
德清县恒达建设发展有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书、定期报告中“风险提示”、“风险因素”等有关章节内容。

涉及发行人关于“20 恒达”和“21 恒达”债券募投项目收益情况：截至 2022 年 12 月 31 日，发行人上述债券停车场募投项目收入归集合计金额为 2,213.33 万元，上述已归集停车费收入规模与《德清县城市停车场建设项目收益及现金流专项分析预测报告》预测的债券存续期第一年停车费收入 8,888.00 万元、第二年停车费收入 10,920.00 万元、第三年停车费收入 10,951.00 万元存在较大差异，主要受项目建设进度不及预期及经营环境变化影响。提醒投资人予以关注。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

公司/发行人	指	德清县恒达建设发展有限公司
19 恒达 01 担保人	指	德清县建设投资有限公司
19 德清债 01、19 德清 01、20 德清债 01、20 德清 01 担保人	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
20 恒达 01、21 恒达 01 担保人	指	德清县建设发展集团有限公司
实际控制人/县国资办	指	德清县人民政府国有资产监督管理办公室

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	德清县恒达建设发展有限公司
中文简称	德清恒达
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	吴来忠
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	150,000
注册地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
办公地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
办公地址的邮政编码	313200
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	李萍
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
电话	0572-8063903
传真	0572-8073889
电子信箱	719209231@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：德清县建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：德清县人民政府国有资产监督管理办公室

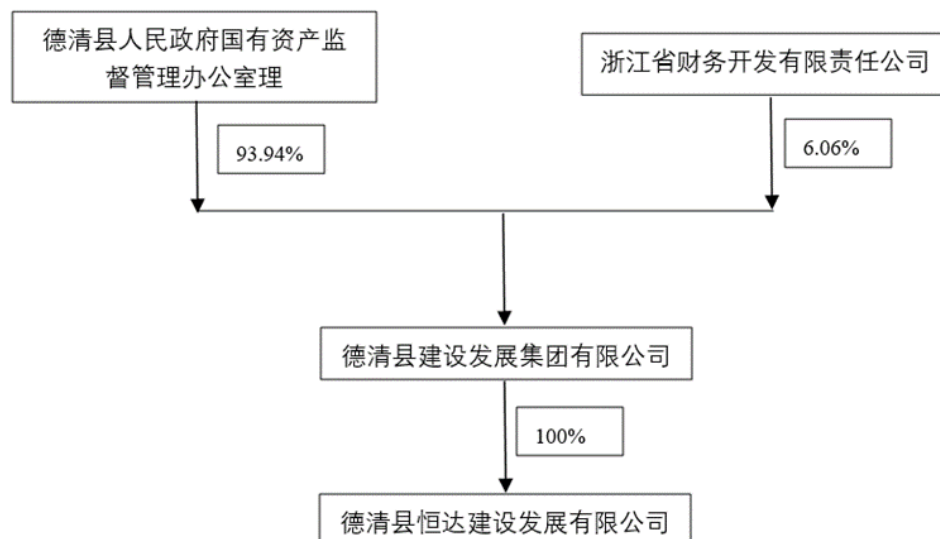
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末，控股股东对发行人的持股比例为 100%，不存在股权受限情形。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末，控股股东对发行人的持股比例为 93.94%，不存在股权受限情形。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	胡家俊	副董事长【退出】	董事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
董事	沈鑫亮	董事【退出】	董事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
监事	章炳	监事会主席【退出】	监事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
高级管理人员	赵群英	财务负责人【退出】	高级管理人员变更	2022 年 1 月 1 日	-
董事	章炳	董事【新增】	董事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
董事	陆德林	董事【新增】	董事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
监事	郭申杰	监事会主席【新增】	监事变更	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 8 日
高级管理人员	李萍	财务负责人【新增】	高级管理人员变更	2022 年 1 月 1 日	-

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 44.4%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴来忠

