 亿元和 0.01 亿元，主要为当年计提的坏账损失以及坏账准备的转回。

## 6、投资收益

近三年一期，发行人实现投资收益分别为 8,764.68 万元、10,639.69 万元、11,524.15 万元和 933.55 万元，投资收益的主要构成情况如下：

表：近三年发行人投资收益情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,524.15	9,944.47	8,363.55
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-	-
其他投资收益	-	695.22	401.13
合计	11,524.15	10,639.69	8,764.68

## 7、营业外收入

近三年及一期，发行人实现营业外收入分别为 3,043.68 万元、25,262.41 万元、11,474.32 万元和 451.95 万元。发行人 2017 年以来营业外收入增长原因为 2017 年 5 月 10 日，财政部以“财会[2017]15 号”发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。

表：近三年及一期发行人营业外收入情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补助	352.36	9,074.79	23,869.64	2,396.80
固定资产处置利得	16.88	27.90	17.81	19.5
其他	82.71	2,371.63	1,374.95	627.38
合计	451.95	11,474.32	25,262.41	3,043.68

**（五）现金流量分析****表：近三年及一期发行人现金流结构分析表**

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流入	515,482.27	673,298.22	289,092.85	251,444.65
经营活动产生的现金流出	637,440.90	833,749.48	188,805.16	188,733.78
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-121,958.63</b>	<b>-160,451.26</b>	<b>100,287.69</b>	<b>62,710.87</b>
投资活动产生的现金流入	2,631.02	12,732.38	206,325.78	239,262.59
投资活动产生的现金流出	112,729.59	81,478.48	273,395.21	298,207.83
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-110,098.57</b>	<b>-68,746.10</b>	<b>-67,069.43</b>	<b>-58,945.25</b>
筹资活动产生的现金流入	546,810.00	444,255.33	314,418.12	252,938.00
筹资活动产生的现金流出	346,786.31	298,880.07	252,394.32	203,751.92
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>200,023.69</b>	<b>145,375.26</b>	<b>62,023.80</b>	<b>49,186.08</b>
现金及现金等价物净增加额	-32,033.51	-83,822.10	95,242.06	52,951.70

**1、经营性现金流量分析**

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营性活动产生的现金净流量分别为 62,710.87 万元、100,287.69 万元、-160,451.26 万元和 -121,958.63 万元，近一年及一期，发行人经营性活动产生的现金净流量转负，主要系业务板块拓展，公司间往来款增加，导致支付的其他与经营活动有关的现金增加。发行人受与政府置换债券形成的其他应付款冲抵影响，导致实现经营活动现金流与实际收入不符，发行人实际收入实现质量良好。未来，随着发行人收入水平的不断提高及现有应收款项的逐步回流，发行人经营性现金流入将稳定增加，偿债能力也将随之增强。

具体来看，近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 181,118.72 万元、231,232.39 万元、291,292.17 万元和 202,359.42 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 70,231.15 万元、55,529.37 万元、376,227.04 万元和 279,734.42 元，报告期内上升较快，主要为往来款和政府补助。购买商品、接受劳务支付的现金分别为 147,174.94 万元、135,842.12 万元、288,198.59 万元和 247,034.86 万元，发行人将实际支付的工程款以及支付的购买材料材料款计入购买商品、接受劳务支付的现金，随着承建项目的逐步实施，现金流支出也随之逐年增加，2019 年发行人项目较少，支付的工程款随之下降；支付的其他与经营活动有关的现金分别为 12,357.79 万元、21,344.63 万元、494,189.47 万元和 358,541.22 万元，主要系具体为往来款及办公费等。

表：近三年及一期发行人经营性现金流明细分析表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	202,359.42	291,292.17	231,232.39	181,118.72
收到的税费返还	33,388.43	5,779.01	2,331.09	94.77
收到的其他与经营活动有关的现金	279,734.42	376,227.04	55,529.38	70,231.15
<b>现金流入小计</b>	<b>515,482.27</b>	<b>673,298.22</b>	<b>289,092.85</b>	<b>251,444.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	247,034.86	288,198.59	135,842.12	147,174.94
支付给职工以及为职工支付的现金	20,250.74	25,558.78	20,292.10	18,365.30
支付各项税费	11,614.10	25,802.66	11,326.31	10,835.75
支付的其他与经营活动有关的现金	358,541.22	494,189.47	21,344.63	12,357.79
<b>现金流出小计</b>	<b>637,440.90</b>	<b>833,749.48</b>	<b>188,805.16</b>	<b>188,733.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-121,958.63</b>	<b>-160,451.26</b>	<b>100,287.69</b>	<b>62,710.87</b>

## 2、投资性现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流为-58,945.25 万元、-67,069.43 万元、-68,746.10 万元和-110,098.57 万元。表现为持续净流出状态，主要为各年度购建固定资产和无形资产及其他长期资产、购买理财产品投资和对外股权投资支付的现金较多所致。

表：近三年及一期发行人投资性现金流明细分析表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资所收到的现金	2,529.97	7,007.69	184,010.00	112,133.32
取得投资收益所收到的现金		4,495.83	1,121.13	393.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	3.27	66.93	56.59	41.64
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		25.07	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	97.78	1,136.86	21,138.05	126,694.31
<b>现金流入小计</b>	<b>2,631.02</b>	<b>12,732.38</b>	<b>206,325.78</b>	<b>239,262.59</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34,222.14	36,384.34	73,745.55	23,361.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	909.92	-
投资所支付的现金	4,591.20	44,440.19	149,862.86	132,266.00
支付的其他与投资活动有关的现金	73,916.25	653.95	48,876.87	142,579.96
<b>现金流出小计</b>	<b>112,729.59</b>	<b>81,478.48</b>	<b>273,395.21</b>	<b>298,207.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-110,098.57</b>	<b>-68,746.10</b>	<b>-67,069.43</b>	<b>-58,945.25</b>

### 3、筹资性现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 49,186.08 万元、62,023.80 万元、145,375.26 万元和 200,023.69 万元。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 145,375.26 万元，发行人筹资活动产生的现金流入量 444,255.33 万元。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 62,023.80 万元，发行人筹资活动产生的现金流入量 314,418.12 万元。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 49,186.08 万元，发行人筹资活动产生的现金流入量 252,938.00 万元。发行人支付其他与筹资活动有关的现金主要为往来款。

表：近三年及一期发行人筹资性现金流量明细分析表

单位：万元

项目/时间	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资所收到的现金	-	104,606.33	34,700.12	5,000.00
取得借款所收到的现金	537,166.00	339,649.00	279,718.00	247,938.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	9,644.00	-	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>546,810.00</b>	<b>444,255.33</b>	<b>314,418.12</b>	<b>252,938.00</b>
偿还债务所支付的现金	322,690.08	262,779.12	232,062.00	183,142.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	23,851.70	35,694.46	20,332.32	20,609.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	244.53	406.50	-	-
<b>现金流出小计</b>	<b>346,786.31</b>	<b>298,880.07</b>	<b>252,394.32</b>	<b>203,751.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>200,023.69</b>	<b>145,375.26</b>	<b>62,023.80</b>	<b>49,186.08</b>

总体来看，发行人筹资活动现金流量较好地补充了投资活动和经营活动所需现金流缺口，较好地配合发行人完成了财务结构的调整，有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。未来，发行人将在合理调整债务结构的基础上，将更多地运用自身经营性现金流来达到整体资金的平衡。

### （六）财务指标分析

#### 1、偿债能力指标分析

表：近三年及一期发行人偿债能力指标表

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率	2.92	2.55	2.48	1.87
速动比率	0.65	0.54	0.50	0.32
资产负债率（%）	46.41	46.60	47.43	49.96
EBITDA 利息倍数	-	4.17	5.33	3.92

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产\*100%

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销）/利息支出

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 49.96%、47.43%、46.60%和 46.41%。近年来，发行人资产负债率较稳定，且处于行业较低水平。近三年发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.92 倍、5.33 倍、4.17 倍，利息保障总体较为波动，但总体倍数较高，总体而言，发行人对未来债务本息偿付的安全系数较高。

近三年及一期，发行人流动比率分别为 1.87、2.48、2.55 和 2.92，速动比率分别为 0.32、0.50、0.54 和 0.65。流动比率和速动比率总体较稳定，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

## 2、盈利能力指标分析

表：近三年及一期发行人盈利能力指标表

单位：%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业毛利率	8.59	15.10	12.04	12.79
营业利润率	2.29	9.94	4.24	8.71
净利润率	1.62	10.17	7.92	7.17
总资产收益率	0.13	0.86	0.79	0.73
净资产收益率	0.24	1.63	1.54	1.51

