2023年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券

募集说明书

注册金额	人民币1.90亿元
本期发行金额	人民币1.90亿元
发行期限	7年
发行人	德清启点智能生态城建设发展有限公司
担保人	中国投融资担保股份有限公司
主承销商、债权代理人、簿记管理人	华泰联合证券有限责任公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体信用等级	AA
债券信用等级	AAA

签署日期：2023年3月

声明及提示

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

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

企业承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并就相关事项签署了书面确认意见。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

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

五、律师事务所及律师声明

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

六、会计师事务所及会计师声明

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读本期债券募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

七、信用承诺声明

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

八、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕239号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行

承担与其有关的任何投资风险。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2021年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》，接受《2021年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券（债券简称：“23启点债”）。

（二）发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕239号。

（四）发行总额：本期债券发行总额为人民币1.90亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为7年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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

（七）发行价格：按债券面值发行。

（八）还本付息方式及支付金额：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发

行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级。

十、其他重大事项或风险提示

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

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

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“风险提示及说明”等有关章节。

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕239号文件注册公开发行。本期债券于2021年5月11日经发行人董事会批准同意发行；于2021年5月18日经出资人批复同意发行。

二、发行人长期主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，由中国投融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任担保。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5,446.01万元（2019年度、2020年度及2021年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计可覆盖本期债券一年利息。

三、公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，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。

四、本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所和银行间债券市场上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所和银行间债券市场交易流通，且具体上市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，公司亦无法保证本期债券在上市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而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于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，而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。

五、发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生

产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

六、债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。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《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了华泰联合证券有限责任公司担任本期公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，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发行人制定的《债权代理协议》。

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

九、本期债券计划发行规模为人民币 1.90 亿元。其中 1.15 亿元用于高新区通航产业园六跨标准厂房项目，募集资金使用额占募投项目比例为 52.63%。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

十、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-83,845.95 万元、-33,369.67 万元、-24,304.10 万元和-126,323.08 万元。公司经营活动现金流量净额较低，主要是由于发行人基础设施建设资金投入增加。发行人的经营活动现金流量净额较低可能对发行人资金调度及偿债能力造成一定的不利影响。

十一、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人分别收到政府补助 6,340.00 万元、8,300.00 万元、10,172.73 万元和 8,817.09 万元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性，若后续发行人收到的政府补助减少，可能

对发行人的盈利能力造成不利影响。

十二、发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责莫干山高新区内智能生态城和通用航空产业园两个主要子园区以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，并同时从事贸易业务。由于土地平整业务易受政府政策及房地产市场波动等因素影响，发行人未来土地平整收入存在一定的不确定性；基础设施建设项目周期相对较长，项目完工后才进行结算，投资收回期长，项目前期建设资金主要由发行人垫付，资金压力较大，代建款项能否及时回收，主要取决于委托方的财务状况及德清县未来的财政情况，发行人未来基础设施建设业务收入存在一定的不确定性；德清启点产业园区开发业务投资规模大，未来主要通过物业租售实现资金回笼，收益实现受区域房地产市场及招商引资等因素影响较大，存在一定业务经营风险。

十三、截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人其他应收款余额分别为391,812.32万元、327,055.15万元、451,914.94万元和438,347.58万元，占总资产的比例分别为40.52%、30.46%、23.57%和19.49%。若其他应收款对手方不能按照协议约定按时支付上述款项，可能对发行人的盈利能力及流动性造成不利影响。

十四、截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人存货余额分别为461,158.99万元、571,945.39万元、1,104,609.50万元和1,261,213.57万元，占总资产的比例分别为47.69%、53.26%、57.61%和56.07%，主要由合同履约成本、消耗性生物资产和开发成本构成。如若上述存货不能及时结算，则有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

目录

声明及提示 1
重大事项提示 5
目录 8
释义 11
第一节 风险提示及说明 13
一、与本期债券相关的风险 13
二、发行人的相关风险 14
三、政策风险 17
第二节 发行条款 19
一、本期债券的主要发行条款 19
二、发行批准情况 21
三、本期债券发行、登记托管及上市流通安排 21
第三节 募集资金运用 23
一、本期债券的募集资金规模 23
二、本期债券募集资金使用计划 23
三、募集资金投资项目基本情况 23
三、本期债券募集资金存放、使用计划及管理制度 33
四、偿债资金来源及保障措施 34
五、发行人关于本次债券募集资金的承诺 37
第四节 发行人基本情况 38
一、发行人概况 38
二、发行人历史沿革 38
三、控股股东和实际控制人 40
四、发行人重要权益投资情况 41
五、发行人法人治理结构及其运行情况 44
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 52
七、主要业务板块运营情况 54
八、近三年及一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大

资产购买、出售、置换情形 64
九、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势 64
十、发行人所在区域基础设施建设主体情况 69
第五节 发行人主要财务情况 76
一、最近三年及一期财务报告审计情况 76
二、近三年及一期经审计的财务报告的编制基础 76
三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况 76
四、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标 80
五、发行人合并报表财务状况分析 90
六、发行人有息债务情况 111
七、发行人关联交易情况分析 112
八、或有事项 117
九、受限资产情况 118
第六节 企业信用状况 119
一、发行人信用评级情况 119
二、发行人及其子公司授信情况 121
三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况 122
四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况 122
五、其他与发行人有关的信用情况 122
第七节 担保情况 123
一、担保人基本情况 123
二、担保函/担保合同的主要内容 132
第八节 税项 135
一、增值税 135
二、所得税 135
三、印花税 135
第九节 信息披露安排 137
一、发行人信息披露机制 137
二、发行前的信息披露 137

三、存续期内定期信息披露 137
四、存续期内重大事项的信息披露 138
第十节 投资者保护机制 140
一、违约、风险情形及处置 140
二、持有人会议机制 142
第十一节 债权代理人 159
一、债权代理人 159
二、债权代理协议的主要内容 159
第十二节 发行有关机构 164
一、与本次发行有关的机构 164
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 167
第十三节 发行人及中介机构声明 168
第十四节 备查文件 180
一、备查文件 180
二、查询地址 180

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/德清启点/公司	指	德清启点智能生态城建设发展有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 1.90 亿元的“2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券发行利率的过程
申购和配售办法说明	指	《2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》
债权代理协议	指	发行人与华泰联合证券签订的《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
律师事务所	指	北京金诚同达（南京）律师事务所
担保机构、中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
债券托管机构、登记机构	指	指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
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》
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差

异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，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、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

在债券存续期内，受国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）流动性风险与对策

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，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。

随着债券市场的逐渐发展，企业债券流通和交易的条件已不断改善，出现流动性风险的可能性较低。

（三）偿付风险与对策

在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行

人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券按期足额还本付息。

发行人持续保持财务指标健康，经营状况良好，现金流量充足，货币资金规模较大，且发行人与各家金融机构均建立了良好的关系，融资渠道畅通，可以有效地降低偿付风险。

（四）募投项目收益不确定风险与对策

本期债券各年度的实际偿付能力有赖于募投项目预期收入的顺利实现，受项目建设进度、实际运营情况以及预测依据合理性等影响，项目收益存在一定的不确定性。

本期债券募投项目已取得了必要的审批文件，工程进度目前按照计划进行。发行人持续加强对募投项目的建设管理工作，严格按照工程质量规定推动项目建设，确保项目按期建设完成。

二、发行人的相关风险

（一）经营活动现金流持续净流出的风险与对策

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-83,845.95万元、-33,369.67万元、-24,304.10万元和-126,323.08万元，报告期内发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是由于发行人基础设施建设、土地整理等业务在建设阶段的经营性支出较多，项目完工移交结算较少，因此经营活动现金流入较少，导致经营活动现金流量净额持续为负。发行人的经营活动现金流量净额较低可能对发行人资金调度及偿债能力造成一定的不利影响。

报告期内，发行人土地平整业务和代建工程业务等相关经营性支出已放缓，同时，发行人已完工业务加强与委托方的结算回款，使得经营活动的现金流入逐步增加，经营活动的现金流量净额逐步好转。

（二）非经营性其他应收款回收风险与对策

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人其他应收

款余额分别为391,812.32万元、327,055.15万元、451,914.94万元和438,347.58万元，占总资产的比例分别为40.52%、30.46%、23.57%和19.49%，为德清县国有企业间资金拆借形成的非经营性往来占款。若其他应收款对手方不能按照约定按时支付上述款项，可能对发行人的盈利能力及流动性造成不利影响，进而对本期债券的偿付产生一定影响。

发行人的其他应收款对手方主要为当地政府机构和国有公司，风险可控。同时，发行人已逐步完善了财务管理等内部控制制度，同时加强对其他应收款的回收管理，持续督促对手方还款，保障公司资金的安全使用和及时收回。

（三）短期偿债风险与对策

2022年9月末，发行人短期借款余额较上年末增加47,862.81万元，增幅76.23%，发行人短期借款增长速度较快，主要是由于下属子公司乾源旅游和启通贸易自身有流动资金需求，因此新增较多流动资金贷款。尽管发行人预期存在稳定的现金流入偿还以上借款，但若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能按时、足额偿付短期借款，将进一步加大发行人短期资金周转压力，并对债券持有人的利益造成不利影响。

目前，发行人部分项目已陆续开始结算回款，可以为发行人带来较为充裕的现金流入。同时，发行人已就存续债务制定了合理的偿债计划，可保障存续债务的按期、有序偿付。此外，发行人已与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强，能够为存续债务的偿还提供良好保障。

（四）存货规模较大的风险与对策

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人存货余额分别为461,158.99万元、571,945.39万元、1,104,609.50万元和1,261,213.57万元，占总资产的比例分别为47.69%、53.26%、57.61%和56.07%，主要系合同履约成本、消耗性生物资产和开发成本。如若上述存货不能及时结算，则有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

发行人存货中的代建工程项目均与委托方签订了代建协议，存货中的土地整理项目均与委托方签订了合作开发土地协议，明确了回款金额和回款安排。

同时，发行人已着手加强监督力度，保障项目按计划进度建设，降低存货滞留对公司资产流动性及盈利能力的影响。

（五）政府补助不确定的风险与对策

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人分别收到政府补助6,340.00万元、8,300.00万元、10,172.73万元和8,817.09万元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性，若后续发行人收到的政府补助减少，可能对发行人的盈利能力造成不利影响。

发行人作为莫干山高新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，业务地位较突出，在资金注入、资产划拨及政府补助等方面获得股东及当地政府较大力度的支持。此外，德清县政府已全面启动了“美丽城镇”建设五年行动，设立了“美丽城镇”建设专项补助基金，发行人作为负责当地基础设施建设的主体收到的政府补助具有一定的确定性。

（六）非标融资成本较高风险与对策

截至2022年9月末，发行人非标融资规模为265,551.17万元，主要是融资租赁款、信托贷款和应收账款收益权产品。发行人非标融资规模较大，截至2022年9月末非标融资的加权平均成本约6.36%，若发行人非标融资接续成本不理想，且无其他融资渠道进行低成本置换，发行人将会面临一定的付息压力，从而导致融资能力和偿债能力受到一定的影响，因此发行人存在非标融资成本较高的风险。

发行人融资渠道畅通，与工商银行、农业银行等金融机构沟通密切，建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强，能够实现非标融资的低成本置换。

（七）营业收入波动较大的风险与对策

近三年及一期发行人营业收入分别为3,216.45万元、41,525.69万元、29,205.77万元和11,972.41万元，其中主营业务收入分别为45.26万元、41,006.50万元、28,737.86万元和11,373.76万元，报告期内发行人主营业务收入波动较大，2020年度营业收入较少，主要系代建工程业务及土地平整业务无完

工项目，无法进行移交结算所致。2021年度营业收入同比下降29.67%，主要原因是发行人2021年度代建业务板块完工项目较少，导致收入降幅较大。发行人土地整理和代建工程板块受工程进度的影响，每年的收入具有不确定性，波动较大，可能会对发行人的营运能力和盈利能力产生一定影响。

发行人的代建项目均与委托方签订了代建协议，土地整理项目均与委托方签订了土地整理协议，明确了回款金额和回款安排，回款具有一定确定性。在项目实施过程中，发行人建立了完善的质量管理体系和控制标准，严格选择施工单位，加强工程监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。此外，发行人部分项目已陆续开始结算回款，可以为发行人带来较为充裕的现金流入，为发行人持续经营发展提供保障。

（八）支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出比例较高的风险与对策

近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为205,108.72万元、105,815.97万元、41,468.24万元和162,020.81万元，占同期经营活动现金流出的比例为67.58%、48.55%、25.66%和56.37%，近三年平均支付其他与经营活动有关的现金为117,464.31万元，占近三年平均经营活动现金流出51.59%，占比较高，发行人支付与其他经营活动有关的现金主要是支付与其他企业之间的非经营性往来占款及资金拆借款，若该类现金流出持续保持高位或增加，将对发行人资金形成占用，影响发行人正常经营，进而可能影响本次债券的偿付。

发行人已建立了较为完善的财务管理制度、资金拆借制度、关联交易制度等内部制度，对资金支出的决策程序、审批程序及后续管理做出了明确规定，严格把控资金流向，避免资金异常流出。此外，发行人支付其他与经营活动有关的现金占同期经营活动现金流出的比例正逐年下降，情况已经开始改善。

三、政策风险

（一）宏观经济风险与对策

发行人主要从事土地平整业务、基础设施代建业务和产业园区开发业务，均与宏观经济形势具有较高的关联度，国民经济的稳定增长与固定资产投资的增加将为发行人所处行业的发展提供有力的支持，反之则影响其发展规模和速度。发行人经营所处的德清县虽然近年来进入快速发展的上升阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。随着中国经济增长速度逐渐放缓、宏观经济调控和市场预期改变，发行人各项业务受到国家和地方政府宏观政策的影响较大，经济下行可能导致发行人业务量萎缩，从而将对发行人盈利能力产生不利影响。

发行人不断根据宏观政策进行发展模式、发展战略的调整，确保发展方向符合宏观政策的指引，减少对自身业务的影响。此外，发行人在日常经营过程中充分利用区位优势，不断提高管理水平和运营效率，并采取了积极有效的经营策略，能够很好抵御外部环境变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（二）产业政策风险与对策

发行人主要从事土地平整业务、基础设施代建业务和产业园区开发业务，受产业政策影响较大。在国民经济发展的不同阶段，会对产业政策进行一定的调整，可能对发行人的经营状况产生不利影响。

针对未来政策变动风险，发行人在日常经营过程中持续保持与政府主管部门的沟通、协商，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，并以积极的态度适应新的环境。

第二节 发行条款

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、本期债券的主要发行条款

（一）债券名称：2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券（债券简称：“23 启点债”）。

（二）发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕239 号。

（四）发行总额：本期债券发行总额为人民币 1.90 亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（六）债券面值：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。债券认购人认购的债券金额为人民币 100 万元的整数倍且不少于人民币 100 万元。

（七）发行价格：按债券面值发行。

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

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

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

（十一）发行对象：本期债券为双市场发行。在主承销商设置的发行网点

的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十二）承销方式：本期债券由主承销商华泰联合进行余额包销。

（十三）发行期限：两个工作日，自发行首日起至2023年3月21日止。

（十四）簿记建档日：2023年3月17日。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2023年3月20日。

（十六）起息日：自发行期限的最后一个工作日开始计息，本期债券存续期内每年的3月21日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：自2023年3月21日起至2030年3月20日止。

（十八）还本付息方式及支付金额：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

（十九）付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十）付息日：本期债券付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 21 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，顺延期间付息款项不另计利息）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，付息款项自付息日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

（二十一）兑付日：本期债券设置本金提前偿还条款，本金兑付日为 2026 年到2030年的3月21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）。

（二十二）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十三）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，

发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（二十四）担保情况：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十五）主承销商、簿记管理人、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司。

（二十六）上市流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

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

二、发行批准情况

本期债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕239号”文件注册公开发行。

本期债券经发行人股东会于2021年5月18日审议通过。

本期债券经发行人董事会于2021年5月11日审议通过。

三、本期债券发行、登记托管及上市流通安排

（一）发行安排

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2023年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格

基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

（三）本期债券上市交易安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券于2021年5月11日经发行人董事会批准同意发行；于2021年5月18日经出资人批复同意发行。本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕239号文件注册公开发行，发行规模为1.90亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本次债券拟募集资金1.90亿元，其中1.15亿元用于高新区通航产业园六跨标准厂房，0.75亿元用于补充公司营运资金。具体如下表所示：

单位：亿元

序号	募集资金用途	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金	占项目总投资额的比例	占本期债券注册金额比例
1	高新区通航产业园六跨标准厂房	浙江德清通航机场管理有限公司	100%	2.19	1.15	52.63%	60.53%
2	补充公司营运资金		-	-	0.75	-	39.47%
合计				**2.19**	**1.90**	**-**	**100.00%**

本期债券募集资金0.75亿元用于补充公司日常生产经营所需营运资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

根据《产业结构调整指导目录》（2019年本）和《促进产业结构调整暂行规定》（国发〔2005〕40号），本期债券募投项目“高新区通航产业园六跨标准厂房”属于允许类。

三、募集资金投资项目基本情况

（一）募集资金项目建设必要性和社会效益

本期债券募集资金投资项目高新区通航产业园六跨标准厂房是德清县进一步提高园区配套设施条件，完善园区通航产业环境，落实上层规划发展战略的需要的重要举措。

1、募集资金投资项目建设背景介绍

本期债券募集资金投资项目位于湖州莫干山高新技术产业开发区范围内。

（1）湖州莫干山高新技术产业开发区简介

湖州莫干山高新技术产业开发区（以下简称“莫干山高新区”）是2015年9月经国务院批准升级，2016年2月正式挂牌的国家高新技术产业开发区。莫干山高新区以地理信息、智能汽车、生物医药、通用航空四大产业为支柱，拥有浙江佐力药业股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、浙江鼎力机械股份有限公司等多家上市企业；欧诗漫控股集团有限公司、浙江泰普森实业集团有限公司、中电科技德清华莹电子有限公司、浙江天马轴承集团有限公司等数家高新技术企业；引进中欧感知城市创新实验室、中科院微波特性测量实验室等多个科技创新载体，浙江工业大学莫干山校区等高等院校。2020年，莫干山高新区完成规上工业总产值370.8亿元，同比增长1.9%，2021年，莫干山高新区规上工业产值同比增长23.4%。

（2）德清通航产业园介绍

德清通航产业园位于作为国家级高新区的湖州莫干山国家高新技术产业开发区，地处长三角腹地，南接杭州，北邻上海，规划面积27.7平方公里。重点布局“一核四板块”，其中一核为浙江省第三批特色小镇—德清通航智造小镇核心，是小镇重要展示窗口和活力核心区；四板块为航空现代制造板块、通航精益运营板块、航空研发办公板块和飞行社区配套板块。

2、通航产业上下游产业链

通用航空产业链的上游为原材料供应，整机制造等，其中原材料包括金属原材料、电子元器件等，燃料包括航空煤油等，核心零部件包括机体类、机载类、发动机类，软硬件包括空管自动化系统、空管仿真模拟训练系统等。目前我国通用航空产业链上游的关键技术仍处于发展探索阶段，是整个产业链核心的部分。

通用航空产业链的中游为通用航空机场建设、通用航空机场服务、通用航空人员培训、航空器维修保养等。目前中国的通用航空产业链的下游为实际应用，例如公/私务飞行、工农业应用、人员培训、搜索救援、娱乐活动等。

截至目前，德清通航产业园覆盖了通用航空产业链的上、中、下游，其中上游部分主要建设各种园区进行招商引资，中游部分为建设浙江德清莫干山机

场，下游则以通航机场为依托，机场服务等技术部门为支持，进行通航作业、飞行培训、飞行旅游、私人飞行、飞行俱乐部、航空物流和 FBO（固定基地运营商）的运营。

3、德清通航产业园产业聚集优势和未来发展规划

（1）德清通航产业园概况

德清通航产业园位于作为国家级高新区的湖州莫干山国家高新技术产业开发区，地处长三角腹地，南接杭州，北邻上海，规划面积 27.7 平方公里。重点布局“一核四板块”，其中一核为浙江省第三批特色小镇—德清通航智造小镇核心，是小镇重要展示窗口和活力核心区；四板块为航空现代制造板块、通航精益运营板块、航空研发办公板块和飞行社区配套板块。

目前德清通航产业园内的主要项目情况如下：

项目名称	总投资	定位	建设进度
德清通用航空机场建设项目	4.18 亿元	为德清通用航空产业的发展提供可靠的平台	已竣工验收
德清通航孵化器配套产业大楼及孵化基地一期工程	1.80 亿元	为高科技人才提供研究、开发的空间，满足各类科研需求	主体建设完成
湖州德清保税物流中心（B 型）项目	3.30 亿元	提供高水平的保税物流服务，降低企业的生产运营成本	已竣工验收
高新区通航产业园六跨标准厂房	2.19 亿元	为通用航空产业相关企业提供生产、办公场所	主体建设完成
德清通航智造小镇人才公寓一期项目	2.70 亿元	为入驻企业的中高端人才配备优良的住宅设施	主体建设完成

（2）产业聚集优势

经过前期的规划、开发、建设、招商和运作，德清通航产业园已经逐渐形成了以通航产业为核心的产业体系。德清通航产业园产业聚集优势明显，主要优势如下：

第一、有利于产业聚集深化。浙江省、德清县等各级政府均大力支持德清通航产业园的建设及发展，对于入驻的企业给予专项政策扶持。优渥的政策支持条件，对通用航空类企业具有较强的吸引力，有利于产业集聚深化。

第二、有利于发挥历史优势，夯实装备制造业基础。德清是浙江的工业强县，园区所在区域属浙江省通用航空产业高技术产业基地、浙江省装备制造产业（德清）示范基地，区内拥有天马轴承（生产航空轴承、精密主轴轴承）、

鼎力机械（生产C919专用作业平台）等装备制造企业，可为通航产业发展提供精密轴承、操作平台、精密仪表和航空新材等配套。同时，通航产业核心项目陆续签约，包括中航通飞研究院及航电设计生产基地、航天科工大型飞艇研发制造基地、国网通航公司华东中心基地等项目。

第三、三镇联动，促进通航产业集聚发展。德清通航智造小镇可与已列入创建名单的省级德清地理信息小镇、国家级莫干山特色小镇形成“三镇联动”，与地理信息小镇形成装备制造与软件、大数据等信息服务的“软硬结合”，与莫干山国家特色小镇形成通航体验与乡村旅游的“两翼齐飞”，打造德清特色小镇经济群。三镇联动将在很大程度上促进通航产业集聚发展，实现资源集约，形成规模效益，使得整个德清通航产业园充满活力，并体现休闲元素，为中国通航产业园发展探索全新发展思路。

第四、有利于为通航产业园拓展市场空间。德清通航产业园距申嘉湖杭S13高速互通仅4公里，距杭州市主城区仅20公里，能与杭州萧山国际机场、拟建的杭州城西通用机场构建服务于杭州都市经济圈的通航网络金三角，与规划中的德清有轨电车、德清至杭州轻轨形成无缝衔接，具备承接沪杭通航产业、资金、人才资源，满足长三角区域通航消费需求的区位优势。

（3）未来发展规划

第一、德清通航产业园将进一步打造智能制造，包括智能化的小镇建设管理模式，集成智能化的通航运输、通航服务和通航休闲旅游体系、先进的应急救援、紧急公务、警务航空、医疗救助服务体系。

第二、德清水系纵横密布，生态环境优越，拥有莫干山、下渚湖等著名景区，先后获得中国最佳休闲旅游县、中国低碳旅游示范县、浙江省旅游经济强县、浙江省十大旅游休闲城市、中国最佳休闲度假旅游县，旅游休闲产业正成为德清经济发展的新引擎。未来，德清通航产业园将进一步发挥自然资源优势，积极探索“通航+”的旅游经济发展方式，推进旅游和通航产业的集聚发展、持续健康发展，为德清通航产业的发展提供庞大的市场基础。

第三、德清通航产业园将充分尊重历史、自然环境，并有效结合区位优势，紧抓市场发展机遇，通过创新市场主导模式、推动产城融合发展、扶持重点业态和壮大龙头企业等方式，探索出一条具备智能制造、绿色环保、资源集约等

德清特色的通航产业园发展之路。

4、企业入驻和签订意向协议情况

截至目前，德清通航产业园内已入驻企业主要包括中航通飞浙江分院、浙江鼎力机械有限公司、浙江天马停车设备有限公司、浙江海骆航空科技有限公司、浙江浙建钢结构有限公司、如意航空、浙江凯晟通用航空技术有限公司、星空会-中国私人飞行俱乐部、精功通用航空股份有限公司、浙江融兴电动科技有限公司、浙江氢航科技有限公司、国网通用航空有限公司、北大荒航空有限公司、杭州铖灏科技、浙江绩丰岩土技术股份有限公司、杭州利富豪科技有限公司、浙江星越通用航空产业研究发展有限公司等。另外有多家企业已签署意向协议，将陆续入驻通航产业园。

目前高新区通航产业园六跨标准厂房暂无入驻企业，但已有企业达成入驻意向，主要包括：1、追梦空天科技（苏州）有限公司，租赁用途为大型智能电动倾转旋翼飞行器的研发和生产；2、浙江中航通飞研究院有限公司，租赁用途为 AG100 飞机整机制造；3、浙江德清如意航空装备有限责任公司，租赁用途为如意航空整机制造；4、德清澳中飞航航空科技有限公司，租赁用途为澳大利亚 sky 飞机制造。

