
建德市城市建设发展投资有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、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中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与最近一期债券募集说明书中“风险提示及说明”章节内容无重大变化。

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.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	13
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.....	17
四、 公司债券募集资金情况.....	18
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.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
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.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	30
三、 发行人为绿色债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	30
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	30
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	31
八、 科技创新债或者双创债.....	31
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	31
十、 纾困公司债券.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

发行人/公司/建德城投	指	建德市城市建设发展投资有限公司
实际控制人/市国资中心	指	建德市国有资产管理服务中心
控股股东/市国资	指	建德市国有资产经营有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
中国、我国	指	中华人民共和国
《公司章程》	指	《建德市城市建设发展投资有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期/本期	指	2023 年 1-6 月
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	建德市城市建设发展投资有限公司
中文简称	建德城投
外文名称（如有）	Jiande City Dongqu City Construction Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	章晓行
注册资本（万元）	20,000.00
实缴资本（万元）	20,000.00
注册地址	浙江省杭州市 建德市新安江街道溪头路 168 号
办公地址	浙江省杭州市 建德市新安江街道溪头路 168 号（自主申报）
办公地址的邮政编码	311600
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	陈斌
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	浙江省杭州市建德市新安江街道溪头路 168 号
电话	13575768123
传真	-
电子信箱	-

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：建德市国有资产经营有限公司

报告期末实际控制人名称：建德市国有资产管理服务中心

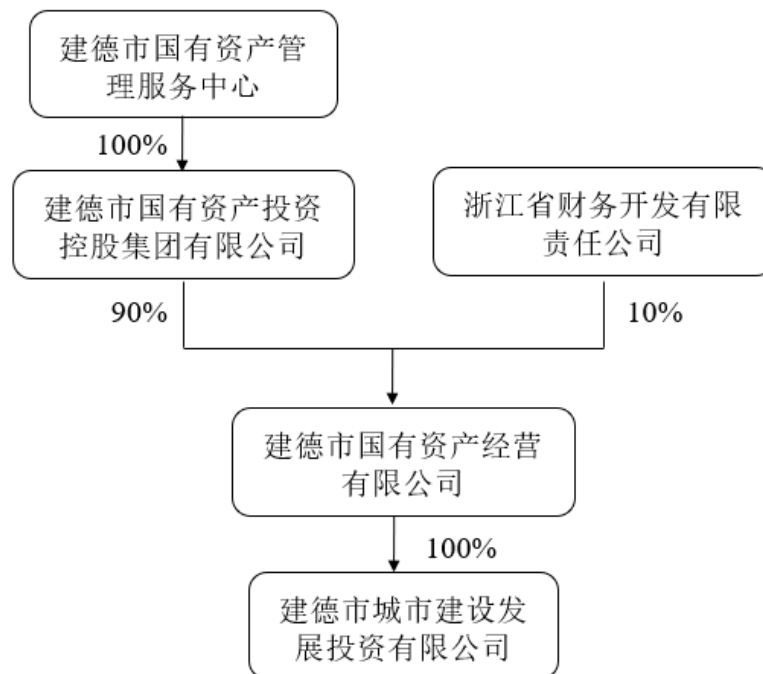
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

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：控股股东对发行人持股 100%，不存在股权受限的情况。

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：实际控制人对发行人持股 90%，不存在股权受限的情况。

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（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

报告期初实际控制人名称：建德市财政局

变更生效时间：2023 年 2 月 22 日

变更原因：地方国企改革，发行人母公司股权被划转至建德市国有资产管理服务中心

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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
监事	马艳霞	监事会主席	辞任	2023 年 4 月	2023 年 4 月 27 日
监事	叶腾	监事会主席	新任	2023 年 4 月	2023 年 4 月 27 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：1 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 11.11%。