注：2022 年 1-9 月数据未经年化处理。以上指标计算公式如下：

a、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入\*100%

b、营业利润率=营业利润/营业收入\*100%

c、净利润率=净利润/营业收入\*100%

d、总资产收益率=净利润/总资产平均余额\*100%

e、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额\*100%

近三年及一期，总资产收益率分别为 0.73%、0.79%、0.86%和 0.13%，净资产收益率分别为 1.51%、1.54%、1.63%和 0.24%，处于较低水平，主要原因为由于发行人所处行业特点，资产规模较大，项目建设周期较长，利润的实现存在一定滞后性，因此净资产收益率和总资产收益率均处于较低水平。未来，随着在建项目的收入实现以及新项目的不断开工，发行人盈利能力有望得到显著提升。

### 3、营运效率指标分析

表：近三年及一期发行人营运效率指标情况

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	5.20	6.42	9.70	16.26
存货周转率	0.14	0.14	0.19	0.21
流动资产周转率	0.12	0.13	0.16	0.17
总资产周转率	0.08	0.08	0.10	0.10

注：2022 年 1-9 月数据未经年化处理，以上指标计算公式如下：

- a、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- b、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- c、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额
- d、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

近三年及一期末，发行人的应收账款周转次数分别为 16.26、9.70、6.42 和 5.20。2019 年以来，发行人的应收账款周转率下降明显，主要是由于应收账款增加所致。存货周转次数分别为 0.21、0.19、0.14 和 0.14，处于波动趋势，主要原因是发行人承建工程项目投入不断增加，从而导致存货余额增长较快。此外，由于发行人从事的项目具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对较低，符合发行人所在行业特点。2019 年、2020 年及 2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人的总资产周转率分别为 0.10、0.10、0.08 和 0.08，流动资产周转率分别为 0.17、0.16、0.13 和 0.12。由于公司工程项目回款周期较长，导致资产周转率指标较低。以上指标总体偏低，主要与发行人所在的行业特性以及公司的资产规模、资产结构有关。

#### （七）资产重组对发行人的财务状况和偿债能力产生的影响

鉴于本次股权划转涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，发行人在 2020 年度、2021 年度审计报告的基础上编制了 2020 年度、2021 年度备考报表，同时聘请利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对备考报表进行了审阅并出具了《德州德达城市建设投资运营有限公司备考审阅报告》（利安达专字【2022】第 2254 号）。

公司 2020 年、2021 年备考财务报告假定 2022 年纳入合并范围的 18 家路桥板块子公司在 2020 年初发行人已取得其控制权并纳入合并范围，除此之外，公司备考财务报告以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

表：2020 年、2021 年发行人备考合并资产负债表

单位：万元

项目/时间	2021 年末	2020 年末
货币资金	209,180.91	326,546.20
应收票据	1,830.65	1,695.00
应收账款	164,215.30	161,669.84
预付款项	80,951.01	105,858.61
其他应收款	221,983.58	220,725.03
存货	2,578,452.78	2,433,461.80
合同资产	-	-
其他流动资产	79,968.17	55,351.20
<b>流动资产合计</b>	<b>3,336,582.40</b>	<b>3,305,307.67</b>
可供出售金融资产	-	58,657.75
长期应收款	410,823.80	414,774.90
投资性房地产	59,874.82	59,901.61
长期股权投资	432,383.81	421,861.69
其他权益工具投资	68,707.75	-
固定资产	198,524.66	173,552.15
在建工程	293.64	-
生物性资产	477,622.22	534,782.73
使用权资产	-	-
无形资产	796,643.00	787,281.40
开发支出	-	-
商誉	66,867.98	66,867.98
长期待摊费用	4,642.83	4,583.77
递延所得税资产	33,765.46	38,303.32
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,550,149.97</b>	<b>2,560,567.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,886,732.37</b>	<b>5,865,874.97</b>
短期借款	166,930.40	174,026.37
应付票据	25,283.80	8,000.00
应付账款	273,136.22	269,964.81
预收款项	518.43	243,104.16
合同负债	342,886.52	-
应付职工薪酬	5,214.31	6,133.35
应交税费	13,660.01	16,739.70
其他应付款	643,085.26	946,326.71
一年内到期的非流动负债	183,492.02	114,143.35
其他流动负债	29,233.16	-

<b>流动负债合计</b>	<b>1,683,440.13</b>	<b>1,778,438.47</b>
长期借款	992,272.08	1,106,267.71
应付债券	270,000.00	170,000.00
长期应付款	131,174.21	118,202.39
预计负债	-	-
递延收益	73,067.38	73,760.00
递延所得税负债	770.57	-
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,467,284.25</b>	<b>1,468,230.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,150,724.37</b>	<b>3,246,668.56</b>
实收资本	300,000.00	300,000.00
资本公积	1,843,126.47	1,770,034.32
其他综合收益	-436.03	-
减：库存股		
专项储备	170.18	445.25
一般风险准备	-	-
盈余公积	56,763.56	52,108.21
未分配利润	484,479.14	446,469.22
归属于母公司所有者权益合计	2,684,103.33	2,569,057.00
少数股东权益	51,904.67	50,149.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,736,007.99</b>	<b>2,619,206.41</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>5,886,732.37</b>	<b>5,865,874.97</b>

表：2020 年、2021 年发行人备考合并利润表

单位：万元

项目/时间	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>688,371.40</b>	<b>810,419.53</b>
减：营业成本	562,848.64	682,875.11
营业税金及附加	8,133.19	7,374.66
销售费用	11,785.25	8,356.56
管理费用	29,479.47	25,242.97
财务费用	45,536.21	27,942.30
研发费用	9,005.38	9,063.77
资产减值损失	-	-13,945.22
信用减值损失	18,824.49	-
加：公允价值变动收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
其他收益	1,846.50	7,064.84
投资收益	11,523.92	10,639.69
资产处置收益	-48.24	7.82

二、营业利润	53,729.92	53,331.28
加：营业外收入	11,822.29	34,426.39
减：营业外支出	1,210.60	1,017.26
其中：非流动资产损失	-	-
三、利润总额	64,341.61	86,740.41
减：所得税费用	13,907.53	13,272.36
四、净利润	50,434.08	73,468.05
1、少数股东损益	-401.16	-108.09
2、归属于母公司所有者的净利润	50,835.24	73,576.14
五、其他综合收益的税后净额	12.99	-
六、综合收益总额	50,447.08	73,468.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,848.23	73,576.14
归属于少数股东的综合收益总额	-401.16	-108.09

### 1、重要资产科目分析

#### （1）货币资金

近两年，发行人的货币资金余额分别为326,546.2万元和209,180.91万元，占当期总资产的比重分别为5.57%和3.55%，发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。2021年末发行人货币资金较2020年末减少117,365.29万元，降幅35.94%，主要系日常经营投入资金增加所致。

近两年末，发行人货币资金结构中以银行存款为主，占货币资金比分别为91.39%和94.92%，占比稳定，没有出现较大波动。发行人货币资金主要以银行存款为主，其他货币资金主要为应付票据保证金和定期存款。发行人报告期内的货币资金余额明细如下表所示。

表：近两年货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.70	0.00	10.57	0.00
银行存款	198,554.74	94.92	298,426.65	91.39
其他货币资金	10,622.46	5.08	28,108.98	8.61
合计	209,180.91	100.00	326,546.20	100.00

近两年末，发行人使用权受到限制的货币资金余额为28,108.98万元和10,622.46万元，其他货币资金为冻结资金。

## （2）其他应收款

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，发行人将原应收利息、应收股利和其他应收款科目合并计入其他应收款科目核算。

发行人近两年的其他应收款分别为 208,881.39 万元和 221,983.58 万元，占当期总资产的比重分别为 3.56%和 3.77%，总体金额及占比较低，主要为往来款及保证金。近两年，发行人的其他应收款构成为其他应收款，无应收利息及应收股利。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末增加 13,102.19 万元，增幅 6.27%。

表：近一年发行人其他应收款按账龄分析法计提坏账准备情况表

单位：万元

账龄	2021 年末	
	其他应收款	坏账准备
1 年以内	1,532.48	153.25
1~2 年	8,374.87	1,674.97
2~3 年	19,768.95	7,907.58
3~4 年	2,616.56	1,569.94
4~5 年	13,576.85	10,861.48
5 年以上	61,016.73	61,016.73
合计	106,886.44	83,183.95

采用其他方法计提坏账准备的其他应收款确定依据为对关联方或者政府机构的其他应收款，2021 年末余额为 195,064.77 万元，其中应收山东金鲁班集团有限公司款项余额为 126,318.90 万元。

