2016年德清县建设投资有限公司

公司债券募集说明书

发行人

德清县建设投资有限公司

主承销商

国泰君安证券股份有限公司

二〇一六年十一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人领导成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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2016年德清县建设投资有限公司公司债券（简称“16德清建投债”）。

（二）发行总额：人民币8.7亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定。上海银行间同业拆放利率基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：每年付息一次，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，到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，本金自兑付日起不另计利息。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（六）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券

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）。

（七）信用安排：本期债券由中合中小企业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。

（八）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

目录

释义.....5
第一条　债券发行依据.....7
第二条　本次债券发行的有关机构.....8
第三条　发行概要.....12
第四条　认购与托管.....15
第五条　债券发行网点.....17
第六条　认购人承诺.....18
第七条　债券本息兑付办法.....20
第八条　发行人基本情况.....21
第九条　发行人业务情况.....32
第十条　发行人财务情况.....44
第十一条　已发行尚未兑付的债券.....69
第十二条　募集资金用途.....70
第十三条　偿债保证措施.....86
第十四条　风险与对策.....94
第十五条　信用评级.....100
第十六条　法律意见.....103
第十七条　其他应说明的事项.....105
第十八条　备查文件.....106

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/德清建投/德清建投公司/公司	指德清县建设投资有限公司
住建局/住房和城乡建设局	指德清县住房和城乡建设局
我国/中国	中华人民共和国
主承销商/簿记管理人/债权代理人/国泰君安	指国泰君安证券股份有限公司
会计师/利安达	指利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
律师/江苏宏邺	指江苏宏邺律师事务所
评级机构/鹏元资信	指鹏元资信评估有限公司
本期债券	指发行人发行的2016年德清县建设投资有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016年德清县建设投资有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2016年德清县建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》
债权代理协议	指发行人与债权代理人签署的《德清县建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《德清县建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》
资金账户监管协议	指发行人与浙商银行股份有限公司湖州分行签订的《德清县建设投资有限公司公司债券资金账户监管协议》

公司章程	指德清县建设投资有限公司章程
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
证券登记托管机构	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
监管银行/账户监管人	指浙商银行股份有限公司湖州分行
担保人/中合担保	指中合中小企业融资担保股份有限公司
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
承销团余额包销	指承销团成员按照承销团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、足额划拨与本期债券各自承销份额对应的款项
簿记建档	指由发行人与主承销商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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指每周一至周五，法定节假日除外
元	指人民币元

注：本期债券募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]301 号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金[2016]456 号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经德清县住房和城乡建设局《关于同意德清县建设投资有限公司公开发行公司债券的批复》（德建复[2016]3 号）同意申请公开发行。

本期债券业经德清县建设投资有限公司《董事会决议》决定申请公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：德清县建设投资有限公司

住所：德清县武康镇志远北路88号

法定代表人：许晓杰

经办人员：杨小花

办公地址：浙江省湖州市德清县武康镇志远北路88号

联系电话：0572-8084052

传真：0572-8084676

邮政编码：313200

二、承销团

（一）主承销商/薄记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

经办人员：熊毅、夏海波

办公地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29层

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

（二）分销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员：尹建超

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85130639

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

经办人员：郭幼竹、李鹏飞

办公地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013865、3935

传真：010-88085129

邮政编码：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦

法定代表人：刘思源

联系人员：秦风明

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A栋601室

联系电话：021-51035670-8061

传真：021-51035670-830

邮政编码：200000

五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

法定代表人：黄锦辉

联系人员：陈海建

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区4层

联系电话：0573-82627289

传真：0573-82627279

邮政编码：314001

六、发行人律师：江苏宏邺律师事务所

住所：江苏省南京市华电路1号1号楼B栋

负责人：叶菲

联系人员：洪炜、解宇昊

联系地址：江苏省南京市华电路1号1号楼B栋

联系电话：025-86583500

传真：025-86583511

邮政编码：210028

七、监管银行：浙商银行股份有限公司湖州分行

住所：浙江省湖州市人民路136号

法定代表人：张国兴

联系人员：凌涛

联系地址：浙江省湖州市人民路136号

联系电话：0572-2777089

传真：0572-2777026

邮政编码：313000

第三条　发行概要

一、发行人：德清县建设投资有限公司。

二、债券名称：2016 年德清县建设投资有限公司公司债券（简称“16 德清建投债”）。

三、发行总额：人民币 8.7 亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定。上海银行间同业拆放利率基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、债券形式：实名制记账式债券。

六、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登

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）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 11 月 10 日。

十、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2016 年 11 月 11 日。

十一、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2016 年 11 月 15 日。

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

十三、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日。

十四、还本付息方式：每年付息一次，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到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，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

十八、认购与托管：投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

十九、承销方式：本期债券由主承销商国泰君安证券股份有限公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司。

二十一、信用安排：本期债券由中合中小企业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。

二十二、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

二十三、跟踪信用安排：鹏元资信评估有限公司将在本期债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，且将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。

二十四、债权代理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人。

二十五、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、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自行承担。

第四条　认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2016 年德清县建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。凡参与上海证券交易所协议发行认购的机构投资者，在发行期间需与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行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企业债券登记、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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一。

第六条　认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

五、投资者同意浙商银行股份有限公司湖州分行作为本期债券的资金监管银行，浙商银行股份有限公司湖州分行与发行人签署《资金

账户监管协议》，投资者接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

六、投资者同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，国泰君安证券股份有限公司与发行人签署《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》，投资者接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

七、本期债券的资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，前两年单独支付，后五年随当年兑付的本金一起支付。本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 11 月 11 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）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%。本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 11 月 11 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）。

（二）本期债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：德清县建设投资有限公司

成立日期：2012年12月25日

注册资本：人民币100,000.00万元

法定代表人：许晓杰

住所：湖州市德清县武康镇志远北路88号

经营范围：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，房地产开发与经营，水利基础设施开发建设。

统一社会信用代码：91330521059586165Y

截至2015年末，公司资产总额为54.47亿元，负债总额为31.54亿元，所有者权益合计为22.93亿元，其中归属于母公司所有者权益为22.93亿元。2013-2015年度，公司实现营业收入分别为0.01亿元、4.98亿元和1.81亿元，利润总额分别为0.03亿元、1.13亿元和1.38亿元，净利润分别为0.02亿元、1.13亿元和1.38亿元，近三年平均净利润为0.84亿元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为0.02亿元、1.13亿元和1.38亿元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为0.84亿元。

二、历史沿革

德清县建设投资有限公司是经德清县人民政府德政函[2012]80号文件批准成立，并由德清县住房和城乡建设局出资组建的有限责任公司，于2012年12月25日取得德清县工商行政管理局核发的注册号为330521000073360的企业法人营业执照。公司成立时的注册资本为人民币10,000万元，已经德清天勤会计师事务所审验并出具德天

会验（2012）第 297 号验资报告。

2013 年 1 月，股东德清县住房和城乡建设局增加注册资本 5,000 万元，变更后的注册资本为人民币 15,000 万元，已经德清天勤会计师事务所审验并出具德天会验（2013）第 24 号验资报告。

2013 年 4 月，股东德清县住房和城乡建设局增加注册资本 35,000 万元，变更后的注册资本为人民币 50,000 万元，已经德清天勤会计师事务所审验并出具德天会验（2013）第 96 号验资报告。

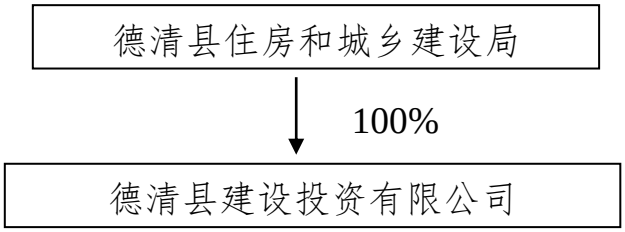
2015 年 12 月，股东德清县住房和城乡建设局增加注册资本 50,000 万元，变更后的注册资本为人民币 100,000 万元。

截至 2015 年末，发行人注册资本为 100,000.00 万元，实收资本为 100,000.00 万元。

三、股东情况

截至本募集说明书出具日，公司出资人和实际控制人均为德清县住房和城乡建设局，其持有发行人 100%的股权。

发行人股权结构图如下表所示：



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

1、德清县住房和城乡建设局

公司不设立股东会，由德清县住房和城乡建设局行使下列职权：

（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，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（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）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）对发行公司债券作出决议；

（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）对股权转让作出决定；

（11）修改公司章程

（12）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

公司不设股东会，设董事会，成员为5人，德清县住房和城乡建设局委派的董事和职工代表的董事比例为4:1。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3年，任期届满，非职工代表担任的董事经德清县住房和城乡建设局委派可以连任，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，原董事仍应当按照法律、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，由德清县住房和城乡建设局从董事会成员中指定。每届任期与董事任期相同，任期届满，经指定可连任。董事会对德清县住房和城乡建设局负责，并行使下列职权：

（1）向德清县住房和城乡建设局报告工作；

（2）执行德清县住房和城乡建设局的决议；

（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、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本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）决定公司内部管理机构的设置和分支机构的设立；

（9）聘任或者解聘公司总经理及其决定报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其决定报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）拟定修改公司章程议案。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，德清县住房和城乡建设局委派的监事与职工代表监事的比例为3:2。监事会设主席一人，由德清县住房和城乡建设局从监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，非职工监事任期届满，经德清县住房和城乡建设局连续委派可以连任；监事会中的职工代表经公司职工代表大会选举可以连任。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

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

4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经德清县住房和城乡建设局同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

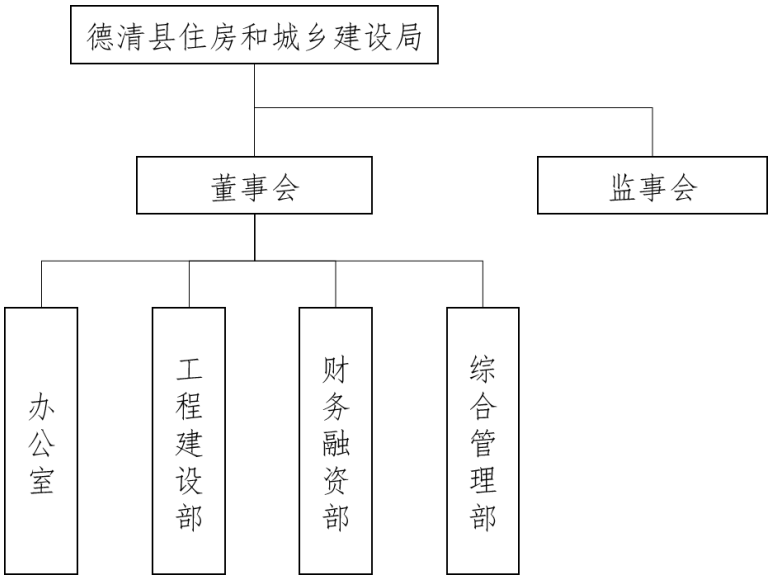
（6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）公司组织结构

公司根据提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要，设立了办公室、工程建设部、财务融资部和综合管理部四个部门。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

截至 2015 年末，发行人组织结构如下图所示：



五、发行人与子公司的投资关系

（一）发行人控股子公司

截至2015年末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司共3家，基本情况如下：

表：发行人纳入合并报表范围的控股子公司一览表

序号	控股子公司	成立日期	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	德清县微利房屋开发有限公司	1999 年 6 月	1,000.00	100.00	房地产开发（凭资质证书经营），房地产项目投资及咨询服务（除证券、金融、期货）
2	德清县永汇资产经营管理有限公司	2014 年 12 月	450.00	100.00	许可经营项目：绿化苗木（《林木种子经营许可证》有效期至 2017 年 12 月 8 日）。一般经营项目：自有资产管理，投资管理，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

序号	控股子公司	成立日期	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
					理，花卉批发、零售。
3	德清县永安建设开发有限公司	2010年8月	10,000.00	100.00	旧城改造及保障性住房项目的建设开发，基础设施项目的建设管理，房屋拆迁安置相关事宜及资产处理，土地的整理和综合开发。

（二）主要控股子公司情况介绍

1、德清县微利房屋开发有限公司

德清县微利房屋开发有限公司成立于1999年6月，公司注册资本为人民币壹仟万元，公司类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为房地产开发（凭资质证书经营），房地产项目投资及咨询服务（除证券、金融、期货）、建筑材料。

公司成立以来，主要从事保障性住房项目的开发建设，目前已竣工交付使用的主要有民乐小区、乾元廉租房、新市公租房、武康城南保障性住房一期、德清经济开发区保障性住房项目等，在建项目有武康城南保障性住房二期和乾元保障性住房项目。

截至2015年末，该公司资产总额为60,874.28万元，负债总额为2,597.55万元，所有者权益为58,276.73万元；2015年营业收入为2,496.25万元，净利润为-85.35万元。

2、德清县永汇资产经营管理有限公司

德清县永汇资产经营管理有限公司成立于2014年12月，公司注册资本为人民币肆佰伍拾元整，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为自由资产管理，投资管理，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，房地产经济服务，物业管理，绿化苗木、花卉批发、零售。

截至2015年末，该公司资产总额为61,970.54万元，负债总额为40,499.71万元，所有者权益为21,470.83万元；2015年营业收入为1,274.76万元，净利润为-46.20万元。

3、德清县永安建设开发有限公司

德清县永安建设开发有限公司成立于2010年8月，公司注册资本为人民币壹亿元，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为旧城改造及保障住房项目的建设开发，基础设施项目的建设管理，房屋拆迁安置相关事宜及资产处理，土地的整理和综合开发。

截至2015年末，该公司资产总额为86,386.27万元，负债总额为76,402.42万元，所有者权益为9,983.85万元；2015年无营业收入，净利润为-0.16万元。

六、主要领导成员

截至 2016 年 3 月底，发行人董事、监事和高级管理人员信息如下：

（一）董事

1、许晓杰

男，汉族，1979 年 10 月出生，中共党员，本科学历。2003 年 4 月就职于德清县城乡规划所；2009 年 11 月至 2013 年 4 月任德清县住房和城乡建设局规划管理科副科长；2013 年 4 月至 2014 年 12 月任德清县建设投资有限公司副总经理；2014 年 12 月至 2015 年 2 月任德清县建设投资有限公司董事长，2015 年 2 月至今任德清县建设投资有限公司董事长、总经理。

2、宋兰芳

女，大学本科，高级工程师。曾就职于浙江众和建设有限公司、浙江临杭物流发展有限公司、德清县微利房屋开发有限公司；2015

年10月至今在德清县建设投资有限公司工作，任公司总工程师；2016年2月至今任公司董事。

3、李哲斌

男，1979年3月出生，大学本科，工程师。曾任德清县城市建设发展总公司工程部经理、总经理助理、副总经理；2013年10月至今任德清县建设投资有限公司副总经理；2012年12月至今任公司董事。

4、王国萍

女，1980年8月出生，大学本科学历，中共党员，小学高级教师。曾任职于德清县徐家庄中心小学、德清县住房和城乡建设局房屋拆迁管理中心、德清县住房和城乡建设局办公室等单位；2013年10月至2014年5月任德清县建设投资有限公司办公室主任；2014年5月至今任德清县建设投资有限公司总经理助理；2016年2月至今任公司董事。

5、闫丰

男，1977年8月出生，大学本科学历，工学学士学位，中共党员，高级工程师。曾任德清县住房和城乡建设局工程技术管理人员，德清县建设工程招标投标管理站副站长，德清县住房和城乡建设局政策法规科副科长，2013年10月至今在德清县建设投资有限公司工作，任公司副总经理，2015年5月至今任公司董事。

（二）监事

1、徐红霞

女，大学本科学历，中共党员，助理工程师。曾任德清县建设工程招标投标管理站办公室办事员、德清县微利房屋开发有限公司办公室主任；2015 年 11 月至今任德清县建设投资有限公司办公室副主任；2016 年 2 月至今任公司监事。

