
建德市城市建设发展投资有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素相比没有重大变化。

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.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
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.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
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.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	40
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	40
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	40
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	40
八、 科技创新债或者双创债.....	40
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	40
十、 纾困公司债券.....	40
十一、 中小微企业支持债券.....	40
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	44

释义

发行人/公司	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
我国、中国	指	中华人民共和国
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
《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/本年度	指	2023 年度
报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
上年同期/上期/上年度	指	2022 年度
上年末	指	2022 年 12 月 31 日
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（不包括中国香港特别行政区、中国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）	-
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（自主申报）
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

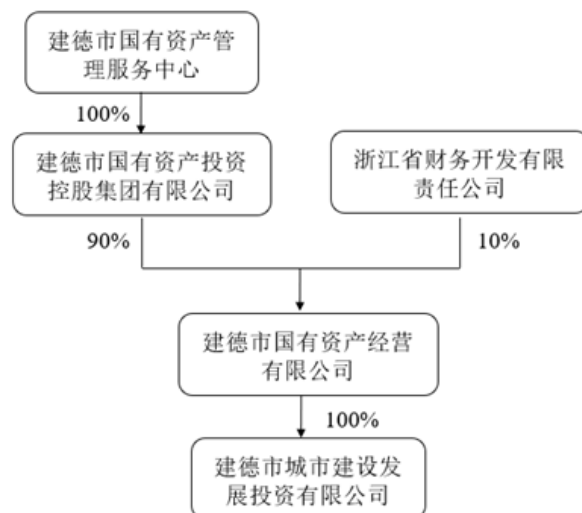
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为建德市国有资产经营有限公司，资信状况良好

报告期末实际控制人资信情况：发行人实际控制人为建德市国有资产管理服务中心，资信状况良好

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，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



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

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（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	离任	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
高级管理人员	郑月华	财务总监	离任	2023 年 4 月	2023 年 4 月 27 日
高级管理人员	陈斌	财务总监	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：2 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 22.22%。

（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、辛晓霜、吴玉柱

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综合开发、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。

公司土地开发整理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。公司保障房建设的运营方式为公司负责项目的拆迁、建设和开发，并在项目建成后按政府指导价进行销售。

公司公用事业运营业务主要包括城市供水、污水处理及城市水务管网的铺设、城市植被绿化等。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）保障性住房建设行业现状和前景

A. 我国保障房建设行业发展现状及前景

近期，“十四五”规划提出有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。根据《财政部关于下达 2022 年保障性安居工程（第三批）中央基建投资预算的通知》（财建[2022]190 号），保障性安居工程 2022 年中央预算投资计划 4,000,000 万元，涉及城镇老旧小区改造项目、棚户区改造和公租房项目、保障性租赁住房项目。2022 年新开工改造城镇老旧小区 5.25 万个，涉及居民 876 万户。新一轮的城镇化进程将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。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。

B. 建德市保障房建设行业发展现状及前景

2015 年以来，建德市政府出台多项规定，进一步加强保障性住房建设力度。根据《建德市促进房地产市场健康稳定发展实施细则（试行）》，建德市从大力推进保障性住房货币化工作，促进房产开发项目转型发展、加大拆迁安置货币补偿的奖励力度，严控实物安置优惠政策、落实个人首次购房补贴的优惠政策、落实人才安居购房补贴的优惠政策、落实招商引资、引税企业高管人员及创业大学生购房补贴的优惠政策、优化住房金融服务等几个方面，促进建德市房地产市场健康稳定发展。根据建德市政府专题会议纪要、城市总体规划和空间发展需要，建德市委市政府拟按照“政府主导、集中建设、分批改造、统筹平衡”的策略规划，对建德中心城区部分城中村、危旧房进行综合改造，统筹建设，以提升建德中心城区整体的土地价值与效益，拉开城市整体框架。建德市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。市政府大力支持建设保障性住房建设，使得建德市的保障性住房建设行业具有较大发展空间。

（2）土地开发整理行业的现状及前景

A. 我国土地开发整理行业的现状及前景

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。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。预计未来 10-20 年，我国的城镇化率仍将继续稳步提高，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持稳步上升的趋势。在土地供给相对稳定，土地需求持续增加的市场行情下，未来土地开发整理行业仍将具有广阔的发展空间。