（二）高新区通航产业园六跨标准厂房

1、项目批复

序号	文件名称	文号/编号	发文机关	印发时间
1	浙江省企业投资项目备案（赋码）项目表	2018-330521-49-03-065947-000	湖州莫干山高新技术产业开发区投资服务中心	2018 年 9 月 4 日
2	建设项目环境影响登记表	202033052100000015	-	2020 年 2 月 14 日
3	建设工程规划许可证	建字第 330521201900248 号	德清县自然资源和规划局	2019 年 9 月 12 日
4	建筑工程施工许可证	330521201910090401	德清县住房和城乡建设局	2019 年 10 月 9 日
5	湖州莫干山高新区通航产业园不动产权证书	浙（2019）德清县不动产权第 0013928 号	德清县自然资源和规划局	2019 年 7 月 31 日
6	建设用地规划许可证	地字第 330521201900090 号	德清县自然资源和规划局	2019 年 8 月 16 日

2、项目建设内容

本项目总用地面积 66,645 m²，总建筑面积 40,227 m²（其中小型厂房车间面积 8,706 m²，小型厂房办公面积 6,552 m²，大型厂房车间面积 18,432 m²，大型厂房办公面积 6,537 m²）。总容积率 1.04，厂房高度 13.5m。

本工程拟建设 8 栋标准厂房，无独栋办公楼，办公区均位于标准厂房内，其中：

（1）1#、2#厂房为大型厂房，平面尺寸为 126m×60m，高度 13.5m。单层厂房，一侧配备双层办公区。

（2）3#、4#、5#、6#、7#厂房为小型厂房，平面尺寸为 66m×36m，高度 13.5m。单层厂房，一侧配备双层办公区。

（3）8#厂房为大型厂房，平面尺寸为 126m×60m，高度 13.5m。单层厂房，两侧配备双层办公区。

具体内容如下表所示：

项目		数量	单位	备注
总用地面积		66,645	m^2	
总建筑面积		40,227	m^2	
其中	3、4、5、6、7#楼车间面积	8,706	m^2	计容面积 17412 m^2
	3、4、5、6、7#楼配套办公面积	6,552	m^2	
	1、2、8#楼车间面积	1,8432	m^2	计容面积 39042 m^2
	1、2、8#楼配套办公面积	6537	m^2	
计容总建筑面积		69543	m^2	
占地面积		34777	m^2	
其中	3、4、5、6、7#楼	11,980	m^2	
	1、2、8#楼	22,797	m^2	
建筑密度		52%	/	
容积率		1.04	/	
绿地率		10%	/	
机动车位		70	辆	
建筑高度		13.5	m	

3、项目建设进度及资金安排

本项目总投资为 2.19 亿元，其中资本金比例为 25%，即 0.55 亿元，为发行人自有资金，资本金已全部到位，剩余资金拟通过借款或发行债券的方式筹措，也可以使用自有资金投入。

本项目于 2018 年 9 月完成备案，备案证长期有效；本项目于 2019 年 10 月办理好施工许可证，于 2019 年 11 月动工，动工时间在施工许可证有效期内；

本项目于2021年5月主体建设完毕，符合施工许可证规定的工期要求；截至募集说明书签署日，本项目尚未竣工验收。本项目前期投入均为自有资金，目前已投资金额为1.01亿元，投资完成率为46.20%，剩余资金缺口为1.18亿元，均为工程款。本期债券募集资金中1.15亿元投向本项目。

4、项目用地情况

本项目土地性质为出让土地，通过出让方式取得，土地用途为工业用地，发行人已缴纳土地出让金0.46亿元，并办理浙（2019）德清县不动产权第0013928号不动产权证书。土地出让金已纳入项目总投资。

5、项目法人

该项目的项目法人为发行人的子公司浙江德清通航机场管理有限公司（发行人持股比例为100.00%）。

6、运营模式

该项目由浙江德清通航机场管理有限公司自主运营，收取租金、物业管理费，出售厂房。

该项目的收费依据为项目周边厂房结合实际调整后的可比价格。

该项目出租出售的对象为通航产业相关的企业，具体生产内容包括大型智能电动倾转旋翼飞行器、AG100飞机、如意航空整机和澳大利亚sky飞机等。

7、项目经济效益分析

（1）经营收入分析

1）收费依据预估

项目营业收入包括：车间租金、办公租金、厂房整体出售收入、物业管理费等。其中本项目运营期产生的园区人工服务费、设施日常损耗、公共区维护费及公共区水电费等统一并入对入驻企业收取的物业管理费中，并与物业管理费相互抵扣，故暂不考虑物业管理费收入及对应的运营期日常维护成本。

2）出租、出售面积估算

根据对本项目未来经营计划的预估、德清地区（雷甸镇）厂房及办公租售单价的调查、结合本项目的单位建筑面积建设成本，对本项目未来经营收入预测如下：1#厂房运营期第一年出售，2#厂房运营期第二年出售，8#厂房运营期第三年出售，3#和 4#厂房运营期第四年出售；出售的厂房在出售年份之前对外

出租，其余厂房全部年度均对外出租，运营期第一至第五年的出租率分别为80%、90%、100%、100%、100%；车间出租单价为每年 420 元/m^2，办公出租单价为每年540元/m^2，厂房整体出售单价为6240元/m^2。8个厂房总建设面积为40,227 平方米，其中 1#、2#、3#、4#、8#用来出售，5#、6#、7#用来出租，出租车间总面积为 5,223 平方米，出租办公区总面积为 3,930 平方米，出售厂房总面积为 31,074 平方米，租售比约为 1:3.39。

厂房出租可比价格如下：

序号	厂房	单价（元/m^{2*}年）
1	雷甸工业园区厂房	390.55
2	新市工业区厂房	500.05
3	新安镇厂房	445.30
	平均	445.30

数据来源：58同城

办公出租可比价格如下：

序号	物业	单价（元/m^{2*}年）
1	金盛达	638.75
2	正翔广场	485.45
3	宋村大厦	485.45
	平均	536.55

数据来源：58同城

注：可研报告编制时办公区可比出租价格的均值高于 540 元/m^2*年，由于出租物业情况经常有变动，目前可比出租价格的均值为 536.55 元/m^2*年，与进行测算的 540 元/m^2*年差异很小，因此使用 540 元/m^2*年进行收益测算仍具有合理性。

厂房出售可比价格如下：

序号	厂房	单价（元/m^2）
1	钟管工业区厂房1	6,500.00
2	钟管工业区厂房2	7,000.00
3	乾元开发区厂房	5,937.50
	平均	6,479.17

数据来源：瑞肯工业地产

厂房出租出售情况预测表如下图所示：

单位：m^2

序号	项目	总建筑面积	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
	出租率		80%	90%	100%	100%	100%
	出售情况		出售1#	出售2#	出售8#	出售3&4#	
1	**1#厂房**	**8,051**					

	其中：车间出租面积	6,416					
	其中：办公区出租面积	1,634					
	出售面积	8,051	8,051				
2	**2#厂房**	**8,051**					
	其中：车间出租面积	6,416	5,133				
	其中：办公区出租面积	1,634	1,307				
	出售面积	8,051		8,051			
3	**3#厂房**	**3,052**					
	其中：车间出租面积	1,741	1,393	1,567	1,741		
	其中：办公区出租面积	1,310	1,048	1,179	1,310		
	出售面积	3,052				3,052	
4	**4#厂房**	**3,052**					
	其中：车间出租面积	1,741	1,393	1,567	1,741		
	其中：办公区出租面积	1,310	1,048	1,179	1,310		
	出售面积	3,052				3,052	
5	**5#厂房**	**3,052**					
	其中：车间出租面积	1,741	1,393	1,567	1,741	1,741	1,741
	其中：办公区出租面积	1,310	1,048	1,179	1,310	1,310	1,310
	出售面积	3,052					
6	**6#厂房**	**3,052**					
	其中：车间出租面积	1,741	1,393	1,567	1,741	1,741	1,741
	其中：办公区出租面积	1,310	1,048	1,179	1,310	1,310	1,310
	出售面积	3,052					
7	**7#厂房**	**3,052**					
	其中：车间出租面积	1,741	1,393	1,567	1,741	1,741	1,741
	其中：办公区出租面积	1,310	1,048	1,179	1,310	1,310	1,310
	出售面积	3,052					
8	**8#厂房**	**8,868**					
	其中：车间出租面积	5,599	4,479	5,039			
	其中：办公区出租面积	3,269	2,615	2,942			
	出售面积	8,868			8,868		
9	**小计**	**40,227**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	当年车间出租面积	**27,138**	**16,577**	**12,875**	**8,706**	**5,224**	**5,224**

	当年办公区出租面积	**13,089**	**9,164**	**8,838**	**6,552**	**3,931**	**3,931**
	当年出售面积	**40,227**	**8,051**	**8,051**	**8,868**	**6,103**	**-**

3）营业收入、增值税及附加估算

出租、出售不动产增值税率按9%计，建设期形成的增值税进项税额在运营期逐年抵扣，城市维护建设税、教育费附加费分别按增值税的 5%和 5%计算，土地增值税以出售厂房取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额按照四级超率累进税率进行计算。

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表：

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5
1	**营业收入（含税）**	**23,181**	**6,215**	**6,042**	**6,253**	**4,240**	**432**
	销项税额	1,914	513	499	516	350	36
1.1	车间出租收入	2,041	696	541	366	219	219
	单价（元/平方米）		420	420	420	420	420
	面积（平方米）		16,577	12,875	8,706	5,224	5,224
	销项税额（税率9%）	169	57	45	30	18	18
1.2	办公区出租收入	1,750	495	477	354	212	212
	单价（元/平方米）		540	540	540	540	540
	面积（平方米）		9,164	8,838	6,552	3,931	3,931
	销项税额（税率9%）	145	41	39	29	18	18
1.3	厂房出售收入	19,389	5,024	5,024	5,533	3,808	-
	单价（元/平方米）		6,240	6,240	6,240	6,240	6,240
	面积（平方米）		8,051	8,051	8,868	6,103	-
	销项税额（税率9%）	1,601	415	415	457	314	-
2	**税金及附加**	**1,083**	**199**	**248**	**345**	**287**	**4**
2.1	增值税	634	-	-	248	350	36
	销项税额		513	499	516	350	36
	进项税额		-	-	-	-	-
	可抵扣固定资产进项税额		513	499	268	-	-
2.2	消费税	-	-	-	-	-	-
2.3	城市维护建设税（5%）	32	-	-	12	18	2
2.4	教育费附加（5%）	32	-	-	12	18	2
2.5	土地增值税		199	248	321	252	

（2）经营成本费用分析

本项目各项经营成本假设与物业管理费收入相互递减，本次测算不再考虑，因此项目总成本仅包含折旧摊销和财务费用，不产生经营成本。

（3）项目净收益分析

经估算，在本期债券存续期，高新区通航产业园六跨标准厂房经营总收入合计为 23,181.00 万元，项目净收益合计为 22,098.00 万元，利息覆盖率为 491.07%，本金覆盖率为 147.32%，本息覆盖率为 113.32%。为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。本次募投项目的收益测算如下：

单位：万元

项目	运营期合计	债券存续期合计
项目经营收入	23,181.00	23,181.00
项目经营成本	-	-
税金及附加	1,083.00	1,083.00
项目净收益	**22,098.00**	**22,098.00**
本金偿还	11,500.00	11,500.00
利息支付	3,450.00	3,450.00
利息覆盖率	**640.52%**	**640.52%**
本金覆盖率	**192.16%**	**192.16%**
本息覆盖率	**147.81%**	**147.81%**
总投覆盖率	**101.14%**	**101.14%**

三、本期债券募集资金存放、使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

（一）募集资金的存放及使用

发行人承诺于本期债券发行前，在监管银行设立募集资金及偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用以及归集、管理偿债资金。专项账户内的资金专项用于《募集说明书》约定用途。

（二）募集资金监管机制

发行人制定了债券募集资金管理制度，约定本期债券募集资金的接收与存

放、使用与管理、用途变更程序及监管等方面，建立了明确的募集资金监管机制。本期债券募集资金使用和管理按规定履行相应决策程序，并依规定履行信息披露义务，确保募集资金使用规范、公开和透明。

同时，本期债券发行前，发行人将与本期债券监管银行、债权代理人签订《资金监管协议》，约定发行人在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用。在本期债券存续期内，监管银行和债权代理人有义务对募集资金的使用进行监管，确保募集资金用于本募集说明书约定用途。

（三）加强现金流动性管理

发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（四）严格控制成本，降本增效

发行人将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

四、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划安排

1、债券偿债计划

为降低本金偿付风险，本期债券设置了提前偿还条款，具体偿还方案为：本期债券存续期内的第三至第七个计息年度末，分别偿还本期债券发行总额的20%。本金提前偿还条款的设置，大大缓解了发行人到期一次还本的大额偿债支出压力，有效降低了本金偿付风险。

2、偿债计划专项账户

发行人承诺将在本期债券发行前设立本期债券的专项账户，专门用于本期

债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。在每次债券到期日或付息日的5个交易日前，公司将当期应付本息足额存入专项账户。在债券存续期内，公司不得随意撤销、更改、出租、出借或串用专项账户，不得利用专项账户代其他单位或个人收付、保存或转让资金。债权代理人对专项账户资金的使用及归集情况进行检查。

3、偿债计划的人员安排

发行人将指定相关部门牵头负责本期公司债券偿付工作。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组组成人员由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员及相关部门的人员组成，负责债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行适当调整。

5、偿债资金来源

本期债券偿债资金主要有如下来源：

（1）发行人日常经营所获得收入；

（2）募投项目的良好收入；

（3）银行可用贷款授信额度资金。

综上所述，发行人的偿债计划合理可行，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

（二）偿债保障措施

1、公司良好的经营业绩和稳健的财务结构以及可变现流动资产是本期债券按时偿还的基础

本期债券的偿债资金除来自于募集资金投资项目收入，也来源于发行人日

常经营产生的营业收入、经营活动现金流量等。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人的营业收入分别为3,216.45万元、41,525.69元、29,205.77万元和11,972.41万元，净利润分别为3,220.97万元、5,708.01万元、7,409.04万元和421.31万元。截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人的流动资产分别为881,717.17万元、931,608.43万元、1,649,128.46万元和1,834,965.65万元，必要时公司将变现部分流动资产用于本期债券本息的偿还。发行人较好的盈利能力将为本期债券本息的偿付提供有力保障。在发行人未来保持稳健经营业绩及偿债保障措施的支持下，发行人具备较强的偿债能力。

2、严格的信息披露机制是本期债券偿付的重要安排

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券债权代理人、监管银行和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债权代理协议》有关规定将发生事项及时通知债券债权代理人。债权代理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对公司募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证公司专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在公司出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

同时，公司承诺，当出现预计不能偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，本公司将至少采取如下措施：

（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）与本期债券相关的公司主要责任人不得调离。

3、本次募投项目的收益来源是本期债券按时偿付的有力支持

经估算，在本期债券存续期，高新区通航产业园六跨标准厂房经营总收入合计为23,181.00万元，项目净收益合计为22,098.00万元，利息覆盖率为640.52%，本金覆盖率为192.16%，本息覆盖率为147.81%。为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

4、本期债券的增信措施进一步保证了本期债券的按时偿付

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保，中国投融资担保股份有限公司是国内首家全国性专业担保机构，综合实力强劲。担保人已为本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、财务信息披露等方面的内容进行了明确的约定，若发行人因意外事件无法按时足额偿付本期债券，担保人会进行代偿。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人举借债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。发行人承诺本期债券募集资金用于符合法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并按约定用途使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

1、发行人注册名称：德清启点智能生态城建设发展有限公司

2、法定代表人：许兴才

3、注册资本：100,000万元

4、实缴资本：100,000万元

5、设立日期：2018年5月3日

6、统一社会信用代码：91330521MA2B4EL124

7、住所：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803-2室

8、邮政编码：313200

9、电话：0572-8229363

10、传真：0572-8886171

11、信息披露责任人及联系方式：沈静，15268206925

12、经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务（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）。

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

德清启点智能生态城建设发展有限公司成立于2018年5月3日的国有独资公司，系根据《湖州莫干山高新区管委会关于同意设立德清启点智能生态城建设发展有限公司的批复》（莫高管〔2018〕1号）设立，注册资本为1,000.00万元，由湖州莫干山高新集团有限公司以货币方式分批出资设立。

（二）历次变更情况

2018年6月5日，公司法定代表人变更。变更前公司法定代表人为徐海，变更后公司法定代表人为魏勋恺。

2019年7月19日，公司经营范围变更。变更前公司经营范围为：市政基础设施和公共设施建设，物业管理，自有房屋租赁，房地产开发经营，一般物资仓储，展览展示服务，变更后公司经营范围为：市政基础设施和公共设施建设，自有房屋租赁，房地产开发经营，一般物资仓储，物业管理，展览展示服务。（以公司登记机关核定的经营范围为准）。

2020年9月25日，根据《湖州莫干山高新区管委会关于同意设立德清启点智能生态城建设发展有限公司增资的批复》（莫高管〔2020〕11号），湖州莫干山高新区管理委员会同意湖州莫干山高新集团有限公司以持有的德清县新农村投资开发有限公司100%股权、德清联创现代农业科技开发有限公司100%股权、德清乾龙建设发展有限公司100%股权、浙江德清通航机场管理有限公司100%股权、德清启航建设发展有限公司49%股权、德清经济开发区市政服务有限公司49%股权出资到启点公司，启点公司注册资本增加至50,000.00万元，出资额以2020年9月30日账面净资产为准。

2019年10月20日，公司法定代表人变更。变更前公司法定代表人为魏勋恺，变更后公司法定代表人为张夏。

2020年10月14日，公司住所变更，变更前公司住所为：浙江省湖州市德清县舞阳街道塔山街901号1幢101室（莫干山国家高新区）。变更后公司住所为：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803-2室。

2021年9月11日，经湖州莫干山高新集团有限公司第33次董事会扩大会议审议决定，德清启点智能生态城建设发展有限公司吸收合并德清启航建设发展有限公司，注册资本由50,000.00万元增加至65,810.00万元。

2021年12月13日，公司经营范围变更。变更前公司经营范围为：市政基础设施和公共设施建设，自有房屋租赁，房地产开发经营，一般物资仓储，物业管理，展览展示服务。（以公司登记机关核定的经营范围为准），变更后公司经营范围为：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理环

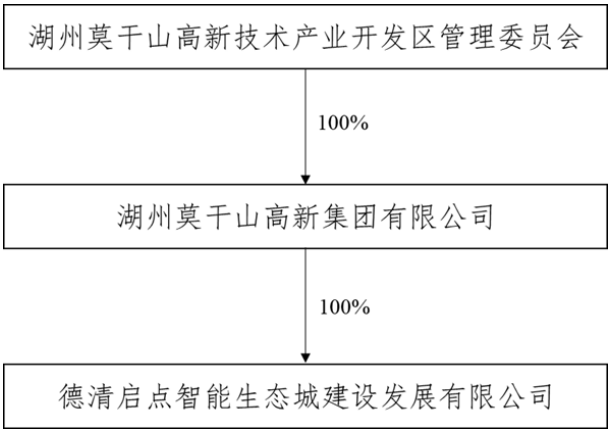
境卫生公共设施安装服务土地整治服务住房租赁非居住房地产租赁物业管理普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2021年12月27日，经湖州莫干山高新集团有限公司第38次董事会扩大会议审议决定，由湖州莫干山高新集团有限公司以货币形式向德清启点智能生态城建设发展有限公司增加注册资本3.419亿元，注册资本由65,810.00万元增加至100,000.00万元。

2022年1月10日，公司法定代表人变更。变更前公司法定代表人为张夏，变更后公司法定代表人为许兴才。

三、控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人是由湖州莫干山高新集团有限公司100%控股的有限责任公司。目前，湖州莫干山高新集团有限公司持有发行人100%的股权，发行人的实际控制人报告期内未发生变化，为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。

湖州莫干山高新集团有限公司成立于2018年1月17日，注册资本1,000,000万人民币，出资人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。湖州莫干山高新集团有限公司的经营范围包括城市建设和公共服务投资，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，物业管理及资产租赁，房地产开发经营，商贸经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，湖州莫干山高新集团有限公司总资产规模为721.23亿元，净资产规

模为275.53亿元。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）子公司

截至2022年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共8家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本（万元）	营业范围	持股比例（%）		成立时间
				直接	间接	
1	浙江德清通航机场管理有限公司	51,000.00	许可项目：民用机场经营；各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；办公设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；创业空间服务；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；金属材料销售(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)	100.00		2012-10-30
2	德清莫干山机场管理有限公司	3,000.00	机场管理，经营性通用航空业务，通用航空地面服务保障体系建设与管理，航空信息技术咨询，物业管理，广告设计、制作，国内广告代理，户外广告发布，自有房屋租赁，会议及展览服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100.00	2018-08-21
3	德清乾龙建设发展有限公司	36,000.00	村镇建设及基础设施建设及管理，资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑材料销售，沥青、混凝土销	100.00		2010-05-07

			售，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
4	德清乾源旅游开发有限公司	20,000.00	乾元镇旅游项目开发，投资管理，景区公共服务设施建设、管理，旅游项目信息咨询服务（除旅行社业务），文化休闲项目开发、策划，乾元镇新农村建设项目的开发建设投资、土地开发和综合利用，村镇基础设施建设开发，建筑材料销售，市政工程施工，园林绿化工程设计、施工及园林绿化养护服务，房屋租赁的居间、代理、行纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100.00	2011-08-26
5	德清联创现代农业科技开发有限公司	10,000.00	农业技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；谷物及其他作物、蔬菜、园艺作物、水果种植(除苗木)销售；初级食用农产品冷藏、销售服务；园林景观工程、园林绿化工程设计、施工及养护服务，土地开发和综合利用（凭资质经营），农业园区开发建设；保洁服务，物业管理，绿化养护，卫生设施维修；室内水电安装，日用品零售，建筑垃圾（渣土、污泥）清运，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务。（以公司登记机关核定的经营范围为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00		2012-08-03
6	德清县新农村投资开发有限公司	10,000.00	新农村建设项目投资、开发，土地整理，物业管理，保洁服务，绿化养护，休闲观光，旅游项目开发，房屋建筑工程施工（以上范围凭资质经营），自有房屋租赁，初级食用农产品销售	100.00		2013-07-05
7	德清康创城市科技有限公司	500.00	一般项目：软件开发；网络技术服务；信息技术咨询服务；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：城市生活垃圾经营性服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)	100.00		2020-07-31
8	德清县启通贸易发展有限公司	10,000.00	一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；五金产品零售；金属材料销售；电子产	100.00		2020-10-28

			品销售；礼品花卉销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；塑料制品销售；家用电器销售；化妆品批发；机械设备销售；机械设备租赁；供应链管理服务(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)			

发行人重要子公司的情况如下：

1、浙江德清通航机场管理有限公司

浙江德清通航机场管理有限公司成立于2012年10月30日，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），统一社会信用代码为91330521056851138Y。该公司经营范围：许可项目：民用机场经营；各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；办公设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；创业空间服务；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；金属材料销售(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)。控股股东为德清启点智能生态城建设发展有限公司，实际控制人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。

截至2021年12月31日，总资产为318,491.57万元，负债为186,204.18万元，所有者权益合计 132,287.39 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为10,098.22万元，净利润为1,314.96万元。

2、德清乾龙建设发展有限公司

德清乾龙建设发展有限公司成立于2010年5月7日，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），该公司经营范围为：村镇建设及基础设施建设及管理，资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑材料销售，沥青、混凝土销售，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营

活动）。控股股东为德清启点智能生态城建设发展有限公司，实际控制人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。

截至2021年12月31日，总资产为560,999.16万元，负债为367,642.57万元，所有者权益合计193,356.59万元。2021年度，该公司实现营业收入为1,972.88万元，净利润为427.00万元。

（二）参股公司、合营企业和联营企业

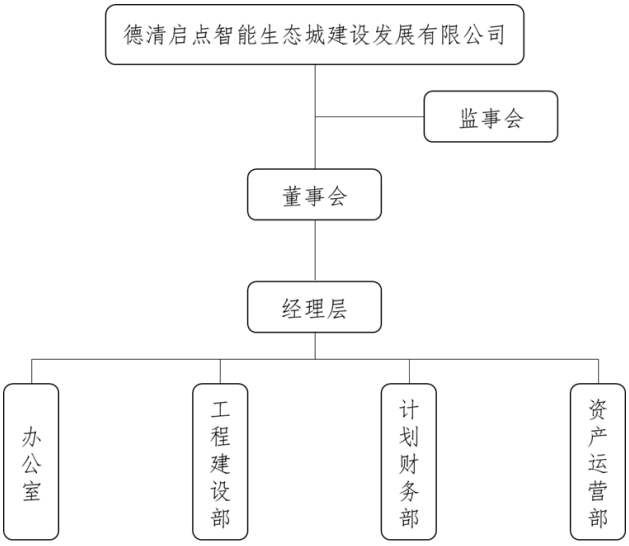
截至2022年9月末，发行人有两家合营企业或联营企业公司，具体情况如下所示：

企业名称	业务性质	持股比例（%）	
		直接	间接
德清经济开发区市政服务有限公司	居民服务、修理和其他服务	49.00	
浙江德清盛邦供应链管理有限公司	供应链管理		25.00