（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：章晓行

发行人的董事长或执行董事：章晓行

发行人的其他董事：汪旭飞、陈庆军、吴小龙、辛晓霜

发行人的监事：叶腾、朱昱靓、赖国金

发行人的总经理：汪旭飞

发行人的财务负责人：陈斌

发行人的其他非董事高级管理人员：陈斌

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**

公司主要从事建德市范围内的土地开发整理及市政公建设施建设、保障房建设、公用事业营运业务、石油销售业务、煤炭销售及有色金属销售业务，以及其他业务等，是建德市最

重要的国有资产和公用事业运营主体之一。

公司土地开发整理业务及市政公建设施建设业务主要包括土地获取、土地综合开发和土地出让三个环节，公司在完成土地整理开发后按土地开发成本加一定比例的方式进行结算。

公司保障房建设业务主要根据拆迁地块上住户的需求进行建设，根据拆迁协议对安置房进行分配，余量保障房按市场价格销售。

公司公用事业运营业务主要包括水务管网铺设及维护业务、废弃物处理及水务业务等，主要业务对象为当地企业。

公司贸易业务品种包括煤炭、石油、矿石及有色金属等。公司石油销售业务、煤炭及有色金属销售业务主要通过从上游供应商处购买特定石油产品、煤炭及有色金属产品，并市场化销售给下游客户。

公司其他业务主要包括测绘勘察服务等，运营方式为与需要测绘的有关单位签订测绘服务合同，并按合同约定提供相应测绘服务并收取报酬。

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

（1）所处行业情况

1）土地开发整理业务及市政公建设施建设业务

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。

土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用。近几年，基于国家不断完善土地整理政策以及建设用地整理各项外部条件的逐步成熟，土地开发整理行业迎来了新的发展机遇。随着我国全面建设小康社会目标的提出，进一步凸显了建设用地整理对于提高城乡居民的生产生活水平、大力推进城镇化、积极开展经济结构调整的重要性和紧迫性。土地开发整理特别是土地整理补充耕地的潜力转化为现实，能够有效地缓解耕地严重短缺所带来的瓶颈约束，对于我国未来经济社会发展、城市化建设等多方面的发展均起到关键性的作用。

2）保障房建设业务

2021 年 6 月 24 日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。城市人民政府要坚持供需匹配，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布；加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，省级人民政府负总责。

总体来看，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业必将迎来一个前所未有

的历史新阶段。

（2）发行人在行业中的地位

发行人是建德市最重要的国有资产和公用事业运营主体之一，担负着建德市保障房建设和土地开发整理等重要任务，在建德市具有行业垄断地位。发行人为建德市的经济发展和社会安定提供了基础硬件设施保障，在区域的发展过程中，发挥着不可或缺的作用。

（3）发行人的竞争优势

1）区位优势

建德市位于浙江省西部、杭州市西南部的钱塘江中上游，东北与桐庐县交界，东与浦江县接壤，南与兰溪市毗邻，西南邻龙游县和衢州，西北与淳安县为邻，东西长约 90km，南北宽约 47km，总面积 2,321k m²。建德是国家重点风景名胜区“富春江——新安江风景名胜区”的重要组成部分。市域内有 320 国道分别向东北和西南联系杭州和衢州，330 国道向东南联系金华温州方向，金千铁路南北向联系国家南部横向大动脉浙赣铁路和千岛湖景区。杭州市域总体规划将建德定位为“杭州西部综合交通枢纽和区域级旅游集散中心”。

2）区域垄断优势

发行人是建德市重要的国有资产和公用事业运营主体，担负着建德市保障房建设和土地开发整理等重要任务。

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，在建德市城市建设开发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）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。