近一年末，发行人其他应收款前五大单位情况如下：

表：2021 年末其他应收款客户前五位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	是否关联方
山东金鲁班集团有限公司	借款	126,318.90	4 年以内	41.39	是
德棉集团	借款	31,564.45	1 年以内	10.34	否
庆云县自然资源局	借款	16,775.79	2-3 年，4 年以上	5.50	否
皇明洁能控股有限公司	借款	16,000.00	1 年以内	5.24	否
中心医院	保证金	9,549.45	2 年以内	3.13	是
合计		200,208.60	-	65.60	

近一年，发行人其他应收款前五大客户欠款金额合计占当期其他应收款期末余额的比例为 65.60%，占比较高。从应收对象来看，应收对象以国有企事业单位为主，回款保障程度较高。

截至 2021 年末，发行人其他应收款上述款项大多为企业间借款，借款经公司董事会决议批准，有明确的收回时间，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

### （3）存货

近两年，发行人存货期末余额分别为 2,433,461.80 万元和 2,578,452.78 万元，占当期总资产的比重分别为 41.49%和 43.80%，占比较高，主要包括开发成本、工程施工、土地以及库存商品等。2021 年末发行人存货较 2020 年末增加 144,990.98 万元，增幅 5.96%。发行人存货主要由原材料、开发成本、低值易耗品、工程施工、库存商品、土地和周转材料组成，其中土地、开发成本和库存商品是发行人最主要的存货构成。

近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表：近两年发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	12,027.93	0.47	20,269.60	0.83
开发成本	465,553.61	18.06	412,703.61	16.96
低值易耗品	192.67	0.01	77.10	0.00
工程施工	223,015.89	8.65	178,096.38	7.32
库存商品	273,474.50	10.61	220,498.18	9.06
土地	1,791.41	0.07	1,907.12	0.08
周转材料	1,602,396.78	62.15	1,599,909.81	65.75
合计	<b>2,578,452.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,433,461.80</b>	<b>100.00</b>

发行人存货主要由原材料、开发成本、低值易耗品、工程施工、库存商品、土地和周转材料组成，其中土地、开发成本和库存商品是发行人最主要的存货构成。2021 年末有效土地资产明细见本节“五”之“（一）资产结构分析”之“1、流动资产构成”之“（5）存货”。

发行人 2020 年至 2021 年重大项目变动情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	2020 年末 余额	期间增加	期间减少	2021 年末 余额	预计竣工时 间
沙王社区	2012-02-01	42,626.89	9,596.67	32,223.90	19,999.65	已完工
林庄社区	2014-11-01	3,279.24	-	3,279.24	-	已完工
项目东区南部安置 社区	2012-02-01	39,013.88	3,490.75	15,504.63	27,000.00	已完工
大王社区	2014-11-01	6,341.16	-	6,341.16	-	已完工
小刘社区	2014-12-01	8,858.24	-	8,858.24	-	已完工
王庄社区	2014-11-01	2,008.09	-	2,008.09	-	已完工
德安驾校地块	2010-10-01	1,275.15	-	-	1,275.15	已完工
刁李贵旧村址	2014-09-01	900.00	-	-	900.00	已完工
旧村改造	2011-06-01	111,604.37	54.89	-	111,659.26	已完工
合计		215,907.02	13,142.31	68,215.26	160,834.07	

## (4) 长期股权投资

近两年，发行人长期股权投资期末余额分别为 421,861.69 万元和 432,383.81 万元，占总资产的比例分别为 7.19%和 7.35%。2021 年末发行人长期股权投资较 2020 年末增加 10,522.12 万元，增幅 2.49%。

截至 2021 年末，发行人的长期股权投资明细如下：

表：截至 2021 年末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	初始投资 成本	持股比 例	年初余额	追加 投资	权益法下 确认的投 资收益	其他权 益变动	其他	期末余额
山东金鲁班集团有限公司	171,744.95	39.11	311,930.44	-	1,920.93	-	-36,286.54	277,564.83
德州市城市建设投资发展集团有限公司	-	25.00	57,005.77	-	8,543.95	-	-	65,549.73
德州市交通运输投资发展集团有限公司	-	20.00	52,548.91	-	1,039.41	12.99	1,295.87	54,897.18
德州金昊天然气开发利用有限责任公司	393.40	30.04	117.70	-	-65.03	-	-	52.66
德州国新财汇基金管理有限公司	-	26.00	258.87	-	-	-	-	258.87
德州市诚德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	26,000.00	33.33	-	26,000.00	84.89	-	-	26,084.89
德州蕾娜范养老服务有 限公司	183.39	30.00	-	183.39	-	-	-	183.39

被投资单位	初始投资成本	持股比例	年初余额	追加投资	权益法下确认的投资收益	其他权益变动	其他	期末余额
德州哈特瑞姆医院管理有限公司	7,093.01	45.00	-	7,093.01	-	-	-	7,093.01
和智信(山东)大数据科技有限公司	698.00	40.00	-	699.26	-	-	-	699.26
合计			421,861.69	33,975.66	11,524.15	12.99	-34,990.68	432,383.81

## (5) 在建工程

近两年末，发行人在建工程余额分别为 534,782.73 万元和 477,622.22 万元，占当期总资产的比重分别为 9.22%和 8.21%。2021 年末发行人在建工程较 2020 年末减少 57,160.51 万元，降幅 10.69%，主要系危房改造项目政府回购所致。

表：近两年发行人在建工程构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
一、在建工程		
市政工程	294,615.22	392,828.48
供暖工程	20,719.65	15,766.92
供气工程	1,986.81	2,171.22
应用技术研究院	43,559.68	36,152.55
路桥工程	96,343.80	84,861.32
办公用房	17,642.11	1,775.33
其他零星工程	651.10	75.72
二、工程物资	2,103.87	1,151.20
合计	477,622.22	534,782.73

表：截至 2021 年末发行人市政工程情况

项目名称	金额（万元）	项目性质
养老示范城项目	41,369.74	自建
三八西路下穿京沪铁路建设项目	11,013.45	代建
德州东站东站房项目	24.79	代建
市档案馆	6,796.77	代建
危房改造	66,100.73	土地指标款
文体中心	5,232.40	代建
污泥处理厂	4,365.44	代建
高铁东区污水处理厂	7,076.70	代建
曲靖市麒麟区水石公路市政道路工程	107,970.67	PPP 项目
夏津县基础设施建设项目	7,975.08	PPP 项目
乐陵市城市公共基础设施综合提升项目	34,945.92	PPP 项目

澄城县西河水域生态治理、澄城县公园新城及北城水岸	1,516.92	PPP 项目
其他	226.61	
合计	294,615.22	

表：截至 2021 年末发行人路桥工程情况

项目名称	金额（万元）	项目性质
陵城区市政道路建设工程项目	17,200.54	PPP 项目
澄城县市政道路建设	40,244.91	PPP 项目
通江县诺江镇环城南路建设工程 PPP 项目	38,898.35	PPP 项目
合计	96,343.80	

## （6）无形资产

近两年，发行人无形资产期末余额分别为798,987.00万元和796,643.00万元，占当期总资产的比重分别为13.62%和13.53%。2021年末发行人无形资产较2020年末减少2,344.00万元，降幅0.29%。无形资产主要是自营用地土地使用权以及公路特许经营权。

表：近两年发行人无形资产情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
土地使用权	62,279.66	64,479.55
软件	480.24	344.81
公路特许经营权	733,883.10	722,457.04
合计	796,643.00	787,281.40

## 2、重要负债科目分析

### （1）短期借款

近两年，发行人短期借款余额分别为 174,026.37 万元和 166,930.40 万元，占当期总负债的比重分别为 5.36%和 5.30%。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末降低 7,095.97 万元，降幅 4.08%。

表：近两年发行人短期借款分类情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	16,660.00	9,500.00
抵押借款	18,768.00	17,768.00

项目	2021 年末	2020 年末
保证借款	130,450.00	144,758.37
信用借款	1,052.40	2,000.00
合计	166,930.40	174,026.37

## （2）应付账款

近两年，发行人应付账款余额分别为 269,964.81 万元和 273,136.22 万元，占当期总负债的比重分别为 8.32%和 8.67%。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 3,171.41 万元，增幅 1.17%。

近两年，发行人的应付账款账龄分布情况如下：

表：发行人近两年应付账款账龄表

单位：万元

账龄	2021 年末	2020 年末
1 年以内	180,092.23	177,858.97
1 年以上	93,043.98	92,105.84
合计	273,136.22	269,964.81

从账龄来看，近两年发行人的应付账款以 1 年以内为主，金额分别为 177,858.97 万元和 180,092.23 万元，分别占当期应付账款总额的 65.93%、65.88%。