发行人的董事长或执行董事：吴来忠

发行人的其他董事：钟哲峰、程宁

发行人的监事：嵇越姣、朱丽英、姜菁华、何伟丰、曹思君

发行人的总经理：吴来忠

发行人的财务负责人：李萍

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）委托代建

公司工程建设业务主要分为基础设施建设和市场化受托代建。基础设施建设方面，据公司与德清县住房和城乡建设局签订的《投资建设与转让收购协议书》，公司作为投资主体和建设单位负责投资建设基础设施项目，在项目建成后移交给德清住建局，德清住建局根据具体项目的合同规定支付总工程款（包含项目的代建投资额以及一定的代建费用）。市场化受托代建方面，公司受湖州莫干山高新集团委托，负责智能生态城城市客厅项目代建业务，双方签订项目代建协议书，协议中约定该项目建设完工后由高新集团负责回购。收入确认上，公司按照完工进度每年年末在工程建设成本的基础上加成确认收入。

（2）土地开发业务

公司土地开发业务运营主体为公司本部及子公司德清县建设开发有限公司。业务模式为，前期土地开发相关支出由公司自筹，土地一级开发工作完成后，公司将整理好的土地按照土地出让计划移交给德清县自然资源和规划局，由德清县自然规划局通过公开招拍挂程序实现土地使用权出让。收入实现模式根据公司与德清县政府签订的协议确定。

（3）建材销售业务

建材贸易的实施主体为恒达公司的下属子公司德清县城市资产经营管理有限公司，目前主要针对集团自身项目开展，一方面对项目中所用钢材起到品质把控的作用，另一方面，与公司自身项目的施工单位开展贸易，也可以确保货款回款的风险能够控制在安全的范围内。在定价方面，在参考钢材市场行情的基础上，根据对不同项目的情况及其施工单位情况的掌握来定价。通常而言，凭借项目甲方的身份以及对德清地区主要施工单位的熟悉程度，有较强的议价能力，同时借助采购渠道的开发，资产经营公司的钢材采购价格低于市场水平，因此议价空间相对更加宽裕。

（4）公共事业板块

公司公共事业板块业务主要为下属子公司德清水务负责的水务业务。主要经营模式为向德清县对河口水库购入原水，加工处理后向德清县供水。水价方面，根据德清县发展和改革委员会德清县物价局联合发文的（德发必发【2014】17 号）《关于印发德清县水价改革方案的通知》、德清县人民政府办公室文件（德政办发 2016-155 号）《关于印发德清县 2016 年水价改革方案的通知》中规定，到户水价中包含污水处理费（生活用水 0.85 元/吨、服务业用水 1.50 元/吨、工业及特种用水 1.80 元/吨）及水源保护补偿资金 0.20 元/吨。

（5）房产销售业务

房产销售业务运营主体主要为公司本部及子公司及德清县建设开发有限公司。公司运营的房产项目均为安置房项目，主要展业地块为康乾新区区块。公司主要负责项目的建造施工，建设完毕后由德清县城市投资开发有限公司按照协议价格进行回购。对于少部分剩余的安置房，公司将在公开市场依照市场价格进行拍卖。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

德清县恒达建设发展有限公司是经德清县人民政府批准，并由德清县住房和城乡建设局出资组建的有限责任公司，目前公司控股股东为德清县建设发展集团有限公司，实际控制人为德清县人民政府国有资产监督管理办公室，是德清县重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着德清县城东和康乾新区区块土地综合开发、基础设施建设、公共事业运营的重要任务。公司主营业务包括土地综合开发、建材贸易、水务运营及工程施工服务等。

德清县恒达建设发展有限公司自成立以来，公司经营规模和资产规模不断壮大，在德清县城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的影响力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
建材销售	1.46	1.40	4.11	10.08	2.18	2.08	4.43	19.27
土地开发业务	-	-	-	-	3.37	2.81	16.67	29.80
公共事业板块	4.20	4.29	-2.14	29.01	2.95	3.04	-2.99	26.08
委托代建	1.76	1.72	2.27	12.15	1.63	1.61	1.59	14.41
房产销售	6.41	6.07	5.30	44.27	0.22	0.11	51.56	1.95
其他	0.67	0.53	20.90	4.63	0.95	0.78	19.81	8.40
合计	14.48	14.01	3.25	100.00	11.31	10.44	7.53	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投企业，无产业类分类。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年，公司建材销售业务营业收入、营业成本较 2021 年分别下降 33.03%、32.69%，主要系钢材 2022 年度销售价格及销量有所下降所致。