B. 建德市土地开发整理行业的现状及前景

按照建德市域总体规划，建德市拟构建“一主两副两组团，五片一廊，两轴两点”的市域空间结构。以新安江街道为主城区，更楼街道和洋溪街道构成主城区的东西两翼次城区，重点发展居住和产业；梅城镇和寿昌镇作为市域内重点中心镇，发展为两副城，将梅城打造成建德产业发展的主平台、杭州西部综合交通枢纽核心区、城乡统筹发展示范区，将寿昌镇打造成为建德市新型工业化的示范区、新型城镇化的辐射带动区和全市经济发展的重要增长区；两组团指乾潭组团和大同组团，为市域内的中心镇，将乾潭打造成为浙西经济强镇、旅游休闲名镇，大同建设成为以工业新城为核心区块的特色工业基地，以高效生态为指导方向的特色农业基地的建德西部重镇；将莲花和大慈岩作为独立于城镇发展主轴外的两个城镇发展点。

（3）公用事业运营行业的现状及前景

公用事业是具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称，也是城市生产经营、居民日常生活所不可缺少的事业。公用事业的发达和完善，能提高整个城市的劳动生产效率、工作效率和城市效率，节约社会劳动，创造优美的环境和良好的条件。发行人的公用事业运营业务主要为水务行业相关的供水业务、污水处理业务和水务管网铺设业务。

A. 我国水务行业的现状和前景

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大良好局面。此外，水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的重要公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。此外，随着未来污水排放量的增加、污水处理率的提高以及再生水利用市场的扩大，污水处理行业的市场空间十分广阔。

B. 建德市水务行业的现状和前景

建德市深入推进“五水共治”，继续推行“清水治污环境整治”零点行动等有效做法，努力使建德的天更蓝、水更清、空气更清新。同时，加快市、镇两级污水收集处理系统建设，确保出境水质达标率 100%。随着城市化推进、城乡统筹发展以及“五水共治”的实施，建德市水务行业迎来前所未有的机遇和发展空间。

公司行业地位及竞争优势如下：

1. 公司在行业中的地位公司是建德市重要的基础设施建设主体之一，承担建德市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是建德市城市建设的骨干企业，其主要业务为土地开发整理、保障房建设和公用事业运营。现阶段，建德市全面加快基础设施建设，大力推进道路建设、景观建设、环境建设、标志性工程建设和保障房建设。发行人在该区域具有绝对优势的产业地位，发展前景广阔。

2. 发行人的竞争优势分析

（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 2,321 平方公里。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）行业主导地位优势

公司经营领域和投资范围涵盖了土地开发与整理、城市保障房建设和城乡供水及污水处理等公用事业行业，处于建德市行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。目前，土地开发与整理、保障房建设、公用事业运营业务是公司的核心业务，是公司主要的收入来源。公司的各项具体业务主要以本级加子公司运营方式开展经营活动。

（3）政府支持及相关政策优势

公司设立之初的定位上就是建德市国资监管体系中最重要“国有投资运营平台”之一。事实上，“十三五”期间建德市的重大投融资项目都由发行人承担。在建德市人民政府深化国资国企改革的布局中，已经把城投公司作为建德市重要的国有资产运营平台进行打造。可以看出，城投公司在建德市国有经济发展中具有举足轻重的作用。

（4）充足的土地资产

在建德市政府和建德市财政局的支持下，公司已拥有一定规模的土地资产，为公司未来业务收入规模增长形成了较强的保障。

（5）资产规模和融资优势

近几年来，公司资产规模雄厚且稳定，连年保持盈利。公司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。公司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，公司已与多家金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。目前公司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。通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

（6）企业文化产生的凝聚力和发后劲比较强

公司以企业党支部为带头人，积极建设以制度文化、环境文化和人文关怀文化为主的企业文化，营造了积极向上、朝气蓬勃、洋溢着时代气息的团队精神，企业的凝聚力、号召力已经比公司设立之初大为增强。与此同时，公司的资产也有了量的突破和质的飞跃。公司的融资能力、项目开发和实施能力大为增强。