## （3）预收款项、合同负债

近两年，发行人预收款项余额分别为 243,104.16 万元和 518.43 万元，占当期总负债的比重分别为 7.49%和 0.02%。2021 年后发行人预收款项重分类至合同负债。近两年，发行人合同负债分别为 0.00 万元和 342,886.52 万元，占当期总负债的比重分别为 0.00%和 10.88%。发行人的预收款项、合同负债主要是预收的房地产项目销售款、各小区的采暖费等。

表：近一年发行人合同负债账龄表

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	192,560.92	56.16
1 年以上	150,325.59	43.84
合计	342,886.52	100.00

近一年，发行人 1 年以内（含 1 年）账龄的合同负债占比分别为 56.16%。

近一年，发行人 1 年以上主要合同负债明细如下：

表：2021 年末发行人 1 年以上主要合同负债明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占合同负债期末余额的比例	款项性质
东达置业陵城壹号院	79,757.62	23.26	预售房款
绿城德达蘭园	58,880.70	17.17	预售房款
德达东建馨园	43,198.11	12.60	预售房款
金鲁班（德州）高铁新城太阳能小镇投资发展有限公司	26,842.07	7.83	预收工程款，未结算
湖南省高速公路集团有限公司官新高速公路项目部	4,088.25	1.19	预收工程款，未结算
山东省交通运输厅	2,945.37	0.86	预收工程款，未结算
东建置业德州花园项目	1,804.20	0.53	预售房款
山东鲁坤齐晏文化旅游开发有限公司	1,624.44	0.47	预收工程款，未结算
中国建筑第八工程局有限公司	1,420.87	0.41	预收工程款，未结算
合计	220,561.63	64.32	

**（4）长期借款**

近两年末，发行人长期借款余额分别为 1,106,267.71 万元和 992,272.08 万元，占当期总负债的比重分别为 34.07%和 31.49%。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末减少 113,995.62 万元，降幅 10.30%。

表：近两年发行人长期借款分类明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	210,265.52	58,223.50
抵押借款	6,302.02	9,887.11
保证借款	291,914.92	427,277.45
信用借款	574,255.22	712,121.88
减：一年内到期部分	90,465.60	101,242.24
合计	992,272.08	1,106,267.71

**3、利润表分析****（1）营业收入**

2020-2021年，发行人实现营业收入分别为810,419.53万元、688,371.40万元。从板块划分来看，土地开发收入、建设收入、成为发行人的核心板块和主要收入来源；工程转让、采暖费、燃气板块收入稳中有升，为发行人带来稳定的现金流。

发行人主营业务保持稳定，主要为土地开发业务、建设、工程转让、采暖、

供气业务。

## （2）营业成本

近两年，发行人营业成本分别为 682,875.11、562,848.64 万元。与营业收入的变动基本保持一致。2021 年随着相关项目的减少导致营业成本有所下降。

## （3）期间费用

近两年，发行人期间费用分别为 61,541.83 万元、86,800.93 万元。从期间费用构成来看，发行人的期间费用主要由管理费用、销售费用和财务费用构成。

近两年，发行人期间费用呈上升趋势，其中，以财务费用为主。2021 年，期间费用合计 86,800.93 万元，同比增长 41.04%，主要系房地产项目销售费用增加、新增债券、利息支出增加所致。近两年发行人期间费用率分别为 7.48%和 8.32%，发行人期间费用控制能力尚可。

表：近两年发行人期间费用情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
销售费用	11,785.25	8,356.56
管理费用	29,479.47	25,242.97
财务费用	45,536.21	27,942.30
合计	<b>86,800.93</b>	<b>61,541.83</b>

表：近两年发行人财务费用情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
利息支出	45,512.91	28,129.46
减：利息收入	1,944.65	1,864.74
加：手续费支出	1,462.80	1,492.03
其他	505.14	185.54
合计	<b>45,536.21</b>	<b>27,942.30</b>

## （4）投资收益

近两，发行人实现投资收益分别为 10,639.69 万元、11,523.92 万元，投资收益的主要构成为权益法核算的长期股权投资收益，具体情况如下：

表：近两年发行人投资收益情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,524.15	9,944.47
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-0.22	-
其他投资收益	-	695.22
合计	11,523.92	10,639.69

## (5) 营业外收入

近两年，发行人实现营业外收入分别为 34,426.39 万元、11,822.29 万元。主要系与企业日常经营活动无关的政府补助。

表：近两年发行人营业外收入情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
非流动资产毁损报废利得	46.50	17.81
与企业日常活动无关的政府补助	9,109.48	32,636.19
非同一控制下企业合并利得	1,175.65	0.00
罚没收入	23.85	234.74
保险赔款收入	130.81	1.64
其他	1,335.99	1,536.01
合计	11,822.29	34,426.39

## 4、财务指标分析

## (1) 偿债能力指标分析

表：近两年发行人偿债能力指标表

项目	2021 年度	2020 年度
流动比率	1.95	1.84
速动比率	0.44	0.48
资产负债率（%）	54.14	55.99

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产\*100%

2020-2021 年，发行人的资产负债率分别为 55.99%、54.14%。近年来，发行人资产负债率较稳定，且处于行业较低水平。

近两年，发行人流动比率分别为 1.84、1.95，速动比率分别为 0.48、0.44。

流动比率和速动比率总体较稳定，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

## （2）盈利能力指标分析

表：近两年发行人盈利能力指标表

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度
营业毛利率	18.23	15.74
营业利润率	7.81	6.58
净利润率	7.33	9.07
总资产收益率	0.87	/
净资产收益率	1.93	/

注：以上指标计算公式如下：

- a、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入\*100%
- b、营业利润率=营业利润/营业收入\*100%
- c、净利润率=净利润/营业收入\*100%
- d、总资产收益率=净利润/总资产平均余额\*100%
- e、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额\*100%

2021 年总资产收益率为 0.87%，净资产收益率为 1.93%，处于较低水平，主要原因由于发行人所处行业特点，资产规模较大，项目建设周期较长，利润的实现存在一定滞后性，因此净资产收益率和总资产收益率均处于较低水平。未来，随着在建项目的收入实现以及新项目的不断开工，发行人盈利能力有望得到显著提升。

## （3）营运效率指标分析

表：2021 年发行人营运效率指标情况

项目	2021 年度
应收账款周转率	4.22
存货周转率	0.22
流动资产周转率	0.21
总资产周转率	0.12

注：以上指标计算公式如下：

- a、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- b、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- c、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额
- d、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2021 年，发行人的应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率分别为 4.22、0.22、0.21、0.12。指标总体偏低，发行人从事的项目具有建

设周期和资金回收期较长的特点，符合发行人所在的行业特性。

## 六、发行人有息债务

### （一）有息债务期限结构

截至2021年末及2022年9月末，发行人的有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款，截至2022年9月末，发行人有息债务合计为1,249,734.38万元，占总负债的比重为59.77%，具体情况如下：

表：最近一年及一期末发行人有息债务明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占负债总额的比例	金额	占负债总额的比例
短期借款	137,777.49	6.59	114,770.40	5.57
一年内到期的非流动负债	96,933.00	4.64	141,368.00	6.86
长期借款	545,023.89	26.06	463,371.89	22.49
应付债券	470,000.00	22.48	270,000.00	13.10
专项应付款（长期应付款）	-	-	47,000.00	2.28
合计	1,249,734.38	59.77	1,036,510.29	50.30

### （二）有息债务担保结构

表：截至 2022 年 9 月末有息债务担保结构

单位：万元

担保类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	15,000.00	87,783.00	456,258.89	470,000.00	1,029,041.89
抵押借款	76,827.48	2,080.00	-	-	78,907.48
保证借款	45,950.00	7,070.00	88,765.00	-	141,785.00
合计	137,777.49	96,933.00	545,023.89	470,000.00	1,249,734.37

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务主要为信用借款和保证借款，分别占比 82.34%和 11.35%。

## （三）发行人直接融资情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人直接融资情况明细

单位：亿元、%

债券名称	债券种类	担保方式	起息日	到期日	发行金额	年利率
22 德达 01	私募债	无	2022/1/10	2027/1/10	10.00	3.89
22 德达 02	私募债	无	2022/6/20	2027/6/21	10.00	3.59
21 德达城投 PPN001（项目收益）	定向工具	无	2021/9/7	2036/9/7	5.00	4.05
20 鲁德达城投 ZR001	债权融资计划	无	2020/2/7	2023/2/7	2.00	5.80
22 德达城建 CP001	短期融资券	无	2022/7/6	2023/7/6	7.50	2.60
21 德达城建 MTN001	中期票据	无	2021/1/8	2026/1/8	3.00	4.39
21 德达城建 MTN002	中期票据	无	2021/3/5	2026/3/5	2.00	4.57
20 德达城建 MTN001	中期票据	无	2020/3/26	2025/3/26	7.00	4.20
20 德达城建 MTN002	中期票据	无	2020/8/17	2025/8/17	8.00	3.96
合计					54.50	