2022 年，土地开发业务营业收入、营业成本、毛利率较 2021 年均下降 100%，主要系 2022 年度发行人暂无土地开发项目完成结算所致。

2022 年，公司公共事业板块营业收入、营业成本较 2021 年分别上升 42.37%、41.12%，主要系 2022 年发行人水务板块业务量上升所致。

2022 年，公司委托代建板块毛利率同比上升 42.77%，主要系结算项目类型及数量变动所致。

2022 年，公司房产销售板块营业收入、营业成本较 2021 年分别上升 2813.64%、5418.18% 毛利率下降-89.72%，主要系 2021 年业务板块调整后，2022 年该板块业务规模扩大所致。2022 年，公司其他业务成本同比下降 34.20%，主要系租赁业务成本下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来几年，公司将按照企业化、市场化、专业化的原则，夯实当前主业，拓展业务种类，整合资源，发挥规模效应，不断增强核心竞争力，实现长期可持续发展。

第一，稳步推进当前主营业务。公司将以加快德清县新区开发为核心目标，以当前主业核心业务，以创新为核心动力，坚持公司经济效益与社会效益有机统一，进一步整合德清县基础设施建设、土地整理、工程服务、水务板块等业务，将公司做大做强。

第二，持续优化内部管理。公司将继续按照现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力，持续完善资本管理、监督和运营机制，以市场为导向构建具有竞争力的业务体系，推动资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

(1)土地开发整理是发行人主营业务之一，土地开发整理的业务模式受房地产市场形势以及政策调控的影响较大。就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了一系列针对土地的政策，如果未来土地流转和管理政策出现重大变化，将对发行人土地开发整理收入造成直接影响。

(2)截至 2022 年末，公司有息负债为 93.33 亿元。随着公司投建项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加。较高的有息负债总额使公司的经营存在一定的偿付风险，如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临较大的偿债压力。

(3)截至 2022 年末，公司其他应收款账面余额 66.64 亿元，主要系公司与相关单位的往来款。公司已按照《公司法》、《公司章程》、《资金拆借管理制度》对以上款项进行了审批，不存在被控股股东或实际控制人违规占用的情况。虽然，以上借款方为国有企业，但若未来相关企业经营环境或财务状况出现不利变化，公司存在应收款项可能无法收回或收回时间不确定的风险。

(4)发行人是德清县城区最重要的城市公用事业和国有资产运营主体，同时承担了大量的社会公用职能，公司的经营及财务状况对政府政策及资金支持依赖程度较高，最近两年，发行人通过补贴形成的其他收益总额分别为 1.97 亿元和 1.74 亿元，同期公司实现的净利润分别为 1.38 亿元和 1.14 亿元。如果未来政府支持能力或者支持力度发生变化，可能对发行人财务状况造成不利影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有

的独立性。

业务方面，发行人德清县恒达建设发展有限公司主要负责对国有企业的投资，发行人在业务方面独立于控股股东、实际控制人以及其他关联方，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

人员方面，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。发行人的高级管理人员由出资人任免，不存在股东或实际控制人违反《德清县恒达建设发展有限公司章程》及相关法律法规作出人事任免决定的情况。

资产方面，发行人为国有企业，公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

机构方面，发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，由全体股东组成股东会，建立了董事会等组织机构，董事会为公司的决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

财务方面，发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度、财务管理制度和内部审计制度；拥有独立的银行账户，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据发行人的《关联交易管理制度》，公司在审议关联交易事项时应遵守以下基本原则：符合诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则；不损害公司及非关联股东合法权益原则；有利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；公司应采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司和非关联股东的利益。关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费标准。

信息披露安排：

1、债券受托管理人应在每年 6 月 30 日之前向债券持有人出具上一年度的受托管理事务年度报告；受托管理事务临时报告应在出具后的 5 个工作日内向债券持有人披露。