2、蔡剑峰

男，1977 年 9 月出生，大学本科学历，中共党员，中级会计师。1996 年 9 月至今在德清县住房和城乡建设局财务科工作，现任财务科科长；2012 年 11 月至今任德清县建设投资有限公司公司监事。

3、姚建国

男，中专学历，中共党员，工程师。1986 年 11 月至 1990 年 12 月在 83490 部队服兵役，曾任德清县干山绸厂办事员、德清县干山建筑公司办事员、德清县干山建筑公司办事员、德清县城建发展总公司办事员、德清县春晖房地产开发有限公司办事员；2013 年 6 月在德清县建设投资有限公司工程建设部工作，2015 年 1 月至今任公司工程建设部副经理；2015 年 3 月至今任公司监事。

4、许晓春

男，1980 年 3 月出生，大学本科，中共党员，助理政工师。曾任武康环境卫生管理所办公室干部、德清县住房和城乡建设局深入学习实践科学发展观活动领导小组办公室干部、德清县住房和城乡建设局纪委委员、德清县纪委派驻德清县住房和城乡建设局纪检组组员；2015 年 11 月至今任德清县住房和城乡建设局组宣人事科副科长；2012 年 11 月至今任德清县建设投资有限公司监事。

5、杨小花

女，1980 年 7 月出生，大学本科学历，中级会计师。曾任浙江大学后勤服务有限公司会计、浙江欧诗漫集团销售有限公司长沙分公司财务主管、浙江欧诗漫集团销售有限公司主办会计、浙江升华云峰进出口有限公司财务部经理、德清县东方灯饰有限公司审计部经理；2013 年 5 月在德清县建设投资有限公司财务融资部工作，2013 年 10 月至今任公司财务融资部经理；2015 年 5 月至今任公司监事。

（三）高级管理人员

1、许晓杰，简历请见“（一）董事 1、董事”中许晓杰简历。

2、蒋琴

女，汉族，1990年10月出生，中共党员，本科学历。2013年9月至2015年3月就职于浙江凯色丽科技发展有限公司；2015年3月至今就职于德清县建设投资有限公司。

第九条　发行人业务情况

德清县建设投资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，是德清县重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着德清县土地综合开发和安置房建设的重要任务。公司主营业务包括土地综合开发和安置房建设等。

一、发行人主营业务状况

2013-2015年度，发行人营业收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
营业收入	土地开发	14,164.12	78.16	49,577.72	99.49	0.00	0.00
	房屋销售	2,496.25	13.78	76.54	0.15	0.00	0.00
	其他	1,461.09	8.06	177.39	0.36	83.26	100.00
	合计	**18,121.46**	**100.00**	**49,831.64**	**100.00**	**83.26**	**100.00**
营业成本	土地开发	12,199.29	78.88	49,108.83	99.88	0.00	-
	房屋销售	2,082.82	13.47	56.83	0.12	0.00	-
	其他	1,183.38	7.65	0.00	0.00	0.00	-
	合计	**15,465.49**	**100.00**	**49,165.66**	**100.00**	**0.00**	**-**
毛利润	土地开发	1,964.84	73.98	468.89	70.41	0.00	0.00
	房屋销售	413.42	15.57	19.71	2.96	0.00	0.00
	其他	277.71	10.46	177.39	26.64	83.26	100.00
	合计	**2,655.97**	**100.00**	**665.99**	**100.00**	**83.26**	**100.00**
毛利率	土地开发	13.87%		0.95%		-	
	房屋销售	16.56%		25.75%		-	
	其他	19.01%		100.00%		100.00%	
	合计	**14.66%**		**1.34%**		**100.00%**	

发行人主营业务包括土地综合开发和房屋销售等。公司成立时间较短，业务经营尚未成熟，2013-2015年度营业收入分别为83.26万元、49,831.64万元和18,121.46万元。2013年，由于公司成立时间较短，主营业务尚未成熟，收入规模很小；2014年，公司营业收入为49,831.64万元，主要系公司主营的土地开发收入规模较大，带动了公司营业收

入整体的提升。2015年，公司实现营业收入18,121.46万元，主要来源于土地开发收入、房屋销售收入、钢材销售收入和租赁收入。其中，土地开发收入仍然是公司营业收入的重要来源，房屋销售收入和租赁收入稳步增长，钢材销售等收入为公司2015年的新增业务收入。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地综合开发

公司土地开发业务由公司本部承担，根据《德清县人民政府关于委托德清县建设投资有限公司办理德清县武康中心城区城西片旧城改造区域内一级土地开发工作的函》（德政函[2012]115号），德清县政府委托公司负责德清县武康中心城区城西片旧城改造区域内3.3平方公里土地的一级开发事宜，包括农用转用、征用、拆迁补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。土地一级开发工作完成后，由公司根据国土局土地出让计划将土地交由国土局进行招拍挂。土地一级开发所需的各项费用和投资均由公司承担，土地挂牌出让完成后进行结算，土地出让款扣除上缴国家和省市税费、基金等后拨付公司，形成收入，用于下期土地开发投资。公司整理的土地均位于城西片区，土地用途主要为住宅用地、商业住宅用地等。

由于政府会根据当年土地出让市场情况调整具体土地挂牌量，且出让的土地用途不同，因此公司土地开发的收入和毛利率波动较大。2014-2015年，公司分别整理出让了199,954.00平方米和99,962.00平方米的土地，实现土地整理收入4.96亿元和1.42亿元，毛利率分别为0.95%和13.87%。截至2015年末，公司存货中尚有大量正在开发的土地，为公司未来土地开发收入形成了较强的保障。

发行人负责的土地开发项目主要为前文所述的武康中心城区城西片旧城改造项目，项目运营情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
武康中心城区城西片旧城改造项目	980,000.00	345,064.92	63,741.84	63,741.84

（二）安置房建设

根据德政函[2012]115号文，公司本部还负责土地开发过程中的安置房建设等。根据公司与德清县住房和城乡建设局（以下简称“德清住建局”）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。双方约定按照代建投资所形成的工程款（不含回购期项目代建投资利息及投资回报）进行分期付款，自2019年起至2023年止，分5年，每年支付20%。截止2015年末，该项业务还未形成收入。

公司目前的保障房建设业务来自于子公司德清县微利房屋开发有限公司（以下简称“微利房产”），微利房产具有房地产开发三级资质，主要以经济适用房等建设和销售为主，建成的经济适用房会全部推入社会进行销售。随着经济适用房建设的结束，微利房产日后会根据自身资质情况，向商业地产开发方向转型。2014年公司销售项目为民乐二期车库，2015年销售项目为德欣家园经适房一期，销售产品不同，因此毛利率差异较大。2013-2015年公司主要的房屋销售项目收入构成具体情况如下：

单位：万元

年份	项目名称	收入	成本
2015 年	德欣家园经适房一期	2,496.25	2,082.82
2014 年	民乐二期车库	76.54	56.83

截至2015年末，公司承担的在建项目建设任务仍较重，其中主要有千秋村安置小区工程、城西村安置小区工程、八角井商业文化中心

等。截至2016年3月末，公司规划在建和拟建项目总投资45.42亿元，累计已完成投资15.26亿元，未来尚存在较大资金压力。

单位：万元

	项目名称	计划总投资	项目已投资	预计完工日期
在建	千秋村安置小区一期工程	63,000.00	29,683.39	2016
	千秋村安置小区二期工程	72,000.00	64,633.06	2018
	城西村安置小区一期	55,000.00	20,648.33	2017
	城西村安置小区二期	45,000.00	8,137.49	2018
	春晖街改造工程	25,000.00	6,122.25	2017
	丰桥港改造工程	20,000.00	2,214.74	2017
	千秋幼儿园	2,150.00	401.58	2016
	千秋安置小区一期南侧道路	450.00	41.28	2016
	春晖小学	10,800.00	1,818.95	2017
	八角井商业文化中心	18,150.00	6,086.61	2017
	武康城南保障性住房二期	23,000.00	5,285.70	2017
	乾元保障性住房	21,700.00	7,393.15	2017
	康明路扩建工程	6,000.00	40.28	2017
	德清县城西片老城区综合整治工程一期	3,000.00	34.22	2017
	104 国道德清段（阜溪至上柏）道路景观提升工程	8,989.00	71.75	2017
拟建	城西路网二期	30,000.00	0.00	2018
	游子坊水街工程	30,000.00	0.00	2018
	余英溪景观改造提升工程	20,000.00	0.00	2018
	合计	**454,239.00**	**152,612.78**	**36,308.00**

三、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理开发行业的现状及前景

1、我国土地整理开发行业的现状及前景

土地整理开发，又称为土地整治，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划、城市规划、土地整理开发专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进

行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，我国产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来了巨大的压力。在这种背景下，“基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的重要用量。根据中国国土资源部统计数据，2014年全国国有建设用地供应总量61万公顷，同比下降16.5%。其中，工矿仓储用地15万公顷，同比下降29.9%；房地产用地15万公顷，同比下降25.5%；基础设施等其他用地31万公顷，同比下降1.9%。截至2014年末，全国105个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为3,522元/平方米、6,552元/平方米、5,277元/平方米和742元/平方米。

2012年《全国土地整治规划（2011-2015年）》正式颁布实施，根据规划，“十二五”期间，我国土地整治将达到以下目标：（1）在严格规范管理的前提下，整治农村建设用地30万公顷，加强“散乱、废弃、闲置和低效利用农村建设用地”的整治，使农村建设用地格局得到优化，土地利用效率得到提高；（2）整治城镇工矿建设用地，重点加大旧城镇、旧工矿、“城中村”改造力度，促进单位国内生产总值建设用地降低30%，降低经济增长对土地资源的过度消耗，土地节约集约利用水平显著提高；（3）推进损毁土地复垦，生产建设活动新损毁土地全面复垦，自然灾害损毁土地及时复垦，历史遗留损毁土地复垦率达到35%以上，促进土地合理利用和生态环境改善。

根据国家统计局的最新统计数据，2014年末我国城市化率达54.77%，这标志着我国已进入了城市化的加速发展时期，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。虽然2014年国家对房地产仍然延续原有的调控方向，但土地整理开发市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

2、德清县土地整理开发行业的现状及前景

按照德清县域总体规划，全县建设空间呈现“双极三片多点”的网络布局结构。“双极”为武康—乾元构成的中心城区和新市镇。“双极”作为杭州大都市圈郊区新城——德清的核心，建设用地需求规模较大，基础设施完备，社会服务设施完善，是城市综合发展区与新城功能强化区。“三片”分别为西部的生态型旅游休闲居住片；中部的政治、经济、文化服务中心片；东部的临杭工业经济片。“多点”由洛舍、钟管、莫干山、禹越、新安、雷甸等多个城镇组成。

根据《德清县土地利用总体规划》，德清县将以“创经济强县、建生态德清”为目标，以南京——湖州——杭州城市带发展为导向，加强区域经济合作，立足长江三角洲，接轨上海、融入杭州；以提高经济发展的质量和效益为中心，统观全局，协调、引导和促进区域内一、二、三产业与周边大城市地区错位发展，优化产业经济结构和布局；以名山、湿地、水乡、强县为区域竞争核心，促进生产要素有序流动和资源优化配置；充分利用杭州都市经济圈建设的契机，发挥德清县在区位、产业、生态、人文等方面的比较优势，将德清打造成融入杭州都市经济圈的先行区、实验区、示范区，使德清成为“杭州北区、创业新城”。

德清县依托余英溪，在两侧构筑公共服务设施轴，引导城市增长，

形成组团式空间发展模式，已规划四条公共服务主轴，分别是以正道寺为轴线的商业文化主轴、老城商业服务轴、城西商业文化轴、以及岭头路生活服务轴，将以轴带面提升周边土地价值，形成山（城山）、水（余英溪）、城生态联动的发展态势。

通过分层次、分等级、逐步推进的城市开发策略，德清县将通过公共服务设施轴，串联生活组团的方式，力争用7年时间基本完成旧城改造工作任务，把城西片旧城改造成为一个生态宜居的城市新区。

（二）安置房建设行业的现状及前景

1、我国保障性住房建设行业的现状及前景

从1994年至今，住房保障体系从单一的经济适用房体系逐步发展成包含经济适用房、廉租房、公租房和限价商品房在内的全方位、多层次的住房保障体系。保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

从2011年起我国进入保障性住房建设快速发展阶段，保障形式以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。

根据《中华人民共和国2014年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2014年全年新开工建设城镇保障性安居工程住房740万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房511万套。根据中国指数研究院发布的《2011保障房白皮书》，“十二五”期间，我国计划新建保障性住房3,600万套。到“十二五”末，全国城镇保障性住房覆盖率将从

目前的不足8%提高到20%以上。

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响，不仅能优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，还能在房地产开发投资增速显著下降时起到拉动房地产投资的作用。此外，加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度等具有重要作用。从中长期来看，我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的增长不断加大，由此带动我国整个房地产行业将会朝着更加健康和谐的方向发展，保障房与商品房建设相得益彰、齐头并进，将会开创我国房地产行业发展的新局面。

2、德清县保障性住房建设行业的现状及前景

2015年以来，德清县进一步加强保障性住房建设力度，坚持以解决中低收入家庭住房困难为己任，狠抓民生项目推进，以2015年新开工各类保障性住房4,150套的好成绩，争取中央专项补助资金7,061万元。其中：新开工公共租赁住房865套，争取公共租赁住房建设补助资金3,874万元；新开工城市旧住宅区（城中村、危旧房）改造安置用房3,115套，争取棚户区改造补助资金3,146万元；低收入家庭租赁补贴122户，争取低收入家庭租赁补助资金41万元。

为解决中低收入家庭的住房难问题和改善居住条件，在“十三五”期间，德清县政府在用地审批、规划设计、融资贷款等方面给予保障性住房建设支持，不断加大对于保障性住房的投资力度。经济社会的发展、城市化进程的加快以及保障安居政策的支持将进一步加大对德清县保障房行业的需求并将推动其持续发展。德清县将不断健全住房保障制度体系，加强对城镇住房保障工作的指导和统筹，优先安排保障房建设用地，鼓励各类保障性住房配套建设，切实解决城镇低收入家庭住房困难，强化民生保障。县政府大力支持建设保障性住房，使

得德清县的保障性住房建设行业具有较大发展空间。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

德清县建设投资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，是德清县重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着德清县土地综合开发和安置房建设的重要任务。公司主营业务包括土地综合开发和安置房建设等。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。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

德清县，取名于“人有德行，如水至清”。为浙江省湖州市辖，位于长江三角洲杭嘉湖平原西部，县治武康街道。德清县辖4个街道、8个镇。境内有风景名胜莫干山、下渚湖、新市古镇、法国山居裸心谷等。2015年德清县入围中国中小城市综合实力百强县。德清素有“名山之胜，鱼米之乡，丝绸之府，竹茶之地，文化之邦”的美誉。

2、区域垄断优势

发行人是经德清县人民政府批准成立，并由德清县住房和城乡建设局出资组建的有限责任公司。自成立以来，发行人经营规模和资产规模不断壮大，公司业务受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强，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，在区域内处于行业垄断地位。

3、政府支持优势

鉴于德清县住房和城乡建设局对德清县经济发展的重要意义，德

清县政府高度重视土地整理和安置房建设。发行人在发展过程中，由于其所承担的县内土地整理和安置房建设的重要职能，一直得到德清县政府、德清县住房和城乡建设局从政策、资金、体制等方面给予的大力支持。2013-2015年度，发行人分别获得的财政补贴收入为202.00万元、11,244.31万元和12,081.65万元，三年获得补贴共计23,527.96万元。

4、充足的土地资产

在德清县政府和德清县住房和城乡建设局的支持下，公司已拥有一定规模的土地资产。截至2015年末，公司存货中尚有大量正在开发的土地，为公司未来土地开发收入形成了较强的保障。