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） 业务开展情况

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（%）
销售商品收入	78,317.20	76,955.51	1.74	51.47	202,214.84	198,567.08	1.80	85.74
保障房建设	52,838.02	48,231.26	8.72	34.72	7,211.15	2,291.57	68.22	3.06
施工收入	5,264.50	6,905.00	-31.16	3.46	2,956.94	2,664.15	9.90	1.25
废弃物处置收入	3,955.69	3,771.00	4.67	2.60	4,282.62	3,116.51	27.23	1.82
水费收入	2,328.97	5,400.38	-131.88	1.53	2,789.62	3,709.04	-32.96	1.18
自营工程收入	1,218.12	809.49	33.55	0.80	865.46	569.62	34.18	0.37
植被绿化	1,008.22	573.31	43.14	0.66	1,321.25	841.80	36.29	0.56
土地整理收入	929.20	3,954.83	-325.62	0.61	9,747.20	8,350.54	14.33	4.13
充电服务费	858.10	850.75	0.86	0.56	-	-	-	-
测绘勘察服务	711.55	469.40	34.03	0.47	947.98	754.42	20.42	0.40
检测费收入	631.08	468.73	25.72	0.41	560.39	643.38	-14.81%	0.24
设计费收入	504.57	361.40	28.37	0.33	456.36	244.02	46.53	0.19
保理业务收入	438.15	-	100.00	0.29	-	-	-	-
租金收入	2,212.68	531.81	75.97	1.45	1,324.97	782.99	40.91	0.56
其他收入	953.01	690.40	27.56	0.63	1,157.93	300.52	74.05	0.49
合计	152,169.06	149,973.26	1.44	100.00	235,836.72	222,835.64	5.51	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司不涉及产业类业务。

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：2023 年度，发行人保障房建设业务较 2022 年度上升 632.73%，主要系本年度安置房交付，实现安置房销售收入；同时业务毛利率较上年度下降 87.22%，主要系上年度确认的保障房销售收入主要来源于余房拍卖与销售毛利较高，本年度以毛利率较低的安置房销售为主。

（2）商品销售板块：2023 年度，发行人销售商品收入规模较 2022 年度下降 61.27%，主要系发行人经营策略有所调整，业务重心转移到保障房建设等城建类业务；

（3）施工收入业务：2023 年度，发行人施工业务收入增长 78.04%，毛利率大幅下降，主要系本期发行人结算的工程金额有所增加，同时该部分结算的项目毛利率较低导致毛利率大幅下降；

（4）废弃物处置业务：2023 年度，发行人废弃物处置业务较上期毛利率下降 82.85%，主要系本期新增废弃物处置机器设备，折旧增加，致使该业务成本上升所致；

（5）水费收入：2023 年度，发行人水费收入对应毛利率较上期大幅下降，发行人水费收入毛利率持续为负，主要系该项业务民生属性较强，本期毛利率下降主要系发行人持续对污水处理及水资源回收增加投入；

（6）自营工程收入：2023 年度，发行人自营工程收入较上期增加 40.75%，主要系本年结算的自营工程金额较上期有所增加；

（7）土地整理收入：2023 年度，发行人土地整理收入较上期下降 90.47%，毛利较上期大幅下降，主要系本期土地出让规模较上期大幅下降，同时本期土地整理成本较高，致使毛利率较上期大幅下降；

（8）充电服务费：2023 年度，发行人新增充电服务费，主要系合并范围发生变化所致；

（9）测绘勘测服务：2023 年度，发行人测绘勘测服务业务毛利率较上期增长 66.65%，主要系本期承接的测绘勘测项目合同毛利较高；

（10）检测费收入：2023 年度，发行人检测费收入的业务毛利率较上期大幅增长，主要系本期发行人加强检测费收入业务的成本管理；

（11）设计费收入：2023 年度，发行人设计费收入的业务毛利率较上期下降 39.03%，主要系本期新招聘设计人员致使成本上升；

（12）租金收入：2023 年度，发行人租金收入较上期增加 67%，毛利率增长 85.79%，主要系本期投资性房产出租规模较上期大幅增加，同时该部分业务成本相对固定，因此毛利率随收入的增加同步增长。

（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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.47
出售商品/提供劳务	6.60

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收项目款项	16.29
关联方应付项目款项	2.57

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 51.24 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	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、2024 年 4 月 30 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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 3 日
8、债券余额	4.00
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、2024 年 4 月 30 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、2024 年 4 月 30 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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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、2024 年 4 月 30 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	加速清偿

称	
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	252054.SH
债券简称	23 建德 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施
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、公司债券募集资金使用情况

☐ 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

债券代码：252054.SH

债券简称：23 建德 01

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券全称	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
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人公司债券的本金
截至报告期末募集资金用途（	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还

包括实际使用和临时补流）	发行人“G20 建城 1”公司债券的本金
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	运作良好

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整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	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	15.00
3.2.2 偿还公司债券情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还发行人“G20 建城 1”公司债券的本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金	□是 √否

投入使用计划	
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
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	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，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

债券代码：184328.SH

债券简称：22 建德 G2

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

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）
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.00

报告期末募集资金余额	1.50
报告期末募集资金专项账户余额	1.62
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。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金总额 7 亿元，其中 3 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。
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整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	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	3.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	3 亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特	☒ 是 ☐ 否
--	--