2、发行人披露的信息分为定期报告和临时报告。

（1）定期报告

1) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告。

2) 每年 8 月 31 日以前，编制并披露本年度中期报告。

定期报告中，将对本次债券募投项目的建设情况、运营情况、是否达到规定或约定的建设、运营标准和要求以及影响建设、运营的其他情况，项目实际收益情况、现金流归集情况以及影响项目收益、现金流归集的其他情况进行专项披露。

（2）临时报告

在债券存续期内，除应当满足一般公司债对于临时报告的信息披露要求外，发生下列事项时，发行人应在 2 个交易日内进行公告，并说明下列事项的影响及相关安排：

1) 债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；

2) 项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；

3) 项目资产权属发生争议、或项目资产、收益权被设置权利限制；

4) 项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持续恶化或其他可能影响投资者利益的情况；

5) 债券担保人发生重大变化；

6) 债项评级下降。

发行人将严格按照规定执行《信息披露管理制度》，由信息披露负责人组织对外披露等相关事宜，进行及时的信息披露，加强与投资者的交流沟通，保持发行人诚信、公正、透明的对外形象。

（四） 发行人关联交易情况**1. 日常关联交易**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	0.30
作为承租方	0.27

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收项目	6.38
应付项目	45.31

3. 担保情况

□适用 √不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2019 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
3、债券代码	1980327. IB、152164. SH
4、发行日	2019 年 10 月 25 日
5、起息日	2019 年 10 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 10 月 28 日
8、债券余额	5.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.99
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
3、债券代码	2080019. IB、152391. SH
4、发行日	2020 年 1 月 15 日
5、起息日	2020 年 1 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 1 月 16 日
8、债券余额	7.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另

	计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	德清县恒达建设发展有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	20 恒达 01
3、债券代码	167295.SH
4、发行日	2020 年 8 月 3 日
5、起息日	2020 年 8 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 4 日
7、到期日	2030 年 8 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	每年付息一次, 同时设置本金提前偿还条款, 在债券存续期的第 4 年至第 10 年末分别按照债券发行总额 13%, 13%, 14%, 14%, 15%, 15%, 16%的比例偿还债券本金. 最后 7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付. 年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	通过上海证券交易所固定收益证券综合平台(上)双边挂牌交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	德清县恒达建设发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	21 恒达 01
3、债券代码	177892.SH
4、发行日	2021 年 2 月 3 日
5、起息日	2021 年 2 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 5 日
7、到期日	2031 年 2 月 5 日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.09
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第4年至第10年末分别按照债券发行总额13%、13%、14%、14%、15%、15%、16%的比例偿还债券本金。最后7年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	通过上海证券交易所固定收益证券综合平台（上）双边挂牌交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：167295.SH、177892.SH

债券简称：20 恒达 01、21 恒达 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：167295.SH、177892.SH

债券简称：20 恒达 01、21 恒达 01

债券约定的投资者保护条款名称：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1. 设立专门的偿付工作小组

公司财务部牵头组成本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2. 制定并严格执行资金管理计划

公司将本次债券募集资金制定专门的募集资金使用计划，并根据债务结构情况等优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金管理。公司将根据债券本息的到期应付情况，制定月度及年度的资金使用计划，确保资金按计划使用，及时、足额地准备偿债资金用于每期的利息支付以及到期本金的兑付，保障债券持有人的利益。

3. 聘请债券受托管理人

公司已与平安证券签署《债券受托管理协议》。在本次债券存续期间内，平安证券根据《债券受托管理协议》履行债券受托管理人职责。

4. 制定《债券持有人会议规则》

公司已与平安证券制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，并约定应当召开债券持有人会议的情形，为保障债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

5. 严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6. 聘请账户监管人，发行人将在本次债券发行前设立募集资金监管账户、项目收入归集专户和偿债资金专户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，公司承诺将在监管银行处开立募集资金监管账户、项目收入归集专户和偿债资金专户，并承诺将与账户监管人签署《账户及资金监管协议》，委托监管银行对上述账户进行监管。

7. 其他保障措施

当公司未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表全体债券持有人向公司处理违约相关事务，维护债券持有人的利益。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1980327.IB、152164.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>偿债计划：本期债券计划发行总额为不超过人民币 7.00 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的 20% 偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。</p> <p>本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益，同时，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保</p>