5、与金融机构保持良好的合作关系

发行人承担了众多城市建设任务，以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平。自成立以来，发行人已与多家金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。目前发行人计划不断通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

五、发行人所处区域经济发展情况

德清县为湖州市下属县，位于浙江省北部，属杭嘉湖平原西部，东邻桐乡市，南毗余杭区，西界湖州市安吉县，北与湖州市郊接壤。全县11个乡镇有7个乡镇与杭州接壤，是杭州都市区的重要组成部分。德清县交通发达、基础设施完善，杭宁高速公路、申嘉湖（杭）高速公路、104国道、304省道、宣杭铁路、京杭运河、杭湖锡线航道贯通全县，距上海、宁波、南京均在2小时车程以内。随着宁杭铁路的开通运营和内河航道的改善，区位优势将进一步凸显。全县总面积936

平方公里，辖11个乡镇、1个开发区、151个行政村，截至2014年末，全县户籍人口43.7万。

近年来德清县经济保持较快速度增长。2015年，地方财政收入为70.81亿元，其中公共预算财政收入为37.36亿元。2014年全县实现生产总值368.1亿元，按可比价格计算，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值20.4亿元，比上年增长0.5%；第二产业增加值207.2亿元，比上年增长9.3%；第三产业增加值140.5亿元，比上年增长8.8%。三次产业增加值比例为5.5:56.3:38.2，三产比重比上年提高1.4个百分点，产业结构不断优化。德清县经过多年的发展，目前形成了生物医药、装备制造、装饰建材三大主导产业，三大产业约占全县规模工业产值比重的67.2%。截至2014年底，三大产业已全部升级为省级示范区（基地），分别为德清生物医药全省现代产业集群转型升级示范区、浙江省装饰建材产业（德清）示范基地、浙江省装备制造产业（德清）示范基地，产业集聚度不断提高。

六、发行人业务发展规划

1、全力完成德清县城西棚户区改造项目

德清地处长三角中心区域和沪杭宁三大城市的共同腹地，随着杭宁高铁的开通，德清的交通区位优势进一步凸显，将进一步提升德清在杭州都市圈的地位和竞争力，加快武康中心城区建设面临难得的机遇。

城西片地处104国道旁，宣杭铁路两侧，是德清县中心城区西大门，也是德清城市形象的重要组成部分。但该地块上的建筑物多是八十年代中期建成，房龄普遍在25年左右，少数住房已濒临倒塌，凸显陈旧、杂乱，地下无停车场，许多车辆停靠国道线上和沿街路面，交通组织杂乱，严重阻碍交通，损害城市形象。

未来几年，公司按照“三区一湖”中心城市框架，全力实施城西片旧城改造工程，包括道路、广场、绿化、环境打造、河道绿化等配套设施的建设等，从而改善城市形象及风貌，提升土地利用价值，打造城市品牌。另外，城西片旧城改造有利于带动旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型城市产业；有利于把城西片旧城改造成为一个生态宜居的城市分区，推动城市有机更新；有利于消除安全隐患，改善当地居民的生活环境。最后，城西片旧城改造还能够盘活片区存量土地，进一步优化土地利用结构和布局，提高土地资源的集约利用率。

综上，德清县城西棚户区改造项目有利于加快旧城改造和住宅建设，以旧城改造带动新区建设，更加有利于经济、人员要素的聚集。未来几年，公司会将主要的人力物力投入该项目的建设和运营中，扩大现有业务收入规模，推进德清的城市化进程。

2、提高公司经营管理科学化水平

发行人将坚持政企分开的原则，按照建立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。加快建立现代企业制度，建立有效的国有资本运营、管理和监督机制，以及以市场为导向构建相对完备的产业体系，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

综上，未来发行人将依据德清县人民政府和德清县住房和城乡建设局的总体发展要求，规范公司自身经营，立足土地综合开发和安置房建设，实现公司资产快速增长，并通过加强市场化运营，开发新的业务收入来源，加快完成城西棚户区改造项目，为公司后续发展提供有利保障。

第十条　发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于德清县建设投资有限公司2013-2015年经审计的财务报告。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司2013年-2015年三年会计报表进行了审计，出具了无保留意见的审计报告（利安达审字[2016]第2274号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，需参照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发行人的历史财务数据的注释。

表：发行人2013年-2015年主要财务数据

单位：万元

项目		2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	544,716.77	385,708.22	220,320.39
	其中：流动资产	515,686.29	361,327.86	213,255.16
	负债合计	315,391.52	231,397.51	88,510.45
	其中：流动负债	78,325.52	63,731.51	32,010.45
	所有者权益	229,325.25	154,310.72	131,809.94
	归属于母公司所有者权益合计	229,325.25	154,310.72	131,809.94
合并利润表主要数据	营业收入	18,121.46	49,831.64	83.26
	营业利润	1,720.13	52.65	-38.97
	利润总额	13,771.39	11,292.98	250.69
	净利润	13,783.39	11,300.78	234.98
	归属于母公司所有者的净利润	13,783.39	11,300.78	234.98
合并现金流量表主要	经营现金流入	57,701.16	94,967.08	4,139.80
	经营现金流出	195,413.25	193,073.93	53,783.31
	流量净额	-137,712.10	-98,106.85	-49,643.51

项目		2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
数据	投资现金流入	17,690.00	4.90	10,299.49
	投资现金流出	1,604.35	17,761.47	266.36
	流量净额	16,085.65	-17,756.57	10,033.13
	筹资现金流入	159,055.14	181,366.00	64,300.00
	筹资现金流出	63,084.86	43,868.17	2,571.75
	流量净额	95,970.29	137,497.83	61,728.25

表：发行人2013-2015年主要财务指标

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
流动比率（%）[1]	6.58	5.67	6.66
速动比率（%）[2]	2.48	1.78	1.92
资产负债率（%）[3]	57.90	59.99	40.17
应收账款周转率（次）[4]	28.37	16023.20	-
存货周转率（次）[5]	0.05	0.25	0.01
总资产周转率（次）[6]	0.04	0.16	0.01
净利润率（%）[7]	76.06	22.68	282.25
净资产收益率（%）[8]	7.19	7.90	0.36
总资产收益率（%）[9]	2.96	3.73	0.11

注：
1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
7、净利润率=净利润/营业收入
8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2015 年末，公司资产总额为 54.47 亿元，负债总额为 31.54 亿元，所有者权益合计为 22.93 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 22.93 亿元。2013-2015 年度，公司实现营业收入分别为 0.01 亿元、4.98 亿元和 1.81 亿元，利润总额分别为 0.03 亿元、1.13 亿元和 1.38

亿元，净利润分别为 0.02 亿元、1.13 亿元和 1.38 亿元，近三年平均净利润为 0.84 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 0.02 亿元、1.13 亿元和 1.38 亿元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 0.84 亿元。

（二）资产负债结构分析

表：2013-2015 年末发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2015 年末	占比	2014 年末	占比	2013 年末	占比
流动资产合计	515,686.29	94.67%	361,327.86	93.68%	213,255.16	96.79%
非流动资产合计	29,030.48	5.33%	24,380.36	6.32%	7,065.23	3.21%
资产总计	544,716.77	100.00%	385,708.22	100.00%	220,320.39	100.00%
流动负债合计	78,325.52	24.83%	63,731.51	27.54%	32,010.45	36.17%
非流动负债合计	237,066.00	75.17%	167,666.00	72.46%	56,500.00	63.83%
负债合计	315,391.52	100.00%	231,397.51	100.00%	88,510.45	100.00%
资产负债率		57.90%		59.99%		40.17%

在总资产方面，2013-2015年末发行人总资产规模分别为22.03亿元、38.57亿元和54.47亿元。公司总资产规模不断增加，且资产结构以流动资产为主，截至2015年末流动资产占比为94.67%。在流动资产方面，2014年末和2015年末公司流动资产分别同比增长69.43%和42.72%；2014年的增长主要系货币资金、其他应收款和存货的增长；2015年的增长主要系其他应收款和存货的增长。在非流动资产方面，2014年末公司非流动资产同比上升245.08%，但由于占总资产份额仅6.32%，所以对资产总额的影响不大；2015年末非流动资产同比增长19.07%，主要系固定资产的增加，但因为占总资产的份额为5.33%，所以对总资产的影响也不大。以上原因使得公司2014年末和2015年末总资产规模分别同比增长75.07%和41.23%，公司资产规模增长速度

虽然放缓，但资产总额总体上增长仍然较快。

在总负债方面，2013-2015年末发行人总负债规模分别为8.85亿元、23.14亿元和31.54亿元，总负债规模随着总资产规模的增长而相应增加。截至2015年末，公司流动负债同比增长22.90%，主要系短期借款、应付账款和其他应付款的增加。其中：其他应付款2015年末为2.46亿元，主要系公司向恒德建设有限公司、浙江中荣建设有限公司和德清县武康镇千秋村经济合作社等部分企业的往来款和保证金。截至2015年末，公司非流动负债同比增长41.39%，主要系长期借款的增长。长期借款主要由保证借款、信用借款和抵押借款形成。以上原因使得公司2014年和2015年总负债规模分别同比增长161.44%和36.30%。

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产占比较高，非流动资产占比较低，结构较为稳定。从负债规模来看，发行人流动负债占比逐年降低，非流动负债占比逐年增加，保证了发行人长期稳定的资金来源。从资产负债率来看，发行人2013-2015年度资产负债率分别为40.17%、59.99%和57.90%，虽有增长，但一直维持在合理可控的范围之内。

（三）营运能力分析

表：2013-2015 年末发行人主要营运能力指标

项目	**2015** 年末	**2014** 年末	**2013** 年末
应收账款周转率（次）	28.37	16023.20	-
存货周转率（次）	0.05	0.25	0.01
总资产周转率（次）	0.04	0.16	0.01

2014-2015 年末，公司应收账款周转率分别为 16023.20 和 28.37，2015 年末较 2014 年末有明显下降，主要系公司 2014 年末应收账款较少，2014 年该指标极高，总体来看，2015 年公司应收账款周转率

处于行业中较高水平。2013-2015 年末，公司存货周转率分别为 0.01、0.25 和 0.05，各年度之间变化较大，2014 年末存货周转率指标上升主要是由于公司营收上升，营业成本规模较大；2015 年该指标下降的主要原因是土地存货占比较大、增长较快。2013-2015 年末，公司总资产周转率分别为 0.01、0.16 和 0.04，总资产周转率较低，但符合公司所处行业特征及其业务特点。

（四）盈利能力分析

表：2013-2015 年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	18,121.46	49,831.64	83.26
营业利润	1,720.13	52.65	-38.97
利润总额	13,771.39	11,292.98	250.69
净利润	13,783.39	11,300.78	234.98
归属于母公司所有者的净利润	13,783.39	11,300.78	234.98
净利润率	76.06%	22.68%	282.25%
净资产收益率	7.19%	7.90%	0.36%
总资产收益率	2.96%	3.73%	0.11%
补贴收入	12,081.65	11,244.33	202.00
营业收入/（营业收入+补贴收入）	60.00%	81.59%	29.19%

公司的主要业务为土地综合开发和安置房建设。受益于德清县的快速发展，公司营业收入实现了稳步增长，2013-2015 年度分别实现营业收入 0.01 亿元、4.98 亿元和 1.81 亿元。2014 年和 2015 年营业收入分别同比增长 59750.64%和-63.63%，各年度之间起伏较大，主要是 2014 年土地综合开发收入的大幅增长。随着公司对德清县城西棚户区改造建设的不断展开与深入，获得土地开发、房屋销售收入不断增加，未来公司自身的盈利能力将稳步提升。

2013-2015 年度，公司的净利润（含少数股东损益）分别为 0.02

亿元、1.13 亿元和 1.38 亿元，净利润整体呈平稳增长趋势，三年平均净利润为 0.84 万元。2013-2015 年度公司净利润率分别为 282.25%、22.68%和 76.06%。2013-2015 年度，公司净资产收益率分别为 0.36%、7.90%和 7.19%，总资产收益率分别为 0.11%、3.73%和 2.96%。盈利指标基本处于行业内合理的水平。随着德清县经济水平的提高，德清县土地综合开发规模在不断扩张，安置房建设需求也不断增长，公司的业务规模将会进一步扩大，公司盈利能力将得到进一步增强，收益率指标将逐渐提高。

（五）偿债能力分析

表：2013-2015 年末发行人偿债能力指标

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
流动比率	6.58	5.67	6.66
速动比率	2.48	1.78	1.92
资产负债率	57.90%	59.99%	40.17%

2013-2015 年末，发行人流动比率分别为 6.66、5.67 和 6.58，速动比率分别为 1.92、1.78 和 2.48。由于公司资产以流动资产为主，所以流动比率较高，但流动资产中存货占比较大，因此速动比率较低。

2013-2015 年末，发行人资产负债率分别为 40.17%、59.99%和 57.90%。公司对外融资力度的加大，使得资产负债率有所提高，但仍控制在合理水平。未来随着公司业务规模的进一步扩大，公司资产和盈利将进一步增长，公司长期偿债能力有较好保障。

（六）现金流量分析

表：2013-2015 年发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量：			

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	57,701.16	94,967.08	4,139.80
经营活动现金流出小计	195,413.25	193,073.93	53,783.31
经营活动产生的现金流量净额	**-137,712.10**	**-98,106.85**	**-49,643.51**
投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	17,690.00	4.90	10,299.49
投资活动现金流出小计	1,604.35	17,761.47	266.36
投资活动产生的现金流量净额	**16,085.65**	**-17,756.57**	**10,033.13**
筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	159,055.14	181,366.00	64,300.00
筹资活动现金流出小计	63,084.86	43,868.17	2,571.75
筹资活动产生的现金流量净额	**95,970.29**	**137,497.83**	**61,728.25**
现金及现金等价物净增加额	**-25,656.17**	**21,634.42**	**22,117.87**
期末现金及现金等价物余额	**27,059.55**	**52,715.72**	**31,081.30**

2013-2015 年度，公司经营活动现金流入分别为 0.41 亿元、9.50 亿元和 5.77 亿元，经营活动现金流出分别为 5.38 亿元、19.31 亿元和 19.54 亿元，经营活动现金净流量分别为-4.96 亿元、-9.81 亿元和-13.77 亿元。近三年公司经营活动现金净流出较大，主要系公司公司购置土地款、存货中工程项目支出增加所致。公司的经营活动净支出主要依靠筹资活动现金流来弥补。发行人担负着德清县土地开发整理等众多建设任务，这些任务需要发行人在建设周期中投入较大规模的资金，因此发行人各会计年度经营现金流出一直处于较高水平。

2013-2015 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 1.00 亿元、-1.78 亿元和 1.61 亿元。

2013-2015 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 6.17 亿元、13.75 亿元和 9.60 亿元。报告期内公司为缓解经营活动的现金流缺口，通过长期借款加大了筹资力度。

（七）资产情况分析

表：2015 年末发行人主要资产

单位：万元

项目	金额	占比
流动资产：		
货币资金	45,059.55	8.27%
应收账款	1,271.27	0.23%
其他应收款	148,213.21	27.21%
存货	321,142.26	58.96%
流动资产合计	**515,686.29**	94.67%
非流动资产：		
长期应收款	96.00	0.02%
固定资产	28,817.45	5.29%
无形资产	0.31	0.00%
长期待摊费用	79.80	0.01%
递延所得税资产	36.93	0.01%
非流动资产合计	**29,030.48**	5.33%
资产总计	**544,716.77**	100.00%

截至2015年末，公司流动资产合计51.57亿元，非流动资产合计2.90亿元，资产总计为54.47亿元。其中，资产中占比超过5%的主要为货币资金、其他应收款、存货和固定资产。