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、经营情况及公司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：万元 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 (%)
房屋销售	1,539.73	416.56	72.95	1.33	4,093.17	1,721.35	57.95	4.55
测绘勘察 服务	300.24	204.75	31.81	0.26	285.43	248.62	12.90	0.32
水费收入	1,087.81	2,334.49	- 114.60	0.94	815.18	1,137.23	-39.51	0.91
自营工程 收入	806.02	390.87	51.51	0.70	508.89	228.38	55.12	0.57
植被绿化	847.97	581.22	31.46	0.73	608.04	446.42	26.58	0.68
施工收入	2,443.09	3,833.51	-56.91	2.11	2,476.01	1,954.94	21.04	2.75
废弃物处 置收入	2,225.69	1,686.71	24.22	1.93	1,520.64	1,626.11	-6.94	1.69
石油收入	19,539.89	19,271.79	1.37	16.91	24,619.91	24,974.45	-1.44	27.38
有色金属 收入	0.00	0.00	-	0.00	22,369.75	22,192.57	0.79	24.88
煤炭收入	16,939.03	16,911.82	0.16	14.66	25,494.16	23,785.16	6.70	28.35
建材收入	26,084.35	25,935.71	0.57	22.58	2,123.98	1,867.94	12.05	2.36
矿石收入	40,892.55	40,464.09	1.05	35.40	3,367.29	3,276.81	2.69	3.74
设计费收 入	260.92	254.73	2.37	0.23	218.79	171.50	21.61	0.24
检测费收 入	276.59	253.65	8.30	0.24	307.23	261.99	14.72	0.34
充电服务 费	312.94	276.06	11.79	0.27	-	-	-	-
其他收入	198.00	0.00	100.00	0.17	-	-	-	-
其他业务 收入	1,772.70	702.48	60.37	1.53	1,112.34	209.88	81.13	1.24
合计	115,527.52	113,518.42	1.74	100.00	89,920.81	84,103.37	6.47	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

业务板块详情已在（1）中列示

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。

（1）保障房建设板块：保障房建设板块营业收入、成本下降 30%以上，毛利率有所上升，主要系发行人报告期内保障房建设业务规模缩减，同时保障房单价上升导致毛利率有所上升。同时发行人保障房建设业务毛利率与同行业相比高，主要系发行人报告期内所确认的保障房销售收入主要来源于余房拍卖与销售，成交价按照市价/评估价值/拍卖价值确认，同时个别配套安置房项目如政府定价较低，无法覆盖成本的，相应差额计入对应土地的开发整理成本，故发行人保障房建设业务毛利率较高。

（2）贸易板块：发行人贸易业务板块整体营业收入、成本上年同期上升幅度均超过 30%，而发行人毛利率下降较大，主要系发行人为拓展贸易业务规模，让渡部分毛利给客户，

使得贸易业务毛利呈现下降的趋势。

（3）公用事业运营板块：发行人营业成本增幅超过 30%，毛利率大幅下降，主要系发行人水费及施工业务营业成本增加、毛利率下降所致。发行人公用事业业务的民生属性较强，且水费及施工业务确认收入存在一定延迟性。

（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

未来公司将依据建德市人民政府和建德市财政局的总体发展要求，规范公司自身经营，立足保障房建设和土地开发整理，实现公司资产快速增长，并通过加强市场化运营，为建德的城市建设提供强有力保障。

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）宏观经济波动风险

公司主要从事保障房建设、公用事业运营和土地综合开发等，都与宏观经济有较大的联系。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，公司上述业务也将不可避免地会受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司定期关注相关政策的调控和经济发展的趋势，提高业务开展的水平，保质保量的同时控制业务成本。

（2）区域经济集中的风险

发行人目前业务主要集中在建德市，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。发行人业务得以快速发展的原因在于建德市近年来经济的快速发展和城镇化的推进。但从另一方面看，若建德市的城市规划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能根据所处区域未来规划以及调整自身各板块业务的发展规划，有可能对发行人的经营业绩构成不利的影响。

应对措施：公司承担建德市区域内基础设施建设、保障房建设、土地整理职能的同时，业务发展趋于多元化，多项业务受区域影响相比城建职能更小，并且具有一定市场竞争力。

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：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有出资人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于出资人及其他关联方。