## （四）主要债务明细

表：截至 2021 年末发行人有息债务明细

单位：万元、%

序号	借款人	贷款行	借款余额	利率	起息日	到期日	抵质押情况	借款方式	记入科目
1	德达本部	浦发银行	4,000.00	4.785	2022/1/14	2022/11/14	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
2		恒丰银行	27,000.00	4.95	2021/9/29	2022/9/10	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
3			8,000.00		2021/11/17	2022/9/10	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
4			14,500.00		2022/1/6	2022/9/6	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
5		德州银行	10,000.00	4.785	2022/1/20	2022/9/1	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
6		齐鲁银行	7,000.00	4.698	2021/5/31	2022/5/30	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
7			5,000.00		2021/5/14	2022/5/13	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
8			7,000.00		2022/2/15	2022/10/14	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
9			11,000.00		2022/3/30	2022/3/29	新农村担保	流动资金贷款	短期借款
10		浙商银行	15,000.00	4.95	2022/3/11	2023/3/10	新农村、能源担保	流动资金贷款	短期借款
11	键心堂	齐鲁银行	52.40	3.85	2021/6/10	2022/6/10	信用	流动资金贷款	短期借款
12	高新热力	齐鲁银行	1,000.00	4.55	2021/6/29	2022/6/28	信用	流动资金贷款	短期借款
13	德发公司	中国银行德州分行	14,970.00	4.35	2021/11/23	2022/11/23	抵押	流动资金贷款	短期借款
14		工商银行德州分行	2,798.00		2022/1/20	2023/1/10	抵押	流动资金贷款	短期借款
15		德州银行西城支行	8,950.00		2022/3/28	2023/3/27	德达担保	流动资金贷款	短期借款

16	德达本部	渤海银行	36,000.00	5.00	2021/2/1	2024/1/21	新农村担保	流动资金贷款	长期借款
17		民生银行	14,750.00	4.9875	2019/9/30	2022/9/30	新农村担保	流动资金贷款	长期借款
18		华夏银行	9,000.00	4.75	2020/12/29	2023/12/29	信用	流动资金贷款	长期借款
19		交行银行	11,000.00	4.50	2020/12/9	2023/12/8	新农村担保	流动资金贷款	长期借款
20	键心堂	齐鲁银行	945.00	4.85	2021/12/28	2023/12/27	德达担保	流动资金贷款	长期借款
21	东建置业	青岛银行	4,080.00	6.96	2020/3/16	2023/3/16	抵押	项目贷款	长期借款
22	德达本部	山东省财金公司	420,359.89	4.55	2015/2/9	2040/2/8	信用	棚改贷款	长期借款
23	德达颐养公司	政府投入	47,000.00	-	-	-	信用	政府专项债	长期应付款
24	德达本部	22 德达 01	100,000.00	3.89	2022/1/10	2027/1/10	信用	私募债	应付债券
25		21 德达城投 PPN001（项目收益）	50,000.00	4.05	2021/9/7	2036/9/7	信用	定向工具	应付债券
26		20 鲁德达城投 ZR001	20,000.00	5.80	2020/2/7	2023/2/7	信用	债权融资计划	应付债券
27		21 德达城建 MTN001	30,000.00	4.39	2021/1/8	2026/1/8	信用	中期票据	应付债券
28		21 德达城建 MTN002	20,000.00	4.57	2021/3/5	2026/3/5	信用	中期票据	应付债券
29		20 德达城建 MTN001	70,000.00	4.20	2020/3/26	2025/3/26	信用	中期票据	应付债券
30		20 德达城建 MTN002	80,000.00	3.96	2020/8/17	2025/8/17	信用	中期票据	应付债券

31		21 德达城建 CP001	75,000.00	3.07	2021/7/19	2022/7/19	信用	短期融资券	一年内到期的非流动负 债
-	-	合计	1,124,405.29	-	-	-	-	-	-

## 七、关联方及关联交易

### （一）关联方情况

#### 1、发行人的控股股东

表：截至本募集说明书签署日发行人股权结构情况

单位：万元、%

出资人名称	出资方式	认缴出资金额	占比
德州市人民政府国有资产监督管理委员会	货币资金	150,000	50.00
德州天衢建设发展集团有限公司	货币资金	75,000	25.00
德州财金投资控股集团有限公司	货币资金	50,000	16.67
山东省财欣资产运营有限公司	货币资金	25,000	8.33

#### 2、发行人的实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为德州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书第四节之“三、发行人控股股东和实际控制人”之“（二）发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

#### 3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书第四节之“四、发行人股本总额及股权机构”之“（三）发行人的重要权益投资情况”之“1、发行人子公司的情况”相关内容。

#### 4、发行人的合营和联营企业

发行人重要的合营、联营企业情况参见本募集说明书第四节之“四、发行人股本总额及股权机构”之“（三）发行人的重要权益投资情况”之“2、发行人合营、联营企业情况”相关内容。

#### 5、发行人的董事、监事和高级管理人员

截至 2022 年 9 月末，发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见本募集说明书第四节之“四、发行人股本总额及股权机构”之“六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

#### 6、发行人的其他关联方

无。

## （二）发行人与关联方发生的关联交易

### 1、采购商品和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人不存在采购商品和接受劳务的关联交易。

### 2、关联方应收应付款项

截至 2021 年末，发行人关联方应收应付项目金额合计 217,076.41 万元，明细如下：

表：截至 2021 年末发行人关联方应收应付项目明细

单位：万元

项目	关联方	金额
其他应收款	山东金鲁班集团有限公司	196,713.91
其他应付款		20,362.50
合计		217,076.41

## （四）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人进行关联交易会按照相关规定签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

关联交易应当公允，参照下列原则执行：

- 1、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2、交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3、除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4、关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5、既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。除上述原则外，确定关联交易价格时还可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

（1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

（2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

（3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，对关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况，根据发行人与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。

## （五）发行人关联方担保情况

### 1、发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

### 2、发行人对关联方的担保情况

截至 2021 年末，发行人关联担保情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人关联担保情况**

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
1	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州德发城市资产管理有限公司	14,970.00	2021-11-23	2022-11-23
2	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州德发城市资产管理有限公司	8,950.00	2021-3-30	2022-3-29
3	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州德发城市资产管理有限公司	2,798.00	2021-2-1	2022-1-20
4	德州德达城市建设投资运营有限公司	山东键心堂中药饮片有限公司	510.00	2021-12-28	2023-12-27
5	德州德达城市建设投资运营有限公司	山东金鲁班集团有限公司	8,200.00	2020-11-26	2022-3-22
6	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州市东建置业有限公司	5,580.00	2020-3-6	2023-3-6
7	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	38,000.00	2021-2-1	2024-1-21

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
8	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	27,000.00	2021-9-29	2022-9-10
9	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	11,000.00	2020-12-9	2023-12-8
10	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	14,800.00	2019-9-30	2022-9-30
11	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	8,000.00	2021-11-17	2022-9-10
12	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	15,000.00	2021-3-11	2022-3-10
13	德州新农村建设发展有限公司、德州市能源发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	10,000.00	2021-3-26	2022-3-25
14	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	7,000.00	2021-5-31	2022-5-30
15	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	5,000.00	2021-5-14	2022-5-13
16	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	2,000.00	2021-4-22	2022-4-21
17	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	4,000.00	2021-4-21	2022-4-20
18	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	5,000.00	2021-4-29	2022-4-28
19	德州新农村建设发展有限公司	德州德达城市建设投资运营有限公司	4,000.00	2021-6-3	2022-6-2
合计			191,808.00	-	

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保为 94,868.85 万元，占净资产的比例为 4.02%。

发行人除关联担保外，对外担保具体情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人对外担保明细**

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保期限
1	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州华创置业有限责任公司	3,000.00	2020.2.25-2022.2.24
2	德州德达城市建设投资运营有限公司	德州市公路工程总公司	72,668.85	2021.4.27-2023.12.14
3	德州德达城市建设投资运营有限公司	鲁班工程材料有限公司	3,000.00	2021.4.21-2022.6.29
4	德州德达城市建设投资运营有限公司	宁津县昌达公路工程有限公司	1,000.00	2021.12.25-2022.12.20
5	德州德达城市建设投资运营有限公司	山东云红公路工程有限公司	2,000.00	2021.4.13-2022.4.12
6	德州德达城市建设投资运营有限公司	夏津金鲁汇投资有限公司	5,000.00	2021.12.1-2033.11.18
7	德州德达城市建设投资运营有限公司	山东金鲁班集团有限公司	8,200.00	2021.3.9-2022.3.22
合计			<b>94,868.85</b>	-