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）组织结构

公司内部职能机构包括四个职能部门，即办公室、工程建设部、计划财务部、资产运营部。组织结构图如下：



1、办公室

负责公司各项规章制度的制定和完善，促进各项工作的规范化管理；审核、签发向主管部门报送的相关报表和文件，并负责跟进；负责公司及下属公司的公章管理；负责公文签发、流转、归档管理；负责日常办公用品、低值易耗品的采购、登记工作；负责公司综合档案的归集和整理工作；负责日常会议的筹备及服务工作。

2、工程建设部

负责公司项目工程施工管理和施工质量监督管理工作，同时做好工程造价的控制工作，工程投资概算、预（决）算的编审工作；负责公司项目前期报批及后期组织验收、竣工验收证明文件取得、归档、工程月度进度款审核工作；负责工程建设过程质量管理、进度管理及文明施工、安全管理工作；负责编制项目总体进度计划，按计划组织各施工单位进场施工，协调处理各施工单位间及住建、规划、消防等相关职能部门的工作。

3、计划财务部

负责公司财务管理工作，编制公司各项财务收支计划并监督审核各项资金使用和费用开支；负责制订公司财务管理制度和会计核算办法，组织公司会计核算工作；负责公司年度财务预算和决算的编制工作，并做好公司财务预算执行控制工作；负责公司资金筹措及资金管理工作；负责公司相关财务报表的编

制工作；负责开展财务分析，运用会计数据和资料，定期分析公司资金和财务变化状况，为公司的经营决策提供依据。

4、资产运营部

负责对公司及下属公司资产日常管理及权属管理，保障公司固定资产的安全与完整、提高固定资产使用效益；建立信息化管理台账，并维持产业大楼、车位等产业的日常运营管理；监管合同履行情况，负责相关费用的催缴工作；负责对公司及下属公司资产处置管理，实现保值、增值；组织开展各类资产的清产核资工作，并对公司及下属公司资产处置情况的督查。

（二）公司治理结构及其运行情况

发行人严格按照《公司法》《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《德清启点智能生态城建设发展有限公司章程》，建立了规范的法人治理结构体系，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、出资人

公司不设立股东会，湖州莫干山高新集团有限公司行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或减少注册资本作出决定；

（8）对发行公司债券作出决定；

（9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定；

（10）审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保；

（11）对股权转让作出决定；

（12）修改公司章程；

（13）决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

2、董事会

本公司不设股东会，设董事会，成员为 3 人，湖州莫干山高新集团有限公司委派的董事和职工代表担任的董事比例为 2:1。职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。

董事每届任期三年，任期届满，非职工代表担任的董事经湖州莫干山高新集团有限公司委派可以连任，职工代表董事经公司职工代表大会选举可以连任。董事任期届满未及时委派、改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在委派、改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长 1 人，董事长由湖州莫干山高新集团有限公司从董事会成员中指定。每届任期与董事任期相同，任期届满，经指定可以连任。

董事会根据湖州莫干山高新集团有限公司的授权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券、变更公司形式，必须由湖州莫干山高新集团有限公司决定。

董事会对湖州莫干山高新集团有限公司负责，行使以下职权：

（1）向湖州莫干山高新集团有限公司报告工作；

（2）执行湖州莫干山高新集团有限公司的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案和决策方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定公司增加或者减少注册资本的方案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）决定公司内部机构的设置和分支机构的设立；

（9）决定聘任或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；

（11）拟订修改公司章程议案。

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，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

董事会会议每年召开 2 次，召开董事会会议应当在会议召开前通知全体董事。董事会必须有三分之二以上（含三分之二）的董事出席方为有效，董事因故不能亲自出席董事会会议时，必须书面委托他人参加，由被委托人履行委托书中载明的权利。

董事会决议应当经半数以上董事通过。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 5 人，湖州莫干山高新集团有限公司委派的监事与职工代表担任的监事的比例为 3：2。职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会设主席一人，由湖州莫干山高新集团有限公司从监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事的任期为每届三年。任期届满。非职工代表担任的监事经湖州莫干山高新集团有限公司委派可以连任，职工代表监事经公司职工代表大会选举可连任。

监事任期届满未及时委派、改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在委派、改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事会行使以下职权：

（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利益时，要求董事、高级管理

人员予以纠正；

（4）由湖州莫干山高新集团有限公司授权的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。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。

4、总经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经湖州莫干山高新集团有限公司同意，董事会成员可以兼任经理。经理对董事会负责，并行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副经理，财务负责人；

（7）决定聘任或者解除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员。

经理列席董事会会议。

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人重视内部控制制度体系的建设，依据有关法律、法规，制定并不断完善了一系列的内部控制制度，从制度层面规范了企业治理结构、重大决策管理、基础管理和审计监督等事项所应遵循的原则，保证了公司业务的发展，业绩的稳步增长。

1、信息披露管理制度

为规范公司发行信用类公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司信用类债券信息披露管理办法》及相关法律法规，制定了《德清启点智能生态城建设发展有限公司信息披露管理制度》。该制度对信息披露管理的各方面进行了规范，明确了发行人将按照法律法规规定，真实、准确、完整、及时披露可能对公司经营状况、偿债能力产生重大影响的信息，并保证没有虚

假记载、误导性陈述或重大遗漏。该制度在保障投资者利益的同时，也强化了发行人公司治理的质量与水平。

2、财务管理制度

财务管理方面，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《公司章程》和其他有关法规等，制定了《会计档案管理制度》、《内部审计制度》、《融资管理制度》、《资金管理制度》、《支出审批制度》等制度，对发行人的内部审计、重大融资、资金管理等财务事项上均制定了完善的管理制度。

3、国有资产管理制度

为规范发行人及下属企业国有资产交易行为，加强国有资产交易监督管理，提高国有资产运行效益，防范国有资产流失风险，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《浙江省企业国有资产监督管理办法》、《湖州市企业国有资产交易管理实施办法》、《德清县企业国有资产交易管理实施办法》等有关规定，结合发行人实际，制定了《国有资产管理办法》、《招投标管理办法》等管理制度。

4、对外担保管理制度

为规范公司的担保（抵押）行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定的发展，根据《公司法》、《担保法》并结合公司实际，公司制定了《担保管理办法》，该办法明确了担保对象、担保流程等内容，建立了严格的管理流程和风险管理机制。

5、关联交易制度

为了规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规以及本公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定了《关联交易制度》。公司及其下属控股的子公司在发生关联交易，相关责任人和有权机构应在各自权限内履行审批、报告义务，关联董事和关联股东决策应回避表决。

6、对下属子公司的管理制度

结合监管机构的要求及管理提升的目标，发行人制定了《子公司管理制度》，从治理及日常运营、人员委派与任免管理、财务管理、内部审计监督、投资管理、信息管理等方面对子公司运营管理做了规范。

7、资金拆借制度

为规范公司法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地做出决策，明确公司股东、董事会等组织机构在公司资金拆借决策方面的职责，控制财务和经营风险，公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规、规章、规范性文件及公司章程的有关规定，制定《资金拆借制度》，明确了资金拆借统一管理、资金拆借对象具体规定、资金拆借决策程序的实施细则。

8、投融资管理制度

在重大投融资决策制度方面，发行人制定了《投融资管理制度》，规定了发行人对内投资的决策程序和对外投资的决策程序，并规定了相关投资的审批权限，规定了公司融资活动应当符合公司规划和经营计划，公司融资管理遵循合法性、统一性、安全性等六条管理原则，并授权公司投融资部负责公司的融资管理工作，规定了融资决策的实施程序。

（四）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东相对独立，具有相对独立、完整的资产和业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

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

2、资产独立情况

发行人及下属子公司拥有与业务经营有关资产的所有权，发行人生产经营所需的土地等资产权属所有人为发行人，资产所产生的经营收益归发行人所有，发行人可根据自身经营需要对相关资产进行处置。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，人员与股东相互独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，独立履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。

此外，报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用，或为控股股东、实际控制人违规提供担保的情形。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

类别	姓名	性别	职务	政府公职情况	任职期限
董事会成员	许兴才	男	董事长、总经理	无	2022.1.10-2025.1.10
	沈静	女	董事	无	2022.1.10-2025.1.10

类别	姓名	性别	职务	政府公职情况	任职期限
	谢莉莉	女	董事	无	2020.10.14-2023.10.14
监事会成员	何良	男	监事会主席	无	2022.8.25-2025.8.25
	李霞	女	监事	无	2020.10.14-2023.10.14
	丁岚	女	监事	无	2020.10.14-2023.10.14
	张军	男	监事	无	2022.8.25-2025.8.25
	王晓红	女	监事	无	2022.8.25-2025.8.25

1、董事会成员简历

许兴才，男，1978年12月出生，本科学历，曾先后任职于浙江聚益市政园林公司、恒德建设有限公司、德清县城市建设发展总公司、湖州莫干山高新集团有限公司，现任公司董事长兼法人。

沈静，女，1986年9月出生，本科学历，曾先后任职于德清县人才交流市场、中国工商银行浙江省分行、湖州莫干山高新集团有限公司，现任公司董事。

谢莉莉，女，1990年9月出生，本科学历，曾任职于德清联创科技新城建设有限公司会计，现任公司董事。

2、监事会成员简历

李霞，女，1973年11月出生，曾先后任职于华盛达外语学校、德清经济开发区担保有限公司、德清经济开发区建设发展有限公司、高新区管委会，现任发行人监事。

丁岚，女，1974年9月出生，大学本科学历。曾先后任职于德清县工贸实业公司、德清县妇幼保健院阳光儿童服务中心、德清县市政工程公司、德清联创科技新城建设有限公司、德清科技新城创新创业股权投资基金有限公司，现任发行人监事。

何良，男，1989年1月出生，本科学历，曾任职于德清县城市建设发展总公司，现任公司监事会主席。

王晓红，女，1987年7月出生，本科学历，曾任职于浙江开元新型墙体材料有限公司，现任职于湖州莫干山高新集团有限公司，兼任公司监事。

张军，男，1983年3月出生，本科学历，曾任职于浙江省边防武警总队舟山边防检查站、德清县科技新城管委会、湖州莫干山高新区地信局，现任职于湖州莫干山高新集团有限公司，兼任公司监事。

3、高级管理人员简历

许兴才，请参见发行人董事简历。

（二）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、主要业务板块运营情况

（一）主营业务情况概述

经营范围包括：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务（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）。发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责莫干山高新区内智能生态城和通用航空产业园两个主要子园区以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，并同时从事贸易业务。发行人主营业务包括土地平整业务、代建工程业务以及物资销售业务。

（二）主营业务收入、成本及利润分析

1、主营业务收入结构分析

发行人近三年及一期主营业务收入情况如下：

单位：万元

业务板块	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
土地平整	-	-	10,013.25	34.29%	11,586.96	27.90%	-	-
代建工程	2,290.43	19.13%	2,938.88	10.06%	12,840.45	30.92%	-	-
物资销售	7,983.62	66.68%	13,053.17	44.69%	16,502.09	39.74%	-	-
安置房销售	-	-	1,812.39	6.21%	-	-	-	-
其他主营业务	1,099.71	9.19%	920.16	3.15%	77.00	0.19%	45.26	1.41%
主营业务合计	**11,373.76**	**95.00%**	**28,737.86**	**98.40%**	**41,006.50**	**98.75%**	**45.26**	**1.41%**

业务板块	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
租赁	378.59	3.16%	390.84	1.34%	252.34	0.61%	105.96	3.29%
投资性房地产处置	-	-	-	-	-	-	3,000.00	93.27%
其他	220.06	1.84%	77.08	0.26%	266.84	0.64%	65.23	2.03%
其他业务合计	**598.65**	**5.00%**	**467.92**	**1.60%**	**519.18**	**1.25%**	**3,171.19**	**98.59%**
合计	**11,972.41**	**100.00%**	**29,205.77**	**100.00%**	**41,525.69**	**100.00%**	**3,216.45**	**100.00%**

近三年及一期，发行人分别实现主营业务收入45.26万元、41,006.50万元、28,737.86万元和11,373.76万元。发行人主要营业收入来自土地平整业务、代建工程业务以及物资销售业务。近三年及一期发行人主营业务收入波动较大，2019年度营业收入较少，主要系土地平整、代建工程和物资销售三大主营业务未形成收入所致，其中代建工程业务及土地平整业务无完工项目，无法进行移交结算因此暂无收入，发行人物资销售业务主要由下属通航机场和德清县启通贸易发展有限公司负责，发行人2020年起才决定开展该业务，因此2019年度未实现收入。2021年度营业收入同比下降29.67%，主要原因是发行人2021年度代建业务板块完工项目较少，导致收入降幅较大。

受德清县人民政府委托，发行人本部以及子公司通航机场和乾龙建设分别负责智能生态城、通航产业园以及乾元镇区域土地开发整理。2020年度和2021年度发行人土地平整业务营业收入分别为11,586.96万元和10,013.25万元。2019年，发行人所整理土地未出让，故未实现业务收入。

发行人代建工程业务主要由公司本部以及子公司通航机场、乾龙建设、新农村开发等负责。2020年度和2021年度发行人代建工程业务营业收入分别为12,840.45万元和2,938.88万元。2019年无完工委托代建工程。

发行人物资销售业务主要由通航机场负责，主要贸易产品为化妆品级珠光颜料、化妆品等。2020年度和2021年度发行人物资销售业务营业收入分别为16,502.09万元和13,053.17万元。

2、主营业务成本结构分析

发行人近三年及一期主营业务成本情况如下：

单位：万元

业务板块	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

土地平整	-	-	8,344.38	31.83%	9,649.97	24.91%	-	-
代建工程	2,198.91	18.57%	2,882.36	10.99%	12,229.00	31.57%	-	-
物资销售	7,981.59	67.39%	12,986.18	49.53%	16,414.28	42.37%	-	-
安置房销售	-	-	554.73	2.12%	-	-	-	-
其他主营业务	1,172.46	9.90%	787.05	3.00%	152.29	0.39%	99.71	2.33%
主营业务合计	**11,352.96**	**95.86%**	**25,554.70**	**97.47%**	**38,445.54**	**99.24%**	**99.71**	**2.33%**
租赁	134.43	1.14%	67.40	0.26%	182.33	0.47%	58.61	1.37%
投资性房地产处置	-	-	-	-	-	-	3,911.51	91.51%
其他	356.13	3.01%	594.74	2.27%	113.38	0.29%	204.75	4.79%
其他业务合计	**490.56**	**4.14%**	**662.14**	**2.53%**	**295.71**	**0.76%**	**4,174.87**	**97.67%**
合计	**11,843.52**	**100.00%**	**26,216.85**	**100.00%**	**38,741.25**	**100.00%**	**4,274.58**	**100.00%**

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地平整业务、代建工程业务以及物资销售业务。

2020 年度和 2021 年度发行人土地平整业务营业成本分别为 9,649.97 万元和 8,344.38 万元，占总营业成本的 24.91%和 31.83%。2019 年，发行人所整理土地未出让，故未结转成本。

2020 年度和 2021 年度发行人代建工程业务营业成本分别为 12,229.00 万元和 2,882.36 万元，占总营业成本的 31.57%和 10.99%。2019 年无完工委托代建工程，故未结转成本。

2020 年度和 2021 年度发行人物资销售业务营业成本分别为 16,414.28 万元和 12,986.18 万元，占总营业成本的 42.37%和 49.53%，由于发行人物资销售业务处于起步阶段，规模较小，议价能力较弱，故成本较高。

3、主营业务毛利润与毛利率分析

发行人近三年及一期主营业务毛利润和毛利率情况如下：

单位：万元

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地平整	-	-	1,668.88	16.67%	1,936.99	16.72%	-	-
代建工程	91.52	4.00%	56.52	1.92%	611.45	4.76%	-	-
物资销售	2.02	0.03%	66.99	0.51%	87.81	0.53%	-	-
安置房销售	-	-	1,257.65	69.39%	-	-	-	-
其他主营业务	-72.75	-6.62%	133.11	14.47%	-75.29	-97.78%	-54.46	-120.32%
主营业务合计	**20.80**	**0.18%**	**3,183.15**	**11.08%**	**2,560.96**	**6.25%**	**-54.46**	**-120.32%**
租赁	244.16	64.49%	323.43	82.75%	70.01	27.75%	47.36	44.69%
投资性房地产处置	-	-	-	-	-	-	-911.51	-30.38%
其他	-136.07	-61.83%	-517.66	-671.56%	153.46	57.51%	-139.52	-213.89%

其他业务合计	**108.09**	**18.06%**	**-194.22**	**-41.51%**	**223.48**	**43.04%**	**-1,003.67**	**-31.65%**
合计	**128.89**	**1.08%**	**2,988.93**	**10.23%**	**2,784.44**	**6.71%**	**-1,058.13**	**-32.90%**

报告期内发行人毛利率逐步上升，2019 年度毛利润及毛利率为负，主要系投资性房地产处置亏损较大，2021 年较 2020 年相比毛利率上升主要系安置房销售盈利能力较强，毛利率较高。

（三）主要板块经营情况

1、土地平整业务

（1）业务操作模式

具体业务模式为：发行人及下属子公司乾龙建设、通航机场与德清县人民政府、德清县国土资源局签订《合作开发土地协议》，德清县人民政府和德清国土资源局负责开发土地的征用、拆迁、补偿及人员安置，发行人及下属子公司具体承担土地整理业务的融资以及场地平整、配套基础设施建设等开发任务；土地一级开发工作完成后，由德清县国土资源局以招标、拍卖或挂牌方式出让国有土地使用权；每期土地出让后收到的地价款首先支付省属部分的土地出让金和相关税费，其余地价款由德清县国土资源局划转给公司作为下期土地的开发投资。2018 年，经莫干山高新区管委会决定，土地收益分配调整为公司按照土地整理成本加成 20%的比例确认收入，土地整理成本根据当年度实际土地出让面积以及单位成本计算。收入确认方式：土地已完成平整并移交自然资源和规划局后，发行人与财政局和自然资源和规划局进行了土地收入结算。

（2）会计核算方法

资产负债表方面，发行人在土地整理过程中实际发生的土地整理成本，如征地税费、规划设计费、场地平整费、道路工程费等，以工程合同、监理报告、土地款支付审批单、付款银行回单、发票等原始凭证为依据，作为土地整理成本核算，记入“存货”科目。收到土地整理项目验收确认书后，根据土地确认单借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。收到高新区管委会款项后，冲减“应收账款”。

利润表方面，发行人依据高新区管委会的打款凭证，银行回单，发票等作为依据，按照当年土地整理成本加毛利记入“主营业务收入”，同时按当年土地

整理投入预结转相应的土地整理成本，在利润表上形成“营业成本”、“税金及附加”，最终形成经营的净利润。

现金流量表方面，发行人支付土地开发前期费用、工程建设款及代付拆迁资金等费用，在现金流量表上记入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。发行人收到支付的土地整理收入款时，记入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（3）发行人土地平整项目情况

① 报告期内，发行人完成整理并确认收入的土地平整项目明细如下：

单位：万元、平方米

序号	区块名称	开发面积	总成本	是否按照合同约定获取报酬	已确认收入	已回款金额	未来回款计划		
							2022 年	2023 年	2024 年
2020 年									
1	雷甸镇 2019-002	36,626.00	1,920.45	是	2,304.54	2,304.54	-	-	-
2	2018-503	49,800.00	2,612.71	是	3,135.25	3,135.25	-	-	-
3	雷甸镇 2019-044	40,070.00	2,102.23	是	2,522.68	2,522.68	-	-	-
4	雷甸镇（2020）002 号地块	23,089.00	1,211.34	是	1,453.61	1,453.61	-	-	-
5	德清县（2018）234 号地块	34,371.00	1,803.24	是	2,163.89	2,163.89	-	-	-
2021 年									
6	雷甸镇 2020-052	26,487.00	1,431.89	是	1,718.26	1,718.26	-	-	-
7	雷甸镇 2020-048	106,484.00	5,756.53	是	6,907.83	6,907.83	-	-	-
8	雷甸镇 2020-053-2	21,383.00	1,155.96	是	1,387.16	1,387.16	-	-	-
合计		**338,310.00**	**17,994.35**		**21,593.22**	**21,593.22**			

② 截至 2021 年末，发行人已整理完成未出让土地情况如下：

截至 2021 年 12 月底，公司已经完成整理未出让土地约 15,944 亩，其中城北高新区约 11,143 亩（其中工业约 10,252 亩，住宅约 764 亩，商业约 127 亩）；地信小镇约 1,191 亩（其中住宅约 517 亩，商业约 674 亩）；通航小镇约 2,699 亩（其中工业约 941 亩，住宅约 1,075 亩，商业约 683 亩）；智能生态城约 911 亩（其中住宅约 350 亩，商业约 561 亩）。

（4）业务合法合规性情况

德清县人民政府和德清国土资源局委托发行人按照政府规划要求对集体土地、国有土地进行整理和开发，发行人按照实际投入的土地整理、征收和开发成本入账，在土地由生地变成熟地后通过国土资源局进行出让，土地出让后，德清县财政局按照委托开发协议的约定的土地开发成本加上一定比例的利润作为土地开发收入支付给发行人。公司开发土地主要包括土地整理支出，发行人不存土地储备职能。

发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关政策规定的说明。

2、代建工程业务

（1）业务操作模式

具体业务模式为：发行人及其下属子公司通航机场、乾龙建设和新农村开发与委托方签订协议，由发行人及其下属子公司负责项目建设，项目完工后移交委托方，发行人根据项目实际成本加成一定比例收益确认收入。受项目所处区域、投资规模以及施工难度等因素影响，加成比例主要处于 1.5%~5.0%区间。发行人代建工程业务的委托方主要包括莫干山高新区管委会、德清县消防大队乾元中队、德清县乾元镇人民政府和德清县新农村建设投资有限公司。

（2）会计核算方法

资产负债表方面，在工程建设期，根据项目建设进度，按照完工百分比法，发行人将项目建设成本、资本化的贷款利息等计入“存货”科目。项目完成并竣工验收后，发行人依据竣工报告进行项目结算并结转相应成本，未回款部分形成应收账款，收到政府回款后，冲减“应收账款”。

利润表方面，发行人按照当年确认投入结转为“主营业务收入”科目，在结转主营业务收入的同时，将当年确认为主营业务收入对应的项目建设成本、资本化的贷款利息等结转为“主营业务成本”科目。

现金流量表方面，项目前期及建设期发生各类费用、支出对应现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。发行人收到委托人支付的基础设施建设款，计入“销售商品、提供劳务收到的现金科目”。

（3）发行人代建工程项目情况

报告期内，发行人已完工移交工程收入明细如下：

单位：万元

项目名称	建设工期	是否签署代建协议	总投资	已投资	已确认收入	已回款
临杭工业区新材料园区诺贝尔大道道路工程	2011 年-2019 年	是	2,849.01	2,849.01	2,991.46	2,991.46
临杭工业区新材料园区乌牛山环线工程	2011 年-2019 年	是	2,039.91	2,039.91	2,141.90	2,141.90
德清乾元区域基础设施工程项目	2011 年-2019 年	是	7,340.09	7,340.09	7,707.09	7,707.09
经三路南延（洋北路-规划道路）	2021 年-2023 年	是	1,598.88	1,598.88	1,678.82	1,678.82
德清县消防大队乾元中队暨县综合应急救援保障中心建设工程	2020 年-2022 年	是	6,300.00	2,737.20	2,793.24	2,793.24
乾元镇中心小学曲园分校扩建二期工程	2021 年-2023 年	是	1,490.00	743.44	757.24	757.24
合计			**21,617.89**	**17,308.52**	**18,069.75**	**18,069.75**

截至 2022 年 9 月末，发行人主要在建工程项目明细如下：

单位：万元

项目名称	建设工期	是否签署代建协议	计划总投资	已投资	未来回款计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
通航机场及国网配套综合管线项目	2019 年-2022 年	是	4,000.00	3,289.92	710.08		
通航智造小镇景观提升改造工程	2020 年-2022 年	是	430.00	175.44	254.56		
通航产业园河道疏浚工程	2020 年-2022 年	是	2,200.00	1,044.73	1,155.27		
次干路九道路工程	2021 年-2023 年	是	9,450.00	3,710.10	2,000.00	3,739.90	
通航产业园启航路西延（西大港向西）建设工程	2021 年-2023 年	是	10,930.00	3,415.66	2,000.00	5,514.34	
通航产业园路面及污水管网修复建设工程	2022 年-2024 年	是	8,500.00	3,361.92	1,500.00	3,638.08	

通航产业园道路工程一期	2022 年-2026 年	是	27,000.00	3,851.57	1,200.00	5,500.00	16,448.43
德清智能生态城道路一期（西区）工程	2020 年-2023 年	是	15,650.00	5,419.06	2,500.00	7,730.94	
康乾新区规划四路工程项目	2022 年-2024 年	是	6,000.00	553.27	1,000.00	2,000.00	2,446.73
康乾街（虎山路-工大路）工程	2022 年-2025 年	是	10,000.00	1,692.83	1,200.00	3,000.00	4,107.17
智能生态城道路（一期）东区道路工程	2022 年-2025 年	是	9,800.00	1,457.97	-	-	-
合计			**103,960.00**	**27,972.47**	**13,519.91**	**31,123.26**	**23,002.33**