2、资产完整

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员独立

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

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、机构独立

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

（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

在关联交易方面，为了正确、完整的识别公司的关联人及关联交易，规范公司的关联交易，保证关联交易的公允性，切实保护投资者利益，公司制定了关联交易制度。

（1）定价原则

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1) 买卖产品、其它动产和不动产的价格条件不得明显高于或低于通常交易的价格条件；
- 2) 提供或取得劳务、服务或融资的费用、费率或利率不得明显高于或低于通常标准；通常标准为国家标准、行业标准或为同一国家、同一行业普遍采用的惯常标准；
- 3) 收购无形资产或变现股权的价格不得明显高于或低于其实际价值；实际价值可按评估机构对无形资产、股权进行综合评估的价格。

（2）关联交易的决策机构及决策程序

1) 经营性关联交易与往来

公司与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允原则的前提下，按规定的权限和程序，进行决策审批。必要时，在按照程序批准后，公司必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的协议。公司与相关方签订的协议不得违背公司决策机构批准的决议或决定。

2) 非经营性关联往来严格遵照建德市人民政府下发的《建德市市级国有企业重大事项管理暂行办法》执行。

根据制度要求，公司指定专人负责信息披露事务，通过上海证券交易所业务专区、受托管理人或发行人网站、邮寄或者电子邮箱等方式向债券持有人披露信息。

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	建德市城市建设发展投资有限公司 2020 年非公开发行
--------	-----------------------------

	绿色公司债券(第一期)
2、债券简称	G20 建城 1
3、债券代码	167485.SH
4、发行日	2020 年 8 月 28 日
5、起息日	2020 年 9 月 1 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 1 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	建德市城市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 建城 01
3、债券代码	194661.SH
4、发行日	2022 年 6 月 10 日
5、起息日	2022 年 6 月 14 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 14 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2018 年建德市城市建设发展投资有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
3、债券代码	139413.SH、1880321.IB

4、发行日	2018 年 12 月 26 日
5、起息日	2019 年 1 月 3 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 3 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.43
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华福证券有限责任公司
13、受托管理人	华福证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	建德市城市建设发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	23 建德 01
3、债券代码	252054.SH
4、发行日	2023 年 8 月 18 日
5、起息日	2023 年 8 月 21 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 21 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50%
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)
2、债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
3、债券代码	184328.SH、2280146.IB
4、发行日	2022 年 4 月 11 日

5、起息日	2022 年 4 月 12 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 4 月 12 日
7、到期日	2029 年 4 月 12 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。
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, 申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一)
2、债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
3、债券代码	184327.SH、2280145.IB
4、发行日	2022 年 4 月 11 日
5、起息日	2022 年 4 月 12 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 4 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。
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, 申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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

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	184328.SH、2280146.IB
债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02

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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	139413.SH、1880321.IB
债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	无问题
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	194661.SH
债券简称	22 建城 01
债券约定的投资者保护条款名称	（一）资信维持承诺 （二）救济措施 （三）调研发行人
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	无问题
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	167485.SH
债券简称	G20 建城 1
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	无问题
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167485.SH

债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
债券全称	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二)
是否为特定品种债券	□是 √否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额 7 亿元，其中 4.5 亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程，2.5 亿元用于补充营运资金。。
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	2.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	2.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	报告期内 2.00 亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程。
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	2.50
报告期末募集资金专项账户余额	2.60
专项账户运作情况	正常

报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184327.SH、2280145.IB

债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
债券全称	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额 8 亿元，其中 3.7 亿元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程，0.8 亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程，3.5 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.80
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.80
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	截至报告期末，募集资金使用 0.80 亿元，用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程和建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程以及补充营运资金。
4.1 其他用途金额	0.00

4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	2.37
报告期末募集资金专项账户余额	2.41
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

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：167485.SH

债券简称	G20 建城 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制:无 偿债计划: 本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 其他偿债保障措施内容:为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施： （一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理； （二）制定债券持有人会议规则； （三）设立专门的偿付工作小组； （四）引入债券受托管理人制度； （五）严格履行信息披露义务；

	（六）制定并严格执行资金管理计划； （七）发行人董事会承诺
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	有效执行

债券代码：194661.SH

债券简称	22 建城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划： 1、本期公司债券的起息日为 2022 年 6 月 14 日。 2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 3、本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2025 年 6 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 偿债保障措施： 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、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，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
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	有效执行