定项目	
4.1.1 项目进展情况	进展情况正常
4.1.2 项目运营效益	项目运营情况良好
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
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	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，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

债券代码：184327.SH

债券简称：22 建德 G1

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

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）
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.05
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。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	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。
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整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	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.17
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	3.17
3.4.2 固定资产项目投资情况	其中，1.902 亿元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程，1.268 亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造

	安置房工程
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
4.1.1 项目进展情况	进展情况正常
4.1.2 项目运营效益	项目运营情况良好
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
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	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用

募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，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：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	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，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 其他偿债保障措施：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	增信机制：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提

偿债保障措施内容	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：252054.SH

债券简称	23 建德 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由建德市国有资产投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。 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：制定债券持有人会议规则、引入债券受托管理人制度、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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、李云峰

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139413.SH、1880321.IB
债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
名称	华福证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区滨江大道 5129 号 N1 座 8 层

联系人	林诚聚
联系电话	15160036109

债券代码	252054.SH
债券简称	23 建德 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	杭州市上城区五星路明珠国际商务中心 5 号楼 19 楼
联系人	刘鑫
联系电话	0571-87003156

债券代码	184327.SH、2280145.IB
债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	姜洋
联系电话	010-56051981

债券代码	184328.SH、2280146.IB
债券简称	22 建德 G2、22 建德城投债 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	姜洋
联系电话	010-56051981

债券代码	194661.SH
债券简称	22 建城 01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼
联系人	涂智强
联系电话	0571-87130366

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	139413.SH、1880321.IB
债券简称	PR 建德债、18 建德停车场债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

债券代码	184327.SH、2280145.IB
债券简称	22 建德 G1、22 建德城投债 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

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

名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

债券代码	252054.SH
债券简称	23 建德 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号 7 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

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

（1）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：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
货币资金	1,223,918,801.04	1,623,590,651.01	-24.62	
应收票据	2,082,887.00	250,000.00	733.15	主要系本期新增银行承兑汇票
应收账款	1,303,292,463.50	1,396,493,968.91	-6.67	
预付款项	48,031,490.96	111,276,727.49	-56.84	主要系预付采购款较上期末减少
其他应收款	2,144,635,671.29	1,605,824,816.28	33.55	主要系本期新增对建德市国有资产经营有限公司及建德市财政局的其他应收款
存货	12,792,028,857.14	11,724,332,122.66	9.11	
合同资产	40,426,595.26	34,255,320.91	18.02	
其他流动资产	205,513,521.47	159,679,131.21	28.70	
长期股权投资	169,418,498.82	172,981,682.65	-2.06	
其他权益工具投资	2,150,000.00	2,150,000.00	0.00	
投资性房地产	1,814,318,900.00	1,111,256,100.00	63.27	主要系新增外购及存货转入的以公允价值计量的投资性房地产
固定资产	1,429,048,721.41	1,201,189,756.02	18.97	
在建工程	511,478,911.86	428,426,246.51	19.39	
无形资产	94,214,075.35	99,848,877.53	-5.64	
商誉	1,808,583.71	2,079,481.44	-13.03	
长期待摊费用	32,587,231.60	40,175,676.25	-18.89	
递延所得税资产	15,481,808.72	11,623,145.10	33.20	主要系以信用减值准备导致的可抵扣暂时性差异较上年末有所减少所致
其他非流动资产	859,906,522.53	859,906,522.53	0.00	

（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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	12.24	2.38	—	19.44
存货	127.92	1.10	—	0.86
投资性房地产	18.14	3.03	3.03	16.69
合计	158.30	6.51	—	—

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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：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：1.30%，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 97.79 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.78%。

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		2.00	-	41.86	43.86	44.85
银行贷款		7.95	17.95	27.99	53.89	55.11
非银行金融机构贷款		0.04	-	-	0.04	0.04
其他有息债务		-	-	-	-	-
合计		9.99	17.95	69.85	97.79	—

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 24.95 亿元，企业债券余额 18.91 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 88.64 亿元和 109.31 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 23.32%。

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	-	2.00	-	41.86	43.86	40.12
银行贷款	-	7.81	17.80	39.80	65.41	59.84
非银行金融机构贷款	-	0.04	-	-	0.04	0.04
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	9.85	17.80	81.66	109.31	—

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 24.95 亿元，企业债券余额 18.91 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：元币种：人民币