1、货币资金

截至2015年末，公司货币资金余额为45,059.55万元，主要为银行存款，其中有18,000.00万元银行存款用于借款质押，使用受到限制。

表：2015 年末货币资金明细

单位：万元

项目	2015 年末
现金	0.50
银行存款	45,059.05
其他货币资金	-
合计	**45,059.55**

2、其他应收款

截至2015年末，公司其他应收款账面金额为148,213.21万元，同比增加92,324.23万元，增幅为165.19%，主要是由于对德清县城市建设发展总公司的往来借款增加。其他应收款前五名金额合计133,695.68万元，占其他应收款期末余额的90.16%。公司其他应收款的形成主要是与德清县城市建设发展总公司以及其他政府相关单位和部门的往来款。其他应收款前五名明细如下：

表：2015 年末其他应收款前五名明细

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	性质	金额	比例
德清县城市建设发展总公司	非关联方	经营性	129,850.00	87.56
德清县国有资产经营有限公司	非关联方	经营性	2,500.00	1.69
德清县房产交易所	非关联方	经营性	750.00	0.51
德清县武康镇人民政府	非关联方	经营性	300.00	0.20
德清县统一征地事务所	非关联方	经营性	295.68	0.20
合计		**-**	**133,695.68**	**90.16**

其中应收政府及其相关部门的款项为：德清县房产交易所750.00万元、德清县武康镇人民政府300.00万元、德清县统一征地事务所295.68万元，合计1,345.68万元，占2015年末净资产的0.59%。

从其他应收款的账龄来看，截至2015年末，1年以内占比68.48%、1-2年占比24.15%、2-3年占比0.82%、3年以上占比6.55%。

表：2015 年末其他应收款账龄明细

账龄	账面余额		坏账准备（万元）
	金额（万元）	比例(%)	
1 年以内	101,557.57	68.48	12.83
1～2 年	35,812.95	24.15	14.33
2～3 年	1,203.00	0.82	0.15

账龄	账面余额		坏账准备（万元）
	金额（万元）	比例(%)	
3 年以上	9,720.50	6.55	53.50
合计	**148,294.02**	**100.00**	**80.81**

3、存货

截至2015年末，公司存货账面价值为321,142.26万元，较上年同比增长29.64%，主要是由于开发成本的增加所致。

表：2015 年末存货明细

单位：万元

项目	账面价值
开发成本	266,711.99
开发产品	54,430.27
合计	321,142.26

开发成本为土地整理成本和房地产开发过程中的全部投入成本。截至2015年末，公司开发成本期末余额为266,711.99万元。公司截止2015年末待开发土地具体明细列示如下：

表：2015 年末待开发土地明细

单位：万元

序号	土地证号	土地用途	土地性质	土地面积（平方米）	金额	是否抵押	是否缴纳土地出让金	出让金金额
1	德清国用（2013）第00178729 号	住宅用地	出让	28,480.22	17,091.65	是	否	-
2	德清国用（2013）第00178728 号	住宅用地	出让	28,612.30	17,917.49	是	否	-
3	德清国用（2014）第02300909 号	其他商服用地	出让	10,318.00	3,866.77	否	是	3,866.77
4	德清国用（2014）第02300908 号	商业住宅用地	出让	29,975.00	9,257.54	是	是	9,257.54
5	德清国用（2014）第02300945 号	商业住宅用地	出让	6,667.00	3,107.89	是	是	3,107.89

6	德清国用（2014）第02300942 号	商业住宅用地	出让	20,000.00	9,323.22	是	是	9,323.22
7	德清国用（2014）第02300910 号	商业住宅用地	出让	21,427.00	9,988.43	是	是	9,988.43
8	德清国用（2013）第02155612 号	住宅用地	划拨	51,187.00	148.02	否	是	148.02
9	德清国用（2014）第02302791 号	公共设施用地	划拨	4,551.00	17.96	否	是	17.96
10	德清国用（2015）第02310741 号	公共设施用地	划拨	3,498.00	31.59	否	是	31.59
11	德清国用（2015）第02308982 号	科教用地	划拨	5,906.00	94.15	否	是	94.15
12	德清国用（2015）第02308983 号	科教用地	划拨	15,791.00	229.29	否	是	229.29
13	德清国用（2015）第02309560 号	城镇住宅用地	出让	13,639.00	1,718.93	否	是	1,718.93
14	德清国用（2015）第02309556 号	城镇住宅用地	出让	11,554.00	1,456.15	是	是	1,456.15
15	德清国用（2015）第2309558 号	城镇住宅用地	出让	12,551.00	1,581.80	是	是	1,581.80
16	德清国用（2015）第2309555 号	城镇住宅用地	出让	12,867.00	1,621.63	是	是	1,621.63
17	德清国用（2014）第02303905 号	城镇住宅用地	出让	54,577.00	6,777.11	是	是	6,777.11
18	德清国用（2014）第02303556 号	商服用地	出让	14,131.00	7,405.60	否	是	7,405.60
19	德清国用（2014）第02303557 号	商服用地	出让	20,898.00	10,951.96	是	是	10,951.96
20	德清国用（2014）第02303554 号	商服用地	出让	21,212.00	11,116.53	是	是	11,116.52
21	德清国用（2016）第00003860 号	商服用地	出让	49,351.00	17,621.68	否	是	17,621.68
	合计			**437,192.52**	**131,325.39**			**96,316.24**

截至 2015 年末，开发产品期末余额为 54,430.27 万元。开发产品是指已开发完成的并办理土地证的土地资产以及已经完成全部开发建设过程的房产。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	德清国用（2013）第 00178729 号	17,091.65
2	德清国用（2013）第 00178728 号	17,917.49
3	民心小区	103.16
4	民乐二期	206.59
5	德欣家园一期经适房	18,220.11
6	乾元廉租房小区（民福苑）	891.27
	合计	**54,430.27**

4、固定资产

截至2015年末，公司固定资产账面原值为29,609.08万元，累计折旧791.63万元，由于无减值准备，故固定资产净额为28,817.45万元。具体明细如下：

表：2015 年末固定资产明细

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净额
房屋及建筑物	29,330.24	643.48	28,686.76
运输设备	150.17	77.82	72.35
办公设备	128.68	70.34	58.34
合计	**29,609.08**	**791.63**	**28,817.45**

截至 2015 年末，公司入账固定资产的房屋建筑物均已经办理相关证照，具体明细如下：

表：2015 年末房屋及建筑物明细

单位：平方米、万元

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
1	德房权证武康镇 1 字第 00001-014 号	武康兴隆街 104－126 号	商业	583.00	470.70	否
2	德房权证武康镇 1 字第 00001-031 号	武康永安街南中兴路东中房花园 1-5(101,102)	商业	165.00	103.61	否

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
3	德房权证武康镇 1 字第 00001-021 号	武康镇河滨街 51 号	商业	67.20	60.28	否
4	德房权证武康镇 1 字第 00001-022 号	武康镇河滨街 52 号	商业	67.20	60.28	否
5	德房权证武康镇 1 字第 00001-023 号	武康镇河滨街 53 号	商业	67.20	60.28	否
6	德房权证武康镇 1 字第 00001-024 号	武康镇河滨街 54 号	商业	89.54	80.32	否
7	德房权证武康镇 1 字第 00001-025 号	武康镇河滨街 55 号	商业	89.54	80.32	否
8	德房权证武康镇 1 字第 00001-026 号	武康镇河滨街 56 号	商业	128.71	104.92	否
9	德房权证武康镇 1 字第 00001-015 号	群安小区 60 幢 513 室	住宅	74.00	39.17	否
10	德房权证武康镇 1 字第 00001-0027 号	武康镇和睦街 2 号	他用	661.72	80.85	否
11	德房权证武康镇 1 字第 00001-001 号	武康镇和睦街 2 号	他用	1,470.80	143.76	否
12	德房权证武康镇 1 字第 00001-0047 号	武康镇千秋街 44-46 号	他用	169.39	52.10	否
13	德房权证武康镇 1 字第 00001-0054 号	武康镇广爱路 11 号、11-1 号、11-2 号、13 号、13-1 号、13-2 号、15 号、15-1 号、15-2 号、17 号	他用	904.40	136.41	否
14	德房权证武康镇 1 字第 00001-0050 号	武康镇广爱路 7 号	他用	334.40	90.79	否
15	德房权证武康镇 1 字第 00001-0052 号	武康镇广爱路 7 号	他用	409.90	102.98	否
16	德房权证武康镇 1 字第 00001-029 号	武康镇千秋街 27 号	他用	439.45	185.60	否
17	德房权证武康镇 1 字第 00001-020 号	武康镇兴康北路 268-270 号	他用	504.13	246.37	否
18	德房权证武康镇 1 字第 00001-028 号	武康镇永安街南侧东兴小区 2 幢 03-04	他用	124.80	101.65	否
19	德房权证武康镇 1 字第 00001-030 号	武康镇英溪南路金宇 G 幢 17-19 间	他用	193.00	122.27	否
20	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0034 号	乾元县街 76 号	他用	374.58	135.94	否
21	德房权证乾元镇 1 字第 00246-018 号	乾元镇南街 150 号、152 号	他用	147.23	85.28	否
22	德房权证乾元镇 1 字第 00246-032 号	乾元镇丁家弄 3 号直街 118、120、122、124、126、128	他用	462.50	262.86	否
23	德房权证乾元镇 1 字第 00246-033 号	乾元镇南街 5-11 号、11-1 号	他用	794.05	409.61	否
24	德房权证乾元镇 1 字第 00246-019 号	乾元镇南街 154 号、156 号、156-1 号、156-2 号	他用	266.42	138.08	否
25	德房权证乾元镇 1 字第 00246-020 号	乾元镇南街 50 号、50-2 号	他用	211.32	106.14	否

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
26	德房权证乾元镇 1 字第 00246-030 号	乾元镇直街 34 号、36 号、38 号、40 号、42 号	他用	418.70	210.30	否
27	德房权证乾元镇 1 字第 00246-031 号	乾元镇南街 166 号、168 号、170 号、172 号	他用	305.08	153.23	否
28	德房权证乾元镇 1 字第 00246-028 号	乾元镇县街 207、209、211、213 号	他用	122.00	80.38	否
29	德房权证乾元镇 1 字第 00246-001 号	乾元镇县街 218-232 号	他用	397.94	288.11	否
30	德房权证乾元镇 1 字第 00246-002 号	乾元镇县街 113-135 号	他用	176.12	127.51	否
31	德房权证乾元镇 1 字第 00246-003 号	乾元镇直街 2 号	他用	419.29	237.18	否
32	德房权证乾元镇 1 字第 00246-007 号	乾元镇县街桥北侧	他用	296.90	198.83	否
33	德房权证乾元镇 1 字第 00246-008 号	乾元镇直街恒通 1 幢	他用	164.10	118.81	否
34	德房权证乾元镇 1 字第 00246-010 号	乾元镇直街恒通 1 幢	他用	174.00	62.99	否
35	德房权证乾元镇 1 字第 00246-011 号	乾元镇南街 15-2 号、15-3 号、17 号、17-1 号、19 号、19-1 号	他用	260.13	174.21	否
36	德房权证乾元镇 1 字第 00246-012 号	乾元镇德清大桥南堍	他用	751.33	292.87	否
37	德房权证乾元镇 1 字第 00246-016 号	乾元镇县街 111 号	他用	177.83	93.34	否
38	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0035 号	乾元镇直街 46 号 48 号	商业	68.97	19.97	否
39	德房权证乾元镇 1 字第 00246-022 号	乾元镇务前街 71 号	商业	131.75	40.54	否
40	德房权证乾元镇 1 字第 00246-024 号	乾元溪东街 153 号 155 号 157 号	商业	328.22	38.91	否
41	德房权证乾元镇 1 字第 00246-021 号	乾元镇广场路 9 号	商业	72.40	15.39	否
42	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0026 号	乾元镇丁家弄 13.15.17.23 号	商业	100.16	37.84	否
42	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0029 号	乾元镇务前街 2 号	商业	60.50	32.31	否
44	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0036 号	乾元镇南街 136 号	商业	50.20	33.62	否
45	德房权证乾元镇 1 字第 00246-023 号	乾元镇余不弄 1 号	商业	52.08	5.66	否
46	德房权证乾元镇 1 字第 00246-0027 号	乾元镇溪街 39-1 号	商业	26.75	2.91	否
47	德房权证武康镇 1 字第 00001-0049 号	武康镇广爱街 7 号	工业	378.60	17.13	否
48	德房权证武康镇 1 字第 00001-0051 号	武康镇广爱街 7 号	工业	294.50	13.33	否
49	德房权证武康镇 1 字第 00001-0053 号	武康镇广爱街 7 号	工业	10.50	0.76	否

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
50	德房权证武康镇 1 字第 00001-0046 号	武康镇兴康北路 252 号	商业	73.53	26.62	否
51	德房权证武康镇 1 字第 00001-0045 号	武康镇居仁街 12 号	商业	67.55	24.45	否
52	德房权证武康镇 1 字第 00001-005 号	武康镇广爱路 2 号房管所综合楼	商业	49.10	23.11	否
53	德房权证武康镇 1 字第 00001-006 号	武康镇广爱路 2 号房管所综合楼	商业	42.10	19.81	否
54	德房权证武康镇 1 字第 00001-004 号	武康镇广爱路 2 号房管所综合楼	商业	31.90	15.01	否
55	德房权证武康镇 1 字第 00001-002 号	武康镇广爱路 3 号房管所综合楼	商业	51.10	18.50	否
56	德房权证武康镇 1 字第 00001-003 号	武康镇广爱路 3 号房管所综合楼	商业	51.10	18.50	否
57	德房权证乾元镇 1 字第 00246-009 号	乾元镇直街 15 号-17 号	商业	42.90	31.06	否
58	德房权证乾元镇 1 字第 00246-006 号	德清县县街 114 号	商业	51.80	37.50	否
59	德房权证武康镇字第 15114849 号	北湖西街 439 号	工业	1,633.80	573.80	否
60	德房权证武康镇字第 15114850 号	北湖西街 440 号	工业	1,446.30	507.95	否
61	德房权证武康镇字第 15114851 号	北湖西街 441 号	工业	2,803.94	984.76	否
62	德房权证武康镇字第 15114852 号	北湖西街 442 号	工业	543.30	190.81	否
63	德房权证武康镇字第 15114853 号	北湖西街 443 号	工业	237.20	83.31	否
64	德房权证武康镇字第 15114854 号	北湖西街 444 号	工业	40.40	14.19	否
65	德房权证武康镇字第 15114543 号	北朱皇巷 18 号	工业	2,927.20	1,084.44	否
66	德房权证武康镇字第 15114544 号	北朱皇巷 19 号	工业	1,068.91	396.00	否
67	德房权证武康镇字第 15114487 号	北湖西街 365 号	工业	2,777.28	1,730.65	否
68	德房权证武康镇字第 15117549 号	北湖西街 219 号	工业	1,226.90	394.84	否
69	德房权证武康镇字第 15117550 号	北湖西街 220 号	工业	549.10	176.71	否
70	德房权证武康镇字第 15117551 号	北湖西街 221 号	工业	529.80	170.50	否
71	德房权证武康镇字第 15117552 号	北湖西街 222 号	工业	495.30	159.40	否
72	德房权证武康镇字第 15117553 号	北湖西街 223 号	工业	143.40	46.15	否
73	德房权证武康镇字第 15117554 号	北湖西街 224 号	工业	103.20	33.21	否
74	德房权证武康镇字第 15117555 号	北湖西街 225 号	工业	69.90	22.50	否