#### 1、德州华创置业有限责任公司

德州华创置业有限责任公司（以下简称“华创置业公司”）于 2015 年成立，并依法取得了德州经济技术开发区工商行政管理局核发 91371400349271241W 号《企业法人营业执照》。华创置业公司现有注册资本 20,000 万元，法定代表人为王瑜。该公司经营范围包括：房地产开发经营；房屋出租；物业管理（凭有效资质证经营）（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 2020 年 12 月 31 日，华创置业公司资产总计为 430,058.37 万元，负债合计为 467,040.16 万元，所有者权益合计为-36,981.79 万元，2020 年度华创置业公司暂未实现营业收入。

截至 2021 年 12 月 31 日，华创置业公司资产总计为 468,775.03 万元，负债合计为 512,040.56 万元，所有者权益合计为-43,265.53 万元，2021 年度华创置业公司

营业收入 0.00 万元，净利润 43,265.53 元。2021 年度华创置业公司因项目未达到收入确认时点，未确认收入。

该公司股东为德州市第二建筑工程公司及德州市房屋建设综合开发集团总公司，向上追溯股东为德州市城市建设投资发展集团有限公司，为德州市负责市政道路施工、孵化器等产业园建设平台类企业，股东实力良好，无代偿风险。

## 2、德州市公路工程总公司

德州市公路工程总公司成立于 1994 年，隶属于德州市公路管理局，是德州市国有大型公路施工企业，公司拥有公路工程总承包壹级，路基、路面、桥梁工程专业承包壹级，市政公用工程总承包，对外工程施工承包，公路交通工程安全设施专业承包，预拌商品混凝土，房地产开发，园林绿化，公路试验检测等多项资质，公司于 2007 年通过了质量、环境、职业安全健康管理体系认证。

截至 2019 年 12 月 31 日，公路工程总公司资产总计为 281,892.58 万元，负债合计为 196,103.21 万元，所有者权益合计为 85,789.37 万元，2019 年度公路工程总公司实现营业收入 138,562.60 万元，净利润为 3,025.93 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公路工程总公司资产总计为 302,390.17 万元，负债合计为 208,279.05 万元，所有者权益合计为 94,111.12 万元，2020 年度公路工程总公司实现营业收入 248,770.10 万元，净利润为 8,012.20 万元。

该公司生产经营正常，发行人无代偿风险。

## 3、鲁班工程材料有限公司

鲁班工程材料有限公司于 2007 年成立，是金鲁班集团全资子公司，现有注册资本 1,000 万元，法定代表人为刘庆森。该公司经营范围包括：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；金属制品销售等。

截至 2021 年 12 月 31 日，资产总计为 40,102.68 万元，负债合计为 39,516.26 万元，所有者权益合计为 586.42 万元，2021 年度营业收入 22,838.00 万元，净利润 477.20 万元。

该公司生产经营正常，发行人无代偿风险。

#### **4、宁津县昌达公路工程有限公司**

宁津县昌达公路工程有限公司于 2005 年成立，是金鲁班集团全资子公司，现有注册资本 1,000 万元，法定代表人为孙震。该公司经营范围包括：公路工程、市政工程、水利水电工程、交通安全工程等。

截至 2021 年 12 月 31 日，资产总计为 14,488.69 万元，负债合计为 8,019.00 万元，所有者权益合计为 6,469.69 万元，2021 年度营业收入 5,951.91 万元，净利润 312.43 万元。

该公司生产经营正常，发行人无代偿风险。

#### **5、山东云红公路工程有限公司**

山东云红公路工程有限公司于 2004 年成立，是金鲁班集团全资子公司，现有注册资本 1,000 万元，法定代表人为孙震。该公司经营范围包括公路工程；桥涵工程；园林绿化工程；市政工程；水利水电工程等。

截至 2021 年 12 月 31 日，资产总计为 23,757.58 万元，负债合计为 10,230.94 万元，所有者权益合计为 13,526.64 万元，2021 年度营业收入 5,795.40 万元，净利润-367.49 万元。

该公司生产经营正常，发行人无代偿风险。

#### **6、夏津金鲁汇投资有限公司**

夏津金鲁汇投资有限公司为 PPP 项目公司，于 2019 年成立，由金鲁班集团、德州市公路工程总公司、夏津县财金投资集团有限公司等出资，现有注册资本 5,000 万元，法定代表人为林晓涵。该公司经营范围为城乡公共事业项目的投资及管理服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，资产总计为 11,211.16 万元，负债合计为 4,664.16 万元，所有者权益合计为 6,547 万元。目前该项目公司承接项目仍在建设期，发行人无代偿风险。

### **（二）未决诉讼、仲裁及执行情况**

截至募集说明书签署之日，发行人及其合并范围的子公司不存在未决诉讼、或仲裁。

### （三）资产负债表日后事项

截至 2022 年 9 月末，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年末，发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

### （一）资产抵押情况

截至 2021 年末，发行人受限资产为 37,114.97 万元，占净资产的比例为 1.57%，发行人所有权或使用权受限的资产明细情况如下：

表：截至 2021 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	9.15	冻结
存货	19,822.87	贷款抵押
固定资产	17,282.96	贷款抵押
合计	37,114.97	-

### （二）资产抵押、质押情况

无。

### （三）其他权利受限情况

截至 2021 年末，发行人无资产抵押、质押、担保以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

表：截至 2021 年末发行人抵质押借款明细

单位：万元

序号	抵质押物	抵押/质权人	期限	账面价值	贷款金额	金融机构名称
1	鲁 2016 德州市不动产权第 0000465 号	德发公司	2016/4/19-2021/4/19	4,661.19	2,798.00	工商银行
2	鲁（2019）德州不动产权第 0019390 号	东建置业	2020.3.6-2023.3.6	17,345.07	5,500.00	青岛银行
3	219 台机械设备	德发公司	2015/12/23-2020/12/18	3,030.98	900.00（已结清，未解押）	农业银行
4	872 台机械设备	德发公司	2018/11/15-2021/12/15	12,068.57	14,970.00	中国银行

## 十、本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 6 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 6 亿元，全部用于偿还有息债务；
- 5、假设本期债券于 2022 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,868,357.27	2,868,357.27	-
非流动资产	1,637,491.15	1,637,491.15	-
资产合计	4,505,848.41	4,505,848.41	-
流动负债	982,932.37	922,932.37	-60,000.00
非流动负债	1,108,121.44	1,168,121.44	60,000.00
负债合计	2,091,053.81	2,091,053.81	-
资产负债率	46.41	46.41%	-
流动比率	2.92	3.11	0.19

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券未进行评级。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 7 月 12 日出具的《德州德达城市建设投资运营有限公司 2022 年跟踪评级报告》，发行人长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，对发行人存在如下关注：

1、房地产项目资本支出压力较大。公司在建房地产项目计划总投资 79.77 亿元，截至 2022 年 3 月底已投资 40.17 亿元，尚需投资规模较大，项目建设资金来源于自筹，公司面临较大的资本支出压力。

2. 基础设施代建及土地整理业务持续性有待观察。2021 年，公司基础设施代建业务收入有所下滑，截至 2022 年 3 月底，公司仅承担零星的基础设施代建项目，暂无在整理土地项目，业务的可持续性有待观察。

3. 公司部分其他应收款存在较大的回收风险。截至 2021 年底，公司其他应收款坏账计提比例 18.87%，计提比例较高且账龄偏长，坏账计提比例较高，其中应收山东德棉集团有限公司借款 3.16 亿元，公司存在较大的回收风险。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2022-07-12	AA+	稳定	联合资信	--
2021-07-29	AA+	稳定	联合资信	--
2021-02-23	AA+	稳定	联合资信	--
2020-09-07	AA+	稳定	联合资信	--
2020-08-14	AA+	稳定	联合资信	--
2020-06-28	AA+	稳定	联合资信	--
2019-08-29	AA+	稳定	联合资信	--

#### （四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债券信用等级

有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

德州德达城市建设投资运营有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。

德州德达城市建设投资运营有限公司或本期债券如发生重大变化，或发生可能对本期债券信用等级产生较大影响的重大事项，德州德达城市建设投资运营有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注德州德达城市建设投资运营有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现德州德达城市建设投资运营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如德州德达城市建设投资运营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对本期债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与德州德达城市建设投资运营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2022 年 9 月末，发行人获得各金融机构授信总额度为 201.58 亿元，使用额度为 155.57 亿元，剩余未使用授信额度 46.01 亿元。