负债项目	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
短期借款	2,172,234,038.75	960,771,482.38	126.09	主要系发行人增加短期银行贷款融资
应付票据	315,400,000.00	326,000,000.00	-3.25	
应付账款	348,058,099.83	525,148,031.57	-33.72	主要系结算部分应付工程款及货款
合同负债	208,281,629.93	49,034,749.44	324.76	主要系预收工程款
应付职工薪酬	3,587,780.93	3,855,482.55	-6.94	
应交税费	24,729,718.12	61,033,941.93	-59.48	主要系较上年末增加应交增值税
其他应付款	975,707,820.41	1,182,398,666.95	-17.48	
一年内到期的非流动负债	706,550,220.22	3,050,482,439.47	-76.84	主要系一年内到期的长期借款及应付债券较上年末大幅减少
其他流动负债	17,216,486.84	4,696,319.87	266.60	主要系待转销项税额有所增加
长期借款	3,980,346,855.93	1,883,046,485.86	111.38	主要系新增长期银行贷款
应付债券	4,186,249,040.75	3,086,204,150.40	35.64	主要系本年度新发行“23 建德 01”，致使应付债券余额有所增加
长期应付款	11,719,500.00	289,166,800.00	-95.95	主要系本期末专项应付款余额大幅减少
预计负债	3,625,383.61	1,762,066.80	105.75	主要系依据政策预提重点危险废物集中处置设施、场所退役费用
递延收益	670,355,183.19	689,620,849.17	-2.79	
递延所得税负债	266,529,300.02	228,649,592.85	16.57	

（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：1,448.28 万元

报告期非经常性损益总额：-937.04 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
建德市垃圾处理有限公司	是	100.00		2.05	1.09	0.00	0.43
杭州杭新固体废物处置有限公司	是	100.00		3.77	1.79	0.40	0.08
建德市城兴城防工程建设有限公司	是	100.00		35.65	10.56	0.07	0.12
杭州德通物产有限公司	是	51.00		6.46	1.73	6.10	0.07

（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

公司本期净利润为 0.09 亿元，经营活动产生的净现金流出为 22.30 亿元，差异较大，主要系发行人存量项目较大，资本支出规模较大，为支持当地建设发展，支付的建设款与经营款项较多所致。

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：48.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：9.75 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：47.13 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	控股股东	10.20	国有资产经营、市政工程等基础设施项目等	良好	保证担保	5.00	2027 年 10 月 15 日	无重大影响
建德市国有资产经营有限公司	控股股东	10.20	国有资产经营、市政工程等基础设施项目等	良好	保证担保	5.00	2026 年 5 月 16 日	无重大影响
建德市国有资产经营有限公司	控股股东	10.20	国有资产经营、市政工程等基础设施项目等	良好	保证担保	2.00	2024 年 9 月 24 日	无重大影响
建德市国有资产经营有限公司	控股股东	10.20	国有资产经营、市政工程等基础设施项目等	良好	保证担保	1.00	2024 年 7 月 19 日	无重大影响
建德市交通发展投资有限公司	同一控股股东	4.00	交通基础设施投资、新农村建设投资等；	良好	保证担保	0.80	2025 年 3 月 1 日	无重大影响
建德市交通发展投资有限公司	同一控股股东	4.00	交通基础设施投资、新农村建设投资等；	良好	保证担保	1.00	2024 年 3 月 12 日	无重大影响

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
建德市交通发展投资有限公司	同一控股股东	4.00	交通基础设施投资、新农村建设投资等；	良好	保证担保	11.00	2037 年 6 月 26 日	无重大影响
合计	—	—	—	—	—	25.80	—	—

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☒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
募集总金额	15.00
已使用金额	15.00
临时补流金额	0.00
未使用金额	0.00
绿色项目数量	1
绿色项目名称	新安江综合保护一期工程项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否变更 ²	☐ 是 ☒ 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	☐ 是 ☒ 否
变更履行的程序	不适用，本期债券募集资金用途未发生变更。
变更事项是否披露	☐ 是 ☒ 否
变更公告披露时间	不适用，本期债券募集资金用途未发生变更。
报告期内闲置资金 ³ 金额	0.00
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	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。
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不存在
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	截至 2023 年 6 月，募投项目已基本完工并投入使用，已投入使用的绿道工程、排污管网和泵站工程、绿化和湿地修复工程、充电桩建设工程等在污染物减排、化石能源替代和保护生态环境等方面产生了环境效益。
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求披露，对于无法披	募投项目位于建德市洋溪西水桥至梅城，总用地面积 285000 平方米。项目通过生态化的工程手段，恢复沿线农田、山地、湿地、绿地等生态风貌，以多样化植物绿化措施，对新安江黄金水段洋溪至梅城段新安江两岸 1 公里江岸进行修复复绿，对沿岸农田进行改造，对两岸村庄环境进行整治，对两岸污染源进行彻底根治。 募投项目主要建设内容包括：新安江沿江绿道及景观改造和配套