截至 2022 年 9 月末，发行人拟建项目明细如下：

单位：万元

项目名称	建设工期	是否签署代建协议	计划总投资
中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）-舞阳街道社区设施改造	2023 年-2024 年	是	1,180.00
智能生态城述善街（抚云路-站前路）道路工程	2023 年-2024 年	是	5,760.00
智能生态城云谷路（长虹街-康前街）道路工程	2023 年-2025 年	是	12,000.00
运河路北延（丰华路—新风桥河）	2023 年-2024 年	是	2,000.00
通航产业园丰华路北延提升改造工程	2022 年-2024 年	是	1,000.00
雷甸小学扩建工程	2023 年-2025 年	是	11,000.00
通航产业园启航路过西大港污水提升泵站工程	2023 年-2025 年	是	1,600.00
乾元镇工业园区基础设施提升项目 I 标	2023 年-2025 年	是	19,605.00
乾元镇千年古城复兴全域旅游提升项目一期 I 标	2023 年-2026 年	是	40,010.00
合计			**94,155.00**

3、物资销售业务

（1）业务操作模式

贸易模式为“以销定购”，发行人根据下游客户购货需求确定采购量，在供货商中询价比价后确定采购价格进行采购；发行人根据相关产品市场价格，与下游客户进行谈判，在考虑采购成本的原则下，确定销售价格。结算方面，发行人与供应商采用先款后货或现款现货方式结算；与下游客户一般采取先货后款的方式进行，结算账期为0-2个月，结算方式均采用电汇结算。

整个业务过程中，发行人先向下游客户以先款后货的方式收取货款，再通过先款后货方式向上游供应商支付采购款，货款到账后卖方按照买方提货计划及到款金额分期分批或一次性供货，整个贸易环节发行人不垫资、不赊销赊购，货物周转较快，不采取低价囤货、高价卖出的业务模式，有效减少存货积压对资金的占用，避免价格的波动风险，防止购销产品价格波动对利润产生影响。

（2）发行人物资销售业务主要上下游企业情况

发行人2020年度物资销售业务前五大客户情况如下：

单位：万元

客户名称	产品名称	销售金额	占总销售额比重
德清凯色丽新材料科技有限公司	化妆品	8,806	53.36%
浙江晴涯新材料科技有限公司	有色金属	3,843	23.29%
南通绵月贸易有限公司	有色金属	2,209	13.39%
杭州梵迪贸易有限公司	有色金属	1,644	9.96%
前五大合计	-	**16,502**	**100.00%**

发行人2020年度物资销售业务前五大供应商情况如下：

单位：万元

供应商名称	产品名称	采购金额	占总采购额比重
德清炫彩化工科技有限公司	化妆品	4,846	29.52%
德清博恒化工科技有限公司	化妆品	3,894	23.72%
厦门信达股份有限公司	有色金属	3,008	18.33%
天津岭北金属材料贸易有限公司	有色金属	1,728	10.53%
豫光（天津）科技有限公司	有色金属	1,526	9.30%
前五大合计	-	**15,002**	**91.40%**

发行人2021年度物资销售业务前五大客户情况如下：

单位：万元

客户名称	产品名称	销售金额	占营业收入总额占比
德清凯色丽新材料科技有限公司	化妆品级珠光	8,410.94	64.44%
乔都贸易河北有限公司	钢材	4,642.23	35.56%
前五大合计	-	**13,053.17**	**100.00%**

发行人2021年度物资销售业务前五大供应商情况如下：

单位：万元

供应商名称	产品名称	采购金额	占库存商品总额占比
德清康邑日化贸易有限公司	化妆品级珠光	4,720.97	36.35%
浙江省冶金物资有限公司	钢材	4,642.00	35.75%
德清炫彩化工科技有限公司	化妆品级珠光	1,741.93	13.41%
德清博恒化工科技有限公司	化妆品级珠光	1,045.16	8.05%
德清炫彩化工科技有限公司	化妆品级珠光	836.13	6.44%
前五大合计	-	**12,986.18**	**100.00%**

发行人2022年1-9月物资销售业务前五大客户情况如下：

单位：万元

客户名称	产品名称	销售金额	占营业收入总额占比
北京勤联德利国际贸易有限公司	锌锭	3,556.93	44.55%
浙江东南商贸有限公司	钢材	4,426.69	55.45%
前五大合计	-	**7,983.62**	**100.00%**

发行人2022年1-9月物资销售业务前五大供应商情况如下：

单位：万元

供应商名称	产品名称	采购金额	占库存商品总额占比
青岛国臻海岸国际贸易有限公司	锌锭	3,556.79	44.56%
浙江丽锦商贸有限公司	钢材	4,424.80	55.44%
前五大合计	-	**7,981.59**	**100.00%**

八、近三年及一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

近三年及一期，发行人未发生公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

九、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

（一）行业状况

1、土地平整行业现状和前景

（1）我国土地平整行业发展现状和前景

土地平整是我国对土地利用状况进行全面改造、综合整治的重要手段，是提高生产能力、改善生活条件和美化生态环境的重要过程。

土地平整的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。1999 年，《中华人民共和国土地管理法》中首次提出“土地整理”一词。2000 年，国土资源部为进一步明确土地开发与整理工作，出台了《国家投资土地平整项目管理暂行办法》，对土地平整项目的相关要求做出规定。2008 年，中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议对土地平整的内容进行了重新定义，强调以土地整理为重点，土地复垦为辅助，土地开发为补充。同时，地方各级政府也纷纷出台了许多有关土地平整的文件，支持土地平整企业的发展。

近些年来，得益于科学技术水平的提高，土地平整的内容不断丰富，土地利用效率也得到大幅提升。土地开发从最初的“三通一平”已经发展成了如今的“九通一平”，包括通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电视管线与土地自然地貌平整。

未来，随着城镇化步伐加快、土地需求扩大，土地价值将得到进一步提升，土地平整行业仍将快速发展。

（2）德清县土地平整行业发展现状和前景

在浙江土地供给高度紧张的背景下，充足的土地资源为德清县的长久持续发展奠定了扎实的基础。德清县将继续围绕改善民生这一重点，结合城乡低效用地再开发政策，提高土地使用效率，完成“四好农村路”、城乡危旧房治理改造等项目。总体来看，土地平整行业在德清县具有良好的发展前景。

2、基础设施建设行业发展现状和前景

（1）我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源

和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。近年来，政府对城市基础设施建设项目实施了贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设行业带来了大量资金。

2017年5月住房城乡建设部及国家发展改革委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，同时明确了城市人民政府是市政基础设施建设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障；充分发挥中央财政资金向中西部等市政基础设施总量严重不足地区倾斜的引导作用；大力推广政府和社会资本合作（PPP），推动该领域的供给侧结构性改革、拓宽市政基础设施投融资渠道，形成政府投资和社会资本的有效合力；推进价格机制改革，统筹运用税收、费价政策，按照补偿成本、合理收益、公平负担的原则，清晰界定政府、企业和用户的权利义务，建立健全公用事业和公益性服务财政投入与价格调整相协调机制。

在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。因此，城镇化快速发展时期应该更加重视基础设施建设的科学性。十九大报告提出，要把提高供给体系质量作为主攻方向，要着力改善城乡基础设施，强调加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。

2020年初，我国出现新型冠状病毒肺炎疫情，疫情的扩散及相关防控措施的施行易对经济造成阶段性冲击。虽然目前国内疫情防控已取得明显成效，但我国仍面临境外输入病例风险，必要的疫情防控仍将持续。受此影响，部分城投企业短期内经营业绩或有所波动。但为应对疫情冲击、稳固经济增长，基建扩容被普遍认为是重要抓手之一，城投企业作为地方政府进行基础设施建设的主要实施主体，其将承担的逆周期调节作用将显得尤为重要，核心城投企业的发展前景仍然稳固。与此同时，城投企业资质分化仍将持续。由于产业调整、减税减费等造成财政收入增长承压，以及防疫等基本支出需求增加，政府给予城投企业基建的直接资金支持或将放缓，对城投自身的流动性及融资能力提出更高要求。近两年城投企业到期债务仍处于较高规模，部分企业面临集中偿付

压力。

未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将迎来高速发展时代。

（2）德清县基础设施建设行业发展现状和前景

近年来，德清县政府着眼于“有文化、有产业、有特色”的城镇发展定位，全面启动了“美丽城镇”建设五年行动。建设“美丽城镇”，首先要解决的就是基础设施不足的问题。为此，县政府大力推进基建行业发展，不仅设立了“美丽城镇”建设专项补助基金，还围绕违建整治、路网提升、公共设施完善等方面编制了详细的规划方案，致力于解决农村基础设施落后、城镇街道布局复杂等问题。未来德清县将继续推动基础设施改善工作，通过做精做细美丽公路、美丽庭院、美丽菜园等乡村改造工程，促进美丽乡村提质升级，完善乡村基础设施建设。总体来看，基础设施建设行业在德清县具有良好的发展前景。

（二）发行人行业地位与竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是成立于2018年5月的国有控股公司，由湖州莫干山高新集团有限公司全资控股，作为莫干山高新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一。

2、发行人的竞争优势

（1）具有良好的区位优势

湖州市，浙江省下辖地级市，是“长三角城市群”成员城市、环杭州湾大湾区核心城市，地处浙江省北部，是环太湖地区因湖而得名的城市。湖州市陆地面积5,820平方公里，辖2个市辖区、3个县。

德清县，位于浙江北部，东望上海、南接杭州、北连太湖、西枕天目山麓，处长三角腹地。截至目前，德清县先后十余次进入全国百强县（市）行列，最新排名23位。德清县一二三产统筹协调，全省工业强县排名跻身20强，先进装备制造、生物医药、地理信息、通用航空、人工智能、大数据等产业集聚发展；研究院经济、会展经济、数据经济等新经济新业态持续做大。

发行人所处莫干山高新区前身为德清经济开发区，2010年6月经浙江省人

民政府批准增挂德清高新技术产业园区牌子，2015 年 2 月更名为湖州莫干山高新技术产业园区，同年 9 月，经国务院批准升级为国家高新技术产业开发区，并于2016年2月正式挂牌。园区核准规划面积6.65平方公里，管辖区域总面积74.74 平方公里，包括城北高新区、康乾科教区、地理信息产业园和通用航空产业园，其中城北高新区主导产业为生物医药、绿色家居和电子信息，代表性企业包括佐力药业（股票代码 300181）、我武生物（股票代码 300357）、正大青春宝、泰普森、德华兔宝宝和华莹电子等高新技术企业；地理信息产业园主导产业为地理信息制造和卫星遥感，代表性企业包括超图软件（股票代码300036）、极飞地理、千寻位置等；通用航空产业园主导产业为通用航空及高端装备制造，园区内建有莫干山通用机场，代表性企业包括鼎力机械、天马轴承、浙建钢构和智海化工设备等；康乾科教区（智能生态城）主导产业为科教产业，内有浙江工业大学莫干山校区，尚处于产业发展前期。

湖州莫干山高新技术产业开发区尚未设立独立的财政核算体系，财政资金由莫干山高新区财政局同德清县财政局结算。2021 年，德清县实现地区生产总值 615.50 亿元，按可比价计算比上年增长 8.70%；实现财政总收入 134.60 亿元，比上年增长 15.90%，实现一般预算收入 83.20 亿元，同比增长 24.10%。随着近年来德清县经济实力和财政实力不断增强，未来德清县经济发展将更具活力，这为公司提供了良好的发展环境。

2018 年 11 月 19 日，由联合国主办、自然资源部和浙江省人民政府共同承办的首届联合国世界地理信息大会在莫干山高新区隆重举办，李克强总理、联合国古特雷斯秘书长分别致贺信和视频贺词，此次大会向全世界展示了中国在地理信息技术方面的创新成果，促进了国际交流与合作，加快了莫干山高新区与国际市场的接轨。

近年来，德清县和高新区经济实力和财政实力高速增长，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为发行人的长远发展提供了可靠保障。

（2）较大的垄断优势和经营优势

发行人作为莫干山高新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责智能生态城、通航产业园以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，业务地位较突出，可在资金注入、资产划拨及政府补助等方

面获得股东及当地政府较大力度的支持。

（3）政府支持优势

发行人由湖州莫干山高新集团有限公司全资控股，实际控制人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。发行人自成立以来一直得到湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会、德清县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。经过高新区的资产整合后，陆续划入数家平台子公司，将发行人打造成区内基础设施建设及产业园区开发的重要主体。2019-2021年度，发行人分别获得政府补助为6,340.00万元、8,300.00万元、10,172.73万元和 8,817.09 万元。未来，随着一些大型工程的开工建设，发行人承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

（4）资信水平良好

发行人具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。截至 2022 年 9 月末，发行人共获得国内各家银行授信额度727,668.00 万元，已使用授信额度为 619,918.00 万元，剩余授信额度 107,750.00万元。

十、发行人所在区域基础设施建设主体情况

德清县目前的主要平台有德清启点智能生态城建设发展有限公司（以下简称“德清启点”）、德清县建设发展集团有限公司（以下简称“德清建发”）、浙江省德清县交通水利投资集团有限公司（以下简称“德清交投”）、浙江德清交运投资建设有限公司（以下简称“德清交运”）、湖州莫干山高新集团有限公司（以下简称“莫干山高新”）、德清县恒达建设发展有限公司（以下简称“恒达建发”）、浙江德清经开投资集团有限公司（以下简称“德清经开”）、德清县建设投资有限公司（以下简称“德清建投”）、德清县文化旅游发展集团有限公司（以下简称“德清文旅”）、德清联创科技新城建设有限公司（以下简称“德清联创”）、德清恒丰建设发展有限公司（以下简称“德清恒丰”）共十一家，其中，湖州莫干山高新集团有限公司为发行人控股股东。发行人 2021 年末总资产

191.73亿元，在德清县同级基础设施建设类企业中排名第七，若不考虑两家控股型集团德清建发及莫干山高新，则排名第五。

截至2021年末/2021年度上述主要基础设施建设类企业相关财务指标情况如下：

单位：亿元

主体	总资产	净资产	营业收入	净利润
德清启点	191.73	71.15	2.92	0.74
德清建发	**592.87**	**251.08**	**26.48**	**2.75**
德清交投	335.09	150.64	28.02	-
德清交运	178.83	69.27	24.84	1.49
莫干山高新	**721.23**	**275.53**	**20.96**	**2.40**
恒达建发	236.84	96.84	11.31	1.38
德清经开	173.29	81.33	7.63	0.71
德清建投	147.24	63.53	7.88	1.21
德清文旅	156.61	60.60	8.27	0.34
德清联创	276.45	105.78	10.81	1.96
德清恒丰	288.48	130.16	7.37	0.77

除发行人外其余十家平台公司相关情况如下：

德清建发成立于2017年5月23日，目前注册资本为100亿元人民币，控股股东为德清县人民政府国有资产监督管理办公室。德清建发的经营范围为：城市建设和公共服务投资，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，自有资产租赁，房地产开发经营，商贸经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，德清建发资产总额为592.87亿元，所有者权益合计251.08亿元，资产负债率为57.65%。2021年度，德清建发实现营业收入26.48亿元，净利润2.75亿元。德清建发主体评级为AA+。

德清交投成立于2018年8月3日，目前注册资本为50亿元人民币，控股股东为德清县人民政府国有资产监督管理办公室。德清交投的经营范围为：交通基础设施的高速公路、普通公路、航道等投资建设、管理、经营，水利基础设施建设、开发、经营管理，物流园区开发及配套设施、公用设施建设、经营、管理，客运场站建设、经营、客运代理，旅客运输，车辆维修，物流运输，旅游服务，旅客运输的相关配套服务及高速公路服务区、航道服务区的经营，土地开发，建筑材料经销。（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年末，德清交投资产总额为335.09亿元，所有者权益合计150.64亿元，资产负债率为55.04%。2021年度，德清交投实现营业收入

28.02亿元。德清交投主体评级为AA+。

德清交运成立于2016年3月2日，目前注册资本为3亿元人民币，控股股东为浙江德清县交通水利投资集团有限公司。德清交运的经营范围为：交通基础设施的高速公路、普通公路、航道等投资建设、管理、经营,客运场站建设、经营、客运代理、旅客运输、车辆维修、物流运输、旅游服务、旅客运输的相关配套服务及高速公路服务区、航道服务区的经营，土地开发。截至2021年末，德清交运资产总额为178.83亿元，所有者权益合计69.27亿元，资产负债率为61.26%。2021年度，德清交运实现营业收入24.84亿元，净利润1.49亿元。德清交运主体评级为AA。

莫干山高新成立于2018年1月17日，目前注册资本为100亿元人民币，控股股东为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。莫干山高新的经营范围为：城市建设和公共服务投资，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，物业管理及资产租赁，房地产开发经营，商贸经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，莫干山高新资产总额为721.23亿元，所有者权益合计275.53亿元，资产负债率为61.80%。2021年度，莫干山高新实现营业收入20.96亿元，净利润2.40亿元。莫干山高新主体评级为AA+。

恒达建发成立于2006年12月25日，目前注册资本为15亿元人民币，控股股东为德清县建设发展集团有限公司。恒达建发的经营范围为：许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：停车场服务；土地整治服务；游览景区管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；非居住房地产租赁；机械设备租赁；物业管理（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）。截至2021年末，恒达建发资产总额为236.84亿元，所有者权益合计96.84亿元，资产负债率为59.11%。2021年度，恒达建发实现营业收入11.31亿元，净利润1.38亿元。恒达建发主体评级为AA。

德清经开成立于2019年12月31日，目前注册资本为30亿元人民币，控股股东为德清县建设发展集团有限公司。德清经开的经营范围为：城市建设和公共服务投资，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，自有资产租赁，房地产开发经营，商贸经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，德清经开资产总额为173.29亿元，所有者权益合计81.33亿元，资产负债率为53.07%。2021年度，德清经开实现营业收入7.63亿元，净利润0.71亿元。德清经开主体评级为AA。

德清建投成立于2012年12月25日，目前注册资本为10亿元人民币，控股股东为德清县建设发展集团有限公司。德清建投的经营范围为：城市基础设施、公用设施建设项目投资及经营，房屋拆迁，土地开发和综合利用，水利基础设施开发建设，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋租赁，房地产经纪服务，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，德清建投资产总额为147.24亿元，所有者权益合计63.53亿元，资产负债率为56.85%。2021年度，德清建投实现营业收入7.88亿元，净利润1.21亿元。德清建投主体评级为AA。

德清文旅成立于2017年5月23日，目前注册资本为25亿元人民币，控股股东为浙江省湖州市德清县人民政府国有资产管理委员会办公室。德清文旅的经营范围为：对各类文化旅游及相关产业投资、开发、建设和管理；景区景点经营管理；房地产、酒店及民宿投资和经营；文化旅游项目创意、规划、设计、咨询服务；文化传播及体育赛事；物业管理及资产租赁；营销策划、会议及展览服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；培训服务；工艺品、日用品、纪念品的研发、展示及销售等。（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年末，德清文旅资产总额为156.61亿元，所有者权益合计60.60亿元，资产负债率为61.31%。2021年度，德清文旅实现营业收入8.27亿元，净利润0.34亿元。德清文旅主体评级为AA。

德清联创成立于2010年8月25日，目前注册资本为12亿元人民币，控股股东为湖州莫干山高新集团有限公司。德清联创的经营范围为：承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营,房地产开发,受让辖区

内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，德清联创资产总额为276.45亿元，所有者权益合计105.78亿元，资产负债率为61.74%。2021年度，德清联创实现营业收入10.81亿元，净利润1.96亿元。德清联创主体评级为AA。

德清恒丰成立于2009年4月10日，目前注册资本为11亿元人民币，控股股东为湖州莫干山高新集团有限公司。德清恒丰的经营范围为：许可项目：建设工程施工；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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；五金产品零售；金属材料销售；金属制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；针纺织品及原料销售；煤炭及制品销售（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）。截至2021年末，德清恒丰资产总额为288.48亿元，所有者权益合计130.16亿元，资产负债率为54.88%。2021年度，德清恒丰实现营业收入7.37亿元，净利润0.77亿元。德清恒丰主体评级为AA。

截至2021年末，德清县基础设施类企业已发行未兑付企业债券有6只，分别为莫干山高新发行的“22高新债01”、恒达建发发行的“20德清债01”和“19德清债01”、德清联创发行的“21德清联创债01”和“20德清联创债01”以及德清建投发行的“16德清建投债”，德清县内企业债券余额合计39.28亿元，具体如下：

单位：亿元

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发行
22高新债01	2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券	一般企业债	发改企业债券〔2022〕99号	8.00	8.00	3.83%	2022-06-30	2029-06-30	募集资金8亿元，其中2亿元用于地信小镇地理信息产业中心建设工程，2.8亿元用于地信小镇地理信息科技园建设项目(一期)，3.2亿元用于补充公司营运资金。	是
20德清债01	2020年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券〔2019〕10号	7.60	7.60	5.50%	2020-01-16	2027-01-16	发行规模为7.60亿元，其中4.68亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，2.92亿元用于补充营运资金。	是
19德清债01	2019年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券〔2019〕10号	7.00	7.00	5.99%	2019-10-28	2026-10-28	募集资金7.00亿元，其中4.32亿元用于德清县康乾新区安置小区一期新建工程项目，2.68亿元用于补充营运资金。	是
21德清联创债01	2021年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券	一般企业债	发改企业债券〔2020〕306号	8.50	8.50	4.23%	2021-09-03	2028-09-03	募集资金8.5亿元人民币，其中2.2亿元用于科技新城拆迁安置小区二期，2.9亿元用于地理信息小镇拆迁安置小区三期项目，3.4亿元用于补充公司营运资金。	是
20德清联	2020年第一期德清联创科技	一般企业债	发改企业债券	4.70	4.70	5.00%	2020-12-07	2027-12-07	募集资金4.7亿元人民币，用于地理信息小镇拆迁安置小区四期项目。	是

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发行
创债01	新城建设有限公司公司债券		〔2020〕306号							
16德清建投债	2016年德清县建设投资有限公司公司债券	一般企业债	发改企业债券〔2016〕301号	8.70	3.48	3.60%	2016-11-11	2023-11-11	募集资金8.7亿元人民币，将全部用于德清县城西棚户区改造项目。	是

截至2021年末，莫干山高新尚存16亿元企业债批文额度，德清联创尚存2亿元企业债批文额度，除此以外德清县内不存在已批未发企业债券的情况。

第五节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人财务数据均来自于容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人2019-2021年度审计报告及2022年三季度未经审计的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的财务数据的说明。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了容诚审字[2022]310Z0041号标准无保留意见的审计报告。

发行人2022年三季度财务报表未经审计。

二、近三年及一期经审计的财务报告的编制基础

发行人最近三年及一期财务报表根据《企业会计准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

①2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）以及财政部2019年9月19日发布的《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会[2019]16号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

②2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本

准则。

③2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

④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"）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则，执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。本公司于2021年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新金融工具准则，对2021年1月1日资产负债表各项目的影响：

合并资产负债表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
应收账款	60,610,753.78	60,310,338.63	-300,415.15
其他应收款	3,270,551,507.23	3,256,233,847.09	-14,317,660.14
非流动资产：			
债权投资	不适用	2,000,000.00	2,000,000.00
可供出售金融资产	8,150,000.00	不适用	-8,150,000.00
其他权益工具投资	不适用	6,150,000.00	6,150,000.00
长期应收款	61,800,000.00		-61,800,000.00
递延所得税资产	2,359,386.76	6,013,905.58	3,654,518.82
其他非流动资产		61,800,000.00	61,800,000.00
流动负债：			
短期借款	415,000,000.00	415,580,427.60	580,427.60

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他应付款	328,542,681.92	304,308,585.94	-24,234,095.98
其中：应付利息	24,234,095.98		-24,234,095.98
一年内到期的非流动负债		23,653,668.38	23,653,668.38
所有者权益：			
未分配利润	78,672,762.84	67,709,206.37	-10,963,556.47

母公司资产负债表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
应收账款	83,029.80	82,614.65	-415.15
其他应收款	277,971,839.98	277,386,616.34	-585,223.64
非流动资产：			
递延所得税资产		146,409.70	146,409.70
所有者权益：			
未分配利润	44,223,918.81	43,784,689.72	-439,229.09

⑤2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则，执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2020年1月1日）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。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，对2021年1月1日资产负债表各项目的影响：

合并资产负债表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债：			
预收款项	9,658,797.70		-9,658,797.70
合同负债	不适用	8,863,457.54	8,863,457.54
其他流动负债		795,340.16	795,340.16

母公司资产负债表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债：			
预收款项	9,632,453.00		-9,632,453.00
合同负债	不适用	8,837,112.84	8,837,112.84
其他流动负债		795,340.16	795,340.16

⑥2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以

下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则，其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：无

⑦2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》，本公司于2021年1月1日执行该解释，对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

⑧2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，本公司自2021年12月30日起执行该规定，对于解释15号发布前本公司财务报表未按照“关于资金集中管理相关列报”相关规定列报的，本公司按照该规定对可比期间的财务报表数据进行相应调整。因执行解释15号关于资金集中管理相关列报的规定对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

（二）会计估计变更

报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（三）会计差错更正

报告期内，本公司无会计差错更正。

（四）合并财务报表范围变化情况

2020年新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	浙江德清通航机场管理有限公司	通航机场	同一控制下企业合并
2	德清莫干山机场管理有限公司	莫干山机场	同一控制下企业合并
3	德清乾龙建设发展有限公司	乾龙建设	同一控制下企业合并
4	德清乾源旅游开发有限公司	乾源旅游	同一控制下企业合并
5	德清联创现代农业科技开发有限公司	现代农业	同一控制下企业合并
6	德清县新农村投资开发有限公司	新农村投资	同一控制下企业合并
7	德清康创城市科技有限公司	康创科技	设立
8	德清县启通贸易发展有限公司	启通贸易	设立