债券代码：139413.SH、1880321.IB

债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本次债券每年付息一次，并在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。 其他偿债保障措施内容：为了充分维护债券持有人的利益，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，包括确定专门人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 发行人将安排工作小组负责制定债券本息偿付办法和管理还本付息工作。工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，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。
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	有效执行

债券代码：184328.SH、2280146.IB

债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由浙江省融资担保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：利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。 其他偿债保障措施：制定债券持有人会议规则、签订账户及资金监管协议、设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。
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	有效执行

债券代码：184327.SH、2280145.IB

债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保 偿债计划：利息每年支付一次，在本次债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。 其他偿债保障措施：制定债券持有人会议规则、签订账户及资金监管协议、设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。
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	有效执行

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

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 ☒ 未经审计

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

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
存货	合同履约成本及开发产品
其他应收款	项目往来款、工程款

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	127.74	117.24	8.95	-
其他应收款	24.23	16.06	50.87	主要系发行人与建德市国有资产经营有限公司新增经营性往来款所致

（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 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例 (%)
货币资金	16.44	2.59	—	15.74
存货	127.74	0.63		0.49
无形资产	0.97	0.32		32.86
投资性房地产	11.11	3.06		27.53
合计	156.26	6.59	—	—

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：1.14 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.00 亿元，收回：1.00 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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.14 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：0.60 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：1.37%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

(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 73.64 亿元和 97.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 31.99%。

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	超过 1 年 (不含)		

			年（含）			
公司信用类债券	-	15.00	2.00	29.00	46.00	47.33%
银行贷款	-	16.23	6.12	28.81	51.16	52.63%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	
其他有息债务	-	-	-	0.04	0.04	0.04%
合计	-	31.23	8.12	57.85	97.20	—

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 25.00 亿元，企业债券余额 21.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 88.64 亿元和 107.99 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.83%。

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	-	15.00	2.00	29.00	46.00	42.60%
银行贷款	-	18.65	5.56	37.41	61.61	57.05%
非银行金融机构贷款	-	0.34	0.00	0.00	0.34	0.31%
其他有息债务	-	-	-	0.04	0.04	0.04%
合计	-	33.99	7.56	66.45	107.99	—

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 25.00 亿元，企业债券余额 21.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
一年内到期的非	31.09	30.50	1.92	—

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
流动负债				
长期借款	37.41	18.83	98.66	主要系发行人于报告期内新增长期银行借款所致
应付债券	28.88	30.86	-6.42	-

（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：0.16 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.12 亿元

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

（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

存在重大差异的原因

主要原因为：发行人为保障房建设板块、土地开发整理及市政公建设施建设的运营主体，按照项目结算进度确认收入，按照实际回款计算现金流，而部分收入未全部实现回款，导致经营性现金流量净额较净利润变动差异较大。