² 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

³ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

露的环境效益指标应当进行说明)	商业用房、沿江配套建设污水提升站、生态停车场及配套充电桩建设、码头建设及购入各类电瓶游船和电动车、湿地滩涂生态修复和绿色农田景观改造等。 募投项目建设内容无重大变化，仍符合绿金委《目录》中“2.污染防治-2.1 污染防治-2.1.1 设施建设运营”“4.清洁交通-4.6 新能源汽车-4.6.1 配套设施建设运营”和“6.生态保护和适应气候变化-6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营”类别要求，符合国家产业政策和浙江省区域发展规划。
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超15%）需披露说明原因	不适用
募集资金管理方式及具体安排	债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。 G20 建城 1 募集资金总额 15 亿元，扣除发行费用后，10.5 亿元拟用于新安江综合环境整治一期工程项目，剩余部分用于偿还公司债务。
募集资金的存放及执行情况	发行人与债券受托管理人及监管银行签订三方监管协议，在本次债券存续期内，债券受托管理人每年检查发行人募集资金的使用情况，确认与募集说明书约定用途一致。
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	发行人聘请东方金诚信用管理(北京)有限公司针对 G20 建城 1 出具绿色债券跟踪评估认证报告。2023 年 6 月 7 日，东方金诚信用管理(北京)有限公司出具跟踪评估认证报告，评估认证内容及评估结论如下： 建德市城市建设发展投资有限公司(以下简称“建德城建”或“公司”)发行的“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)”(以下简称“本债券”或“G20 建城 1”)符合中国证券监督管理委员会《关于支持绿色债券发展的指导意见》、上海证券交易所《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——特定品种公司债券》以及中国金融学会绿色金融专业委员会《绿色债券支持项目目录(2015 年版)》(以下简称“绿金委《目录》”)等规定的绿色债券条件。具体理由如下： 1. 跟踪期内，本债券发行主体环境信用良好，绿色项目建设运营经验不断丰富，经营中未出现重大环境违法违规等失信行为； 2. 跟踪期内，募投项目未发生变更，符合绿金委《目录》的“2.污染防治-2.1 污染防治-2.1.1 设施建设运营”“4.清洁交通-4.6 新能源汽车-4.6.1 配套设施建设运营”和“6.生态保护和适应气候变化-6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营”类别要求，符合国家、地方产业政策； 3. 跟踪期内，募投项目已基本完工，已投入使用的绿道工程、排污管网和泵站工程、绿化和湿地修复工程、充电桩建设工程产生了相应的污染物减排、生态环境保护 and 化石能源替代等环境效益； 4. 公司已与银行签订了资金监管协议并设立了专项账户，募集资金已使用完毕，募集资金使用和管理符合相关制度要求； 5. 跟踪期内，公司定期对募投项目进展进行说明，债券的信息披露按照相关制度及协议要求执行，符合相关监管规定。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息（如有）	无
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

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

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>、<http://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为建德市城市建设发展投资有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)

建德市城市建设发展投资有限公司



2024年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,223,918,801.04	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	2,082,887.00	250,000.00
应收账款	1,303,292,463.50	1,396,493,968.91
应收款项融资		
预付款项	48,031,490.96	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	2,144,635,671.29	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	12,792,028,857.14	11,724,332,122.66
合同资产	40,426,595.26	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	205,513,521.47	159,679,131.21
流动资产合计	17,759,930,287.66	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	169,418,498.82	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	1,814,318,900.00	1,111,256,100.00
固定资产	1,429,048,721.41	1,201,189,756.02
在建工程	511,478,911.86	428,426,246.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	94,214,075.35	99,848,877.53
开发支出		
商誉	1,808,583.71	2,079,481.44
长期待摊费用	32,587,231.60	40,175,676.25
递延所得税资产	15,481,808.72	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	4,930,413,254.00	3,929,637,488.03
资产总计	22,690,343,541.66	20,585,340,226.50
流动负债：		
短期借款	2,172,234,038.75	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	315,400,000.00	326,000,000.00
应付账款	348,058,099.83	525,148,031.57
预收款项		
合同负债	208,281,629.93	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	3,587,780.93	3,855,482.55
应交税费	24,729,718.12	61,033,941.93
其他应付款	975,707,820.41	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	706,550,220.22	3,050,482,439.47
其他流动负债	17,216,486.84	4,696,319.87
流动负债合计	4,771,765,795.03	6,163,421,114.16