2021 年新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	德清启晟劳务有限公司	启晟劳务	设立

2021 年减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	未纳入合并范围原因
1	浙江慧研人工智能科技有限公司	慧研科技	注销

2022 年 1-9 月减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	未纳入合并范围原因
1	德清启晟劳务有限公司	启晟劳务	丧失控制权
2	启城（湖州）置业有限公司	启城置业	注销

（五）重大资产重组情况

发行人 2020 年无偿划入六家公司，分别为浙江德清通航机场管理有限公司、德清莫干山机场管理有限公司、德清乾龙建设发展有限公司、德清乾源旅游开发有限公司、德清联创现代农业科技开发有限公司和德清县新农村投资开发有限公司，均为无偿划转，因此不构成重大资产重组，发行人 2019 年和 2020 年 1-9 月的财务数据已对同一控制下的合并进行追溯调整。

四、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

（一）近三年及一期合并及母公司财务报表

1、发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	114,047.57	81,435.47	16,694.87	26,182.45
应收票据	10,000.00	-	-	-
应收账款	9.12	85.78	6,061.08	31.35
预付款项	7,762.62	6,127.08	6,050.00	908.11
其他应收款	438,347.58	451,914.94	327,055.15	391,812.32
存货	1,261,213.57	1,104,609.50	571,945.39	461,158.99
合同资产	1,911.17	55.44	-	-
一年内到期的非流动资产	449.60	449.60	-	-
其他流动资产	1,224.43	4,450.65	3,801.94	1,623.96
流动资产合计	**1,834,965.65**	**1,649,128.46**	**931,608.43**	**881,717.17**
非流动资产：				

可供出售金融资产	-	-	815.00	815.00
长期应收款	-	-	6,180.00	5,350.00
长期股权投资	172,802.58	31,786.67	42,325.80	-
其他权益工具投资	1,615.00	615.00	-	-
投资性房地产	82,116.77	82,116.77	-	-
固定资产	13,944.50	14,296.95	14,171.61	14,527.41
在建工程	96,026.88	90,178.99	68,367.66	61,285.76
无形资产	36,981.05	37,396.49	6,928.68	617.43
长期待摊费用	3,079.34	3,740.81	3,153.37	2,516.86
递延所得税资产	961.61	847.81	235.94	64.63
其他非流动资产	6,980.00	7,180.00	-	-
非流动资产合计	**414,507.72**	**268,159.49**	**142,178.06**	**85,177.09**
资产总计	**2,249,473.38**	**1,917,287.95**	**1,073,786.49**	**966,894.25**
流动负债：				
短期借款	110,650.48	62,787.66	41,500.00	25,410.00
应付票据	6,000.00	112.45	-	-
应付账款	6,316.96	4,969.21	1,859.53	2,153.03
预收款项	365.57	181.28	1,102.78	22.27
合同负债	18,937.91	11,336.39	-	-
应付职工薪酬	0.07	86.78	0.80	-
应交税费	874.28	1,079.39	969.13	112.33
其他应付款	420,837.89	460,677.90	32,854.27	76,175.17
其中：应付利息	-	-	2,423.41	-
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	192,135.14	254,887.20	227,113.10	134,527.64
其他流动负债	1,478.63	981.82	-	-
流动负债合计	**757,596.94**	**797,100.10**	**305,399.61**	**238,400.44**
非流动负债：				
长期借款	532,407.55	378,559.08	267,867.39	300,392.01
长期应付款	29,259.02	-	-	-
递延所得税负债	8,115.43	8,115.43	-	-
其他非流动负债	-	21,994.00	91,921.00	67,814.00
非流动负债合计	**569,782.00**	**408,668.50**	**359,788.39**	**368,206.01**
负债合计	**1,327,378.94**	**1,205,768.60**	**665,188.00**	**606,606.45**
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	80,000.00	50,000.00	1,000.00
资本公积	752,294.68	562,140.90	349,425.62	355,822.93
其他综合收益	24,346.28	24,346.28	-	-
盈余公积	1,859.56	1,859.56	1,305.60	803.48
未分配利润	43,593.92	43,172.60	7,867.28	2,661.39
归属于母公司所有者权益合计	922,094.44	711,519.35	408,598.49	360,287.80
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**922,094.44**	**711,519.35**	**408,598.49**	**360,287.80**

负债和所有者权益总计	**2,249,473.38**	**1,917,287.95**	**1,073,786.49**	**966,894.25**

2、发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**11,972.41**	**29,205.77**	**41,525.69**	**3,216.45**
其中：营业收入	11,972.41	29,205.77	41,525.69	3,216.45
二、营业总成本	**17,661.86**	**31,199.13**	**43,416.51**	**6,141.85**
其中：营业成本	11,843.52	26,216.85	38,741.25	4,274.58
税金及附加	368.49	472.65	403.44	205.86
销售费用	5.66	75.09	17.93	0.46
管理费用	3,278.07	3,805.69	3,957.54	2,377.34
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,166.12	628.86	296.35	-716.39
其中：利息费用	3,275.68	3,467.97	1,814.69	1,402.15
利息收入	1,152.05	3,610.76	1,783.78	2,128.45
加：其他收益	8,249.64	9,802.86	8,300.49	6,340.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,770.37	-217.71	-268.83	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,770.37	-735.90	-268.83	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-455.60	-985.68	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-685.23	-176.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.11	-	-0.04	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**337.33**	**6,606.11**	**5,455.56**	**3,238.39**
加：营业外收入	4.02	563.09	81.56	0.68
减：营业外支出	3.92	6.58	0.42	62.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**337.43**	**7,162.62**	**5,536.70**	**3,176.92**
减：所得税费用	-83.88	-246.42	-171.31	-44.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**421.31**	**7,409.04**	**5,708.01**	**3,220.97**
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	421.31	7,409.04	5,708.01	3,220.97
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	421.31	7,409.04	5,708.01	3,220.97
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	24,346.28	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	24,346.28	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	24,346.28	-	-

（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
（7）现金流量套期储备	-	-	-	-
（8）外币财务报表折算差额	-	-	-	-
（9）非投资性房地产转换为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	-	24,346.28	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**421.31**	**31,755.32**	**5,708.01**	**3,220.97**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	421.31	31,755.32	5,708.01	3,220.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

3、发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,463.76	50,099.08	31,437.27	3,278.94
收到的税费返还	3,151.88	3,061.26	-	99.02
收到其他与经营活动有关的现金	138,474.77	84,168.00	153,144.16	216,261.94
经营活动现金流入小计	161,090.42	137,328.34	184,581.43	219,639.90
购买商品、接受劳务支付的现金	123,334.79	118,567.66	109,748.35	97,455.68
支付给职工以及为职工支付的现金	1,441.16	1,076.11	749.46	772.47
支付的各项税费	616.75	520.44	1,637.33	148.98
支付其他与经营活动有关的现金	162,020.81	41,468.24	105,815.97	205,108.72
经营活动现金流出小计	287,413.50	161,632.44	217,951.11	303,485.85
经营活动产生的现金流量净额	**-126,323.08**	**-24,304.10**	**-33,369.67**	**-83,845.95**
收回投资收到的现金	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.50	0.40	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	401.20	-	-
投资活动现金流入小计	5.50	401.60	-	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,179.96	69,913.37	23,954.35	26,294.23
投资支付的现金	1,000.00	449.60	-	15.00
支付其他与投资活动有关的现金	167.29	0.02	-	-
投资活动现金流出小计	9,347.25	70,362.99	23,954.35	26,309.23
投资活动产生的现金流量净额	**-9,341.75**	**-69,961.39**	**-23,954.35**	**-26,309.23**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	20,000.00	14,190.00	-	83,859.00
取得借款收到的现金	400,422.55	333,235.15	320,673.22	280,086.00
收到其他与筹资活动有关的现金	116,229.34	114,985.00	10,650.00	10,249.50
筹资活动现金流入小计	536,651.89	462,410.15	331,323.22	374,194.50
偿还债务支付的现金	281,531.93	246,247.54	220,415.38	225,311.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,345.63	55,661.46	49,097.40	44,758.60
支付其他与筹资活动有关的现金	15,000.00	39,992.45	3,323.99	12,041.94
筹资活动现金流出小计	344,877.56	341,901.45	272,836.77	282,111.62
筹资活动产生的现金流量净额	**191,774.33**	**120,508.70**	**58,486.45**	**92,082.88**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**56,109.49**	**26,243.21**	**1,162.43**	**-18,072.30**
加：期初现金及现金等价物余额	42,938.08	16,694.87	15,532.45	33,604.75
六、期末现金及现金等价物余额	**99,047.57**	**42,938.08**	**16,694.87**	**15,532.45**

4、发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	6,179.98	7,225.90	496.23	162.86
应收账款	-	-	8.30	-
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	6,977.52	3,002.46	0.60	3.08
其他应收款	100,394.66	90,370.97	27,797.18	19,627.86
存货	620,755.73	566,482.26	75,300.79	991.86
合同资产	1,911.17	55.44	-	-
其他流动资产	721.86	1,948.96	1,292.99	145.88
流动资产合计	**736,940.93**	**669,086.00**	**104,896.09**	**20,931.53**
非流动资产：				
长期股权投资	529,048.69	388,232.79	393,725.91	400.00
其他权益工具投资	1,000.00	-	-	-
投资性房地产	22,607.47	22,607.47	-	-
固定资产	7,552.68	7,790.90	7,861.33	8,008.83
在建工程	-	-	490.29	-
无形资产	6,620.91	6,751.36	6,928.68	617.27
长期待摊费用	1,139.26	585.85	0.75	1.51
递延所得税资产	104.94	105.03	-	-
非流动资产合计	**568,073.95**	**426,073.40**	**409,006.96**	**9,027.61**

资产总计	**1,305,014.88**	**1,095,159.40**	**513,903.06**	**29,959.14**
流动负债：				
应付账款	3,426.72	2,168.22	85.60	6.54
预收款项	17.50	119.93	1,028.81	3.53
合同负债	18,203.96	11,336.39	-	-
应交税费	0.04	149.17	314.98	-
其他应付款	209,868.09	319,665.51	105,143.00	21,323.41
一年内到期的非流动负债	5,291.18	160.23	-	-
其他流动负债	1,412.57	981.82	-	-
流动负债合计	**238,220.06**	**334,581.28**	**106,572.39**	**21,333.47**
非流动负债：				
长期借款	268,461.41	122,800.00	-	-
递延所得税负债	632.72	632.72	-	-
非流动负债合计	**269,094.13**	**123,432.72**	**-**	**-**
负债合计	**507,314.19**	**458,014.01**	**106,572.39**	**21,333.47**
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	80,000.00	50,000.00	1,000.00
资本公积	657,866.70	515,280.43	352,406.16	8,072.41
其他综合收益	1,898.17	1,898.17	-	-
盈余公积	1,056.08	1,056.08	502.12	-
未分配利润	36,879.73	38,910.71	4,422.39	-446.74
所有者权益合计	**797,700.69**	**637,145.39**	**407,330.67**	**8,625.67**
负债和所有者权益总计	**1,305,014.88**	**1,095,159.40**	**513,903.06**	**29,959.14**

5、发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	**2,545.50**	**3,134.26**	**81.52**	**31.63**
减：营业成本	2,392.09	3,130.77	182.33	58.61
税金及附加	47.76	325.59	189.57	0.25
销售费用	-	-	-	-
管理费用	614.35	759.97	439.26	405.77
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-242.97	-162.76	-13.64	18.21
其中：利息费用	-	-	-	18.25
利息收入	243.05	162.92	13.71	0.12
加：其他收益	0.63	7,500.00	6,300.00	10.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,770.37	-827.01	-268.83	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-229.84	-217.54	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.36	-361.55	-	-

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-2,031.99**	**5,392.14**	**5,315.18**	**-441.20**
加：营业外收入	1.10	57.07	56.07	0.08
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-2,030.89**	**5,449.21**	**5,371.25**	**-441.12**
减：所得税费用	0.09	-90.39	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-2,030.98**	**5,539.60**	**5,371.25**	**-441.12**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,030.98	5,539.60	5,371.25	-441.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**1,898.17**	**-**	**-**
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	1,898.17	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
7.现金流量套期储备	-	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
9.非投资性房地产转换为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	-	1,898.17	-	-
六、综合收益总额	**-2,030.98**	**7,437.77**	**5,371.25**	**-441.12**

6、发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,180.46	15,740.17	1,114.45	46.32
收到的税费返还	-	2,728.92	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,276.15	30,650.77	100,021.46	21,182.82
经营活动现金流入小计	18,456.62	49,119.86	101,135.90	21,229.14
购买商品、接受劳务支付的现金	37,295.53	76,251.76	68,489.72	905.57
支付给职工以及为职工支付的现金	133.49	133.26	66.41	5.67
支付的各项税费	196.90	491.43	1,423.47	0.25
支付其他与经营活动有关的现金	130,068.55	151,837.86	18,090.97	19,933.98
经营活动现金流出小计	167,694.47	228,714.32	88,070.57	20,845.46
经营活动产生的现金流量净额	**-149,237.85**	**-179,594.45**	**13,065.33**	**383.68**
二、投资活动产生的现金流量				
收到其他与投资活动有关的现金	-	401.20	-	-
投资活动现金流入小计	4.24	401.20	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.24	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	629.85	18,666.59	6,752.42	236.58
投资支付的现金	1,000.00	5,666.00	261.00	300.00
投资活动现金流出小计	1,629.85	24,332.59	7,013.42	536.58
投资活动产生的现金流量净额	**-1,625.61**	**-23,931.39**	**-7,013.42**	**-536.58**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	20,000.00	14,190.00	-	309.00
取得借款收到的现金	152,350.00	122,800.00	-	-
偿还债务支付的现金	1,557.64	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	85,855.000	-	-
筹资活动现金流入小计	172,350.00	222,845.00	-	309.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,974.82	12,589.49	5,718.54	-
筹资活动现金流出小计	22,532.46	12,589.49	5,718.54	-
筹资活动产生的现金流量净额	**149,817.54**	**210,255.51**	**-5,718.54**	**309.00**

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,045.92**	**6,729.67**	**333.37**	**156.10**
加：期初现金及现金等价物余额	7,225.90	496.23	162.86	6.76
六、期末现金及现金等价物余额	**6,179.98**	**7,225.90**	**496.23**	**162.86**

（二）主要财务指标

1、偿债能力指标

发行人最近三年及一期偿债能力指标如下：

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产负债率（%）	59.01	62.89	61.95	62.74
流动比率（倍）	2.42	2.07	3.05	3.70
速动比率（倍）	0.76	0.68	1.18	1.76
EBITDA（万元）	-	13,692.65	9,786.81	6,962.14
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.19	0.23	0.16

最近三年及一期，发行人资产负债率分别为62.74%、61.95%、62.89%和59.01%，发行人报告期内，资产负债率较为稳定。总体而言，发行人资产负债结构合理。

最近三年及一期，发行人的流动比率分别为3.70、3.05、2.07和2.42，速动比率为1.76、1.18、0.68和0.76。整体来看，公司的流动比率和速动比率处于正常的水平，意味着发行人流动资产较为充足，为短期偿债能力提供了有力保障。

最近三年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.16、0.23和0.19。

截至本募集说明书签署日，公司均按时支付利息和本金，债务偿还率为100%。综上所述，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

2、盈利能力指标

发行人最近三年及一期盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	11,972.41	29,205.77	41,525.69	3,216.45
营业成本	11,843.52	26,216.85	38,741.25	4,274.58
投资收益	-1,770.37	-217.71	-268.83	-
其他收益	8,249.64	9,802.86	8,300.49	6,340.00
营业利润	337.33	6,606.11	5,455.56	3,238.39
利润总额	337.43	7,162.62	5,536.70	3,176.92
净利润	421.31	7,409.04	5,708.01	3,220.97
归属于母公司所有者净利润	421.31	7,409.04	5,708.01	3,220.97
净资产收益率（%）	0.05	1.32	1.48	1.08

最近三年及一期，发行人营业收入分别为3,216.45万元、41,525.69万元、29,205.77万元和11,972.41万元。发行人2020年度营业收入较2019年度增加38,309.23万元，增幅为1,191.04%。主要系发行人的代建业务和土地整理业务开始确认收入所致。发行人主营业务主要为土地平整业务、代建工程业务和物资销售业务。2021年度发行人土地平整业务营业收入为10,013.25万元，代建工程业务营业收入为2,938.88万元，物资销售业务营业收入为13,053.17万元。2019年，发行人所整理土地未出让，故未实现业务收入。2019年，发行人未实现代建工程业务收入。发行人其他收益分别为6,340.00万元、8,300.49万元和9,802.86万元，其中政府补助收入分别为6,340.00万元、8,300.00万元和10,172.73万元。

最近三年及一期，发行人营业成本分别为4,274.58万元、38,741.25万元、26,216.85万元和11,843.52万元。发行人2020年度营业成本较2019年度增加34,466.67万元，增幅为806.32%，主要是发行人营业成本与营业收入同步提升，与业务开展情况相符。发行人2021年度营业成本较2020年度减少12,524.40万元，降幅为32.33%，主要是代建工程确认收入减少，导致成本结转较少。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为1.08%、1.48%、1.32%和0.05%，报告期内净资产收益率整体呈上升趋势，主要系净利润逐步提升且增速大于净资产增速所致。2020年净利润提升主要系主营业务开始确认收入，结转成本。

3、运营效率指标

发行人最近三年及一期运营效率指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末/1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
应收账款	9.12	85.78	6,061.08	31.35
存货	1,261,213.58	1,104,609.50	571,945.39	461,158.99
资产总额	2,249,473.38	1,917,287.95	1,073,786.49	966,894.25
营业收入	11,972.41	29,205.77	41,525.69	3,216.45
营业成本	11,843.52	26,216.85	38,741.25	4,274.58
存货周转率（次）	0.01	0.03	0.07	0.01
应收账款周转率（次）	249.92	9.50	13.63	74.50
总资产周转率（次）	0.01	0.02	0.04	0.00

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.01 次、0.07 次、0.03 次和 0.01 次，最近三年及一期存货周转率基本保持稳定。

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 74.50 次、13.63 次、9.50 次和 249.92 次，最近三年及一期应收账款周转率较高，2019 年应收账款周转率异常增加主要系营业收入主要来源于投资性房地产处置，与主营业务无关，应收账款与营业收入变动不匹配。

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.00 次、0.04 次、0.02 次和 0.01 次，2020 年总资产周转率提高主要系土地平整业务、代建业务和物资销售业务于 2020 年开始确认收入。

五、发行人合并报表财务状况分析

（一）资产结构分析

发行人最近三年及一期末资产结构表

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：								
货币资金	114,047.57	5.07	81,435.47	4.25	16,694.87	1.55	26,182.45	2.71
应收票据	10,000.00	0.44	-	-	-	-	-	-
应收账款	9.12	0.00	85.78	0.00	6,061.08	0.56	31.35	0.00
预付款项	7,762.62	0.35	6,127.08	0.32	6,050.00	0.56	908.11	0.09
其他应收款	438,347.58	19.49	451,914.94	23.57	327,055.15	30.46	391,812.32	40.52
存货	1,261,213.57	56.07	1,104,609.50	57.61	571,945.39	53.26	461,158.99	47.69
合同资产	1,911.17	0.08	55.44	0.00	-	-	-	-

一年内到期的非流动资产	449.60	0.02	449.60	0.02	-	-	-	-
其他流动资产	1,224.43	0.05	4,450.65	0.23	3,801.94	0.35	1,623.96	0.17
流动资产合计	**1,834,965.65**	**81.57**	**1,649,128.46**	**86.01**	**931,608.43**	**86.76**	**881,717.17**	**91.19**
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	815.00	0.08	815.00	0.08
长期应收款	-	-	-	-	6,180.00	0.58	5,350.00	0.55
长期股权投资	172,802.58	7.68	31,786.67	1.66	42,325.80	3.94	-	-
其他权益工具投资	1,615.00	0.07	615.00	0.03	-	-	-	-
投资性房地产	82,116.77	3.65	82,116.77	4.28	-	-	-	-
固定资产	13,944.50	0.62	14,296.95	0.75	14,171.61	1.32	14,527.41	1.50
在建工程	96,026.88	4.27	90,178.99	4.70	68,367.66	6.37	61,285.76	6.34
无形资产	36,981.05	1.64	37,396.49	1.95	6,928.68	0.65	617.43	0.06
长期待摊费用	3,079.34	0.14	3,740.81	0.20	3,153.37	0.29	2,516.86	0.26
递延所得税资产	961.61	0.04	847.81	0.04	235.94	0.02	64.63	0.01
其他非流动资产	6,980.00	0.31	7,180.00	0.37	-	-	-	-
非流动资产合计	**414,507.72**	**18.43**	**268,159.49**	**13.99**	**142,178.06**	**13.24**	**85,177.09**	**8.81**
资产总计	**2,249,473.38**	**100.00**	**1,917,287.95**	**100.00**	**1,073,786.49**	**100.00**	**966,894.25**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人公司总资产分别为 966,894.25 万元、1,073,786.49万元、1,917,287.95万元和2,249,473.38万元。2020年末，发行人总资产较上年末增加106,892.24万元，增幅11.06%。2021年末，发行人总资产较上年末增加843,501.46万元，增幅为78.55%，主要系发行人存货规模增加近50亿元所致。2022年9月末，发行人总资产较上年末增加332,185.43万元，增幅为17.33%。

从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。公司资产以存货、其他应收款、在建工程、长期股权投资和货币资金为主，具体情况如下：

1、货币资金

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人货币资金余额分别为26,182.45万元、16,694.87万元、81,435.47万元和114,047.57万元，占总资产的比例分别为2.71%、1.55%、4.25%和5.07%。2020年末，发行人货币资金余额较上年末减少9,487.57万元，降幅36.24%，主要系银行存款资金减少所致。2021年末，发行人货币资金余额较上年末增加64,740.60万元，增幅为387.79%，主要系银行存款增加所致。2022年9月末，发行人货币资金余额较上年末增加32,612.10万元，增幅为40.05%，主要系银行存款增加所致。

2、预付款项

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人预付款项

余额分别为 908.11 万元、6,050.00 万元、6,127.08 万元和 7,762.62 万元，占总资产比例分别为 0.09%、0.56%、0.32%和 0.35%。2020 年末，发行人预付款项较上年末增加 5,141.89 万元，增幅为 566.22%，主要系 2020 年物资销售业务开展初期，发行人议价能力较弱。

3、应收账款

发行人应收账款最大对手方为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 31.35 万元、6,061.08 万元、85.78 万元和 9.12 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.56%、0.00%和 0.00%。2020 年末，发行人应收账款较上年末增加 6,029.73 万元，增幅 19,233.57%。2020 年发行人开始开展物资销售业务，而德清凯色丽新材料科技有限公司为物资销售业务的主要客户，故应收账款大幅增加主要系物资销售业务开展初期，发行人议价能力较弱。截至 2021 年末，发行人应收账款明细如下：

截至 2021 年末发行人主要应收账款明细情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	关联关系	占比	形成原因	是否为经营性应收款	报告期内回款情况	未来的回款计划
湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会	86.10	1 年以内	关联方	99.87	发行人子公司德清启晟劳务有限公司向管委会提供劳工	是	0.00	预计 1 年内收回（截至说明书签署日已收回）
合计	**86.10**			**99.87**				

4、其他应收款

发行人其他应收款主要系发行人对国有企业的往来借款。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 391,812.32 万元、327,055.15 万元、451,914.94 万元和 438,347.58 万元，占总资产的比例分别为 40.52%、30.46%、23.57%和 19.49%。

发行人其他应收款主要为非经营性往来借款。2020 年末发行人其他应收款余额较上年末下降 64,757.17 万元，降幅为 16.53%。2021 年末发行人其他应收

款余额较上年末增加124,859.79万元，增幅为38.18%。由于借款方主要为发行人所在地政府机构和国有公司，风险可控，发行人对部分款项暂未收取利息。2022年9月末发行人其他应收款余额较上年末减少13,567.36万元，降幅为3.00%。

发行人对非经营性往来占款或资金拆借等其他应收款均遵守内部决策权限、履行内部程序，具体流程主要有：公司管理层进行决议→款项支出时由经办人员签字、财务负责人签字确认、分管财务领导签字确认→公司财务部门履行划转程序→公司财务部门按照还款计划进行后续回款监督等。

定价机制方面，发行人往来占款或资金拆借的收费定价原则上按照发行人向银行或其他金融机构借入的资金成本进行结算，最终以实际签署的协议约定进行结算。

截至2021年末发行人其他应收款中经营性及非经营性款项占比情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
非经营性	451,914.94	100.00
经营性	-	-
合计	**451,914.94**	**100.00**

截至2021年末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元

单位名称	关联关系	账龄	入账价值	形成原因	是否为非经营性应收款	报告期内回款情况	回款安排
德清县新农村建设投资有限公司	非关联方	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	137,133.46	往来款	是	0.00	预计3-5年内回款
湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会	关联方	1年以内、2至3年	92,186.50	往来款	是	0.00	预计3-5年内回款
德清县乾元城市建设发展有限公司	非关联方	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	83,507.13	往来款	是	0.00	预计3-5年内回款
湖州莫干山高新集团有限公司	关联方	1年以内	63,957.18	往来款	是	671,921.18	预计3-5年内回款
德清县乾元镇人民政府	非关联方	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	31,587.24	往来款	是	0.00	预计3-5年内回款
合计			**408,371.50**				