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：38.68 亿元

报告期末对外担保的余额：46.45 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.77 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：45.45 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
建德市国有资产经营有限公司	关联方	10.20	市政府或市国资委授权范围内的国有资产经营、市政府及有关部门委托的资产经营。主要以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务；从事政府投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发业务；房屋租赁、物业管理以及咨询服务。	良好	保证	3.00	2027 年 10 月 15 日	对偿债能力影响较小
建德市国有资产经营有限公司	关联方	10.20	市政府或市国资委授权范围内的国有资产经营、市政府及有关部门委托的资产经营。主要以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务；从事政府投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发业务；房屋租赁、物业管理以及咨询服务。	良好	保证	3.50	2026 年 5 月 16 日	对偿债能力影响较小
建德市国有资产经营有限公司	关联方	10.20	市政府或市国资委授权范围内的国有资产经营、市政府及有关部门委托的资产经营。主要以投资、控股、参股	良好	保证	2.00	2024 年 9 月 24 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			、转让等形式从事资本经营业务;从事政府投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发业务;房屋租赁、物业管理以及咨询服务。					
建德市交通发展投资有限公司	关联方	4.00	一般项目:自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;建筑材料销售;工程管理服务;交通基础设施投资,新农村建设投资(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。	良好	保证	1.15	2025 年 3 月 1 日	对偿债能力影响较小
建德市交通发展投资有限公司	关联方	4.00	一般项目:自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;建筑材料销售;工程管理服务;交通基础设施投资,新农村建设投资(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房	良好	保证	1.00	2024 年 3 月 12 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。					
建德市交通发展投资有限公司	关联方	4.00	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；交通基础设施投资，新农村建设投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	良好	保证	11.00	2037 年 6 月 26 日	对偿债能力影响较小
合计	—	—	—	—	—	21.65	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	167485.SH
债券简称	G20 建城 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	15.00
绿色项目进展情况	用于新安江综合保护一期工程和偿还公司债务
预期或实际环境效益	项目主要建设内容包括新安江沿岸加固绿道及景观改造、沿江综合保护设施及配备充电桩的停车场建设、污水处理工程等。目前已完成沿岸综合整治及配套设施工程。该项目可有效提高区域内防洪排涝能力，改善两岸的生态环境和水体质量，同时能够进一步提升城区污水处理能力，有效减轻区内河流污染程度，项目环境效益显著。
评估意见或认证报告的主要内容（如有）	东方金诚信用管理(北京)有限公司 2023 年 6 月 7 日出具东方金诚信用跟踪绿评字[2023] 015 号绿色公司债券跟踪评估认证报告，跟踪报告主要对评估认证分为发行人绿色程度、募投项目绿色属性及建设进展、募集资金的绿色效益、募集资金使用管理规范性和信息披露透明度方面进行评估，评估结论为均符合相关规定。
其他事项	无

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

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中期报告、半年度财务信息。

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，
<http://www.sse.com.cn/>、<http://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《建德市城市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2023年）》盖章页）

建德市城市建设发展投资有限公司



2023年 8月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：建德市城市建设发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,643,849,529.23	1,623,590,651.01
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	50,000.00	250,000.00
应收账款	1,511,794,999.88	1,396,493,968.91
应收款项融资		
预付款项	115,848,905.72	111,276,727.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,422,677,961.80	1,605,824,816.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,774,115,669.43	11,724,332,122.66
合同资产	39,709,704.09	34,255,320.91
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	207,567,311.68	159,679,131.21
流动资产合计	18,715,614,081.83	16,655,702,738.47
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	175,174,698.52	172,981,682.65
其他权益工具投资	2,150,000.00	2,150,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,111,256,100.00	1,111,256,100.00
固定资产	1,286,240,130.68	1,201,189,756.02
在建工程	460,178,170.78	428,426,246.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	96,991,901.58	99,848,877.53
开发支出		
商誉	2,079,481.44	2,079,481.44
长期待摊费用	35,902,799.36	40,175,676.25
递延所得税资产	15,376,334.75	11,623,145.10
其他非流动资产	859,906,522.53	859,906,522.53
非流动资产合计	4,045,256,139.64	3,929,637,488.03
资产总计	22,760,870,221.47	20,585,340,226.50
流动负债：		
短期借款	1,200,707,389.05	960,771,482.38
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	396,000,000.00	326,000,000.00
应付账款	801,093,936.29	525,148,031.57
预收款项		
合同负债	14,971,475.13	49,034,749.44
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	2,337,218.25	3,855,482.55
应交税费	4,441,141.19	61,033,941.93
其他应付款	1,039,959,341.99	1,182,398,666.95
其中：应付利息		
应付股利		
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	3,109,091,590.12	3,050,482,439.47
其他流动负债	500,977.47	4,696,319.87
流动负债合计	6,569,103,069.49	6,163,421,114.16