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,980,346,855.93	1,883,046,485.86
应付债券	4,186,249,040.75	3,086,204,150.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	11,719,500.00	289,166,800.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,625,383.61	1,762,066.80
递延收益	670,355,183.19	689,620,849.17
递延所得税负债	266,529,300.02	228,649,592.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,118,825,263.50	6,178,449,945.08
负债合计	13,890,591,058.53	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	5,135,516,433.13	5,045,453,892.51
减：库存股		
其他综合收益	686,843,171.56	575,240,026.47
专项储备	56.01	-
盈余公积	100,000,000.00	99,256,231.80
一般风险准备		
未分配利润	1,454,051,091.79	1,450,268,311.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,576,410,752.49	7,370,218,462.45
少数股东权益	1,223,341,730.64	873,250,704.81
所有者权益（或股东权益）合计	8,799,752,483.13	8,243,469,167.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,690,343,541.66	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 12 月 31 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 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	256,959,001.32	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	450,566,970.81	142,234,774.31
应收款项融资		
预付款项	13,474,236.83	735,001.04
其他应收款	4,733,928,869.86	4,234,604,997.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,066,142,528.51	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	95,050,726.24	80,267,998.75
流动资产合计	14,616,122,333.57	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	2,292,547,444.65	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	659,488,900.00	585,416,200.00
固定资产	3,690,528.16	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	31,669,811.33	37,702,156.35
递延所得税资产	12,240,944.62	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	3,325,568,725.43	3,267,247,163.53
资产总计	17,941,691,059.00	16,187,821,039.27
流动负债：		

短期借款	2,018,048,710.98	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	103,942,324.10	16,976,850.97
预收款项		
合同负债	179,036,697.25	257,142.86
应付职工薪酬	729,972.84	811,772.83
应交税费	13,831,455.35	17,013,054.77
其他应付款	1,330,724,227.02	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	887,376,256.33	2,787,321,130.89
其他流动负债	16,113,302.75	12,857.14
流动负债合计	4,549,802,946.62	5,332,422,961.08
非流动负债：		
长期借款	2,798,626,717.91	1,245,830,000.00
应付债券	4,186,249,040.75	3,086,204,150.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,000,000.00	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	133,910,490.96	117,888,610.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,353,913,949.62	4,970,217,260.47
负债合计	11,903,716,896.24	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	4,500,514,836.77	4,416,771,285.83
减：库存股		
其他综合收益	326,179,980.15	279,736,284.02
专项储备		
盈余公积	100,000,000.00	99,256,231.80

未分配利润	911,279,345.84	889,417,016.07
所有者权益（或股东权益）合计	6,037,974,162.76	5,885,180,817.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,941,691,059.00	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—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	1,521,690,584.96	2,358,367,248.04
其中：营业收入	1,521,690,584.96	2,358,367,248.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,791,427,145.61	2,499,734,744.35
其中：营业成本	1,499,732,620.39	2,228,356,368.92
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	9,670,445.22	8,756,669.88
销售费用	3,729,959.54	11,345,143.03
管理费用	73,092,801.73	65,281,458.33
研发费用	3,737,871.33	7,202,312.19
财务费用	201,463,447.40	178,792,792.00
其中：利息费用	194,953,180.76	194,591,791.96
利息收入	20,225,754.54	26,363,194.94
加：其他收益	309,377,123.12	309,515,671.32
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,113,230.79	10,892,920.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-841,833.06	10,892,920.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-6,627,000.00	4,089,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,787,356.57	-14,129,307.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,177.45	23,381.89
资产处置收益（损失以“－”号填列）	2,818,410.24	2,027,752.73
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	18,925,207.90	171,052,122.54
加：营业外收入	1,656,205.99	3,364,792.86
减：营业外支出	6,098,575.03	2,293,683.27
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,482,838.86	172,123,232.13
减：所得税费用	5,805,315.46	23,800,501.49
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	8,677,523.40	148,322,730.64
（一）按经营持续性分类	8,677,523.40	148,322,730.64
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	8,677,523.40	148,322,730.64
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	8,677,523.40	148,322,730.64
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,526,548.32	146,971,148.86
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,150,975.08	1,351,581.78
六、其他综合收益的税后净额	111,603,145.09	-22,270,099.60
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	111,603,145.09	-22,270,099.60
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	111,603,145.09	-22,270,099.60
（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	111,603,145.09	-22,270,099.60
（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	120,280,668.49	126,052,631.04
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	116,129,693.41	124,701,049.26
（二）归属于少数股东的综合收益总额	4,150,975.08	1,351,581.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：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—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	551,858,696.89	140,634,310.31
减：营业成本	526,661,765.14	95,301,243.39
税金及附加	4,042,021.68	-1,150,977.16
销售费用	-	-
管理费用	17,586,110.20	16,718,146.11
研发费用	-	-
财务费用	165,501,730.03	134,282,078.97
其中：利息费用	150,327,676.99	133,015,763.56
利息收入	9,794,824.91	9,002,579.91
加：其他收益	200,000,000.00	170,054,456.32
投资收益（损失以“－”号填	462,014.07	-