针对公司与其他国有企业形成的应收款项，发行人将督促交易对手方按照约定的还款安排及时还款。对于存在经营困难无法及时还款的交易对手方，发

行人将适当延长还款时间，并协调欠款单位，确保发行人的应收款项可以收回。

5、其他流动资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人其他流动资产余额分别为1,623.96万元、3,801.94万元、4,450.65万元和1,224.43万元，占总资产的比例分别为0.17%、0.35%、0.23%和0.05%。2020年末，发行人其他流动资产余额较上年末增加2,177.99万元，增幅134.12%。2021年末，发行人其他流动资产余额较上年末增加648.70万元，增幅17.06%。2022年9月末，发行人其他流动资产余额较上年末减少3,226.22万元，降幅72.49%。

6、存货

发行人存货主要系合同履约成本、消耗性生物资产和开发成本。截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人存货余额分别为461,158.99万元、571,945.39万元、1,104,609.50万元和1,261,213.57万元，占总资产的比例分别为47.69%、53.26%、57.61%和56.07%。2020年末，发行人存货余额较上年末增加110,786.41万元，增幅24.02%。2021年末，发行人存货余额较上年末增加532,664.11万元，增幅93.13%。2022年9月末，发行人存货余额较上年末增加156,604.07万元，增幅14.18%。发行人近三年及一期存货余额呈逐年增长趋势，主要系近年合同履约成本、消耗性生物资产和开发成本大幅增加所致。

截至2022年9月末，发行人存货明细如下：

截至2022年9月末发行人存货明细

单位：万元

项目	2022年9月30日
包装物及低值易耗品	0.75
库存商品	4.82
开发成本	113,554.07
合同履约成本	1,036,270.42
消耗性生物资产	111,383.52
合计	**1,261,213.57**

截至2022年9月末发行人开发成本明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	项目性质	代建项目/自营项目	是否签署代建协议	建设期限
创新创业产业园建设项目	113,554.07	产业园	自营项目	-	2019-2024
合计	**113,554.07**				

截至 2022 年 9 月末发行人合同履约成本明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	项目性质	代建项目/自营项目	是否签署代建协议	建设期限
乾元拆迁及美丽城市建设项目	342,920.25	土地平整项目	代建项目	是	2016-2022
雷甸基建及拆迁项目	315,394.98	土地平整项目	代建项目	是	2012-2027
通航产业园拆迁项目	86,625.69	土地平整项目	代建项目	是	2014-2024
德清县农村生活污水治理工程项目	62,021.13	土地平整项目	代建项目	是	2014-2022
阳光征地拆迁及乾元 D 级危房治理（收购）项目等	68,579.18	土地平整项目	代建项目	是	2018-2028
乾元全域旅游开发工程	17,127.27	产业园	自营项目	-	2018-2022
三桥集镇小城镇综合整治工程及基建项目	13,463.68	土地平整项目	代建项目	是	2018-2022
通航产业园人才公寓	10,327.14	产业园	自营项目	-	2019-2022
通航孵化器配套产业大楼项目	12,516.36	产业园	自营项目	-	2018-2021
德清智能生态城道路一期（西区）工程	5,419.06	代建工程项目	代建项目	是	2020-2023
浙江工业大学教师职工宿舍及周边地块	1,926.71	代建工程项目	代建项目	是	2020-2026
浙江工业大学南侧地块	740.29	代建工程项目	代建项目	是	2020-2026
其他基建项目	99,208.68	-	-	-	-
合计	**1,036,270.42**				

发行人存货中的工程均为依法承接，对于代建项目均依法合规签订相关合同协议。

截至 2022 年 9 月末发行人消耗性生物资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日
苗木资产	111,383.52
合计	**111,383.52**

发行人存货中有部分苗木资产，系 2021 年由德清县政府注入，暂未产生收益，发行人入账的苗木资产为经营性资产，后续发行人会新增绿植销售板块，

将苗木资产进行出售获取收益，并考虑成立新的子公司专门负责该业务的开展。

7、固定资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人固定资产分别为14,527.41万元、14,171.61万元、14,296.95万元和13,944.50万元，占总资产的比例分别为1.50%、1.32%、0.75%和0.62%。2020年末，发行人固定资产较上年末减少355.80万元，降幅为2.45%。2021年末，发行人固定资产较上年增加125.34万元，增幅为0.88%。2022年9月末，发行人固定资产较上年减少352.45万元，降幅为2.47%。

8、投资性房地产

截至2021年末、2022年9月末，发行人投资性房地产余额均为82,116.77万元，占总资产比例分别为4.28%、3.65%。2019年和2020年发行人无投资性房地产。

截至 2021 年末发行人房屋及建筑物明细

序号	建筑物名称	房产证编号	坐落	用途	使用权面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否出租
1	乾元镇九曲龙庭明星村新苑	浙（2018）德清县不动产权第 0014014 号、浙（2018）德清县不动产权第 0014015 号等 418 个权证	乾元镇九曲龙庭 32 幢、乾元镇九曲龙庭 31 幢等	商业用途/商业；城镇住宅用地/住宅	31,343.10	38,262.08	评估法	12,207.50	是	否
2	-	尚未办理权证的房屋	-	-	-	43,854.69	-	-	否	是
合计						**82,116.77**				

9、无形资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，无形资产余额分别为617.43万元、6,928.68万元、37,396.49万元和36,981.05万元，占总资产比例分别为0.06%、0.65%、1.95%和1.64%。发行人无形资产主要是道路停车位收费权和土地使用权。2020年末发行人无形资产较上年增加6,311.25万元，增幅为1,022.18%，主要系土地使用权增加所致。2021年末发行人无形资产较上年增加30,467.81万元，增幅为439.73%，主要系道路停车位收费权增加所致。2022年9月末发行人无形资产较上年减少415.44万元，降幅为1.11%。

截至2021年末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	面积（m^2）	账面价值	入账方式	抵押情况
1	浙（2020）德清县不动产权第0031074号	乾元镇德清高铁站南侧、车管所西侧	出让	13,873.00	3,802.74	成本法	否
2	浙（2020）德清县不动产权第0031073号	乾元镇金鹅山村交警大队车辆管理所西侧	出让	13,368.00	2,948.63	成本法	否
3	浙（2021）德清县不动产权第0016400号	乾元镇东郊路17号	划拨	1,705.40	267.63	成本法	否
合计					**7,018.99**		

10、递延所得税资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，递延所得税资产余额分别为64.63万元、235.94万元、847.81万元和961.61万元，占总资产比例分别为0.01%、0.02%、0.04%和0.04%。2020年末，发行人递延所得税资产较上年增加171.31万元，增幅为265.06%，主要系资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。2021年末，发行人递延所得税资产较上年增加611.87万元，增幅为259.33%，主要系信用减值准备形成的可抵扣暂时性差异。2022年9月末，发行人递延所得税资产较上年增加113.80万元，增幅为13.42%，主要系信用减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

11、长期股权投资

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人长期股权投资余额分别为0.00万元、42,325.80万元、31,786.67万元和172,802.58万元，占总资产比例分别为0.00%、3.94%、1.66%和7.68%。2020年末，发行人长期

股权投资余额较上年增加42,325.80万元，主要是发行人对联营企业德清启航建设发展有限公司和德清经济开发区市政服务有限公司追加投资。2021年末，发行人长期股权投资余额较上年减少10,539.13万元，降幅为24.90%。2022年9月末，发行人长期股权投资余额较上年增加141,015.91万元，增幅为443.63%，主要是发行人对联营企业德清经济开发区市政服务有限公司追加投资。

12、可供出售金融资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，可供出售金融资产余额分别为815.00万元、815.00万元、0.00万元和0.00万元，占总资产比例分别为0.08%、0.08%、0.00%和0.00%。2021年末，发行人可供出售金融资产较上年减少815.00万元，降幅为100.00%，主要系执行新金融工具准则所致。

13、在建工程

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，在建工程分别为61,285.76万元、68,367.66万元、90,178.99万元和96,026.88万元，占总资产比例分别为6.34%、6.37%、4.70%和4.27%。2020年末，发行人在建工程较上一年末增长7,081.90万元，增幅为11.56%。2021年末，发行人在建工程较上一年末增长21,811.33万元，增幅为31.90%，主要系在建工程随着项目进度推进，账面价值逐步增加，其中增幅最大的项目为通航机场建造项目账面价值。2022年9月末，发行人在建工程较上一年末增长5,847.89万元，增幅为6.48%。

截至2021年末发行人主要在建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	德清通航机场工程	自营	否	8.98
2	其他			0.03
合计				**9.01**

14、土地使用权

截至2021年末发行人存货中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	面积（m^2）	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额

1	浙（2020）德清县不动产权第 0001669 号	阜溪街道长虹街南侧、工大路西侧	出让	54,014.00	46,837.95	成本法	否	是	45,473.63
2	浙（2020）德清县不动产权第 0001670 号	阜溪街道长虹街南侧、潜夫路西侧	出让	43,998.00		成本法	否		
3	浙(2019)德清县不动产权第 0012574 号	雷甸镇下高桥村	出让	16,782.00	3,336.15	成本法	是	是	3,238.93
4	浙(2018)德清县不动产权第 0017127 号	雷甸镇下高桥村	出让	12,291.00	2,140.59	成本法	是	是	2,077.18
合计					**52,314.69**				

截至 2021 年末发行人在建工程中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	面积（m^2）	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
1	浙(2019)德清县不动产权第 0013927 号	湖州莫干山高新区通航产业园	出让	16,721.00	1,093.64	成本法	否	是	1,061.78
2	浙(2016)德清县不动产权第 0008642 号	德清临杭工业区内，属雷甸镇下高桥村范围	划拨	292,410.00	7,564.27	成本法	否	是	7,564.27
3	浙(2019)德清县不动产权第 0013928 号	湖州莫干山高新区通航产业园	出让	66,645.00	4,736.52	成本法	否	是	4,598.51
4	浙(2020)德清县不动产权第 0007460 号	湖州莫干山高新区通航产业园	出让	79,792.32	5,670.93	成本法	否	是	5,505.65
合计					**19,065.35**				

截至 2021 年末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	面积（m^2）	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额

1	浙（2020）德清县不动产权第 0031074 号	乾元镇德清高铁站南侧、车管所西侧	出让	13,873.00	3,802.74	成本法	否	是	3,896.23
2	浙（2020）德清县不动产权第 0031073 号	乾元镇金鹅山村交警大队车辆管理所西侧	出让	13,368.00	2,948.63	成本法	否	是	3,061.44
3	浙（2021）德清县不动产权第 0016400 号	乾元镇东郊路 17 号	划拨	1,705.40	267.63	成本法	否	否	-
合计					**7,018.99**				

15、政府性应收款

发行人应收账款中对政府的应收款项账面价值合计 86.10 万元，其他应收款中对政府的应收款项账面价值合计 132,780.48 万元，发行人政府性应收款的账面价值合计为 132,866.58 万元。

（二）负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债结构表

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：								
短期借款	110,650.48	8.34%	62,787.66	5.21%	41,500.00	6.24%	25,410.00	4.19%
应付票据	6,000.00	0.45%	112.45	0.01%	-	-	-	-
应付账款	6,316.96	0.48%	4,969.21	0.41%	1,859.53	0.28%	2,153.03	0.35%
预收款项	365.57	0.03%	181.28	0.02%	1,102.78	0.17%	22.27	0.00%
合同负债	18,937.91	1.43%	11,336.39	0.94%	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.07	0.00%	86.78	0.01%	0.80	0.00%	-	-
应交税费	874.28	0.07%	1,079.39	0.09%	969.13	0.15%	112.33	0.02%
其他应付款	420,837.89	31.70%	460,677.90	38.21%	32,854.27	4.94%	76,175.17	12.56%
一年内到期的非流动负债	192,135.14	14.47%	254,887.20	21.14%	227,113.10	34.14%	134,527.64	22.18%
其他流动负债	1,478.63	0.11%	981.82	0.08%	-	-	-	-
流动负债合计	**757,596.94**	**57.07%**	**797,100.10**	**66.11%**	**305,399.61**	**45.91%**	**238,400.44**	**39.30%**
非流动负债：								
长期借款	532,407.55	40.11%	378,559.08	31.40%	267,867.39	40.27%	300,392.01	49.52%
长期应付款	29,259.02	2.20%	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	8,115.43	0.61%	8,115.43	0.67%	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	21,994.00	1.82%	91,921.00	13.82%	67,814.00	11.18%
非流动负债合计	**569,782.00**	**42.93%**	**408,668.50**	**33.89%**	**359,788.39**	**54.09%**	**368,206.01**	**60.70%**
负债合计	**1,327,378.94**	**100.00%**	**1,205,768.60**	**100.00%**	**665,188.00**	**100.00%**	**606,606.45**	**100.00%**

最近三年及一期末，发行人总负债分别为 606,606.45 万元、665,188.00 万元、1,205,768.60 万元和 1,327,378.94 万元。2020 年末，发行人负债总额较上年末增长 58,581.54 万元，增幅 9.66%。2021 年末，发行人负债总额较上年末增长

540,580.60万元，增幅81.27%，主要系其他应付款和长期借款上涨所致。2022年9月末，发行人负债总额较上年末增长121,610.34万元，增幅10.09%，主要系其他应付款和长期借款上涨所致。总体而言，近三年及一期的总负债逐步上升。

近三年及一期占比较大的负债科目主要是短期借款、其他应付款、长期借款、一年内到期的非流动负债和其他非流动负债，具体情况如下：

1、短期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人短期借款分别为25,410.00万元、41,500.00万元、62,787.66万元和110,650.48万元，占负债总额的比例分别为4.19%、6.24%、5.21%和8.34%。2020年末，发行人短期借款余额较上年末增加16,090.00万元，增幅63.32%，主要系发行人本年新增保证借款所致。2021年末，发行人短期借款余额较上年末增加21,287.66万元，增幅51.30%，主要系发行人本年新增信用借款和质押借款所致。2022年9月末，发行人短期借款余额较上年末增加47,862.82万元，增幅76.23%，主要系发行人本年新增保证借款所致。

截至2022年9月末，发行人短期借款类型明细如下所示：

截至2022年9月末发行人短期借款明细

单位：万元、%

项目	账面价值	比例
信用借款	-	-
保证借款	82,725.58	74.76
质押借款	14,900.00	13.47
抵押及保证借款	13,000.00	11.75
应付利息	24.89	0.02
合计	**110,650.48**	**100.00**

2、长期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人长期借款分别为300,392.01万元、267,867.39万元、378,559.08万元和532,407.55万元，占负债总额的比例分别为49.52%、40.27%、31.40%和40.11%。2020年末，发行人长期借款余额较上年末减少了32,524.62万元，降幅为10.83%。2021年末，发行人长期借款余额较上年末增加110,691.69万元，增幅41.32%。将一年内到期的长期借款与长期借款账面价值合计来考虑，2021年长期借款与一年内到期

的长期借款余额为505,258.71万元，较上年增加41,382.22万元，增幅为8.92%，该增幅处于合理范围。2022年9月末，发行人长期借款余额较上年末增加153,848.47万元，增幅40.64%。主要系保证借款和抵押及保证借款增加所致。

截至2022年9月末长期借款明细

单位：万元

项目	金额
保证借款	233,159.74
质押借款	16,000.00
抵押及保证借款	250,247.81
质押及保证借款	33,000.00
合计	**532,407.55**

截至2022年9月末发行人保证借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	保证人	金额	其中：一年内到期的长期借款
德清乾源旅游发展有限公司	浙江德清湖商村镇银行	德清经济开发区市政服务有限公司	500.00	0.00
德清乾源旅游发展有限公司	苏银金融租赁有限公司	浙江省德清县交通投资集团有限公司	11,847.35	2,764.07
德清乾源旅游发展有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	16,400.00	5,400.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	中信金融租赁有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	13,442.36	3,230.95
德清启点智能生态城建设发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	20,000.00	1,000.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	中国农业发展银行	湖州莫干山高新集团有限公司	20,250.00	0.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	平安信托有限责任公司	湖州莫干山高新集团有限公司	9,900.00	0.00
浙江德清通航机场管理有限公司	中国工商银行	湖州莫干山高新集团有限公司	18,500.00	2,000.00
浙江德清通航机场管理有限公司	中国农业银行	德清同创建设发展有限公司、湖州莫干山高新集团有限公司	20,000.00	15,000.00
浙江德清通航机场管理有限公司	中国农业银行	浙江临杭物流发展有限公司	60,000.00	0.00

借款单位	借款银行	保证人	金额	其中：一年内到期的长期借款
浙江德清通航机场管理有限公司	杭州金投融资租赁有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	5,290.84	5,290.84
浙江德清通航机场管理有限公司	横琴金投国际融资租赁有限公司	德清联创科技新城建设有限公司、湖州莫干山高新集团有限公司	528.59	528.59
浙江德清通航机场管理有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	13,500.00	3,000.00
浙江德清通航机场管理有限公司	华润融资租赁有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	30,000.00	3,000.00
德清乾龙建设发展有限公司	中信银行	浙江省德清县交通投资集团有限公司、湖州莫干山高新集团有限公司	12,000.00	3,000.00
德清乾龙建设发展有限公司	中信银行	浙江省德清县交通投资集团有限公司、湖州莫干山高新集团有限公司	4,000.00	1,000.00
德清乾龙建设发展有限公司	物产中大融资租赁集团有限公司	湖州莫干山高新集团有限公司	626.33	626.33
德清乾龙建设发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	浙江省德清县交通投资集团有限公司	6,350.60	1,993.03
德清乾龙建设发展有限公司	湖州市飞英融资租赁有限公司	德清启点智能生态城建设发展有限公司	11,300.00	11,300.00
德清乾龙建设发展有限公司	厦门金圆融资租赁有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	3,510.63	3,510.63
德清乾龙建设发展有限公司	厦门金圆融资租赁有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	1,755.32	1,755.32
德清乾龙建设发展有限公司	上海元晟融资租赁有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	12,500.00	5,000.00
德清乾龙建设发展有限公司	重庆鈊渝金融租赁股份有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	6,839.07	3,327.55
德清乾龙建设发展有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	6,842.79	3,330.17
德清乾龙建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	6,666.67	3,333.33
德清县新农村投资开发有限公司	杭州银行	湖州莫干山高新集团有限公司	35,368.00	35,368.00
合计			**347,918.55**	**114,758.82**

截至2022年9月末发行人质押借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	质押人	质押物	金额	其中：一年内到期的长期借款
浙江德清通航机场管理有限公司	中国工商银行	浙江德清通航机场管理有限公司	项目未来收益权	17,000.00	1,000.00
合计				**17,000.00**	**1,000.00**

截至 2022 年 9 月末发行人抵押及保证借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	保证人	抵押人	抵押物	金额	其中：一年内到期的长期借款
浙江德清通航机场管理有限公司	华融金融租赁股份有限公司	德清联创科技新城建设有限公司、浙江省德清县交通投资集团有限公司	德清联创科技新城建设有限公司、浙江德清通航机场有限公司	存货	16,931.04	11,083.23
浙江德清通航机场管理有限公司	宁波银行	湖州莫干山高新集团有限公司	浙江德清通航机场管理有限公司	在建工程	12,000.00	3,000.00
浙江德清通航机场管理有限公司	上海浦东发展银行	德清联创科技新城建设有限公司、浙江省德清县交通投资集团有限公司	德清联创科技新城建设有限公司	存货	12,750.00	1,750.00
浙江德清通航机场管理有限公司	银团贷款（金华银行、南京银行）	湖州莫干山高新集团有限公司	浙江德清通航机场管理有限公司	存货	18,000.00	2,700.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	银团贷款（中国农业银行）	湖州莫干山高新集团有限公司	德清启点智能生态城建设发展有限公司	存货	60,000.00	150.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	银团贷款（中国工商银行）	湖州莫干山高新集团有限公司	德清启点智能生态城建设发展有限公司	存货	100,000.00	500.00
德清启点智能生态城建设发展有限公司	银团贷款（交通银行）	湖州莫干山高新集团有限公司	德清启点智能生态城建设发展有限公司	存货	50,000.00	250.00
合计					**269,681.04**	**19,433.23**

截至 2022 年 9 月末发行人质押及保证借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	保证人	质押人	质押物	金额	其中：一年内到期的长期借款
德清乾龙建设发展有限公司	国家开发银行	浙江省德清县交通投资集团有限公司	德清乾龙建设发展有限公司	项目未来收益权	35,000.00	2,000.00
合计					**35,000.00**	**2,000.00**

3、一年内到期的非流动负债

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为134,527.64万元、227,113.10万元、254,887.20万元和192,135.14万元，占负债总额的比例分别为22.18%、34.14%、21.14%和14.47%，发行人短期偿债压力较大。报告期内一年内到期的非流动资产变动幅度较大主要系借款期限结构所致。

4、应付账款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人的应付账款分别为2,153.03万元、1,859.53万元、4,969.21万元和6,316.96万元，占负债总额的比例分别为0.35%、0.28%、0.41%和0.48%。2020年末，发行人应付账款较上年减少293.50万元，降幅为13.63%。2021年末，发行人应付账款较上年增加3,109.68万元，增幅为167.23%。2022年9月末，发行人应付账款较上年增加1,347.75万元，增幅为27.12%。报告期内发行人应付账款大部分为工程款，且账龄多为1年以内，变动幅度无异常。

5、预收款项

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人的预收款项分别为22.27万元、1,102.78万元、181.28万元和365.57万元，占负债总额的比例分别为0.00%、0.17%、0.02%和0.03%。2020年末，发行人预收款项较上年增加1,080.50万元，增幅为4,851.86%。2021年末，发行人预收款项较上年减少921.50万元，降幅为83.56%。2022年9月末，发行人预收款项较上年增加184.29万元，增幅为101.66%。发行人预收款项大部分都在1年以内，金额随着每年的行情以及交易双方的资金周转情况而定，存在波动属于正常情况。

6、应交税费

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人的应交税

费分别为 112.33 万元、969.13 万元、1,079.39 万元和 874.28 万元，占负债总额的比例分别为 0.02%、0.15%、0.09%和 0.07%。2020 年末，发行人应交税费较上年增加 856.81 万元，增幅为 762.79%。2021 年末，发行人应交税费较上年增加 110.26 万元，增幅为 11.38%。2022 年 9 月末，发行人应交税费较上年减少 205.11 万元，降幅为 19.00%。报告期内发行人应交税费增幅较大，主要系随着业务规模扩大，发行人需缴纳大额增值税等税费。

7、其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人的其他应付账分别为 76,175.17 万元、32,854.27 万元、460,677.90 万元和 420,837.89 万元，占负债总额的比例分别为 12.56%、4.94%、38.21%和 31.70%。2020 年末，发行人其他应付款较上年减少 43,320.91 万元，降幅为 56.87%，主要系发行人已结算大部分 2019 年新增款项。2021 年末，发行人其他应付款较上年增加 427,823.63 万元，增幅为 1,302.19%，主要为对母公司湖州莫干山高新集团有限公司新增的其他应付款。2022 年 9 月末，发行人其他应付款较上年减少 39,840.01 万元，降幅为 8.65%。

8、其他非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他非流动负债分别为 67,814.00 万元、91,921.00 万元、21,994.00 万元和 0.00 万元，占负债总额的比例分别为 11.18%、13.82%、1.82%和 0.00%。2020 年内，发行人其他非流动负债较上年增加 24,107.00 万元，增幅为 35.55%，主要是为满足发行人业务发展所需资金，发行人扩宽资金的融资渠道，从多方面进行融资，故 2020 年偿还到期其他流动负债后，新增其他负债。2021 年末，发行人其他非流动负债较上年减少 69,927.00 万元，降幅为 76.07%，主要系其他非流动负债部分划分到一年内到期的非流动负债所致。2022 年 9 月末，发行人其他非流动负债较上年减少 21,994.00 万元，降幅为 100.00%，主要系乾龙私募可转债、泽鑫金融—德清县乾龙建设应收账款债权融资计划重分类至 1 年内到期非流动负债所致。

（三）所有者权益结构分析

发行人最近三年及一期末所有者权益结构表

单位：万元、%

	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	100,000.00	10.84	80,000.00	11.24	50,000.00	12.24	1,000.00	0.28
资本公积	752,294.68	81.59	562,140.90	79.01	349,425.62	85.52	355,822.93	98.76
其他综合收益	24,346.28	2.64	24,346.28	3.42	-	-	-	-
盈余公积	1,859.56	0.20	1,859.56	0.26	1,305.60	0.32	803.48	0.22
未分配利润	43,593.92	4.73	43,172.60	6.07	7,867.28	1.93	2,661.39	0.74
归属于母公司所有者权益合计	**922,094.44**	**100.00**	**711,519.35**	**100.00**	**408,598.49**	**100.00**	**360,287.80**	**100.00**
少数股东权益	-	0.00	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	**922,094.44**	**100.00**	**711,519.35**	**100.00**	**408,598.49**	**100.00**	**360,287.80**	**100.00**