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
75	德房权证武康镇字第15117556号	北湖西街226号	工业	44.60	14.35	否
76	德房权证武康镇字第15117557号	北湖西街227号	工业	35.60	11.46	否
77	德房权证武康镇字第15117558号	北湖西街228号	工业	21.40	6.89	否
78	德房权证武康镇字第15117548号	北湖西街229号	工业	2,336.12	751.81	否
79	德房权证武康镇字第15120062号	北湖西街249号	工业	966.70	454.87	否
80	德房权证武康镇字第15120063号	北湖西街250号	工业	632.80	297.75	否
81	德房权证武康镇字第15120064号	北湖西街251号	工业	632.80	297.75	否
82	德房权证武康镇字第15120065号	北湖西街252号	工业	620.80	292.11	否
83	德房权证武康镇字第15120066号	北湖西街253号	工业	273.10	128.50	否
84	德房权证武康镇字第15120067号	北湖西街254号	工业	169.10	79.57	否
85	德房权证武康镇字第15120068号	北湖西街255号	工业	154.90	72.89	否
86	德房权证武康镇字第15120069号	北湖西街256号	工业	62.90	29.60	否
87	德房权证武康镇字第15120070号	北湖西街257号	工业	35.80	16.85	否
88	德房权证武康镇字第15118465号	北湖西街237号1幢	工业	55.53	17.35	否
89	德房权证武康镇字第15118464号	北湖西街237号2幢	工业	52.74	16.48	否
90	德房权证武康镇字第15118462号	北湖西街237号3幢	工业	2,639.63	824.97	否
91	德房权证武康镇字第15118479号	北湖西街237号4幢	工业	2,246.40	702.07	否
92	德房权证武康镇字第15118480号	北湖西街237号5幢	工业	672.51	210.18	否
93	德房权证武康镇字第15118481号	北湖西街237号6幢	工业	589.15	184.13	否
94	德房权证武康镇字第15118463号	北湖西街237号7幢	工业	139.29	43.53	否
95	德房权证武康镇字第15118466号	北湖西街237号8幢	工业	1,119.90	350.00	否
96	德房权证武康镇字第15120679号	北湖西街201号	工业	1,995.48	950.56	否
97	德房权证武康镇字第15120680号	北湖西街202号	工业	1,291.68	615.30	否
98	德房权证武康镇字第15121443号	北湖西街289号	工业	6,768.39	2,250.09	否
99	德房权证武康镇字第15121444号	北湖西街290号	工业	4,829.17	1,605.41	否

序号	房产证号	房地产名称	用途	面积	账面价值	是否抵押
100	德房权证武康镇字第15121445号	北湖西街291号	工业	489.51	162.73	否
101	德房权证武康镇字第15121446号	北湖西街292号	工业	177.39	58.97	否
102	德房权证武康镇字第15123413号	志远北路40号	工业	6,387.90	2,544.65	否
103	德房权证武康镇字第15123414号	志远北路41号	工业	1,941.66	773.47	否
104	德房权证武康镇字第15123415号	志远北路42号	工业	742.40	295.74	否
105	德房权证武康镇字第15123416号	志远北路43号	工业	454.26	180.96	否
106	德房权证武康镇字第15123417号	志远北路44号	工业	425.70	169.58	否
107	德房权证武康镇字第15123418号	志远北路45号	工业	335.74	133.74	否
108	德房权证武康镇字第15123419号	志远北路46号	工业	289.24	115.22	否
109	德房权证武康镇字第15123420号	志远北路47号	工业	47.42	18.89	否
110	德房权证武康镇字第15122742号	北湖西街399号	工业	1,260.95	653.97	否
111	德房权证武康镇字第15122743号	北湖西街400号	工业	670.96	347.98	否
112	德房权证武康镇字第15122744号	北湖西街401号	工业	577.67	299.60	否
113	德房权证武康镇字第15122745号	北湖西街402号	工业	214.38	111.18	否
114	其他房产	中房花园601室	—	—	55.20	否
	合计			**73,496.21**	**28,686.76**	

综上，2013-2015年末，发行人经审计的资产总计分别为22.03亿元、38.57亿元和54.47亿元。发行人相关资产产权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续，且发行人不存在2010年6月后新注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产事宜。

（八）负债情况分析

1、有息负债明细

截至2015年末，发行人合并范围有息负债金额为265,586.00万

元，占 2015 年底所有者权益的比重为 115.81%。

表：2015 年末发行人及其子公司有息负债明细

单位：万元

借款人	贷款银行	合同约定借款期限		期初余额	期末余额	贷款利率
		借款日	还款日			
德清县建设投资有限公司	工商银行德清支行	2013/6/19	2018/6/18	35,000.00	27,000.00	浮动利率，上浮15%
		2013/7/4	2018/7/3	-	-	
德清县建设投资有限公司	浦东发展银行德清支行	2014/1/16	2018/7/30	8,500.00	5,000.00	浮动利率，上浮20%
		2014/2/28	2018/7/30	1,500.00	1,500.00	
		2014/12/31	2018/7/30	3,500.00	3,500.00	
德清县建设投资有限公司	杭州银行德清支行	2014/5/23	2018/12/20	600.00	600.00	8.30%
		2014/9/19	2018/12/20	10,700.00	10,700.00	8.30%
		2014/10/14	2018/12/20	13,700.00	13,700.00	8.30%
德清县建设投资有限公司	中信银行湖州德清支行	2014/6/30	2019/6/30	10,000.00	0.00	浮动利率，上浮10%
		2014/11/28	2019/6/30	20,000.00	20,000.00	7.38%
德清县建设投资有限公司	农业发展银行德清县支行	2014/11/27	2019/11/26	30,000.00	30,000.00	6.00%
德清县建设投资有限公司	交通银行德清支行	2014/12/5	2019/12/20	20,966.00	20,966.00	浮动利率，上浮20%
		2015/4/27	2019/12/4	0	9,000.00	6.90%
德清县建设投资有限公司	中国银行德清支行	2014/12/18	2017/12/14	30,000.00	30,000.00	9.50%
德清县建设投资有限公司	万向信托有限公司	2013/9/18	2015/9/18	6,500.00	0.00	7.50%
		2015/7/22	2018/7/22	-	6,500.00	7.50%
德清县建设投资有限公司	国家开发银行浙江省分行	2015/5/29	2040/5/28	-	20,000.00	4.50%
		2015/6/17	2040/5/28	-	50,000.00	4.50%
德清县建设投资有限公司	交通银行德清支行	2015/5/15	2016/5/13	-	2,820.00	5.50%
德清县永安建设开发有限公司	云南国际信托有限公司	2014/7/14	2016/7/11	4,700.00	4,700.00	7.15%
德清县永安建设开发有限公司	云南国际信托有限公司	2015/4/29	2017/4/28	-	9,600.00	5.85%
	合计			-	**265,586.00**	

2、债务偿还压力测算

截至 2015 年末，公司有息负债金额为 265,586.00 万元，主要为银行借款。根据有息负债期限机构等情况，偿债压力测试结果如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	银行借款偿还规模	本期债券偿还规模	合计
2016	30,020.00	0.00	30,020.00
2017	92,088.00	0.00	92,088.00
2018	54,488.00	0.00	54,488.00
2019	42,990.00	17,400.00	60,390.00
2020	7,000.00	17,400.00	24,400.00
2021	6,000.00	17,400.00	23,400.00
2022	6,000.00	17,400.00	23,400.00
2023	6,000.00	17,400.00	23,400.00
合计	**244,586.00**	**87,000.00**	**331,586.00**

根据偿债压力测试结果，未来三年（2017-2019 年）是发行人有息负债偿还高峰期，但本次债券预计从 2020 年开始偿还，因此在本次债券存续期内，集中兑付压力并不大。

（九）对外担保情况分析

截至 2015 年末，公司对外担保金额为 402,980.00 万元，占 2015 年底所有者权益的比重为 175.72%，担保金额较大。针对公司对外担保情况说明如下：

1、被担保对象全部为德清县下属国有企业；

2、共有 5 笔担保金额在 1 亿元以上的担保，分别如下：

（1）德清联创科技新城建设有限公司，担保金额 260,000.00 万元，该公司股东为德清科技新城管理委员会。

德清联创科技新城建设有限公司目前财务经营情况良好。德清联创科技新城建设有限公司主要承担德清县科技新城园区内的各项基

础设施及配套工程建设，核心业务包括园区基础设施建设、土地整理开发、安置保障性住房建设、产业信息大楼建设等。德清联创科技新城建设有限公司是德清县科技新城园区的主要承建者，受到科技新城管理委员会的大力支持。截至 2015 年末，公司总资产 51.11 亿元，净资产 15.55 亿元，营业收入 2.54 亿元，净利润 0.95 亿元。

本担保由德清当地三家企业联合担保，其他两家企业分别为德清同创建设发展有限公司（实际控制人为德清经济开发区管委会）和浙江省德清县交通投资集团有限公司（股东为德清县交通运输局），每家均就该笔担保和中国农业发展银行签订了 26 亿元保证担保合同。

根据德清联创科技新城建设有限公司与中国农业发展银行签订的《固定资产借款合同》（编号：33052101-2015 年（德清）字 0003 号）约定，在本次债券存续期内（2016-2023 年），德清联创科技新城建设有限公司累计需偿还的借款本金合计 8 亿元，因此在本次债券存续期内，三家企业的联合担保金额为 8 亿元。

（2）德清县城市建设发展总公司，担保金额 39,980.00 万元，该公司股东为德清县人民政府。

德清县城市建设发展总公司目前财务经营情况良好。德清县城市建设发展总公司主要承担德清县内的各项公建设施建设及城市基础设施建设，核心业务包括市政基础设施和公建设施建设、管理经营和养护、统一受让城市建设用地，经“三通一平”后转让，房地产开发经营等。德清县城市建设发展总公司受到德清县人民政府的大力支持。截至 2015 年末，公司总资产 102.4 亿元，净资产 56.19 亿元，营业收入 0.06 亿元，净利润 5.29 亿元。

（3）德清恒创建设发展有限公司，担保金额 30,000.00 万元，该公司股东为德清经济开发区管理委员会。

德清恒创建设发展有限公司经营范围为辖区内水利基础设施的开发、建设，建设和经营乌回山、毛竹市场区块（阜溪以南，环城北路以北，104 国道以东）的基础设施等。德清恒创建设发展有限公司受到德清经济开发区管理委员会的大力支持。截至 2015 年末，公司总资产 7.19 亿元，净资产 1 亿元，营业收入 0 亿元，净利润 0 亿元。该公司项目基本处于建设前期阶段，因此尚未确认收入和利润。发行人将密切关注该公司未来经营盈利的变化情况。

（4）德清县建设开发有限公司，担保金额 28,000.00 万元，该公司股东为德清县住房和城乡建设局和国开发展基金有限公司，其中德清县住房和城乡建设局为控股股东，控股比例为 94.34%。

德清县建设开发有限公司主要承担德清县内对连接武康城东与乾元杭宁高铁站之间区块的拆迁安置及基础设施建设、浙江工业大学校区建设。经营范围为城市基础设施、水利基础设施、公建基础设施及其配套项目的投资、建设和经营管理，拆迁安置及服务，土地开发和综合利用，旅游项目的开发和经营管理，房地产开发与经营。德清县建设开发有限公司受到德清县住房和城乡建设局的大力支持。截至 2015 年末，公司总资产 12.4 亿元，净资产 6.2 亿元，营业收入 0 亿元，净利润 0.03 亿元。该公司项目基本处于建设前期阶段，因此几乎无收入和利润。发行人将密切关注该公司未来经营盈利的变化情况。

（5）德清县城市资产经营管理有限公司，担保金额 20,000.00 万元，该公司股东为德清县城市建设发展总公司。

德清县城市资产经营管理有限公司主要承担塔山森公园的养护，经营范围为资产管理，投资管理，普通机械设备、电子产品、金属材料（除贵稀金属）、建筑材料、市政设施、装饰材料、五金交电销售，

广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋及自有机械设备租赁，房地产经纪服务，物业管理，城镇绿化苗、花卉批发、零售，旅游项目的开发、管理。截至 2015 年末，公司总资产 7.32 亿元，净资产 5.85 亿元，营业收入 0.04 亿元，净利润-0.01 亿元。该公司项目处于开发建设前期阶段，因此确认的收入较少，略有亏损。发行人将密切关注该公司未来经营盈利的变化情况。

综上所述，截至 2015 年末，发行人对外担保金额虽然较大，但总体风险可控，在本次债券存续期内发生代偿的可能性较小。发行人将持续关注被担保公司的经营财务状况，紧密监测被担保对象的流动性风险。另外，发行人未来将严格控制对外担保的规模，降低财务风险。

表：2015 年末发行人及其子公司对外担保明细

单位：万元

被担保单位	金额	担保起始日	担保到期日
德清县康城林业科技有限公司	2,000.00	2014/7/31	2016/7/30
德清县经济开发区市政服务有限公司	3,000.00	2015/10/28	2018/10/28
德清坝里污水处理有限公司	2,500.00	2015/11/30	2016/11/29
德清县新市古镇旅业发展有限公司	5,000.00	2014/6/20	2020/6/5
德清县城市资产经营管理有限公司	3,000.00	2015/6/9	2016/6/11
德清联创科技新城建设有限公司	260,000.00	2015/8/27	2030/8/26
德清县城市建设发展总公司	39,980.00	2015/9/29	2017/10/16
德清清城市资产经营管理有限公司	20,000.00	2015/11/26	2020/11/26
德清恒创建设发展有限公司	30,000.00	2015/9/30	2020/9/30
德清县水务有限公司	6,000.00	2015/12/14	2018/12/9
德清县建设开发有限公司	28,000.00	2015/12/21	2020/12/21
德清县水务有限公司	3,500.00	2015/12/23	2022/12/22
合计	**402,980.00**	-	-

（十）受限资产情况分析

截至 2015 年末，公司存货中土地使用权的抵押值合计 100,191.40 万元。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	土地证号	土地用途	土地性质	土地面积	金额
1	德清国用（2013）第 00178729 号	住宅用地	出让	28,480.22	17,091.65
2	德清国用（2013）第 00178728 号	住宅用地	出让	28,612.30	17,917.49
3	德清国用（2014）第 02300908 号	商业住宅用地	出让	29,975.00	9,257.54
4	德清国用（2014）第 02300945 号	商业住宅用地	出让	6,667.00	3,107.89
5	德清国用（2014）第 02300942 号	商业住宅用地	出让	20,000.00	9,323.22
6	德清国用（2014）第 02300910 号	商业住宅用地	出让	21,427.00	9,988.43
7	德清国用（2015）第 02309556 号	城镇住宅用地	出让	11,554.00	1,456.15
8	德清国用（2015）第 2309558 号	城镇住宅用地	出让	12,551.00	1,581.80
9	德清国用（2015）第 2309555 号	城镇住宅用地	出让	12,867.00	1,621.63
10	德清国用（2014）第 02303905 号	城镇住宅用地	出让	54,577.00	6,777.11
11	德清国用（2014）第 02303557 号	商服用地	出让	20,898.00	10,951.96
12	德清国用（2014）第 02303554 号	商服用地	出让	21,212.00	11,116.53
	合计			**268,820.52**	**100,191.40**

截至 2015 年末，公司货币资金中质押值合计 18,000.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	所有人名称	类别	金额
1	德清县建设投资有限公司	定期存单	3,000.00
2	德清县永安建设开发有限公司	定期存单	15,000.00
合计			**18,000.00**

（十一）关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）控股股东、实际控制人

公司的控股股东和实际控制人为德清县住房和城乡建设局。

（2）发行人子公司情况

截至 2015 年末，发行人在合并范围内共有子公司 3 家。基本情况如下：

单位：万元，%

表：发行人纳入合并报表范围的控股子公司一览表

序号	控股子公司	成立日期	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	德清县微利房屋开发有限公司	1999 年 6 月	1,000.00	100.00	房地产开发（凭资质证书经营），房地产项目投资及咨询服务（除证券、金融、期货）
2	德清县永汇资产经营管理有限公司	2014 年 12 月	450.00	100.00	许可经营项目：绿化苗木（《林木种子经营许可证》有效期至 2017 年 12 月 8 日）。一般经营项目：自有资产管理，投资管理，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，花卉批发、零售。
3	德清县永安建设开发有限公司	2010 年 8 月	10,000.00	100.00	旧城改造及保障性住房项目的建设开发，基础设施项目的建设管理，房屋拆迁安置相关事宜及资产处理，土地的整理和综合开发。