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,740,822,790.12	1,883,046,485.86
应付债券	2,888,090,892.04	3,086,204,150.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	304,283,228.96	289,166,800.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,693,725.20	1,762,066.80
递延收益	697,295,135.52	689,620,849.17
递延所得税负债	228,649,592.85	228,649,592.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,861,835,364.69	6,178,449,945.08
负债合计	14,430,938,434.18	12,341,871,059.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,105,520,738.51	5,045,453,892.51
减：库存股		
其他综合收益	575,240,026.47	575,240,026.47
专项储备	133,704.77	
盈余公积	99,256,231.80	99,256,231.80
一般风险准备		
未分配利润	1,475,391,548.15	1,450,268,311.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,455,542,249.70	7,370,218,462.45
少数股东权益	874,389,537.59	873,250,704.81
所有者权益（或股东权益）合计	8,329,931,787.29	8,243,469,167.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,760,870,221.47	20,585,340,226.50

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：建德市城市建设发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	892,285,489.59	919,935,539.92
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	141,781,015.08	142,234,774.31
应收款项融资		
预付款项	1,030,426.33	735,001.04
其他应收款	5,004,694,350.77	4,234,604,997.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,558,412,331.53	7,542,795,564.72
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	117,985,046.87	80,267,998.75
流动资产合计	14,716,188,660.17	12,920,573,875.74
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	2,306,409,885.99	2,306,409,885.99
其他权益工具投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	585,416,200.00	585,416,200.00
固定资产	3,857,325.01	3,107,440.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		1,519.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	34,685,983.84	37,702,156.35
递延所得税资产	11,661,354.55	8,678,864.72
其他非流动资产	323,931,096.67	323,931,096.67
非流动资产合计	3,267,961,846.06	3,267,247,163.53
资产总计	17,984,150,506.23	16,187,821,039.27
流动负债：		

短期借款	1,050,707,389.05	800,707,389.05
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	90,073,130.80	16,976,850.97
预收款项		
合同负债	238,095.24	257,142.86
应付职工薪酬	214,299.70	811,772.83
应交税费	634,525.48	17,013,054.77
其他应付款	1,388,168,705.70	1,709,322,762.57
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	3,027,911,570.60	2,787,321,130.89
其他流动负债	11,904.76	12,857.14
流动负债合计	5,557,959,621.33	5,332,422,961.08
非流动负债：		
长期借款	2,881,026,717.91	1,245,830,000.00
应付债券	2,888,090,892.04	3,086,204,150.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	289,166,800.00	289,166,800.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	231,127,700.00	231,127,700.00
递延所得税负债	117,888,610.07	117,888,610.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,407,300,720.02	4,970,217,260.47
负债合计	11,965,260,341.35	10,302,640,221.55
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,476,771,285.83	4,416,771,285.83
减：库存股		
其他综合收益	279,736,284.02	279,736,284.02
专项储备		
盈余公积	99,256,231.80	99,256,231.80

未分配利润	963,126,363.23	889,417,016.07
所有者权益（或股东权益）合计	6,018,890,164.88	5,885,180,817.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,984,150,506.23	16,187,821,039.27