1、实收资本

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人实收资本分别为1,000.00万元、50,000.00万元、80,000.00万元和100,000.00万元，占所有者权益比重分别为0.28%、12.24%、11.24%和10.84%。根据莫高管【2020】11号文件，决定将湖州莫干山高新集团有限公司下属子公司德清县新农投投资开发有限公司100%股权、德清联创现代农业科技开发有限公司100%股权、德清乾龙建设发展有限公司100%股权、浙江德清通航机场管理有限公司100%股权、德清启航建设发展有限公司49%股权、德清经济开发区市政服务有限公司49%股权出资到发行人，注册资本增加到50,000.00万元。2021年11月30日，德清启点智能生态城建设发展有限公司吸收合并德清启航建设发展有限公司，注册资本增加15,810.00万元；2021年12月27日，经湖州莫干山高新集团有限公司第38次董事会扩大会议审议决定，由湖州莫干山高新集团有限公司以货币形式向德清启点智能生态城建设发展有限公司增加注册资本3.419亿元，注册资本由65,810.00万元增加至100,000.00万元；12月30日，湖州莫干山高新集团有限公司对本公司增资14,190.00万元，注册资本增加至80,000.00万元。

2、资本公积

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人资本公积分别为355,822.93万元、349,425.62万元、562,140.90万元和752,294.68万元，占所有者权益比重分别为98.76%、85.52%、79.01%和81.59%。

2020年资本公积变动主要系1：2020年度，根据政府文件，德清县新农村

投资开发有限公司 100%股权、德清联创现代农业科技开发有限公司 100%股权、德清乾龙建设发展有限公司 100%股权、浙江德清通航机场管理有限公司 100%股权、德清启航建设发展有限公司 49%股权、德清经济开发区市政服务有限公司 49%股权无偿划入，其中 49,000.00 万元作为实收资本；344,333.75 万元作为资本公积-资本溢价。2：2020 年度，同一控制下企业合并被合并方德清县新农村投资开发有限公司、德清联创现代农业科技开发有限公司、德清乾龙建设发展有限公司、浙江德清通航机场管理有限公司的投资已经实现，将同一控制下企业合并被合并方合并日净资产 277,149.67 万元转出，将同一控制下合并前实现的留存收益中归属于母公司的部分自资本公积转入盈余公积转入盈余公积 4,755.66 万元，转入未分配利润 68,833.79 万元；导致资本公积-资本溢价减少 350,739.12 万元。3：2020 年度，德清乾源旅游开发有限公司收到无偿划入资产，导致资本公积-资本溢价增加 8.06 万元。

2021 年资本公积变动主要系 1：根据德国资办【2021】3 号文件，将部分固定资产无偿划转至德清联创现代农业科技开发有限公司，导致资本公积-其他资本公积增加 6.26 万元。2：将乾元镇东郊路 17 号房屋无偿划拨至德清县启通贸易发展有限公司，导致资本公积-其他资本公积增加 337.54 万元。3：根据德清县人民政府德政函【2021】42 号文件，无偿划入苗木资产，导致资本公积-其他资本公积增加 111,383.52 万元。4：根据德清县人民政府办公室【2021】60 号文件，将乾元镇房屋资产无偿划转至德清县乾龙建设发展有限公司，导致资本公积-其他资本公积增加 21,247.22 万元。5：2021 年 11 月，德清启点智能生态城建设发展有限公司吸收合并德清启航建设发展有限公司，导致资本公积-资本溢价减少 34,364.25 万元。6：2021 年度，德清乾龙建设发展有限公司收到财政拨款资金，导致资本公积-其他资本公积增加 25,450.00 万元。7：2021 年度，德清启点智能生态城建设发展有限公司收到财政拨款资金，导致资本公积-其他资本公积增加 84,555.00 元。8：2021 年度，浙江德清通航机场管理有限公司收到财政拨款资金，导致资本公积-其他资本公积增加 1,200.00 万元。

3、其他综合收益

截至 2022 年 9 月末，发行人其他综合收益为 24,346.28 万元，占所有者权益比重为 2.64%，系发行人将投资性房地产从成本法转变为按公允价值法计量所

致。

4、盈余公积

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人盈余公积分别为803.48万元、1,305.60万元、1,859.56万元和1,859.56万元，占所有者权益比重分别为0.22%、0.32%、0.26%和0.20%。

5、未分配利润

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人未分配利润分别为2,661.39万元、7,867.28万元、43,172.60万元和43,593.92万元，占所有者权益比重分别为0.74%、1.93%、6.07%和4.73%。由于同一控制导致的合并范围变更，2019年度影响上期期初未分配利润-555.43万元，2020年度影响上期期初未分配利润3,460.23万元。2021年度发行人吸收合并德清启航建设发展有限公司，影响期末未分配利润29,546.60万元。由于会计政策变更，2021年度影响上期期初未分配利润-1,096.36万元。

（四）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量指标如下：

发行人最近三年及一期现金流量指标

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量净额	-126,323.08	-24,304.10	-33,369.67	-83,845.95
投资活动产生的现金流量净额	-9,341.75	-69,961.39	-23,954.35	-26,309.23
筹资活动产生的现金流量净额	191,774.33	120,508.70	58,486.45	92,082.88
现金及现金等价物净增加额	56,109.49	26,243.21	1,162.43	-18,072.30

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-83,845.95万元、-33,369.67万元、-24,304.10万元和-126,323.08万元。发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人土地平整业务和代建工程业务前期投入较大，且前两年未进行结算，导致经营性现金流出大于流入，目前资本支出已放缓，项目已陆续开始结算回款，预计发行人经营性现金流量净额将逐步回正。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为219,639.90万元、184,581.43万元、137,328.34万元和161,090.42万元，近三年平均经营活动现金

流入为 180,516.56 万元，小于近三年有息负债支出均值，主要是由于发行人基础设施建设、土地整理等业务在建设阶段的经营性支出较多，项目完工移交结算较少，因此经营活动现金流入较少，不足以覆盖有息负债支出。

最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为205,108.72万元、105,815.97万元、41,468.24万元和162,020.81万元，分别占经营活动现金流出67.58%、48.55%、25.66%和56.37%，近三年平均支付其他与经营活动有关的现金为 117,464.31 万元，占近三年平均经营活动现金流出 51.59%。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-26,309.23 万元、-23,954.35 万元、-69,961.39 万元和-9,341.75 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人近年来购置固定资产支付的现金较多所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 92,082.88 万元、58,486.45万元、120,508.70万元和191,774.33万元，近三年及一期筹资活动产生的现金流量净额为正主要系发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主要负责莫干山高新区内智能生态城和通用航空产业园两个主要子园区以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，并同时从事贸易业务。由于土地开发整理业务和基础设施建设业务前期投入较多，故发行人筹资活动产生的现金流入会随着项目资金建设需求调整。

六、发行人有息债务情况

（一）有息债务情况

截至2021年末和2022年9月末，发行人有息债务余额为718,227.94万元和835,193.17万元，其中短期借款余额为 62,787.66 万元和 110,650.48 万元，占比8.74%和 13.25%；一年内到期的非流动负债余额为254,887.20万元和192,135.14万元，占比35.49%和23.00%；长期借款余额为378,559.08万元和532,407.55万元，占比52.71%和63.75%；其他非流动负债余额为21,994.00万元和0.00万元，占比3.06%和0.00%，具体明细如下所示：

截至2022年9月末发行人有息债务构成

单位：万元

序号	2022 年 9 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	110,650.48	13.25%
一年内到期的非流动负债	192,135.14	23.00%
长期借款	532,407.55	63.75%
其他非流动负债	-	-
合计	**835,193.17**	100.00%

（二）有息债务期限结构

截至 2022 年 9 月末发行人有息负债的期限结构

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后	合计
银行贷款	10,000.00	122,668.00	-	47,500.00	-	12,750.00	18,500.00	325,250.00	536,668.00
信托融资	-	11,562.00	10,000.00	-	-	-	-	-	21,562.00
租赁融资	3,177.04	65,182.37	37,279.57	124,040.31	-	-	-	-	229,679.29
其他融资	1,312.00	45,971.88	-	-	-	-	-	-	47,283.88
合计	**14,489.04**	**245,384.25**	**47,279.57**	**171,540.31**	**-**	**12,750.00**	**18,500.00**	**325,250.00**	**835,193.17**

（三）信用融资与担保融资的结构

截至 2022 年 9 月末发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

借款类别	短期借款	长期借款（含一年内到期）	其他非流动负债（含一年内到期）	合计
信用借款	-	-	-	-
质押借款	14,900.00	17,000.00	-	31,900.00
保证借款	82,725.58	348,018.55	53,556.00	484,300.13
抵押及保证借款	13,000.00	269,681.04	-	282,681.04
质押及保证借款	-	35,000.00	-	35,000.00
小计	**110,625.58**	**669,699.59**	**53,556.00**	**833,881.17**
应付利息	1,312.00			1,312.00
合计	-			**835,193.17**

七、发行人关联交易情况分析

（一）关联方

1、发行人控股股东和实际控制人

截至2021年末，发行人的控股股东为湖州莫干山高新集团有限公司，实际控制人为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会。

2、发行人全资和控股子公司

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共十家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本（万元）	营业范围	持股比例（%）		成立时间
				直接	间接	
1	浙江德清通航机场管理有限公司	51,000.00	许可项目：民用机场经营；各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；办公设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；创业空间服务；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；金属材料销售(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)	100.00		2012-10-30
2	德清莫干山机场管理有限公司	3,000.00	机场管理，经营性通用航空业务，通用航空地面服务保障体系建设与管理，航空信息技术咨询，物业管理，广告设计、制作，国内广告代理，户外广告发布，自有房屋租赁，会议及展览服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100.00	2018-08-21
3	德清乾龙建设发展有限公司	36,000.00	村镇建设及基础设施建设及管理，资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑材料销售，沥青、混凝土销售，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00		2010-05-07
4	德清乾源旅游开发有限公司	20,000.00	乾元镇旅游项目开发，投资管理，景区公共服务设施建设、管理，旅游项目信息咨询服务（除旅行社业务），文化休闲项目开发、策划，		100.00	2011-08-26

			乾元镇新农村建设项目的开发建设投资、土地开发和综合利用，村镇基础设施建设开发，建筑材料销售，市政工程施工，园林绿化工程设计、施工及园林绿化养护服务，房屋租赁的居间、代理、行纪。（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）			
5	德清联创现代农业科技开发有限公司	10,000.00	农业技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；谷物及其他作物、蔬菜、园艺作物、水果种植(除苗木)销售；初级食用农产品冷藏、销售服务；园林景观工程、园林绿化工程设计、施工及养护服务，土地开发和综合利用（凭资质经营），农业园区开发建设；保洁服务，物业管理，绿化养护，卫生设施维修；室内水电安装，日用品零售，建筑垃圾（渣土、污泥）清运，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务。（以公司登记机关核定的经营范围为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00		2012-08-03
6	德清县新农村投资开发有限公司	10,000.00	新农村建设项目投资、开发，土地整理，物业管理，保洁服务，绿化养护，休闲观光，旅游项目开发，房屋建筑工程施工（以上范围凭资质经营），自有房屋租赁，初级食用农产品销售	100.00		2013-07-05
7	德清启晟劳务有限公司	1,000.00	一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）(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：劳务派遣服务；建筑劳务分包(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)。	100.00		2021-05-11
8	德清康创城市科技有限公司	500.00	一般项目：软件开发；网络技术服务；信息技术咨询服务；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：城市生活垃圾经营性服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)	100.00		2020-07-31

9	德清县启通贸易发展有限公司	10,000.00	一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；五金产品零售；金属材料销售；电子产品销售；礼品花卉销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；塑料制品销售；家用电器销售；化妆品批发；机械设备销售；机械设备租赁；供应链管理服务(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)	100.00		2020-10-28
10	启城（湖州）置业有限公司	10,000.00	许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：房地产经纪；住房租赁(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)	51.00		2021-07-12

3、发行人合营、联营企业

截至2021年末，发行人有两家重要的合营企业或联营企业公司，具体情况如下所示：

企业名称	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
		直接	间接	
德清经济开发区市政服务有限公司	市政养护、绿化养护、卫生保洁、物业管理，石料、树木（除苗木）、建筑材料销售，室内外装饰工程、市政公用工程、城市园林绿化工程、房屋建筑工程施工，土石方工程设计、施工。（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）	49.00		权益法
浙江德清盛邦供应链管理有限公司	一般项目：供应链管理服务；园区管理服务；国内集装箱货物运输代理；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内货物运输代理；总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；从事国际集装箱船、普通货船运输；无船承运业务；道路货物运输站经营；运输货物打包服务；国际货物运输代理；装卸搬运；物联网技术研发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空运输货物打包服务；海上国际货物运输代理；物联网技术服务；物业管理；企业总部管理；企业管理(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)。许可项目：保税物流中心经营；公共航空运输；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（含危险货物）；货物进出口；水路危险货物运输；道路货物运输（网络货运）；国际道路货物运		25.00	权益法

	输；水路普通货物运输；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；出口监管仓库经营；国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；进出口代理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)			

4、发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
德清恒丰建设发展有限公司	受同一控制方控制
德清恒创建设发展有限公司	受同一控制方控制
德清同创建设发展有限公司	受同一控制方控制
德清经济开发区市政服务有限公司	受同一控制方控制
德清智创产业园建设发展有限公司	受同一控制方控制

（二）定价依据

发行人与关联公司的所有交易参照市场价格经双方协商确定。发行人与关联企业之间不可避免的关联交易，按一般市场的经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待，并遵照公平、公正的市场原则进行。发行人同关联方之间交易的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，则由双方协商定价。

（三）关联交易情况

1、购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2021年度	2020年度	2019年度
德清恒丰建设发展有限公司	房屋	13,756,781.00	21,970,310.00	681,192,909.00
湖州莫干山高新集团有限公司	工程项目	180,255,293.04		

2、关联方应收款项

截至2021年12月31日，发行人与关联方的应收款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2021年12月31日
应收账款	湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会	86.10
其他应收款	德清恒丰建设发展有限公司	1,618.43
其他应收款	德清经济开发区市政服务有限公司	11,325.16
其他应收款	湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会	92,649.75
其他应收款	德清恒创建设发展有限公司	-
其他应收款	德清同创建设发展有限公司	1,122.13

其他应收款	湖州莫干山高新集团有限公司	-
其他应收款	德清经济开发区建设发展有限公司	-
其他应收款	德清智创产业园建设发展有限公司	-
合计		**106,801.57**

3、关联方应付款项

截至2021年12月31日，发行人与关联方的应付款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2021年12月31日
应付账款	湖州莫干山高新集团有限公司	2,147.83
其他应付款	湖州莫干山高新集团有限公司	415,200.36
其他应付款	德清启航建设发展有限公司	-
合计		**417,348.19**

八、或有事项

（一）对外担保

对外担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保到期日
1	德清乾龙建设发展有限公司	德清恒丰建设发展有限公司	14,700.00	2035/12/31
2	德清乾龙建设发展有限公司	德清康乾建设发展有限公司	3,750.00	2022/10/08
3	德清启点智能生态城建设有限公司	德清东新智谷建设开发有限公司	4,250.00	2023/06/21
4	德清启点智能生态城建设有限公司	德清县钟管镇辉山水务有限公司	4,250.00	2023/06/21
5	德清启点智能生态城建设有限公司	德清县恒丰污水处理有限公司	500.00	2023/08/01
6	德清启点智能生态城建设有限公司	德清东新智谷建设开发有限公司	4,750.00	2024/11/20
合计			**32,200.00**	

截至2022年9月末，发行人对外担保余额为32,200.00万元，发行人对外担保企业全部为德清县国有企业，被担保公司经营情况较好，代偿风险较低，对发行人经营活动及偿债能力影响有限。截至2022年9月末，上述公司不存在重大的信用违约事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

九、受限资产情况

截至2022年9月30日，发行人受限资产合计144,513.25万元，占2022年9月末资产总额6.42%。发行人受限资产主要系自身融资抵押所致，具体情况如下表：

截至2022年9月末发行人受限资产明细情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,000.00	借款质押、保证金质押
存货	61,778.18	借款抵押
在建工程	21,577.72	借款抵押
投资性房地产	46,157.34	借款抵押
合计	**144,513.25**	

第六节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）发行人报告期内历史主体评级情况

报告期内，发行人主体评级均为AA。

（二）本期债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，AAA等级表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级报告摘要

1、评级观点

德清县是全国综合实力百强县市之一，工业及旅游业基础较好；近年来，依托于较为显著的区位优势及联合国世界地理信息大会红利效应，德清县经济总量保持增长，区域综合实力不断提升。2021年以来，德清县经济在常态化疫情防控下实现良好的恢复性增长态势，但受宏观经济及房地产严调控政策等因素的影响，全县房地产及土地市场存在一定下行压力。莫干山高新区已形成地理信息、生物医药、通用航空、高端装备制造、新型建材等为主的特色产业，近年来园区经济保持发展，随着区域建设的推进，园区实力有望实现进一步的提升。

该公司为莫干山高新集团全资子公司，实际控制人为莫干山高新区管委会，产权结构清晰。公司建立了较为健全的法人治理结构，根据业务管理需求设置了相应组织架构；自成立以来，公司逐步完善管理制度，可基本满足公司日常经营管理需要。

该公司主要负责莫干山高新区中智能生态城、通航产业园以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发等业务。公司营业收入主要来自土地开发整理、委托代建和物资销售，2021年上述业务收入规模均有下降。公司已整理待出让土地规模较大，后续可提供一定规模的现金流入，但受区域

土地市场景气度及政府供地安排影响存在不确定性；基础设施建设业务在建及拟建项目仍有一定投资规模，面临一定投融资压力；产业园区开发项目目前主要处于建设阶段，计划以项目租售实现资金平衡，存在较大投融资压力及经营风险；贸易业务对营业收入形成一定补充，但盈利能力仍较弱。随业务开展及吸收合并启航建设，2021 年公司负债规模大幅扩张；公司刚性债务中短期债务占比高，且货币资金储备有限，持续面临较大的即期债务偿付压力；同时，融资租赁等非标类融资规模较大，整体融资结构有待改善。公司土地开发整理、基础设施建设业务资金回笼较为滞后，自营项目投资规模较大，非筹资性现金流持续呈净流出状态，无法对即期债务偿付形成有效保障。公司资产中存货及应收往来款占比高，回收时点存在不确定性，资产流动性一般。公司净利润实现对政府补助依赖较大。

中投保提供的担保进一步增强了本期债券的安全性。

2、优势

（1）较好的外部环境。德清县是全国综合实力百强县市之一，区位优势较显著，区域综合实力不断提升；近年来，莫干山高新区保持稳定发展，已形成以地理信息、生物医药、通用航空、高端装备制造、新型建材等为主的特色产业，区域经济发展具有一定潜力，可以为德清启点业务开展提供较好的外部环境。

（2）业务地位较突出。德清启点作为莫干山高新区园区开发建设的主要主体之一，主要负责智能生态城、通航产业园以及乾元镇区域的土地开发整理、基础设施建设和产业园区开发，业务地位较突出，可在资金注入、资产划拨及政府补助等方面获得股东及当地政府较大力度的支持。

（3）有效信用增进措施。中投保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于提升本期债券到期偿付安全性。

3、关注

（1）即期债务偿付压力。2021年德清启点债务规模大幅扩张，债务负担较重，其中短期刚性债务占比高，而货币资金储备有限，面临较大的即期债务偿付压力。

（2）投融资压力较大。德清启点在建及拟建项目投资规模大，公司投融资

压力较大。

（3）资金占用。德清启点资产中以项目开发成本为主的存货及应收往来款占比高，资金占用规模较大，回收时点存在不确定性。

（4）产业园区开发业务经营风险。德清启点产业园区开发业务投资规模大，未来主要通过物业租售实现资金回笼，收益实现受区域房地产市场及招商引资等因素影响较大，存在一定经营风险。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪资信评估投资服务有限公司相应事项并提供相应资料。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人及其子公司授信情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2022年9月末，发行人共在各家银行获得授信额度为人民币727,668.00万元，尚未使用授信额度为人民币107,750.00万元。

2022年9月末发行人所获授信额度及使用情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行德清支行	148,000.00	148,000.00	0.00
农业银行德清支行	230,000.00	170,000.00	60,000.00
交通银行德清支行	50,000.00	50,000.00	0.00
农发银行德清支行	59,000.00	20,250.00	38,750.00
宁波银行德清支行	35,000.00	28,000.00	7,000.00
浦发银行德清支行	15,000.00	15,000.00	0.00
南京银行杭州分行	18,000.00	18,000.00	0.00
德清农商银行	10,900.00	10,900.00	0.00
华夏银行德清支行	5,000.00	5,000.00	0.00
中信银行德清支行	20,000.00	20,000.00	0.00
国家开发银行	40,000.00	40,000.00	0.00
兴业银行德清支行	22,400.00	22,400.00	0.00
湖商村镇银行	500.00	500.00	0.00
稠州银行德清支行	2,000.00	0.00	2,000.00
杭州银行德清支行	71,868.00	71,868.00	0.00
合计	**727,668.00**	**619,918.00**	**107,750.00**

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司近三年及一期无债务违约记录。

四、发行人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，发行人及并表子公司无已发行尚未兑付的债券。

五、其他与发行人有关的信用情况

无。

第七节 担保情况

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

（一）基本情况简介

公司名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

法定代表人：段文务

成立时间：1993年12月4日

注册资本：450,000.00万元

公司类型：中央国有企业

公司经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务。监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金投资、投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围设置国家专项规定管理的按有关规定办理。

担保人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至2021年末，担保人总资产为262.56亿元，净资产为111.35亿元。2021年度担保人实现营业收入23.81亿元，净利润8.07亿元。

截至2022年6月末，担保人总资产为266.35亿元，净资产为106.83亿元。2022年1-6月担保人实现营业收入7.62亿元，净利润2.41亿元。

（二）担保人股权结构情况

前十大股东名称	持股比例
国家开发投资集团有限公司	48.93%

前十大股东名称	持股比例
中信资本担保投资有限公司	11.14%
建银国际金鼎投资（天津）有限公司	11.05%
鼎晖嘉德（中国）有限公司	10.00%
新政投	7.62%
中信证券投资有限公司	4.23%
孙晨	1.00%
宁波华舆股权投资合伙企业（有限合伙）	0.89%
上海义信投资管理有限公司	0.87%
曾慧芳	0.60%

（三）担保人业务情况

1、商业模式

公司是国内首家全国性专业担保机构。资本实力、风控技术、信用能力、品牌价值是公司的核心资源。经过二十余年的发展，公司形成了较为稳定的担保市场份额、业务体系和客户群体，取得了国内外业界认可的优秀业绩，在中国担保业始终保持领先优势。报告期内，中诚信、联合资信、大公国际等评级机构给予公司长期主体信用等级 AAA。截至 2021 年末，公司获得主要合作银行综合授信额度 1,310 亿元。

公司的主要业务为担保业务，包括融资性担保和非融资性担保等。除担保主业外，公司亦开展部分投资业务。投资业务采取谨慎的投资策略和投资组合管理，为担保主业的持续健康发展提供了有力支撑和保障。盈利模式方面，就融资性担保业务而言，其收入来源主要是担保客户获得融资后向担保客户收取的担保费。就非融资性担保业务而言，公司主要通过节省被担保人的保证金占用成本来获取担保费。同时，公司通过运用自身高等级信用评级及雄厚的资本实力为客户提供增信服务，收取增信费。就投资业务而言，公司主要以投保结合模式，按照担保业务理念和严格流程承做项目，在风险可控的基础上提高项目综合收益率。公司积极拓展财务顾问、资产管理等业务品种，为客户提供综合信用解决方案。公司亦适应金融科技等新型金融业态发展趋势，为客户提供增值服务，提升客户价值。

2、行业信息

1）融资担保行业

政策与监管环境方面，近年政府及监管部门日益重视担保行业规范、健康、

持续的发展，出台了一系列相关政策规范并支持融资担保机构经营，鼓励并引导融资担保公司为“三农”及小微企业服务，促进担保行业合法合规、健康发展。

2017年至2018年，《融资担保公司监督管理条例》（国令第683号）及四项配套制度正式施行，明确了融资担保公司的监督管理体系，强化了融资担保公司在支持普惠金融、降低社会融资成本方面的地位，旨在促进融资担保公司依法合规经营，维护融资担保市场秩序，防范融资担保业务风险，为行业持续健康发展提供了政策指导、行动指南和制度保障。

2018年7月，财政部联合商业银行共同发起的国家融资担保基金注册成立，以再担保等方式与融资担保公司一起、层层分散融资担保业务风险，并带动各方资金扶持小微企业、“三农”和创业创新，着力缓解小微企业、“三农”等普惠领域融资难、融资贵问题，支持战略性新兴产业的发展。

2019年2月，《关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》（国办发〔2019〕6号文）发布，进一步推进国家融资担保基金与省级平台共建担保体系，解决小微企业和“三农”融资难的问题。2020年7月，国家融资担保基金联合7家银行发文推进银担“总对总”批量担保业务合作，有效加强银担合作、完善风险分担补偿机制，提升融资担保机构承保能力和抗风险能力。2021年4月，各地方政府督促落实央行关于《地方金融组织统计制度（试行）》的各项要求，融资担保行业监管依然保持趋严态势，从政策趋严转向日常监管报送数据趋严，标志着行业监管已进入事前、事中、事后的全面监管状态。2021年12月，全国政府性融资担保数字化平台上线启动，全国政府性融资担保行业开启了向数字化、智能化跨越迈进的新时代。

我国融资担保行业经过近30年的发展，已经具备专业化的信用增级和风险管理能力，在解决实体经济融资难的同时，为企业节约了融资成本，也为优化市场资源配置作出了积极贡献。与此同时，疫情常态化以及国际形势复杂多变对担保行业提出了巨大挑战，担保机构需要不断提升风险管理能力，强化科技赋能，加快业务创新和转型发展。