	。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：2080019.IB、152391.SH

债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：本期债券计划发行总额不超过人民币 7.60 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的 20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。 本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益，同时，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人控股股东德清县建设发展集团有限公司提供担保；发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露 还本付息方式：每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 4 年至第 10 年末分别按照债券发行总额 13%,13%,14%,14%,15%,15%,16%的比例偿还债券本金.最后 7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付.年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：177892.SH

债券简称	21 恒达 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人控股股东德清县建设发展集团有限公司提供担保；发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露 还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 4 年至第 10 年末分别按照债券发行总额 13%、13%、14%、14%、15%、15%、16%的比例偿还债券本金。最后 7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	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
签字会计师姓名	胡伟、叶帮芬、王道洋

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1980327. IB、152164. SH、2080019. IB、152391. SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 01、20 德清债 01、20 德清 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	王崇赫
联系电话	010-85156322

债券代码	167295. SH、177892. SH
债券简称	20 恒达 01、21 恒达 01

名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 层
联系人	胡越秋、赵肖
联系电话	021-38637163

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1980327. IB、152164. SH、2080019. IB、152391. SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 0120 德清债 01、20 德清 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	167295. SH、 177892. SH
债券简称	20 恒达 01、21 恒达 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

2021 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“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容

自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款
存货	合同履行成本、开发成本等
固定资产	房屋及建筑物、专用设备

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例 （%）
应收票据	0	0.00	697.95	-100.00
应收账款	15,222.15	0.53	23,714.54	-35.81
预付款项	794.88	0.03	6,113.66	-87.00
合同资产	9,350.85	0.33	2,294.93	307.46
固定资产	297,716.51	10.40	130,893.96	127.45
在建工程	2,746.15	0.10	402.22	582.75
无形资产	1,712.98	0.06	466.45	267.24
使用权资产	53,383.36	1.87	0.00	100.00
递延所得税资产	217.54	0.01	1,301.91	-83.29
其他非流动资产	3,500.00	0.62	61,233.70	-94.28

发生变动的原因：

- 1、应收票据减少主要系 2021 年应收票据已全额承兑。
- 2、应收账款减少主要系与部分国有企业业务往来减少所致。
- 3、预付账款减少主要系预付中国二十冶集团有限公司、杭州热联集团股份有限公司等款项交易完成所致。
- 4、合同资产增加主要系已完工未结算项目增加所致。
- 5、固定资产增加主要系在建工程转入房屋及建筑物所致。
- 6、在建工程增加主要系增加德清充电桩充电网新基建项目和乾元 10 万吨水厂所致。

- 7、无形资产增加主要系报告期内土地使用权增加所致。
8、使用权资产增加主要系停车收费权由其他流动资产重分类至使用权资产所致。
9、递延所得税资产减少主要系资产减值准备减少所致。
10、其他非流动资产减少主要系停车收费权由其他流动资产重分类至使用权资产所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金 额占该类别 资产账面价 值的比例 （%）
货币资金	19.45	2.51	—	12.91
投资性房地产	18.24	8.35	—	45.78
存货	139.21	1.70	—	1.22
合计	176.90	12.57	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：38.83 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：5.47 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：33.36 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：26.17%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：当地其他国有企业的拆借资金。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	4.2	12.59%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	29.16	87.41%
合计	33.36	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/ 占款人名称或者姓名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
德清县城市建设发展总公司	-0.47	14.86	良好	往来款	按双方约定	一年以上
德清县新农村建设投资有限公司	-1.70	6.15	良好	往来款	按双方约定	一年以内/ 一年以上
德清县教育发展有限公司	-1.01	5.60	良好	往来款	按双方约定	一年以上
德清县林业发展有限公司	-2.00	3.46	良好	往来款	按双方约定	一年以上
德清县住房和城乡建设局	-	2.36	良好	往来款	按双方约定	一年以上
合计	-5.18	32.43				

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 37.10 亿元和 40.62 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.49%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务	到期时间	金额合计	金额占有
------	------	------	------