表：截至 2022 年 9 月末发行人获得金融机构授信情况

单位：万元

序号	银行	授信额度	使用额度	剩余未使用授信额度
1	渤海银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
2	德州银行	44,950.00	8,950.00	36,000.00
3	工商银行	2,798.00	2,798.00	-
4	恒丰银行	150,000.00	70,000.00	80,000.00
5	民生银行	15,000.00	15,000.00	-
6	浦发银行	10,000.00	4,000.00	6,000.00
7	齐鲁银行	32,000.00	17,000.00	15,000.00

8	浙商银行	50,000.00	25,000.00	25,000.00
9	青岛银行	220,000.00	214,300.00	5,700.00
10	交通银行	11,000.00	11,000.00	-
11	中国银行	14,970.00	14,970.00	-
12	华夏银行	20,000.00	8,500.00	11,500.00
13	广发银行	15,000.00	-	15,000.00
14	国家开发银行 棚改资金	850,100.00	724,218.00	-
15	国泰君安	320,000.00	200,000.00	120,000.00
16	中信建投	200,000.00	200,000.00	-
合计		2,015,818.00	1,555,736.00	460,082.00

## （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司报告期内不存在债务违约记录。

## （三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司发行的债券、债务融资工具及偿还情况如下：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	债券余额 (亿元)	存续及偿还 情况
1	22 德达 02	2022-6-20	2025-6-21	2027-6-21	3+2	10.00	3.59	10.00	尚未付息
2	22 德达 01	2022-1-7	2025-1-10	2027-1-10	3+2	10.00	3.89	10.00	尚未付息
公司债小计						20.00	-	20.00	
3	22 德达城建 CP001	2022-07-06	-	2023-7-6	1	7.50	2.6	7.50	尚未付息
4	21 德达城投 PPN001(项目收益)	2021-9-3	2024-9-7	2036-9-7	3+3+3+3+ 3	5.00	4.05	5.00	尚未付息
5	21 德达城建 CP001	2021-7-15	-	2022-7-19	1	7.50	3.07	0.00	已兑付
6	21 德达城建 MTN002	2021-3-3	2024-3-5	2026-3-5	3+2	2.00	4.57	2.00	按时付息
7	21 德达城建 MTN001	2021-1-6	2024-1-8	2026-1-8	3+2	3.00	4.39	3.00	按时付息
8	20 德达城建 MTN002	2020-8-13	2023-8-17	2025-8-17	3+2	8.00	3.96	8.00	按时付息
9	20 德达城建 MTN001	2020-3-24	-	2025-3-26	5	7.00	4.2	7.00	按时付息
债务融资工具小计		-	-	-	-	40.00	-	32.50	-
10	14 德州城投债	2014-6-26	-	2021-6-26	7	18.00	6.48	0.00	已兑付
11	12 德州城投债	2012-10-18	-	2019-10-18	7	10.00	7.14	0.00	已兑付
12	10 德州城投债	2010-8-9	2015-8-9	2017-8-9	5+2	7.00	5.71	0.00	已兑付
企业债券小计		-	-	-	-	35.00	-	0.00	-

13	20 鲁德达城投 ZR001	2020.02.06	-	2023.02.06	5	2.00	5.80	2.00	按时付息
其他小计		-	-	-	-	2.00	-	2.00	-
合计		-	-	-	-	97.00	-	54.50	-

#### （四）发行人尚未发行的各债券品种额度

截至本募集说明书签署日，除本次公开发行公司债券，发行人无已获批尚未发行的债券。

#### （五）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

## 第七节 增信机制

本期债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

2021 年 6 月 10 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《中华人民共和国印花税法》规定，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让字据时，不需要缴纳印花税。发行人

无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### **四、税项抵销**

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

### 第一章总则

第一条为保障德州德达城市建设投资运营有限公司(以下简称“公司”)信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《公司章程》等规定，特制定本制度。

第二条公司信息披露应当以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载；应当合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述；应当内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。

公司的信息披露文件应当使用事实描述性语言，不得含有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。

第三条公司应当注重信息披露的有效性，有针对性地揭示公司的资信状况和偿债能力，充分披露有利于投资者作出价值判断和合理决策的信息。

第四条公司应就同类事件执行同一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得相互冲突，不得误导投资者。

第五条公司依法披露信息，应当将披露的信息刊登在证券交易所的互联网网站和符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易所，供社会公众查阅。

第六条公司信息披露的时间应当不晚于按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他信息披露渠道上的时间。

本公司债券同时在境内境外公开发行、交易的，公司在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

第七条公司不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的信息披露义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

## 第二章应当披露的信息与披露标准

第八条本制度所指的应当披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。非公开发行公司债券的发行人信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定及证券交易场所的规定履行。

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当予以披露。

第九条信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司盈亏性质发生改变，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。公司应当及时披露专项鉴证报告、更正后的财务信息、审计报告及经审计的财务信息。

前款所述广泛性影响及盈亏性质发生改变，按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编制规则予以认定。

第十条相关事项可能触发债券募集说明书约定的投资者权益保护条款，或者构成持有人会议召开事由的，公司均应当及时披露，以保障投资者知情权和决定权。

### 第一节发行及募集信息

第十一条公司应当按照中国证监会、证券交易所的相关规定编制、报送和披露发行公司债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书、信用评级报告（如有）等。

### 第二节定期报告

第十二条定期报告的内容与格式应当符合中国证监会和证券交易所的规定。凡是对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的信息，均应当披露。年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

第十三条年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露。

公司应当按时披露定期报告，不得延期。

第十四条定期报告的内容与格式应当符合《证券法》及证券交易所的规定。

第十五条公司应当在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。非公开发行的公司债券应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

第十六条在不影响信息披露完整性，并保证阅读方便的前提下，对于可公开获得且内容未发生变化的信息披露文件，公司可采用索引的方式进行披露。索引内容也是定期报告的组成部分，公司应当对其承担相应的法律责任。

### 第三节临时报告

第十七条公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告。

第十八条债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）公司生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）公司发生重大资产报废；
- （七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （十）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

- （十二）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）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；
- （十八）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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十九）公司法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （二十）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- （二十一）公司涉及重大诉讼、仲裁；
- （二十二）公司分配股利；
- （二十三）公司名称变更；
- （二十四）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- （二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （二十六）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- （二十七）其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；
- （二十八）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

重大事项的适用范围以中国证监会及证券交易所出台的有关规定为准。

第十九条公司因相同类型事由多次触发临时信息披露标准的，应就各次事项独立履行信息披露义务。

### 第三章未公开信息的传递、审核、披露流程

第二十条按照本制度规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当

在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （一）该重大事项难以保密；
- （二）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （三）债券出现异常交易情况。

第二十一条信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

第二十二条公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

第二十三条公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

拟披露的信息未泄露；

有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

#### 第四章信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

第二十四条金融市场部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

第二十五条信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

第二十六条信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

第二十七条信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的工作。

#### 第五章董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

第二十八条公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

第二十九条公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

第三十条定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

第三十一条董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

第三十二条临时公告文稿由金融市场部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

第三十三条公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

第三十四条公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

#### 第六章董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管制度

第三十五条董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，应当予以妥善保管，保管期限不少于 10 年。

第三十六条涉及查阅董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，经信息披露事务负责人核实身份、董事长批准后，信息披露事务负责人负责提供，并作好相应记录。

第七章公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任

第三十七条公司应当与董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员、部门负责人以及已经或将要了解公司未公开信息的人员签署保密协议，约定上述人员应当对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

第三十八条公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务。

第三十九条公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

第四十条公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息。

第四十一条公司内幕信息知情人的范围包括：

- （一）公司及公司的董事、监事、高级管理人员；
- （二）持有公司百分之五以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；
- （三）公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；
- （四）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；
- （五）公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；
- （六）因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；
- （七）法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

第四十二条公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公司的债

券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

#### 第八章财务管理和会计核算的内部控制及监督机制

第四十三条公司实行内部审计制度，配备专职审计人员，对公司财务管理和会计核算进行内部审计监督。公司内部审计制度和审计人员的职责，应当经董事会批准后实施。审计负责人向董事会负责并报告工作。

#### 第九章对外发布信息的申请、审核、发布流程

第四十四条公司信息披露应当遵循以下流程：

- （一）有关责任人制作信息披露文件；
- （二）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- （三）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- （四）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- （五）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- （六）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

#### 第十章与投资者、证券服务机构、媒体等的信息沟通与制度

第四十五条公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构进行沟通，不得提供内幕信息。

第四十六条公司应当关注本公司债券的异常交易情况及媒体关于本公司的报道。公共传媒传播的消息（以下简称“传闻”）可能或已经对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响的，公司应当及时向证券交易所提供传闻传播的证据，并发布澄清公告，同时公司应当尽快与相关传媒进行沟通、澄清。

第四十七条机构投资者、分析师、证券服务机构人员、新闻媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通时，公司应合理、妥善地安排参观过程，避免参观者有机