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,607.72	-
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）	-3,874,100.00	2,397,900.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,248,319.59	-16,079,009.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,402.37	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,416,066.69	51,857,165.68
加：营业外收入	618,613.73	145,834.95
减：营业外支出	4,394,408.65	1,175,289.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,640,271.77	50,827,711.02
减：所得税费用	-5,965,826.20	14,131,325.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,606,097.97	36,696,385.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22,606,097.97	36,696,385.30
（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	46,443,696.13	-280,659.71
（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	46,443,696.13	-280,659.71
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	46,443,696.13	-280,659.71
六、综合收益总额	69,049,794.10	36,415,725.59
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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,855,215,841.58	3,531,417,417.10
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	562,493,560.77	719,624,676.08
经营活动现金流入小计	2,417,709,402.35	4,251,042,093.18

购买商品、接受劳务支付的现金	3,398,005,839.89	2,995,610,210.09
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	81,643,903.80	84,518,764.62
支付的各项税费	38,025,408.02	77,717,332.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,130,123,171.05	1,442,661,765.42
经营活动现金流出小计	4,647,798,322.76	4,600,508,072.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,230,088,920.41	-349,465,979.38
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	2,854,301.71	16,216,382.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,511,232.51	14,689,526.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	7,719,500.00	43,539,671.83
投资活动现金流入小计	14,085,034.22	74,445,580.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	301,491,220.86	206,462,234.89
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	301,491,220.86	206,462,234.89
投资活动产生的现金流量净额	-287,406,186.64	-132,016,654.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	359,830,000.00	608,270,110.00
其中：子公司吸收少数股东投	359,830,000.00	577,233,673.18

资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,966,895,940.79	4,321,117,081.64
收到其他与筹资活动有关的现金	299,525,280.15	70,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,626,251,220.94	4,999,387,191.64
偿还债务支付的现金	4,867,690,126.47	3,261,800,707.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	379,778,758.89	263,287,148.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	411,422.54	2,113,400.00
支付其他与筹资活动有关的现金	319,412,346.26	317,795,936.41
筹资活动现金流出小计	5,566,881,231.62	3,842,883,792.62
筹资活动产生的现金流量净额	2,059,369,989.32	1,156,503,399.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-938,295.77	778,006.03
五、现金及现金等价物净增加额	-459,063,413.50	675,798,771.27
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	985,983,801.04	1,445,047,214.54

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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	311,881,511.39	648,106,996.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	196,165,119.05	662,979,324.97
经营活动现金流入小计	508,046,630.44	1,311,086,321.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,919,926,247.26	695,030,053.76
支付给职工及为职工支付的现金	14,290,836.87	13,187,637.65
支付的各项税费	6,618,841.98	51,281,414.26
支付其他与经营活动有关的现金	989,747,044.81	961,632,827.30
经营活动现金流出小计	2,930,582,970.92	1,721,131,932.97

经营活动产生的现金流量净额	-2,422,536,340.48	-410,045,611.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	428,215.28	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,422.33	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	29,191.07	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	14,531,828.68	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,106,878.94	194,761.85
投资支付的现金	-	167,500,000.00
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	1,106,878.94	167,694,761.85
投资活动产生的现金流量净额	13,424,949.74	-167,694,761.85
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	6,420,084,974.13	4,102,830,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	141,718,000.00	70,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,561,802,974.13	4,172,830,000.00
偿还债务支付的现金	4,437,124,036.81	2,914,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	305,792,380.67	221,798,298.31
支付其他与筹资活动有关的现金	72,752,704.51	56,943,396.24
筹资活动现金流出小计	4,815,669,121.99	3,192,741,694.55
筹资活动产生的现金流量净额	1,746,133,852.14	980,088,305.45
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	-662,977,538.60	402,347,932.59
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	256,958,001.32	919,935,539.92

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