类别	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		息债务的 占比
公司信用 类债券	-	1.52	1.40	20.28	23.20	57.11%
银行贷款	-	1.00	2.33	9.09	12.42	30.58%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	2.00	0.23	2.77	5.00	12.31%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 13.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 6.40 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 105.44 亿元和 93.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-11.49%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	-	1.52	1.40	20.28	23.20	24.68%
银行贷款	-	20.40	5.02	31.4	56.82	60.45%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	5.38	0.82	7.11	13.31	14.16%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 13.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 6.40 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	178,035.13	11.22	113,968.92	56.21
应付账款	24,789.75	1.56	38,245.40	-35.18
预收款项	491.49	0.03	1,135.16	-56.70
合同负债	78,582.01	4.95	9,161.68	757.72
应交税费	509.18	0.03	1,554.81	-67.25
其他应付款	480,696.39	30.28	276,252.18	74.01
其他流动负债	6,570.76	0.41	824.55	696.89
应付债券	201,892.56	12.72	305,532.42	-33.92
长期应付款	49,054.97	3.09	4,355.97	1,026.16

发生变动的原因：

- 1、短期借款增加主要系发行人本年新增短期借款较多所致。
- 2、应付账款减少主要系应付德清县乾元镇人民政府安置房代建费减少所致。
- 3、预收账款减少主要系部分预收商品款和预收工程款转入合同负债科目所致。
- 4、合同负债增加主要系预收购房款和预收工程款增加所致。
- 5、应交税费减少主要系增值税和房产税减少所致。
- 6、其他应付款增加主要系与部分国有企业业务往来增加所致。
- 7、其他流动负债增加主要系待转销项税额增加所致。
- 8、应付债券减少主要系 19 恒达 01 偿还本金以及回购部分 19 德清债所致。
- 9、长期应付款增加主要系政府债券项目资金增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：13,013.90 万元

报告期非经常性损益总额：4,554.40 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
德清县城市投资开发有限公司	是	100%	基础设施建设	542,064.22	335,940.65	29.82	8,808.33

司							
---	--	--	--	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.8107 亿元

报告期末对外担保的余额：7.6654 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.8547 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，其他文件放置在发行人办公场所。

（以下无正文）

(以下无正文，为德清县恒达建设发展有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

德清县恒达建设发展有限公司
2023 年 4 月 18 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:德清县恒达建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,944,925,574.98	1,596,289,905.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	6,979,513.00
应收账款	152,221,530.30	237,145,369.85
应收款项融资		
预付款项	7,948,766.13	61,136,560.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,663,725,376.44	6,083,527,230.93
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,921,109,514.08	11,451,110,370.39
合同资产	93,508,516.54	22,949,333.06
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	170,288,039.03	210,643,469.45
流动资产合计	22,953,727,317.50	19,669,781,752.79
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	239,771,740.02	243,200,000.00
其他权益工具投资	6,479,565.51	6,479,565.51

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,824,062,700.00	1,817,833,700.00
固定资产	2,977,155,129.40	1,308,939,566.36
在建工程	27,461,511.46	4,022,216.13
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	533,833,550.53	
无形资产	17,129,790.56	4,664,500.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,440,910.54	3,239,481.59
递延所得税资产	2,175,944.35	13,019,094.15
其他非流动资产	35,000,000.00	612,337,000.05
非流动资产合计	5,665,510,842.37	4,013,735,124.59
资产总计	28,619,238,159.87	23,683,516,877.38
流动负债：		
短期借款	1,780,351,347.41	1,139,689,201.38
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	247,897,460.16	382,453,978.41
预收款项	4,914,915.70	11,351,635.00
合同负债	785,820,127.27	91,616,828.48
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,500,000.00	1,227,377.72
应交税费	5,091,759.81	15,548,053.90
其他应付款	4,806,963,889.70	2,762,521,756.84
其中：应付利息		
应付股利	-	60,000,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,775,585,673.62	2,190,313,867.88
其他流动负债	65,707,632.46	8,245,514.56
流动负债合计	9,473,832,806.13	6,602,968,214.17