2、关联方交易

（1）关联方应收应付款项

报告期内，公司不存在关联方应收应付款项。

（2）其他关联方交易

报告期内，公司不存在其他关联交易。

3、关联方担保

报告期内，公司不存在关联方担保。

三、发行人 2013-2015 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人 2013-2015 年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人 2013-2015 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债券计划、理财产品及各类私募债权等融资品种。另有部分信托计划融资，具体信息如下：

单位：万元

借款人	贷款机构	借款日	还款日	期初余额	期末余额	贷款利率
德清县建设投资有限公司	万向信托有限公司	2015/7/22	2018/7/22	-	6,500.00	7.50%
德清县永安建设开发有限公司	云南国际信托有限公司	2015/4/29	2017/4/28	-	9,600.00	5.85%

二、截至本期债券发行前，发行人不存在代建回购、融资租赁、售后回租等融资方式。

第十二条　募集资金用途

本期债券募集资金 8.7 亿元人民币，将全部用于德清县城西棚户区改造项目，具体情况如下：

一、投资项目概况

表：投资项目概况表

单位：亿元

项目名称	股权投资总额	募集资金使用安排	占比
德清县城西棚户区改造项目	36.45	8.70	23.87%
合计	**36.45**	**8.70**	**23.87%**

（一）项目建设内容

本项目由发行人本部实施，建设期为 3 年（2014 年 4 月至 2017 年 3 月底）总投资额度约 36.45 亿元，棚户区拆迁总面积约 43.1 万平方米，拆迁总户数 1,461 户，安置小区建筑面积约 41.64 万平方米，安置总户数 2,345 户。拆迁安置对象主要为前述 1,461 户拆迁户。上述拆迁户安置工作完成后，若本项目仍有闲置安置房，将销售给德清县内其他拆迁安置项目的拆迁户。被拆迁户原有住房平均建筑面积达到数百平方米，新建安置住房平均每户建筑面积为 100 平方米左右，因此，建筑户数多于拆迁户数。另外，该项目安置房建设用地均为通过招拍挂取得的出让地。

具体建设内容主要包括以下三个方面：

1、拆迁。开展棚户区的拆迁，拆迁建筑物面积约 43.1 万平方米，其中农户房屋拆迁面积约 25.58 万平方米，涉及拆迁村民 718 户；集体房屋拆迁面积为约 5.64 万平方米，涉及城镇居民 743 户；企业厂房拆迁面积约 11.91 万平方米，涉及企业 30 户；以上均通过货币方式进行安置补偿。

2、安置小区建设。新建 2 个安置小区。包括千秋村安置小区二期工程、城西村安置小区工程，用地面积约 16.14 公顷，总建筑面积约 41.64 万平方米。41.64 万平方米总建筑面积构成情况：

表：千秋村安置小区二期建筑面积明细表

项目	面积（平方米）
总建筑面积	**174814**
地上建筑面积	132,134
住宅面积	124,072
公用设施用房	1,992
物业用房面积	996
商业等配套	5,074
地下建筑面积	42,680

表：城西村安置小区工程建筑面积明细表

项目	面积（平方米）
总建筑面积	**241,586**
地上总建筑面积	161,726
住宅面积	155,311
商业面积	4,547
物管用房面积	1,669
配电室面积	150
垃圾站面积	50
地下建筑面积	75,171
配套幼儿园	4,689

3、基础设施建设。改造春晖街道路，道路总长约 2414 米，用地面积约 9.74 公顷。余英溪景观改造工程、丰桥港两岸景观改造工程，其中余英溪景观改造工程用地面积约 15.56 公顷，丰桥港改造工程用地面积约 6.64 公顷。

项目主要经济技术指标如下：

序号	指标	单位	数量
一	**建设规模**		
1.1	拆迁		

序号	指标	单位	数量
1.1.1	拆迁总建筑面积	平方米	431317
1.1.2	搬迁农户	户	718
1.1.3	搬迁城镇居民	户	743
1.1.4	搬迁企业	户	30
1.2	安置小区建设		
1.2.1	千秋村安置小区二期工程	万平方米	17.48
1.2.2	城西村安置小区工程	万平方米	24.16
1.3	基础设施建设		
1.3.1	春晖街道路改建工程	米	2414
1.3.2	余英溪景观改造工程	万平方米	15.56
1.3.3	丰桥港改造工程	万平方米	6.64
二	**项目建设期**	**年**	**3**
三	**项目总投资**	**万元**	**364516.7**
3.1	房屋拆迁赔偿及安置	万元	120534.0
3.2	土地平整	万元	3073.0
3.2	安置小区建设	万元	133248.0
3.3	基础设施建设	万元	45912.0
3.4	其他费用	万元	27140.3
3.5	预备费	万元	6598.1
3.6	建设期利息	万元	28011.3
四	**资金筹措**	**万元**	
4.1	银行贷款	万元	290000
4.2	自筹资金	万元	74516.7
五	**总投资**	**万元**	**364516.7**

（二）项目核准情况

该项目已完成必要的审批程序，具体审核情况如下表所示：

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
可研批复	关于同意德清县武康城西村安置小区工程可行性研究报告的批复	德发改投资[2014]37号	德清县发展和改革委员会	2014 年 9 月 1 日	对城西村安置小区工程项目建设主体、内容、投资规模等进行了批复

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
	关于同意德清县武康千秋村安置小区二期工程可行性研究报告的批复	德发改基[2014]117 号	德清县发展和改革委员会	2014 年 12 月 29 日	对千秋村安置小区二期工程项目建设主体、内容、投资规模等进行了批复
	关于同意德清县春晖街道改建工程可行性研究报告的批复	德发改基[2014]24 号	德清县发展和改革委员会	2014 年 4 月 16 日	对春晖街道改建工程项目建设主体、内容、投资规模等进行了批复
	关于同意德清县丰桥港改造工程可行性研究报告的批复	德发改基研[2015]16 号	德清县发展和改革委员会	2015 年 7 月 2 日	对丰桥港改造工程项目建设主体、内容、投资规模等进行了批复
环评批复	关于德清县建设投资有限公司德清县城西棚户区改造项目环境影响报告书的批复意见	德环投[2014]410 号	德清县环境保护局	2014 年 8 月 27 日	对城西棚户区改造项目的环境影响批复
社会稳定风险评估	《重大事项社会稳定风险评估报告》	-	中共德清县委维护稳定工作办公室	2014 年 7 月 26 日	对项目社会稳定风险评估的批复
选址意见书	建设项目选址意见书	选字第 330521201400030 号	德清县规划局	2014 年 7 月 8 日	对城西村安置小区项目的选址意见
		选字第 330521201400059 号	德清县规划局	2014 年 11 月 20 日	对千秋村安置小区二期项目的选址意见
		选字第 330521201400008 号	德清县规划局	2014 年 4 月 1 日	对春晖街道改造工程项目的选址意见
		选字第 330521201500022 号	德清县规划局	2015 年 6 月 25 日	对丰桥港改造工程项目的选址意见

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
土地预审意见	关于德清县武康城西村安置小区工程项目的预审意见	德土预字[2014]024 号	德清县国土资源局	2014 年 8 月 11 日	对城西村安置小区工程项目的土地预审意见
	关于德清县武康千秋村安置小区二期工程项目的预审意见	德土预字[2014]047 号	德清县国土资源局	2014 年 12 月 4 日	对千秋村安置小区二期工程项目的土地预审意见
	关于德清县春晖街道改建工程项目用地的预审意见	德土预字[2014]005 号	德清县国土资源局	2014 年 4 月 1 日	对春晖街道改造工程项目的土地预审意见
	关于德清县丰桥港改造工程项目的预审意见	德土预字[2015]018 号	德清县国土资源局	2015 年 6 月 30 日	对丰桥港改造工程项目的土地预审意见
规划许可证	建设用地规划许可证	地字第 330521201400092 号	德清县规划局	2014 年 11 月 10 日	对城西村安置小区工程项目用地规划许可
		地字第 330521201500018 号	德清县规划局	2015 年 3 月 4 日	对千秋村安置小区二期工程项目用地规划许可
		地字第 330521201400036 号	德清县规划局	2014 年 5 月 29 日	对春晖街道改造工程项目用地规划许可
		地字第 330521201500085 号	德清县规划局	2015 年 11 月 27 日	对丰桥港改造工程项目用地规划许可
	建设工程规划许可证	建字第 330521201500035 号	德清县规划局	2015 年 4 月 22 日	对城西村安置小区一期工程建设工程规划许可
		建字第 330521201600020 号	德清县规划局	2016 年 2 月 3 日	对城西村安置小区二期工程建设工程规划许可

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
		建字第330521201500039号	德清县规划局	2015 年 4 月 28 日	对千秋村安置小区二期工程建设工程规划许可
		建字第330521201400094号	德清县规划局	2014 年 7 月 25 日	对春晖街道改造一期工程建设工程规划许可
		建字第330521201500093号	德清县规划局	2015 年 8 月 25 日	对春晖街道改造二期工程建设工程规划许可
		建字第330521201500001号	德清县规划局	2015 年 1 月 4 日	对春晖街道改造三期工程建设工程规划许可
		建字第330521201500061号	德清县规划局	2015 年 6 月 4 日	对春晖街道改造四期工程建设工程规划许可
		建字第330521201500126号	德清县规划局	2015 年 11 月 30 日	对丰桥港改造工程建设工程规划许可
节能评估审查	浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节3305010521201500010号	德清县住房和城乡建设局	2015 年 2 月 11 日	对城西村安置小区一期工程项目整体能耗的备案
	浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节3305010521201500054号	德清县住房和城乡建设局	2015 年 12 月 14 日	对城西村安置小区二期工程项目整体能耗的备案
	浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节3305010521201500024号	德清县住房和城乡建设局	2015 年 4 月 8 日	对千秋村安置小区二期工程项目整体能耗的备案
	固定资产投资项目节能登记表	德经信能评登审[2014]151 号	德清县经济和信息化	2014 年 4 月 11 日	对春晖街道改造工程项目整体能耗

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
			委员会		的备案
	固定资产投资项目节能登记表	德经信能评登审[2015]312 号	德清县经济和信息化委员会	2015 年 6 月 25 日	对丰桥港改造工程项目整体能耗的备案
项目建议书批复	关于同意德清县武康城西片余英溪景观改造工程项目建议书的批复[1]	德发改基立[2016]46 号	德清县发展和改革委员会	2016 年 4 月 1 日	对余英溪景观改造工程项目建议书的批复

（三）德清县住建局说明文件

根据德清县住房和城乡建设局出具的《关于德清县城西棚户区改造项目有关情况的说明》（德建发【2016】23 号），本项目的 2,345 户保障性安居工程住房已纳入 2014-2015 年度浙江省与湖州市签订的目标责任书中的保障性安居工程住房建设范围之内。具体内容如下：

根据浙江省人民政府和湖州市人民政府签订的《住房保障和城乡规划建设管理 2014 年度湖州市目标责任书》、《住房保障和城乡规划建设管理 2015 年度湖州市目标责任书》：

湖州市 2014 年保障性安居工程建设目标任务为：开工建设保障性安居工程住房 15,402 套，其中公共租赁住房 3,185 套；基本建成保障性安居工程住房 16,267 套；竣工保障性安居工程住房 14,538 套。

湖州市 2015 年保障性安居工程建设目标任务为：开工建设保障性安居工程住房 18,625 套，其中公共租赁住房 2,655 套，城市棚户区改造 15,590 套；基本建成保障性安居工程住房 13,090 套；竣工、交付保障性安居工程住房 6,639 套、5,923 套。

另外，本项目拆迁补偿安置按照《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《德清县国有土地上房屋征收

[1] 余英溪景观改造工程项目系发行人规划拟建项目，现阶段只取得县发改委关于该项目的项目建议书批复，其余批文正在办理中。

与补偿暂行办法》和《德清县征收集体土地房屋拆迁补偿安置暂行办法》等法规政策有序进行，不存在强拆强建情况。

（四）项目是否符合资金使用规范性

债券募集资金严格按照有关规定，计划全部用于德清县城西棚户区改造项目，使用规范，发行人承诺：

（1）债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资；

（2）债券募集资金不用于具有完全公益性的社会事业项目，如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

（五）项目建设意义

1、必要性

（1）推动城市建设，提升城市品味的需要

德清地处长三角中心区域和沪杭宁三大城市的共同腹地，随着杭宁高铁的开通，德清的交通区位优势进一步凸显，将进一步提升德清在杭州都市圈的地位和竞争力，加快武康中心城区建设面临难得的机遇。

城西片地处104国道旁，宣杭铁路两侧，是德清县中心城区西大门，也是德清城市形象的重要组成部分。但该地块上的建筑物多是八十年代中期建成，房龄普遍在25年左右，少数住房已濒临倒塌，凸显陈旧、杂乱，地下无停车场，许多车辆停靠国道线上和沿街路面，交通组织杂乱，严重阻碍交通，损害城市形象。

未来几年，公司按照“三区一湖”中心城市框架，全力实施城西片旧城改造工程，包括道路、广场、绿化、环境打造、河道绿化等配套设施的建设等，从而改善城市形象及风貌，提升土地利用价值，打造

城市品牌。另外，城西片旧城改造有利于带动旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型城市产业；有利于把城西片旧城改造成为一个生态宜居的城市分区，推动城市有机更新；有利于消除安全隐患，改善当地居民的生活环境。最后，城西片旧城改造还能够盘活片区存量土地，进一步优化土地利用结构和布局，提高土地资源的集约利用率。

（2）改善居住环境，保障民生迫切需要

城西片区原有建房按照农村建房布局和审批，新县城迁至武康后，人口大量涌入，公共场所不断增多，该区域承担了部分城市的功能，但是相应的市政配套没有及时跟进，导致消防车道、污水排放、垃圾清理等无法落实，村庄面貌极差。同时，许多村民受利益驱动，搭建了大量的违章建筑用于出租，挤占消防车道、防火间距不足等现象突出。如遇洪涝、台风冲击和火灾，居住者的生命和财产安全存在严重隐患。这种状况如不及时改变，将进一步加大地区间、群体间的不平衡，影响构建和谐社会的建设进程。

同时，随着人民生活水平的不断提高，市民对居住环境、市政设施和交通出行等方面表现出前所未有的关注，迫切要求加大旧城改造建设的力度。因此，通过实施棚户区改造工程，能消除安全隐患，改善当地居民的生活环境，使城西片居民、农户共享改革开放、经济发展的成果，有利于和谐社会的建设。

（3）破解土地制约，提供发展空间的需要

德清县土地资源相对紧缺，依然无法满足项目用地需求，随着经济社会的不断发展，对土地资源的需求越来越迫切，项目排队等地的现象尤为普遍，土地供需矛盾突出。随着省、市实行重大项目点供政策，进一步加强了土地指标的调控，向上争取工作难度增大，制约部

分“大好高”项目落地，直接导致中心城区选商引资工作氛围有所淡化，缺乏招引“大好高”项目的信心和决心。

加快开展城西片棚户区综合整治，能盘活片区存量土地，进一步优化土地利用结构和布局，提高土地资源的集约利用率。把片区居民统一安置到三大安置小区，安置小区建设方便生活、有利生产及节约土地，通过交通通信、供水供电、污水垃圾处理等基础设施的集中配套建设，促进住宅集聚集约。同时，还能有效遏制农民违法违规建房，合理配置土地资源，为德清中心城区的快速发展提供空间载体。