会获取未公开信息。公司应派两人以上陪同参观，并由专人对参观人员的提问进行回答。

#### 第十一章涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

第四十八条公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

第四十九条公司下属子公司发生的事项属于本制度第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

第五十条公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

#### 第十二章责任追究机制以及对违规人员的处理措施

第五十一条公司的董事、监事以及高级管理人员、公司各部门、各控股子公司发生需要进行信息披露事项而未及时报告或报告内容不准确的，或者违反公平信息披露原则，造成公司信息披露不及时、疏漏、误导，给公司或投资者造成重大损失的，或者受到中国证监会及派出机构、证券交易所公开谴责、批评或处罚的，公司对有关责任人进行处罚，包括降低其薪酬标准、扣发其应得奖金、解聘其职务等。

第五十二条公司对上述有关责任人未进行追究和处理的，公司信息披露事务负责人有权建议董事会进行处罚。

#### 第十三章附则

第五十三条本制度由公司董事会通过后生效并实施，由董事会负责解释和修改。

第五十四条本制度未尽事宜，按有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行。本制度如与国家日后颁布的法律、法规和规范性文件或经合法程序修改后的《公司章程》相冲突，按国家有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行，并立即修订，报董事会审议通过。

#### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

#### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

#### 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

本期债券设置投资者保护条款。

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本\_\_20%\_\_以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人增加增信措施。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

- 1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。
- 2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.2% 计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

## 八、不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、争议解决机制

本期债券履约所发生的一切争议，发行人与债券持有人应首先在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十二节 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，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《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》（以下称“本规则”）中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《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要条款

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

#### 1、总则

1.1为规范德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行2021年公司债券（以下简称“本期债券”，如分期发行的，“本期债券”指各期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

1.2本规则项下公司债券系指德州德达城市建设投资运营有限公司（简称“发

行人”）依据《德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行2021年公司债券募集说明书》约定发行的公司债券（简称“本次债券”）；本期债券的受托管理人为国泰君安证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）。

1.3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。

1.4债券持有人为通过认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

1.5债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体债券持有人（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，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

1.6本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行2021年公司债券募集说明书》（简称“《募集说明书》”）的规定行使权利，维护自身利益。但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决议相抵触。

## **2、债券持有人会议的权限范围**

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

2.1本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 3、债券持有人会议的筹备

#### 3.1 债券持有人会议的召集

3.1.1债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述15个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### 3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一

交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3.3 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

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

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

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

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

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### **4、债券持有人会议的召开及决议**

##### **4.1 债券持有人会议的召开**

4.1.1债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持

有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

### 4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本

息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

4.3.3债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日

前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

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

## 5、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

- 1) 债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；
- 2) 出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；
- 3) 会议议程；
- 4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；
- 5) 表决程序（如为分批次表决）；
- 6) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- 2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- 3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效

情况；

4) 其他需要公告的重要事项。

5.3按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 6、特别约定

### 6.1关于表决机制的特别约定

6.1.1因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 6.2简化程序

6.2.1发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量(同一管理人持有的数个账户合并计算)不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的,受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的,应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的,视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项,受托管理人应当与异议人积极沟通,并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见,或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的,受托管理人应当立即终止。

异议期届满后,视为本次会议已召开并表决完毕,受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果,并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的,受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告,详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 7、附则

7.1本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的,变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的,以债券募集说明书的约定为准;如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的,除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外,均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷,应当向原告住所地人民法院提起诉讼。



## 第十三节 债券受托管理人

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国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）受托管理人的名称和基本情况

名称：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、檀贺礼

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677394

传真：021-38677194

邮政编码：200041

#### （二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2021 年 7 月，公司与国泰君安签订了《德州德达城市建设投资运营有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

## 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，并同意接受国泰君安的监督。

2、在本期债券存续期内，国泰君安在应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，国泰君安应依照《受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券各期的受托管理人，且视为其同意《受托管理协议》的所有约定。

### （二）发行人的权利、职责和义务

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

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

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项<sup>4</sup>，发行人应当在三个工作日内书面通知国泰君安，并根据国泰君安要求持续书面通知事件进展和结果：

---

<sup>4</sup>参照 2021 年 2 月 26 日《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 180 号），如外部法律法规要求发生变更，发行人需通知的事项需根据外部监管规定同步更新。

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （15）发行人拟变更募集说明书的约定，但公司根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序，对本次发行的各期债券单次或累计调整募集资金用途金额小于当期发行规模的 5% 的情形除外；
- （16）发行人根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序，对本次发行的各期债券单次或累计调整募集资金用途金额达当期发行规模的 5%（含）以上；
- （17）公司募集资金的使用情况与债券募集说明书约定不一致的，但公司根据《募集资金使用管理制度》中约定的募集资金使用计划调整决策程序变更募集资金用途的情形除外；
- （18）债券业务监管机构、债券交易场所颁布的法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知国泰君安同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向国泰君安作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助国泰君安在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

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

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照国泰君安要求追加担保，并履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对国泰君安履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与国泰君安能够有效沟通。

10、债券受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安及新任债券受托管理人完成国泰君安工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向国泰君安履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.17 条的规定向国泰君安支付本期债券受托管理报酬和国泰君安履行债券受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、国泰君安应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、国泰君安应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、国泰君安应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，国泰君安应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、国泰君安应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、国泰君安应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，国泰君安应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、国泰君安应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、国泰君安应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信

息资料,根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响,并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、国泰君安预计发行人不能偿还债务时,应当要求发行人追加担保,督促发行人履行《受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施,或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担,相关费用由全体债券持有人垫付,同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的,国泰君安应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续:

(1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保;

(2) 如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保,则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内,国泰君安应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

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

12、发行人不能偿还债务时,国泰君安应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施,并在法律允许的范围内,可以接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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

14、国泰君安应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外,国泰君安还应当履行以下职责:

(1) 债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责;

(2) 募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，国泰君安不得将其债券受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、国泰君安有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，国泰君安担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### **（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、国泰君安应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）国泰君安履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、公司债券存续期内，出现国泰君安与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十五）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，国泰君安在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### （五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）发行人、国泰君安双方存在股权关系，或发行人、国泰君安双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地影响国泰君安为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生《受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《受托管理协议》项下国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，国泰君安应当继续通过采取隔离手段防范发生《受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、国泰君安不得为本期债券提供担保，且国泰君安承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人、国泰君安双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）国泰君安应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若国泰君安因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，国泰君安应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成债券受托管理人变更的事宜；

（3）债券受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

**（六）受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

（1）国泰君安未能持续履行《受托管理协议》约定的债券受托管理人职责；

（2）国泰君安停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）国泰君安提出书面辞职；

（4）国泰君安不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘国泰君安的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任债券受托管理人继承国泰君安在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、国泰君安应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、国泰君安在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除国泰君安在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

**（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、国泰君安保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）国泰君安是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）国泰君安具备担任本期债券受托管理人的资格，且就国泰君安所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰君安丧失该资格；

（3）国泰君安签署和履行《受托管理协议》已经得到国泰君安内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰君安的 any 法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰君安的公司章程以及国泰君安与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

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

#### （九）违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期本息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、国泰君安预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，国泰君安应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

（1）如果《受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有

人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

A. 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（a）债券受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（b）所有迟付的利息；（c）所有到期应付的本金；（d）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

B. 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

C. 债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意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未偿还的本期债券本金和利息。

6、若债券受托管理人根据《受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效；

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效。

#### （十）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：德州德达城市建设投资运营有限公司

住所：山东省德州市德城区湖滨中大道 1268 号

联系地址：山东省德州市德城区湖滨中大道 1268 号

法定代表人：李松叶

联系人：刘潇

联系电话：0534-2382252

传真：0543-2382252

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、檀贺礼

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

（三）会计师事务所：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际二期 E 座 11 层

负责人：黄锦辉

联系人：王新宇、周忠华

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

（四）发行人律师：山东众成清泰律师事务所

负责人：艾宪松

联系人：弭尚梅、刁呈亮

住所：山东省德州市经济开发区三八东路鑫星国际 19 层、20 层。

电话：0534-2386655

传真：0534-2386655

邮编：253000

**（五）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

**（六）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 9 月 30 日，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

## 第十五节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、德州德达城市建设投资运营有限公司 2019 年度、2020、2021 年度经审计的财务报告和 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：德州德达城市建设投资运营有限公司**

住所：山东省德州市德城区湖滨中大道 1268 号

联系地址：山东省德州市德城区湖滨中大道 1268 号

法定代表人：李松叶

联系人：刘潇

联系电话：0534-2382252

传真：0534-2382252

**主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：田野、吴浩宇、檀贺礼

联系电话：021-38677394

传真：021-38677194

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。