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,840,379,162.50	4,249,601,295.50
应付债券	2,018,925,597.02	3,055,324,214.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	490,549,689.33	43,559,668.48
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	49,761,904.95	48,204,654.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,399,616,353.80	7,396,689,833.79
负债合计	15,873,449,159.93	13,999,658,047.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,011,584,143.39	7,068,809,778.82
减：库存股		
其他综合收益	94,532,950.96	94,532,950.96
专项储备		
盈余公积	125,763,036.17	125,048,782.47
一般风险准备		
未分配利润	619,921,405.09	506,324,707.44
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,351,801,535.61	9,294,716,219.69
少数股东权益	393,987,464.33	389,142,609.73
所有者权益（或股东权益）合计	12,745,788,999.94	9,683,858,829.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,619,238,159.87	23,683,516,877.38

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：德清县恒达建设发展有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	821,081,692.84	597,307,888.40
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	564,980,493.54	249,469.60
应收款项融资		
预付款项	-	750.00
其他应收款	2,768,549,010.25	2,583,522,904.77
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,786,096,782.29	6,010,955,975.66
合同资产	-	3,707,628.38
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	42,752,410.63	80,108,732.53
流动资产合计	10,983,460,389.55	9,275,853,349.34
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,929,146,289.26	2,889,383,948.79
其他权益工具投资	1,000,000.00	1,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,558,080,900.00	1,542,336,800.00
固定资产	1,137,322,027.21	385,616.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	45,139.00	76,113.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	-	3,475,739.93
其他非流动资产	549,033,550.53	586,537,000.05
非流动资产合计	6,174,627,906.00	5,023,195,218.64
资产总计	17,158,088,295.55	14,299,048,567.98
流动负债：		

短期借款	233,214,408.22	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	19,832,561.50	20,562,568.46
预收款项	-	3,280,000.00
合同负债	63,771,262.61	75,129,060.78
应付职工薪酬		
应交税费	-	6,337,504.26
其他应付款	3,653,934,000.88	2,248,839,691.02
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	749,597,634.82	1,298,022,136.06
其他流动负债	5,739,413.64	6,761,615.47
流动负债合计	4,726,089,281.67	3,658,932,576.05
非流动负债：		
长期借款	1,133,453,097.47	405,068,991.13
应付债券	2,018,925,597.02	3,055,324,214.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	416,018,067.74	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,589,784.27	8,646,475.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,579,986,546.50	3,469,039,681.43
负债合计	8,306,075,828.17	7,127,972,257.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,376,500,056.90	4,702,706,436.99
减：库存股		
其他综合收益	9,252,626.85	9,252,626.85
专项储备		
盈余公积	102,805,844.68	102,091,590.98

未分配利润	863,453,938.95	857,025,655.68
所有者权益（或股东权益）合计	8,852,012,467.38	7,171,076,310.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,158,088,295.55	14,299,048,567.98

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,448,317,185.66	1,131,108,542.63
其中：营业收入	1,448,317,185.66	1,131,108,542.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,537,467,977.54	1,223,334,753.69
其中：营业成本	1,401,382,057.42	1,044,219,174.08
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,726,343.13	8,415,905.24
销售费用	7,701,627.24	8,505,438.01
管理费用	95,979,197.39	84,441,125.22
研发费用		
财务费用	23,678,752.36	77,753,111.14
其中：利息费用	41,951,037.29	139,030,174.67
利息收入	22,465,502.10	65,154,893.33
加：其他收益	173,745,783.08	197,158,604.87
投资收益（损失以“－”号填列）	-3,028,259.98	400,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,428,259.98	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	6,229,000.00	35,912,586.73
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	39,006,702.72	10,372,022.49
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-354,568.76	-115,323.28
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	1,636,926.07	5,197,944.59
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	128,084,791.25	156,699,624.34
加: 营业外收入	2,167,386.06	925,307.41
减: 营业外支出	113,162.09	138,848.16
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	130,139,015.22	157,486,083.59
减: 所得税费用	15,983,209.27	19,209,519.96
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,155,805.95	138,276,563.63
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,155,805.95	138,276,563.63
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. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	114,310,951.35	126,833,072.85
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-155,145.40	11,443,490.78
六、其他综合收益的税后净额	-	94,532,950.96
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	94,532,950.96
1. 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		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		94,532,950.96
(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（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		94,532,950.96
（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	114,155,805.95	232,809,514.59
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	114,310,951.35	221,366,023.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-155,145.40	11,443,490.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	687,295,016.04	77,034,086.81
减：营业成本	667,326,208.79	68,952,595.92
税金及附加	6,021,275.46	5,335,680.48
销售费用	-	-
管理费用	8,567,419.11	5,809,883.71
研发费用	-	-
财务费用	126,569.55	16,192.83
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	-	163,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填	-3,428,259.98	-