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,155,275,177.35	899,208,051.97
其中：营业收入	1,155,275,177.35	899,208,051.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,200,543,647.62	905,387,435.94
其中：营业成本	1,135,184,221.37	841,033,726.18
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	3,665,401.45	4,582,889.40
销售费用	2,254,409.15	8,290,679.43
管理费用	34,471,908.54	27,711,078.56
研发费用	1,570,616.62	490.00
财务费用	23,397,090.49	23,768,572.37
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	72,635,683.89	3,892,192.84
投资收益（损失以“－”号填列）	5,332,317.58	5,216,063.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-17,010,008.27	9,030,552.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,459.84	-
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	493,305.84	4,249,594.61
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	16,177,368.93	16,209,019.10
加: 营业外收入	554,617.75	1,365,392.99
减: 营业外支出	922,448.17	595,176.82
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	15,809,538.51	16,979,235.27
减: 所得税费用	-10,452,530.75	1,648,635.89
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	26,262,069.26	15,330,599.38
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	26,262,069.26	15,330,599.38
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)	25,123,236.48	16,087,792.13
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,138,832.78	-757,192.74
六、其他综合收益的税后净额	-	1,852,098.17
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	1,852,098.17
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		1,852,098.17
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(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	-	1,852,098.17
(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	26,262,069.26	17,182,697.56
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	25,123,236.48	17,939,890.30
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,138,832.78	-757,192.74
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	18,913,189.98	15,709,757.79
减：营业成本	4,067,606.76	8,198,495.28
税金及附加	1,364,715.33	1,333,371.99
销售费用		
管理费用	7,182,571.05	5,095,395.08
研发费用		
财务费用	5,274,143.92	-993,397.93
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	70,000,000.00	112,938.08
投资收益（损失以“－”号填列）		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,929,959.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,249,594.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,094,193.59	6,438,426.06
加：营业外收入	369,210.30	51,710.95
减：营业外支出	33,641.00	23,880.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,429,762.89	6,466,257.01
减：所得税费用	-14,279,584.27	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,709,347.16	6,466,257.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	73,709,347.16	6,466,257.01
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.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		
六、综合收益总额	73,709,347.16	6,466,257.01
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：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	1,136,863,828.93	1,696,509,347.85
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	288,732,905.23	875,596,182.37
经营活动现金流入小计	1,425,596,734.16	2,572,105,530.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,881,547,172.50	2,166,746,602.66
客户贷款及垫款净增加额	35,152,355.59	26,150,950.81
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		

支付的各项税费	31,773,332.54	63,494,436.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,130,885,033.56	954,984,286.58
经营活动现金流出小计	3,079,357,894.19	3,211,376,276.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,653,761,160.03	-639,270,746.14
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	3,139,301.71	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,626,395.69	
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	15,116,428.96	13,191,241.66
投资活动现金流入小计	23,882,126.36	13,191,241.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,965,028.67	8,737.86
投资支付的现金		
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	147,965,028.67	8,737.86
投资活动产生的现金流量净额	-124,082,902.31	13,182,503.80
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	2,653,767,749.28	3,072,867,720.48
收到其他与筹资活动有关的现金	79,841,925.91	
筹资活动现金流入小计	2,733,609,675.19	3,072,867,720.48
偿还债务支付的现金	696,572,710.05	1,556,147,061.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,452,372.72	-
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	110,638,725.95	-
筹资活动现金流出小计	1,015,663,808.72	1,556,147,061.26
筹资活动产生的现金流量净额	1,717,945,866.47	1,516,720,659.22
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	-59,898,195.87	890,632,416.88

加：期初现金及现金等价物余额	1,445,047,214.54	769,248,443.27
六、期末现金及现金等价物余额	1,385,149,018.67	1,659,880,860.15

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	20,986,864.49	177,494,943.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	105,989,623.48	1,019,290,987.12
经营活动现金流入小计	126,976,487.97	1,196,785,930.70
购买商品、接受劳务支付的现金	829,238,800.73	559,955,679.89
支付给职工及为职工支付的现金	5,748,752.80	5,270,228.61
支付的各项税费	8,714,825.59	2,459,772.64
支付其他与经营活动有关的现金	1,105,498,997.76	1,168,633,217.60
经营活动现金流出小计	1,949,201,376.88	1,736,318,898.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,822,224,888.91	-539,532,968.04
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	938,119.38	8,737.86
投资支付的现金		37,500,000.00
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	938,119.38	37,508,737.86
投资活动产生的现金流量净额	-938,119.38	-37,508,737.86
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	2,424,000,000.00	2,770,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,484,000,000.00	2,770,000,000.00

偿还债务支付的现金	509,803,282.09	1,446,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,683,759.95	186,962,371.52
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	688,487,042.04	1,632,962,371.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,795,512,957.96	1,137,037,628.48
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	-27,650,050.33	559,995,922.58
加：期初现金及现金等价物余额	919,935,539.92	517,587,607.33
六、期末现金及现金等价物余额	892,285,489.59	1,077,583,529.91

公司负责人：章晓行 主管会计工作负责人：陈斌 会计机构负责人：孙立红