（4）促进人口集聚，加快新型城市化进程的需要

德清作为杭州都市圈紧密层，同时也是全县政治、经济、文化的中心。截至2013年底，武康中心城区建成区面积达24平方公里，户籍人口城市化率达到35.1%，进入到城市化加快推进阶段。为此，加强中心城区辐射带动作用，提高新型城市化水平，是德清经济社会新一轮发展的突破口和实现现代化的重要载体。

为充分发挥城市在经济、社会发展中的辐射带动作用，促进城市环境协调发展，德清县确定了全县城市化发展目标，到2017年全县户籍人口城市化率力争达到50%，整治改造老城区，提升完善城市功能，加强城市生态景观建设，打造山、水、城融为一体的现代田园城市。通过本项目的建设，加快旧城改造和住宅建设，以旧城改造带动新区建设，更加有利于经济、人员要素的聚集，有效扩大德清的住宅供应量，有利于推进德清的城市化进程。

（5）着力扩大内需，拉动经济增长的需要

当前宏观经济正在恢复增长，房地产投资是固定资产投资的重要组成部分，棚户区改造作为房地产开发的重要内容，具有投资规模大、拉动力强的特点。因此，棚户区改造不仅是一项民生工程，事关地方

经济社会的可持续发展，也是拉动经济增长的有效途径。

本项目建设将对区域经济带来了较大的影响，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；同时，可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，是扩大居民消费最有效的途经。因此，本项目的建设将促进经济发展与改善民生的有机结合，将有力推动德清地区经济的增长。

2、经济效益

该项目是推动德清城镇化、促进社会和谐的民生类项目，不以盈利为目的，因此经济效益主要为国民经济测算。该项目经济效益分析拟从区域经济影响角度着眼。其实质是集约节约利用土地，挖掘用地潜力，改善人居环境，激发城市发展活力，是统筹城乡发展、促进德清城镇化的一项系统工程，事关经济发展、社会进步，事关老百姓生产生活，意义重大。

3、社会效益

（1）改善人居环境，提升城市品位

项目涉及范围既是德清老城区、又是城乡结合部，房屋拥挤、居住环境差、各类设施配套不足，群众人居环境质量和生活品质不高，城市面貌急需改善。通过本项目的实施，一方面建设现代化的安置小区，设计科学合理、配套完善、环境优美，大大改善了被拆迁户的居住生活环境。另一方面，对拆迁范围内的土地进行综合整理，增加基础设施，营造良好的城市生产生活环境，将大大提高德清的城市品位。

（2）促进德清城镇化进程

改造范围内城乡结合部特点明显，务工、房屋出租、经商、办企业等非农收入已经成为农民收入的主要来源，所以该范围内大部分农

民实质上已经脱离了农业经济生产，具备了市民化的基本条件。旧城改造项目实施以后，农民将以较低价格获得安置小区住房解决了农民进城的住房问题，拆迁安置的各类补偿资金又能为农民提供一笔可观的收入，农民自发进城变成市民的热情和动力将得到有效激发，让拆迁范围内数百户农民“进城”就成为顺水推舟之事。既有经济收入保障，又有居住等保障的农民市民化将有力的促进德清县城镇化进程。

（3）提高土地利用价值

本项目的建设可带动土地开发利用，带动周边土地升值。土地价值与地理位置、基础设施配套、环境质量息息相关，本项目的实施将改善居住生产混杂、住房条件差、配套设施不足等现状面貌，通过合理地规划配套相应的基础设施，改善周围环境质量。随着大量人口的入住，安置小区人口不断集聚，蕴含着可观商业消费价值。从周边类似案例来看，受上述种种因素的影响，项目周边土地升值成为必然。

（4）投资就业双促进从而拉动内需

本项目的建设可以营造一个良好的投资环境，增强本区域的辐射和集聚能力，开辟新的地域空间。项目建成以后必将吸引更多的投资者前来投资，全面提升区域经济建设。多项内容的建设，提供了大量的就业岗位，项目本身具有拉动内需的作用。

（六）项目开工时间及完工情况

该工程是城西旧城改造近期重要建设项目，建设计划十分紧迫，任务非常繁重。根据该工程项目特点、工程量、筹资方式以及组织管理能力、前期工作进展等情况，初步确定项目周期为2014年至2023年共9年，其中建设投资期为3年，2014年4月至2017年3月底。该项目不属于已完工项目。

（七）项目财务盈利能力分析

1、经济效益分析

根据项目可行性研究报告测算，该项目安置小区可售住宅面积27.94万平方米、商业用房0.96万平方米、车库5070个，比照德清县房地产市场价格，考虑到小区具有一定的安置属性，住宅预计售价为7,500元/平方米，商业用房预计售价为30,000元/平方米，车库预计售价为120,000元/个。项目预计可实现综合收入299,240万元。

发行人是德清县重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着德清县土地开发和安置房建设的重要任务。其主要业务包括土地开发整理、安置房建设等。该项目建设内容为德清县城西棚户区改造项目建设，项目的实施有利于公司未来业务的发展和创新，有利于公司业务的多样化，有利于公司收入结构的调整。

2、清偿能力分析

该项目拟通过多渠道筹资290,000.00万元（剩余部分为发行人自有资金），发生借款利息73,986.60万元。偿还上述债务本金及利息的资金来源主要为经营收入以及项目建设单位德清县建设投资有限公司筹集资金。在债务偿还期内，项目可产生现金收入299,240.00万元，可全部用于债务本息的偿还，项目偿债覆盖率为82.09%。项目建设单位德清县建设投资有限公司负债率较低，在政策的支持下，能够为该项目提供充裕的债务偿还保障。

（八）风险分析

1、投资估算的风险

对项目进行投资估算时，由于存在较多不确定性，这种估算不可避免地会存在偏差，如项目总投资估算中是对旧城改造范围内进行整体估算，但是在实际实施过程中可能由于被拆迁户数以及新建安置小区面积的变化，可能导致实际费用也随之发生改变。同时，建设期内

相关政策、法律、市场等因素的变化可能会对估算投资产生影响，最终可能影响公司在本项目的收入和盈利能力。

在进行投资估算时，发行人将适当考虑计入一定比例的不可预见费，预算各项资金的到位额也留有一定余地，在实施过程中，应定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变大，及时对估算进行调整，同时调整融资策略。

2、筹资风险

本项目投资大，建设周期较长，建设资金预估75%左右通过外部融资解决，有可能给本项目的资金筹措带来风险，若因任何不可控或不可预见的因素造成项目建设成本超支、项目建设期延长，将进一步增加资金筹措压力。

3、债务偿还风险

项目周期为2014年至2022年共9年（其中建设投资期共36个月）。本项目的偿债主要来源之一是物业销售收入，由于物业开发销售的时间受宏观经济环境、国家政策、行业发展、土地指标取得等因素的影响。随着时间的推移，房地产市场情况可能发生变化，房产价格也会随之波动，影响销售价格。因此资金回笼具不确定性，一旦项目开工，就不能停下，项目的各项目开支必须及时偿付，如果资金的筹措渠道不畅，可能造成资金非有效供给，使后续工程进度延后直至停工。

发行人将加大本项目的宣传、推广力度，尽可能地增加回款额或是提高回款速度。同时，发行人将根据国家宏观经济形势及时调整有关策略，拓展各种可能的筹资渠道，增强项目本身的抗风险能力。

4、市场风险

受宏观经济形势和宏观调控的影响，房地产市场都将受到影响，

从而土地、房屋的出让时间和出让价格等都将受到影响，同时整个建设期内的原材料价格会有所波动。发行人将做好本项目成本控制，对项目地块进行好规划，完善项目区域内的市政配套设施，进而提高土地的价值，以规避市场风险。

5、拆迁安置风险

项目实施需要开展大量的拆迁安置工作，涉及农户 718 户，城镇居民 743 户，受《物权法》的影响，拆迁安置难度加大、拆迁安置成本增加，如果拆迁安置工作不能顺利进行，旧城改造工作就会延迟交地时间，项目的投资回收期将会加长。发行人将选择适用的拆迁政策、制定合理的实施方案，并聘用有经验的人员或公司顺利推进拆迁工作，保证项目的顺利进行。

6、政策风险

现阶段土地一级开发项目政策、机制尚未成熟，对于土地供应和管理体制的变化，在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，带来一些政策层面的风险。对此，发行人将尽可能理顺土地开发与管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，力争化解这方面的风险。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金全部用于德清县城西棚户区改造项目的建设。募集资金占总投资的比例为 23.87%，不超过项目总投资的 70%。

发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

根据资金账户监管协议的约定，如果发行人未按照国家发改委核准文件中明确的募投项目进行投资时，监管银行应拒绝发行人的提款或划款要求。

（二）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于对发债企业募集资金进行集中专项管理的要求，根据募集说明书披露的本期债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，按照工程进度使用发债募集资金，保证专款专用。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，拟对募集资金实行集中管理和按计划用款，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法。同时，发行人针对重大工程专门设计了建设资金第三方监管体系，该体系将银行、项目单位以及施工单位联系在一起，借助银行完善的网络和先进的账户管理系统，对建设资金拨付使用过程进行监管，降低资金挪用的风险，提高资金的使用效率。

第十三条　偿债保证措施

本期债券由中合中小企业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。另外，发行人将以良好的经营业绩为公司债券的到期偿还创造基础条件，同时发行人将以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、偿债计划

（一）偿债人员的安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（二）偿债资金的安排

针对发行人未来财务状况、募集资金投资项目情况以及本期债券期限结构的特点，发行人为本期债券的偿付建立起了以企业日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付。

二、偿债保障措施

（一）公司未来较强的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

偿债资金将首先来源于公司未来整体的盈利能力，公司日常经营收入主要来自土地综合开发业务和安置房建设业务等。

近几年随着公司经营范围的扩大，经营规模快速扩张。2013-2015年度，公司营业收入分别为0.01亿元、4.98亿元和1.81亿元；公司净利润分别为0.02亿元、1.13亿元和1.38亿元，近三年平均净利润

为 0.84 亿元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本期债券按期偿付提供坚实基础。

（二）募投项目的良好收益是本期债券按期足额偿付的根本保证

本期债券募集资金投资项目为德清县城西棚户区改造项目，根据项目可行性研究报告测算，该项目安置小区可售住宅面积 27.94 万平方米、商业用房 0.96 万平方米、车库 5070 个，比照德清县房地产市场价格，考虑到小区具有一定的安置属性，住宅预计售价为 7,500 元/平方米，商业用房预计售价为 30,000 元/平方米，车库预计售价为 120,000 元/个。项目预计可实现综合收入 299,240 万元。根据《德清县城西棚户区改造项目可行性研究报告》测算，本项目净收益情况如下：

单位：万元

年份		债券存续期								合计
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	
项目收入	29,924.00	59,848.00	74,810.00	53,863.20	35,908.80	23,939.20	14,962.00	5,984.80	-	299,240.00
运营成本及费用	1,496.20	2,992.40	16,537.60	6,819.70	4,349.90	2,572.50	1,534.10	692.20	-	36,994.60
营业税金及附加	1,645.80	3,291.60	4,114.60	2,962.50	1,975.00	1,316.70	822.90	329.20	-	16,458.30
净收益	**26,782.00**	**53,564.00**	**54,157.90**	**44,081.10**	**29,583.90**	**20,050.10**	**12,605.00**	**4,963.40**	**-**	**245,787.40**

根据上述测算，在本次债券存续期内，本项目预计共可获得 245,787.40 万元的净收益，可以覆盖本项目的投资总额的 67.43%，因此为保证本次债券的到期偿付，发行人为本次债券采用了第三方担保的增信措施。另外，根据上述测算，在本次债券存续期内，项目净收益完全可以覆盖本次债券的本息和。

另外，根据发行人出具的《关于将德清县城西棚户区改造项目收益优先用于偿还本期债券的承诺函》，公司承诺该项目未来的收益将优先用于偿还本期债券，以确保本期债券按期还本付息。

（三）德清县经济持续健康发展、财政实力显著增强，为发行人

可持续发展提供了良好的外部经济环境

近年来德清县经济保持较快速度增长。2015 年，地方财政收入为 70.81 亿元，其中公共预算财政收入为 37.36 亿元。2014 年全县实现生产总值 368.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.7%。其中，第一产业增加值 20.4 亿元，比上年增长 0.5%；第二产业增加值 207.2 亿元，比上年增长 9.3%；第三产业增加值 140.5 亿元，比上年增长 8.8%。三次产业增加值比例为 5.5:56.3:38.2，三产比重比上年提高 1.4 个百分点，产业结构不断优化。德清县经过多年的发展，目前形成了生物医药、装备制造、装饰建材三大主导产业，三大产业约占全县规模工业产值比重的 67.2%。截至 2014 年底，三大产业已全部升级为省级示范区（基地），分别为德清生物医药全省现代产业集群转型升级示范区、浙江省装饰建材产业（德清）示范基地、浙江省装备制造产业（德清）示范基地，产业集聚度不断提高。德清县经济持续健康发展、财政实力不断增强，为发行人的业务创造了良好的外部经济环境，有利于发行人盈利能力的提升。

（四）政府强有力的支持

德清县政府高度重视德清县城西棚户区改造建设。发行人在发展过程中，由于其所承担的安置房建设的重要职能，一直得到德清县政府从政策、资金、体制等方面给予的大力支持。2013-2015 年度，发行人分别获得的财政补贴收入为 202.00 万元、11,292.98 万元和 13,771.39 万元，较多的财政补贴对公司盈利形成了重要支撑。

（五）签订《资金账户监管协议》保障债权人的利益

发行人与监管银行签订《资金账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。本期债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监

管银行在符合国家法律、法规、银行规章制度以及监管银行信贷政策、授信条件允许的前提下，优先给予发行人信贷资金支持。

（六）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人的利益

公司与债权代理人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

（七）担保人提供担保是本期债券按时偿付的坚强后盾

为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人聘请中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，中合担保将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

1、担保人基本情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：李若谷

注册资本：人民币512,600万元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；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，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合中小企业融资担保股份有限公司具有以下竞争优势：

（1）公司资本实力位于国内担保行业前列，其强大的股东背景有利于公司在运营过程中得到股东的支持；

（2）公司高管层专业素质高，这有助于公司在运营初期即具备较高的专业化运作水平；

（3）公司担保业务发展快速，盈利能力得到增强；

（4）作为国家利用外资设立担保公司的试点项目，公司立足于支持中小企业发展，在运营过程中可能得到政府相关政策的支持。

2、担保人财务状况

（1）担保人2015年担保余额及主要财务数据

截至2015年末，中合中小企业融资担保股份有限公司期末担保责任余额为488.18亿元，其中融资性担保责任余额为446.68亿元，融资性担保放大倍数为7.70，未超过10倍，符合《融资性担保公司管理暂行办法》相关规定。

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中合中小企业融资担保股份有限公司2015年度审计报告，截至2015年12月31日，中合担保总资产为770,577.50万元，总负债为190,783.21万元，净资产579,794.29万元。2015年，中合担保实现营业收入106,837.47万元，净利润44,480.81万元。具体情况如下所示：

中合担保**2015**年度主要财务数据

单位：万元

项目	2015 年末/度
总资产	770,577.50
总负债	190,783.21
净资产	579,794.29
营业收入	106,837.47
净利润	44,480.81

（2）担保人 2015 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

（3）担保人 2015 年经审计的合并利润表（见附表六）

（4）担保人 2015 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

3、担保人资信状况

中合中小企业融资担保股份有限公司于 2012 年 7 月 19 日注册成立，注册资本 51.26 亿元，由中方和外方共 7 家股东共同发起设立，中方股东包括中国进出口银行、海航资本集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司；外方股东包括 JPMorgan China Investment Company Limited 和西门子（中国）有限公司。