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,428,259.98	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,133,500.00	10,721,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-310,246.13	3,722,889.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,631.30	-18,631.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,667,168.32	174,345,292.30
加：营业外收入	18,095.83	3,237.26
减：营业外支出	242.68	3,080.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,685,021.47	174,345,449.56
减：所得税费用	-1,457,515.50	3,606,389.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,142,536.97	170,739,059.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,142,536.97	170,739,059.95
（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		9,252,626.85
（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		9,252,626.85
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（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		9,252,626.85
六、综合收益总额	7,142,536.97	179,991,686.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	911,585,039.27	1,292,916,164.72
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,320,186,907.85	2,324,352,901.65
经营活动现金流入小计	3,231,771,947.12	3,617,269,066.37

购买商品、接受劳务支付的现金	1,585,877,360.35	1,781,601,011.53
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	68,260,616.18	63,093,331.29
支付的各项税费	35,882,090.53	26,178,809.36
支付其他与经营活动有关的现金	547,386,910.58	435,826,490.34
经营活动现金流出小计	2,237,406,977.64	2,306,699,642.52
经营活动产生的现金流量净额	994,364,969.48	1,310,569,423.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金	400,000.00	400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41,157,869.00	12,723.19
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	7,341,535.66	-
投资活动现金流入小计	48,899,404.66	100,412,723.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,875,690.90	219,367,715.63
投资支付的现金	-	344,200,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	41,875,690.90	563,567,715.63
投资活动产生的现金流量净额	7,023,713.76	-463,154,992.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,996,330,000.00	2,455,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,384,695,556.03	638,147,625.00
筹资活动现金流入小计	5,381,025,556.03	3,093,847,625.00
偿还债务支付的现金	5,200,704,365.31	3,535,047,854.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	535,451,954.57	587,536,015.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	206,000,000.00	50,530,000.00
筹资活动现金流出小计	5,942,156,319.88	4,173,113,870.35
筹资活动产生的现金流量净额	-561,130,763.85	-1,079,266,245.35
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	440,257,919.39	-231,851,813.94
加：期初现金及现金等价物余额	1,253,185,655.59	1,485,037,469.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,693,443,574.98	1,253,185,655.59

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	39,990,960.88	173,972,659.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,274,444,055.81	984,398,190.28
经营活动现金流入小计	2,314,435,016.69	1,158,370,850.04
购买商品、接受劳务支付的现金	786,027,740.94	634,109,056.36
支付给职工及为职工支付的现金	4,108,140.08	4,483,810.51
支付的各项税费	5,571,856.86	9,788,723.40
支付其他与经营活动有关的现金	771,817,583.28	190,559,309.88
经营活动现金流出小计	1,567,525,321.16	838,940,900.15

经营活动产生的现金流量净额	746,909,695.53	319,429,949.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	897,132.60	-
投资活动现金流入小计	897,132.60	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	206,688.21	189,409,092.06
投资支付的现金	49,000,000.00	244,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	49,206,688.21	433,609,092.06
投资活动产生的现金流量净额	-48,309,555.61	-433,609,092.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,342,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	596,044,550.27	30,037,625.00
筹资活动现金流入小计	1,938,044,550.27	830,037,625.00
偿还债务支付的现金	1,956,478,148.46	595,601,832.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	216,362,737.29	213,582,879.19
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,172,840,885.75	809,184,711.75
筹资活动产生的现金流量净额	-234,796,335.48	20,852,913.25
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	463,803,804.44	-93,326,228.92
加：期初现金及现金等价物余额	357,277,888.40	450,604,117.32
六、期末现金及现金等价物余额	821,081,692.84	357,277,888.40

公司负责人：吴来忠 主管会计工作负责人：李萍 会计机构负责人：卢欢