2）资产管理行业

2018年4月，中国人民银行等四部委联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称“资管新规”）及相关细则，对资产管理业务进

行更严格的监管，行业顶层架构改变、整体布局重构。2020 年 7 月，考虑到疫情对经济金融带来的冲击，为平稳推动资管新规实施和资管业务规范转型，为金融机构培育规范的资管产品提供宽松的环境，中国人民银行会同相关部委适当延长了资管新规过渡期。资管机构应利用这一机会，进一步提升新产品投研和创新能力，加强长期资金培育，加大资管产品对各类合规资产的配置力度，围绕服务实体、严控风险的原则，找准战略定位，打造专有核心竞争力。

2021 年是资管新规过渡期的最后一年，资管行业净值化转型进入最后阶段，随着整改最后期限临近，按照“去通道、去杠杆；标准化、去非标；净值化、破刚兑”的整体原则，不断加强存量业务的整改和新产品的规范。2021 年 1 月 8 日，证监会发布《关于加强私募投资基金监管的若干规定》（以下简称“若干规定”），重申和细化私募基金监管的底线要求，让私募行业真正回归“私募”和“投资”的本源。若干规定对私募基金管理人设立、私募基金销售、私募基金投资及运作进行规范，相关要点及过渡期安排将给私募基金管理人及私募基金带来诸多变化和影响。

3）金融科技行业

新冠肺炎疫情所带来的冲击，加速推动了传统金融机构的数字化转型进程，由大数据、区块链、人工智能等数字科技发展带动的金融科技创新将会有更多的应用落地，催生新业态、新模式发展，为金融与科技深度融合提供支持。随着金融科技的蓬勃发展和广泛应用，数字化转型逐渐成为行业共识。从业务运营层面看，金融服务近年来涌现的各种数字化场景和生态，为担保机构进行业务创新和模式创新提供了更多机会和空间。从提升效率角度看，线上化、批量化业务发展催生了海量数据，在人员、资本有限的情况下，担保机构急需通过数字技术重塑服务和审批流程，提升运营效率，在做大担保规模的同时满足动态监管需要。从风险管控角度看，传统风控方式已难以完全支撑担保机构线上业务扩展的需求，需要借助大数据和人工智能等新技术对传统风控模式进行智能化和标准化改造。

综上，面对疫情及复杂经济形势，中投保将始终以加强风险防控为前提，秉承“为国而担，为企增信，为社会建体系”的使命，坚持“成为以信用增进为特色的国内一流的综合投融资服务集成商”的发展愿景，着力打造“担保增信为主

体、资管投资和金融科技为两翼”的“一体两翼”业务架构。公司将进一步规范经营，防控风险，推进产品和服务创新转型，加强公司业务基础建设，推进数字化转型，努力构建与市场相适应的体制和机制，不断增强公司发展的比较优势和可持续发展能力。

（四）担保人主要财务情况

1、资产负债结构分析

项目	本期期末金额（万元）	占总资产的比重
货币资金	275,719.04	10.50%
定期存款	438,390.73	16.70%
交易性金融资产	980,485.84	37.34%
其他债权投资	284,180.79	10.82%
未到期责任准备金	91,812.81	3.50%

2021年末，担保人货币资金为275,719.04万元，较上年末增加122.02%，定期存款为438,390.73万元，较上年末减少42.19%，主要原因是考虑资金安全及收益性，对资金配置结构进行调整。

2021年末，担保人交易性金融资产为980,485.84万元，较上年末增加17.46%，主要原因是增加了理财资产的配置。

2021年末，担保人其他债权投资为284,180.79万元，较上年末增加17.45%，主要原因是增加高评级债券资产的配置。

2021年末，担保人未到期责任准备金为91,812.81万元，较上年末增加147.77%，主要原因是新增担保业务规模显著上升，计提未到期责任准备金。

2、营业情况分析

1）利润构成

项目	2021年度	
	金额（万元）	占营业收入的比重
已赚保费	44,495.59	18.69%
投资收益	119,858.76	50.34%
公允价值变动收益	21,971.66	9.23%
资产处置收益	3,202.31	1.35%
汇兑收益	28,980.83	12.17%
其他收益	1,364.45	0.57%
其他业务收入	18,214.37	7.65%
营业收入	**238,087.96**	**100.00%**
赔付支出	-	-
提取担保赔偿准备金	18,269.39	7.67%
分保费用	-	-

项目	2021年度	
	金额（万元）	占营业收入的比重
税金及附加	1,562.03	0.66%
业务及管理费用	37,908.67	15.92%
研发费用	279.18	0.12%
其他业务成本	37,900.60	15.92%
其他资产减值损失	1,126.30	0.47%
信用减值损失	37,804.33	15.88%
营业成本	**134,850.50**	**56.64%**
营业外收入	41.19	0.02%
营业外支出	34.56	0.01%
利润总额	**103,244.09**	**43.36%**
所得税费用	22,497.02	9.45%
净利润	**80,747.07**	**33.91%**

2021年度，担保人已赚保费为44,495.59万元，较上年增加54.21%，主要原因是新增担保业务规模显著上升。

2021年度，担保人投资收益为119,858.76万元，较上年减少60.00%，主要原因是上年同期大额投资项目退出，同比本期投资收益减少。

2021年度，担保人汇兑收益为28,980.83万元，较上年增加506.87%，主要原因是公司承做的“京津冀区域大气污染防治中投保投融资促进项目”，使用亚洲开发银行主权贷款转贷资金，贷款币种为欧元，汇率变化导致汇兑损益变动较大。

2021年度，担保人营业成本为134,850.50万元，较上年减少48.98%，主要原因，一是基于公司金融资产投资状况，合理计提预期信用损失，较上年同期减少1.73亿元；二是上年同期受疫情影响，公司基于谨慎性原则计提大额担保赔偿准备金，本期疫情影响已成常态化，计提担保赔偿准备金同比下降；三是受益于公司平均带息负债规模下降，本期利息支出大幅减少；四是上年同期根据国家相关政策，一次性计提退休人员统筹外费用。

2021年度，担保人利润总额为103,244.09万元，较上年减少17.39%，主要原因是投资项目退出收益减少。

2）收入构成分析

收入类别	2021年金额（万元）	占比
融资担保业务	39,021.80	87.70%
其中：借款类担保	5,300.34	11.91%
发行债券担保	26,681.12	59.96%
其他融资担保	7,040.34	15.82%
非融资担保业务	5,473.78	12.30%

其中：投标担保	2,172.46	4.88%
工程履约担保	2,848.68	6.40%
诉讼保全担保	-	-
其他担保	452.64	1.02%
合计	**44,495.59**	**100.00%**

其中，借款类担保情况如下：

客户分类	在保余额（万元）	占比	在保户数	占比
小微企业	302,697.48	42.80%	488	0.86%
农户	281.98	0.04%	45	0.08%
其他客户	404,183.02	57.16%	55,988	99.06%
合计	**707,162.48**	-	**56,521**	**100.00%**

注：借款类担保业务期末在保户数中，企业法人495户，农户45户，个人55981户；企业类客户（包括企业法人及农户）中的小微企业及农户户数占比为98.70%。

其中，发行债券担保业务情况如下：

被担保人主体信用评级	在保余额（万元）	占比	在保户数	占比
AAA	17,000.00	0.44%	1	1.52%
AA+	1,004,800.00	25.82%	18	27.27%
AA	2,869,680.00	73.74%	47	71.21%
合计	**3,891,480.00**	-	**66**	**100.00%**

3）集中度情况

2021年度最大十家客户集中度明细如下：

序号	客户名称	收入金额（万元）	占比	担保余额（万元）	占比
1	平度市国有资产经营管理有限公司	895.61	2.01%	144,000.00	2.27%
2	深圳市世纪海翔投资集团有限公司	1,080.23	2.43%	142,500.00	2.25%
3	中投保信裕资产管理（北京）有限公司	353.77	0.80%	124,000.00	1.95%
4	海安城市动迁改造有限公司	1,326.31	2.98%	123,000.00	1.94%
5	荣成市经济开发投资有限公司	607.65	1.37%	120,000.00	1.89%
6	嵊州市投资控股有限公司	843.50	1.90%	102,000.00	1.61%
7	中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划(优先级)	-	-	101,542.68	1.60%
8	新沂市交通投资有限公司	611.51	1.37%	101,000.00	1.59%
9	寿光市城市建设投资开发有限公司	618.25	1.39%	100,000.00	1.58%
10	广饶县经济发展投资集团有限公司	864.93	1.94%	100,000.00	1.58%
合计		**7,201.76**	**16.19%**	**1,158,042.68**	**18.26%**

注：1.根据融担条例配套制度《融资担保责任余额计量办法》的规定，结合分保安排，上述客户承保金额均满足监管合规要求。

2.“中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划（优先级）”项目，应收保费暂未实收到账。

2021年度行业集中度情况如下：

行业分类	收入金额（万元）	占比	担保余额（万元）	占比
水利、环境和公共设施管理业	12,540.69	28.18%	1,668,158.23	26.29%
建筑业	6,496.27	14.60%	1,438,115.93	22.66%
租赁和商务服务业	4,675.78	10.51%	966,439.20	15.23%

合计	**23,712.74**	**53.29%**	**4,072,713.35**	**64.18%**

2021年度地域集中度情况如下：

地域分类	收入金额（万元）	占比	担保余额（万元）	占比
江苏省	12,404.71	27.88%	1,703,702.37	26.85%
山东省	6,042.30	13.58%	1,166,729.80	18.38%
北京市	7,568.14	17.01%	595,666.11	9.39%
合计	**26,015.16**	**58.47%**	**3,466,098.28**	**54.62%**

公司担保业务多分布于经济发达、财政实力较强的地区；根据融担条例配套制度《融资担保责任余额计量办法》的规定，结合分保安排，公司客户承保金额均满足监管合规要求，公司单一客户集中度较低。整体看，公司业务多元化发展，展业地区趋于均衡，公司业务集中度较以往年度呈下降趋势，分布较为合理。

3、现金流量状况

项目	2021年金额（万元）
经营活动产生的现金流量净额	36,982.58
投资活动产生的现金流量净额	-100,480.83
筹资活动产生的现金流量净额	-78,738.96

2021年度，担保人经营活动产生的现金流量净额较上年增加6.23亿元，主要原因是新增担保业务规模显著上升，担保业务收入产生的现金增加。

2021年度，担保人投资活动产生的现金流量净额较上年减少36.98亿元，主要原因是公司结合市场情况，对资金配置进行结构调整，增加理财类投资、高评级债券等资产配置。

2021年度，担保人筹资活动产生的现金流量净额较上年增加18.01亿元，主要原因是本期中投保及子公司新发行债券13.8亿，偿还债务规模小于上年同期。

（五）担保人信用状况

中诚信、联合资信、大公国际等机构均给予中国投融资担保股份有限公司AAA的主体信用等级，评级展望为稳定，该级别反映了中国投融资担保股份有限公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

截至2021年末，中国投融资担保股份有限公司获得主要合作银行综合授信额度1,310亿元。

（六）最近一期末累计对外担保的余额及其占净资产的比例

截至2021年末，担保人的累计对外担保余额为6,351,041.49万元，占其2021年末经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为570.45%。

（七）其他情况说明

1、关于最近一期末融资性担保责任余额和融资性担保业务放大倍数的说明

根据四项配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定，融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。由于融资性担保业务放大倍数＝融资性担保责任余额／净资产，故融资性担保业务放大倍数不得超过10倍。根据《补充规定》第三条，在计算净资产时，应根据融资担保公司非合并财务报表计算。根据四项配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十八条规定，融资担保公司计算本办法第十五条、第十六条规定的融资担保放大倍数和集中度时，应当在净资产中扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资。

截至2021年末，中投保融资性担保责任余额为471.03亿元，母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）为95.32亿元，融资性担保业务放大倍数为4.94。截至2022年6月末，中投保融资性担保责任余额为512.35亿元，母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）为94.06亿元，融资性担保业务放大倍数为5.45。本期债券发行前和发行后，中投保融资性担保责任余额未超过净资产的10倍，符合上述监管指标要求。

2、关于担保集中度的说明

根据《条例》第十六条规定，融资担保公司对同一被担保人的担保责任余额与融资担保公司净资产比例不得超过10%，对同一被担保人及其关联方的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过15%。根据四项配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十六条规定，对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款集中度时，责任余额按照在保余额的60%计算。

根据中投保2021年末净资产计算，中投保对主体信用评级AA级以上的发行债券担保提供担保时，对同一被担保人的担保责任余额指标为：

净资产（减扣除项）*10%/0.6=95.32亿*10%/0.6=15.89亿。

本期债券担保金额为不超过 5 亿元，计算集中度时本期债券担保责任余额=5 亿元*60%=3 亿元，占中投保 2021 年末母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）的比例为 3.15%，未超过 10%。截至目前，中投保对发行人关联方德清联创科技新城建设有限公司发行的 2021 年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券(21 德清联创债 01)担保责任余额为 8.5 亿元。计算集中度时该期债券担保责任余额=8.5 亿元*60%=5.1 亿元，占中投保 2021 年末母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）的比例为 5.35%，因此，中投保对发行人及其关联方的担保责任余额合计占中投保 2021 年末母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）的比例为 3.15%+5.35%=8.50%，未超过 15%，满足上述集中度指标要求。

综上所述，中投保作为本期债券担保人，融资性担保责任余额和担保集中度等业务指标均符合《融资担保公司监督管理条例》、《四项配套制度》和《补充规定》的相关监管要求。

二、担保函/担保合同的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

担保人仅对由华泰联合证券有限责任公司主承销的、面向合格投资者公开发行的“2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券”，即发行总金额为人民币 50,000.00 万元、期限 7 年的本期债券提供担保（在上述金额和期限内，最终以发行人和主承销商公开披露的发行结果公告为准）。

（二）被担保的债券利率、还本付息方式

本期债券票面利率由发行人与主承销商根据市场询价结果协商一致后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。每年付息一次，附本金提前偿还条款，在本期债券存续期内的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，不计复利，年度付息款项付息日起不另计利息，到

期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（三）债券的到期日

本担保函项下担保的债券到期日为本期债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

（四）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（五）保证责任的承担

在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人偿债资金专户余额不足以支付债券当年应付本金和利息，担保人应主动承担担保责任，将代偿资金划入债权代理人或本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

（六）保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金（发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于保证范围）、实现债权的费用（律师费除外）和其他应支付的费用。

（七）保证的期间

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

（八）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或本期债券持有人及其代

理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（九）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让给第三人的，担保人在本担保函第六条规定的范围内继续承担保证责任。

（十）担保函的生效

本担保函自签定之日生效，在本担保函第七条规定的保证期间内不得变更或撤销。但如截至2023年12月31日前本期债券仍未发行成功的，则届时本担保函将自动失效。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《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债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》，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《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

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》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规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。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《德清启点智能生态城建设发展有限公司信息披露制度》。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 2 个工作日前，通过上海证券交易所和银行间债券市场网站披露如下文件：

（一）企业最近三年经审计的财务报告；

（二）募集说明书；

（三）信用评级报告；

（四）国家发改要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过上海证券交易所等网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业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；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管

理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

第十节 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（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到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以票面利率的1.5倍计算。

（三）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，可能影响到金融市场稳定的事件。在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（四）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、舆情监测与管理。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，可依据中国法律按照诉讼或司法程序向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（九）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。

二、持有人会议机制

为保证本次债券全体持有人的合法权益，发行人委托华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债权代理人，为本次债券制定《债券持有人会议规则》。凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》中的安排。

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》的全文。

下文中“本规则”指发行人德清启点智能生态城建设发展有限公司和债权代理人华泰联合证券有限责任公司签订的《债券持有人会议规则》。

（一）总则

1.1 为规范 2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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》《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。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、公告费、律师费等由发行人自行承担。本规则、债券债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

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，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行债权代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、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容

（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

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 1%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人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）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表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；

d.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；

e.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；

f.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；

g.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；

h.本期债券存续期内，发行人违反债券债权代理协议项下的陈述与保证、未能按照规定或约定履行信息披露义务、通知义务、信用风险管理职责等义务与职责以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生重大不利影响，且一直持续【二十（20）】个连续工作日仍未得到纠正；

i.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。

（三）债券持有人会议的筹备

第一节会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

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，债权代理人原则上应于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%】以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提议人”）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

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

3.1.3 债权代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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，债权代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。

第二节议案的提出与修改

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，债权代理人、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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（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 债权代理人、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，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）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，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权债权代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.特别授权债权代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.授权债权代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。

第三节会议的通知、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。债权代理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

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

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

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

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，

可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 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。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 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、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

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

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 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。

3.3.8 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.本次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。

（四）债券持有人会议的召开及决议

第一节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 本期债券债权代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，形成有效的、切实可行的决议等。

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债权代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，也可以委托债权代理人、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 债权代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。

第二节 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。

第三节 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【二分之一】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债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

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，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

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

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。

（五）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债权代理人负责记录，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：

（一）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）；

（二）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；

（三）会议议程；

（四）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）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）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债权代理人保存。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，债券债权代理人不得拒绝。

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：

（一）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；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）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；

（四）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，债权代理人应当积极落实，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，债权代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债权代理人、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 债券持有人授权债权代理人提起、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，债权代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。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担。债券债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代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债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代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。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代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。

未委托债权代理人提起、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。

债权代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。

（六）特别约定

第一节 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。

前款所涉事项由债权代理人、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，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代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债权代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。

第二节 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，债权代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 5%的；

c.债券债权代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、债券债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，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.债权代理人、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议案内容的；

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、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代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债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代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，债权代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，债权代理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代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，债权代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。

（七）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；如与债券债权代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，应当向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十一节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债权代理人，且视作同意债权代理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》的全文置备于本公司与债券、权代理人的办公场所。

一、债权代理人

根据发行人与华泰联合证券签署的《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），华泰联合受聘担任本次债券的债权代理人。

本次债权代理人的联系方式如下：

债权代理人名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

联系人：杨金林、徐晨豪、杜政霖、蔡瑜

联系电话：021-20426486

传真：021-38966500

截至本募集说明书签署日，债权代理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债权代理职责的利害关系。

二、债权代理协议的主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请

查阅《债权代理协议》的全文。

下文中“甲方”指德清启点智能生态城建设发展有限公司，“乙方”指华泰联合证券有限责任公司，“本协议”指《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债权代理协议》。

（一）发行人的权利和义务

1.1 甲方依据法律、法规和《募集说明书》的规定享有各项权利、承担各项义务，按期足额支付本期企业债券的本金和利息及其他应付款项。

1.2 甲方应当履行《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

1.3 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》及其他相关法律法规、监管规则的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律法规允许的前提下，根据乙方需要，向乙方提供相关信息及证明文件。

1.4 在债券持有人会议选聘新债券债权代理人的情况下，甲方应该配合乙方及新债券债权代理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新债券债权代理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

1.5 甲方应该指定专人负责本期债券相关的事务。

1.6 甲方负责从债券登记结算机构取得债券持有人会议债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给乙方，并承担相应费用。

1.7 如果甲方发生以下任何事件，甲方应尽快并不晚于 3 个工作日内书面通知乙方:

1.7.1 甲方已经按照《募集说明书》的规定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

1.7.2 甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

1.7.3 甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期企业债券的利息和/或本金；

1.7.4 甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上

的重大损失；

1.7.5 甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

1.7.6 甲方发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大仲裁或诉讼；

1.7.7 本期债券被暂停交易；

1.7.8 本期债券的保证人或者担保物发生重大变化；

1.7.9 法律法规规定的其他情形。

1.8 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担，包括但不限于聘请律师、提起诉讼或仲裁、采取财产保全措施、处置担保财产等产生的费用。

（二）债权代理人的职责、权利和义务

2.1 乙方应当按照法律法规的规定以及本协议的约定履行管理义务。

2.2 乙方应持续关注甲方的资信状况，知悉甲方未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒甲方向债券持有人履行披露义务。

2.3 乙方应在本期债券存续期内勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

2.4 甲方不能偿还债务时，乙方应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与甲方整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

2.5 乙方应按照本协议、《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《2021 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

2.6 乙方应执行债券持有人会议决议，及时与甲方及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促甲方和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

2.7 乙方应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己

或任何其他第三方谋取利益。

2.8 乙方应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

2.9 乙方应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（三）债权代理人的变更

3.1 下列情况发生应变更债券债权代理人：

3.1.1 乙方不能按本协议的约定履行债券债权代理人义务；

3.1.2 乙方解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

3.1.3 乙方不再具备任职资格；

3.1.4 债券持有人会议决议变更债券债权代理人。

3.2 新任债券债权代理人与债券持有人不存在未披露的利益冲突。

3.3 单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的持有人要求变更债券债权代理人的，乙方应召集债券持有人会议审议解除乙方的债券债权代理人职责并聘请新的债券债权代理人，变更债券债权代理人的决议经代表出席该次债券持有人会议 50%以上有表决权的本期债券张数的持有人同意生效，甲方和乙方应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债券债权代理人有关的全部工作。

3.4 自债券持有人会议作出变更债券债权代理人决议之日起，原债券债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的乙方的权利和义务由新任债券债权代理人享有和承担，但新任债券债权代理人对原任债券债权代理人的违约行为不承担任何责任。

（四）违约责任

4.1 如果本协议任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担违约责任。

4.2 本协议任何一方违约，守约方有权依据《企业债券管理条例》和其他法律法规、《募集说明书》及本协议之规定追究违约方的违约责任。

第十二节 发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

（一）发行人

名称：德清启点智能生态城建设发展有限公司

住所：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803-2室

法定代表人：许兴才

联系电话：0572-8229363

传真：0572-8886171

经办人员：沈静

（二）主承销商/簿记管理人/债权代理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：广东省深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系电话：021-20426486

传真：021-38966500

经办人员：杨金林、徐晨豪、杜政霖、蔡瑜

（三）分销商

名称：星展证券（中国）有限公司

住所：上海市黄浦区中山东二路600号1幢29层

法定代表人：王戈

联系电话：021-38562888

传真：021-63151070

经办人员：卢君泽

（四）律师事务所

名称：北京金诚同达（南京）律师事务所

住所：南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园3栋12层

负责人：金文权

联系电话：025-8772 9999

传真：025-8772 9888

经办人员：解宇昊

（五）会计师事务所

名称：容城会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

经办人员：叶帮芬、李亚军

（六）信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

经办人员：陈茜、马青

（七）担保机构

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

法定代表人：段文务

联系电话：010-88822888

传真：010-68437040

经办人员：刘艳蕊、姜励伦

（八）登记、托管、结算机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系电话：010-88170745

传真：010-66061875

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

（九）企业债券申请上市或转让的场所

1、上海证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

2、银行间市场清算所股份有限公司

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市中山南路318号东方国际金融广场33-34层

总经理：谢众

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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

第十三节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等相关制度的有关规定，本公司符合发行本期债券的条件。

法定代表人或授权代表（签字）：

许兴才

许兴才

发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司

2023 年 3 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事（签字）：

许兴才　　沈静　　谢莉莉

发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司

2023 年 3 月 13 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事（签字）：

何良　　李霞　　丁岚

王晓红　　张军

发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司

2023 年 3 月 13 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

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

高级管理人员（不包括董事、监事）：

（无）

发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司

2023 年 3 月 13 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

项目负责人（签字）：

杨金林　　徐晨豪

法定代表人或授权代表人（签字）：

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2023 年 3 月 13 日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江　禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2023年1月1日至2023年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字） 江禹		被授权人（签字） 李洪涛	

授权日期：2022 年 12 月 28 日（加盖公章）

发行人律师声明

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

经办律师签字：

解宇昊　　陈　茜

负责人签字：

刘　微

律师事务所：北京金诚同达（南京）律师事务所

2023年3月3日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

叶帮芬

会计师事务所负责人（签字）：

肖厚发

会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年3月13日

关于审计机构签字注册会计师的说明

2022 年 4 月 27 日，本所作为德清启点智能生态城建设发展有限公司聘任的会计师事务所，出具了“容诚审字[2022]310Z0041 号”的《审计报告》，签字注册会计师为叶帮芬、李亚军。

截至本说明出具之日，李亚军已因个人原因离职，无法签署《2023 年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券募集说明书》的“会计师事务所声明”。

特此说明。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 3 月 13 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2023年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的《2023年德清启点智能生态城建设发展有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：马青　　钟士芹

[马青]　　[钟士芹]

评级机构负责人：丁豪樑

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2023 年 3 月 13 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署事宜。

委托期限：自签字之日起至 2022 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：

2022 年 6 月 30 日

第十四节 备查文件

一、备查文件

（一）国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文；

（二）本期债券的募集说明书及其摘要；

（三）发行人2019年度、2020年度和2021年度审计报告，以及2022年三季度未经审计的财务报表；

（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）北京金诚同达（南京）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）本期债券的债权代理协议；

（七）本期债券的债券持有人会议规则；

（八）本期债券的账户及资金监管协议；

（九）中国投融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址

（一）发行人：德清启点智能生态城建设发展有限公司

联系地址：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803-2室

联系人：沈静

电话：0572-8229363

传真：0572-8886171

（二）主承销商：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：上海市浦东新区东方路18号保利广场E座20楼

联系人：杨金林、徐晨豪、杜政霖、蔡瑜

电话：021-20426486

传真：021-38966500

投资者可通过上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本

募集说明书全文及上述备查文件。