截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保总资产为 770,577.50 万元，总负债为 190,783.21 万元，净资产 579,794.29 万元。2015 年，中合担保实现营业收入 106,837.47 万元，净利润 44,480.81 万元。

综合来看，中合担保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力，经联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司评定主体长期信用等级为 AAA。因此，担保人为本期企业债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

4、担保人发行债券情况

中合中小企业融资担保股份有限公司于 2015 年 12 月 25 日公开

发行了7亿元公司债券（简称：15中合01，代码：136123.SH）。无其他已发行债券情况。

5、担保函主要内容

中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券的到期兑付提供无条件的全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）保证方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。

（2）保证责任的承担：在本担保函项下本期债券存续期及到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

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

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

6、本次担保的合法合规性

中合中小企业融资担保股份有限公司出具担保函，对发行人本次发行规模8.7亿元的公司债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次

债券发行担保人的资格和条件。

根据江苏宏邺律师事务所出具的法律意见书，中合中小企业融资担保股份有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。加之本期债券由中合中小企业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，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条　风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能造成投资者投资本期债券的收益水平产生波动。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

（二）偿付风险和对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。发行人与国内各大银行常年保持着良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险和对策

风险：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，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。此外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

风险：发行人主要从事基础设施和保障房的建设，而这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。中国经济已不太可能像过去十年那样一直超高速增长，本期债券期限较长，如果在本存续期内，经济增长放缓导致政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人已形成了明确的业务模式，主要从事土地综合开发和安置房建设等。随着我国国民经济的温和增长和德清县社会经济发展水平的提高，发行人的业务规模和盈利能力也将逐步增强。同时，公司将依托其综合实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现长期的可持续发展。

（二）产业政策风险

风险：发行人目前主要从事土地综合开发和安置房建设等业务，

受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

风险：发行人作为德清县的地方国有企业，在德清县土地综合开发和安置房建设投融资领域中具有重要的行业地位，如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。此外，土地综合开发作为发行人收入来源的重要组成部分，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控的影响，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，并进一步加强政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，争取持续获得稳定的营业收入。同时发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。未来随着德清县基础设施及配套设施建设的逐渐完善，也将进一步拓展发行人业务范围，形成新的利润增长点。发行人将不断优化产业结构，培育其它经营性板块成长，积极应对经济周期波动及政策环境变动对发行人可能

造成的不利影响。此外，发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快下属子公司公用事业的市场化改制改革，提高运营效率。

（二）项目建设风险

风险：本期债券募集资金投向为城西棚户区改造项目，总投资规模大、投资回收期长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

对策：本次发行筹集资金投资项目均经过发行人详细周密的研究和论证，并已获得相关管理部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（三）市场风险

风险：政府鼓励在城市土地综合开发和安置房建设市场进行有序竞争。随着土地综合开发和安置房建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进土地综合开发和安置房建设的市场化进程，德清县土地综合开发和安置房建设的现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监

控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

（四）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款和债券融资为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用公司债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营造成影响。

（五）政府补贴依赖风险

风险：公司营业利润较低，利润总额对财政补贴的依赖程度大。

对策：目前发行人以土地综合开发和安置房建设为主营业务，上述业务毛利率较低，导致营业利润较低。发行人作为经政府授权的从事德清县土地综合开发和安置房建设的主要经营实体，在土地综合开发和安置房建设方面具有明显的竞争优势。德清县住房和城乡建设局是发行人的控股股东，且发行人已通过大量的土地综合开发与住建局建立了良好的业务合作关系，有利于发行人在德清县内获得更多的业务资源，提升发行人的盈利能力。德清县2014年实现生产总值368.1亿元，按可比价格计算，比上年增长8.7%，2012-2014年年平均增长率 9.83%；德清县财政实力逐年增强，公共财政收入增长较快，2012-2014年年复合增长率为11.33%。德清县财政实力较强，为财政补贴的可持续性提供了较高的保障。

（六）对外担保风险

风险：截至 2015 年末，发行人对外担保总额达到 40.30 亿元，占 2015 年末公司净资产的比重为 175.72%。

对策：公司目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。公司建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

（七）近三年经营性净现金流持续为负

风险：公司近年来有息债务规模较大，经营性净现金流近三年来持续为负。

对策：近三年来发行人经营活动现金流量均为负值，主要原因系发行人承接的大量工程项目处于建设投资期，工程支出较大所致。未来随着发行人营业收入的稳步增长及应收账款、其他应收款的顺利回笼，发行人经营性净现金流的状态将得到改善。

第十五条　信用评级

一、评级机构

鹏元资信评估有限公司。

二、评级结论

根据鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人长期信用等级为 AA

三、评级报告内容摘要

（一）评级观点：

鹏元资信评估有限公司对德清县建设投资有限公司本次拟发行总额 8.7 亿元公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债务安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到德清县地方财政实力较强，公司得到了当地政府在资产注入、财政补贴等方面的大力支持，公司未来收入来源较有保障，以及中合中小企业融资担保股份有限公司提供的保证担保有效提升了本期债券的安全性；同时也关注到公司收入规模较小，且波动性较大，公司盈利水平对政府补贴存在一定依赖性，在建项目投资需求较大，公司资产流动性较弱，有息负债规模快速增长、对外担保规模较大等风险因素。

（二）正面：

1、区域经济和地方综合财力较强。

2、地方政府在资产注入和财政补贴等方面给予公司较大支持。

3、公司未来收入较有保障。

4、中合担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保，有效提高了本期债券的安全性。

（三）关注：

1、德清县地方财政受政府性基金收入变动影响较大。

2、公司成立时间较短，业务经营尚未成熟，盈利主要依靠政府补助。

3、公司土地开发业务收入波动性较大。

4、在建项目后续投资规模大，资金支出压力较大。

5、公司资产以存货和其他应收款为主，资产流动性较弱。

6、有息负债规模增长较快，偿债压力较大。

7、公司存在较大或有负债风险。

四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本期债券评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十六条　法律意见

通过对发行人提供的材料及相关事实进行审查后，发行人律师认为：

（一）发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本次债券的发行尚待国家发改委核准；

（二）发行人一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

（三）发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

（四）发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

（八）发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷；

（九）发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质法律障碍；

（十）发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

（十一）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保

护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十三）本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十五）《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十六）本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十七）本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十八）发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

（十九）本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（二十）参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。发行人尚需就本期债券的发行向国家发改委申请核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十七条　其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券交易流通申请。

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；

（二）《2016 年德清县建设投资有限公司公司债券募集说明书》；

（三）发行人 2013-2015 年经审计的财务报告；

（四）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）江苏宏邺律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）《德清县建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；

（七）《德清县建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》；

（八）中合中小企业融资担保股份有限公司 2015 年度经审计的财务报告和 2016 年一季度未经审计的财务报表；

（九）中合中小企业融资担保股份有限公司出具的《担保函》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

（一）德清县建设投资有限公司

联系地址：浙江省湖州市德清县武康镇志远北路88号

联系人：王国萍

联系电话：0572-8084606

传真：0572-8084676

邮政编码：313200

（二）国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29层

联系人：熊毅、夏海波

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

网址：www.gtja.com

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

www.ndrc.gov.cn

www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016 年德清县建设投资有限公司公司债券

发行网点表

地区	公司名称	销售网点名称	地址	联系人	联系电话
上海	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	上海市浦东新区银城中路 168 号 29 楼	王虎	021-38676666
北京	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	赵治国	010-59312887
	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号	杜永良	010-85130869
	申万宏源证券有限公司	固定收益总部	北京市西城区太平桥大街 19 号	郭幼竹、李鹏飞	010-88013865\3935

附表二：

发行人 2013 年-2015 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
流动资产：			
货币资金	45,059.55	57,715.72	31,081.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	1,271.27	6.22	0.00
预付款项	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
其他应收款	148,213.21	55,888.98	30,386.77
存货	321,142.26	247,716.95	151,787.09
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	**515,686.29**	**361,327.86**	**213,255.16**
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	17,690.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	96.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	28,817.45	6,531.65	6,848.37
在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.31	0.62	0.93
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	79.80	134.31	199.95
递延所得税资产	36.93	23.78	15.99
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
非流动资产合计	**29,030.48**	**24,380.36**	**7,065.23**
资产总计	**544,716.77**	**385,708.22**	**220,320.39**
流动负债：			
短期借款	2,820.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	24,613.60	19,106.82	11,572.51
预收款项	134.45	2.60	3.00
应付职工薪酬	0.58	1.08	0.30
应交税费	23.50	16.75	16.38
应付利息	472.05	451.01	157.49
应付股利	0.00	0.00	0.00
其他应付款	24,561.34	8,153.25	5,760.78
一年内到期的非流动负债	25,700.00	36,000.00	14,500.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**78,325.52**	**63,731.51**	**32,010.45**
非流动负债：	0.00	0.00	0.00
长期借款	237,066.00	167,666.00	56,500.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**237,066.00**	**167,666.00**	**56,500.00**
负债合计	**315,391.52**	**231,397.51**	**88,510.45**
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	104,010.51	92,779.36	81,579.36
盈余公积	2,580.17	1,188.66	23.55
未分配利润	22,734.57	10,342.69	207.02
归属于母公司所有者权益合计	229,325.25	154,310.72	131,809.94
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	**229,325.25**	**154,310.72**	**131,809.94**
负债和所有者权益总计	**544,716.77**	**385,708.22**	**220,320.39**

附表三：

发行人 2013 年-2015 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	**18,121.46**	**49,831.64**	**83.26**
其中：营业收入	18,121.46	49,831.64	83.26
二、营业总成本	**16,401.33**	**49,778.99**	**122.23**
其中：营业成本	15,465.49	49,165.66	0.00
营业税金及附加	152.02	13.97	4.55
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	647.63	567.28	114.31
财务费用	83.61	0.90	0.70
资产减值损失	52.58	31.19	2.67
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	**1,720.13**	**52.65**	**-38.97**
加：营业外收入	12,081.65	11,244.33	289.75
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	30.39	4.00	0.08
其中：非流动资产处置损失	0.00	3.64	0.00
四、利润总额	**13,771.39**	**11,292.98**	**250.69**
减：所得税费用	-12.00	-7.80	15.71
五、净利润	**13,783.39**	**11,300.78**	**234.98**
归属于母公司所有者的净利润	13,783.39	11,300.78	234.98
少数股东损益	0.00	0.00	0.00

附表四：

发行人 2013 年-2015 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 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	16,992.61	49,825.42	83.26
收到其他与经营活动有关的现金	40,708.54	45,141.66	4,056.55
经营活动现金流入小计	**57,701.16**	**94,967.08**	**4,139.80**
购买商品、接受劳务支付的现金	90,182.89	135,676.82	41,730.46
支付给职工以及为职工支付的现金	358.77	256.07	21.58
支付的各项税费	206.31	41.52	4.71
支付其他与经营活动有关的现金	104,665.29	57,099.51	12,026.56
经营活动现金流出小计	**195,413.25**	**193,073.93**	**53,783.31**
经营活动产生的现金流量净额	**-137,712.10**	**-98,106.85**	**-49,643.51**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	17,690.00	0.00	10,299.49
投资活动现金流入小计	**17,690.00**	**4.90**	**10,299.49**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,604.35	71.47	266.36
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	17,690.00	0.00
投资活动现金流出小计	**1,604.35**	**17,761.47**	**266.36**
投资活动产生的现金流量净额	**16,085.65**	**-17,756.57**	**10,033.13**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	50,000.00	0.00	5,000.00
取得借款收到的现金	97,824.00	170,166.00	59,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,231.14	11,200.00	300.00
筹资活动现金流入小计	**159,055.14**	**181,366.00**	**64,300.00**
偿还债务支付的现金	36,000.00	37,500.00	2,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,084.86	1,368.17	571.75
支付其他与筹资活动有关的现金	13,000.00	5,000.00	0.00

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
筹资活动现金流出小计	**63,084.86**	**43,868.17**	**2,571.75**
筹资活动产生的现金流量净额	**95,970.29**	**137,497.83**	**61,728.25**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-25,656.17**	**21,634.42**	**22,117.87**
加：期初现金及现金等价物余额	52,715.72	31,081.30	8,963.42
六、期末现金及现金等价物余额	**27,059.55**	**52,715.72**	**31,081.30**

附表五：

担保人 2015 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年末	项目	2015 年末
资产：		**负债：**	
货币资金	1,073.90	存入保证金	93.50
应收利息	9,537.41	应付职工薪酬	6,168.58
应收代位追偿款	9,290.37	应交税费	7,837.49
定期存款	51,695.55	担保合同准备金	35,284.94
应收款项类投资	84,685.54	递延收益	65,619.28
可供出售金融资产	501,526.49	递延所得税负债	8.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	72,077.09	应付债券	69,442.01
长期股权投资	25,948.38	其他负债	6,329.35
固定资产	240.39	**负债合计**	**190,783.21**
无形资产	439.80	**股东权益：**	
递延所得税资产	4,151.56	股本	512,600.00
其他资产	9,911.04	其他综合收益	2,735.39
		盈余公积	9,096.82
		一般风险准备	9,096.82
		未分配利润	46,265.26
		股东权益合计	**579,794.29**
资产总计	**770,577.50**	**负债和股东权益总计**	**770,577.50**

附表六：

担保人 2015 年经审计的合并利润表

单位：万元

科目		2015 年度
一、	**营业收入**	
	担保业务净收入	51,152.92
	减：分出保费及收入返还	-1,121.51
	已赚保费	50,031.41
	投资收益	42,056.20
	公允价值变动收益	457.09
	汇兑收益	6,774.13
	其他业务收入	7,518.63
	小计	**106,837.47**
二、	**营业支出**	
	赔付支出	-145.20
	提取担保合同准备金	-20,104.59
	营业税金及附加	-3,544.36
	业务及管理费	-17,694.98
	资产减值损失	-7,346.29
	其他业务成本	-37.06
	小计	**-48,872.48**
三、	**营业利润**	**57,964.99**
	加：营业外收入	364.90
四、	**利润总额**	**58,329.89**
	减：所得税费用	-13,849.08
五、	**净利润**	**44,480.81**
六、	**其他综合收益**	
	（一）以后将重分类进损益的其他综合收益	
	1.可供出售金融资产公允价值变动损益	2,847.64
七、	**综合收益总额**	**47,328.45**

附表七：

担保人 2015 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目		2015 年度
一、	**经营活动产生的现金流量：**	
	收到担保合同保费取得的现金	63,805.63
	收到再保业务现金净额	67.08
	收到其他与经营活动有关的现金	10,598.11
	经营活动现金流入小计	**74,471.72**
	支付担保代偿款项现金	-11,672.40
	支付再担保业务现金净额	2,271.95
	支付给职工以及为职工支付的现金	10,223.98
	支付的各项税费	20,698.90
	支付其他与经营活动有关的现金	6,492.47
	经营活动现金流出小计	**51,359.70**
	经营活动产生的现金流量净额	**23,112.02**
二、	**投资活动产生的现金流量：**	
	收回投资收到的现金	2,088,165.70
	取得投资收益收到的现金	43,303.97
	投资活动现金流入小计	**2,131,469.67**
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-253.60
	投资支付的现金	-2,204,157.01
	投资活动现金流出小计	**-2,204,410.61**
	投资活动产生的现金流量净额	**-72,940.94**
三、	**筹资活动产生的现金流量：**	
	发行债券收到的现金	69,440.00
	卖出回购金融资产款收到的现金	-
	筹资活动现金流入小计	**69,440.00**
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-10,680.62
	支付其他与筹资活动有关的现金	-12,000.00
	筹资活动现金流出小计	**-22,680.62**
	筹资活动产生的现金流量净额	**46,759.38**
四、	**汇率变动对现金及现金等价物的影响**	**292.91**

五、	**现金及现金等价物净减少**	**-2,776.64**
	加：年初现金及现金等价物余额	3,757.03
六、	**年末现金及现金等价物余额**	**980.40**