中国经济导报
2022.01.25 星期二
本版编辑：王雄伟

2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发 行 人：安吉县城西北开发有限公司
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、发行人于2021年4月14日取得国家发展改革委签发的《国家发展改革委关于安吉县城西北开发有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕109号）。

二、发行人最近一年末净资产为747,285.88万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为13,229.87万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值）。

三、本期债券评级为AA+级，发行人主体信用等级为AA级。主体信用级别为AA+的浙江安吉国控建设发展集团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。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，担保人主体评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程存在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券持有人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券股份有限公司担任本期公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

八、近三年及一期末，发行人有息负债分别为537,720.09万元、866,514.31万元、1,047,938.45万元及974,955.62万元，占同期末负债总额的比例分别为96.01%、96.66%、96.43%及92.94%，有息负债占负债总额比例较高。发行人在建及拟建的旅游开发项目等建设项目投资金额较大，未来需要大量资金投入。虽然发行人有较为通畅的直接和间接融资渠道，且资产负债率维持在合理区间，但若发行人未能有效控制其负债规模，未来可能面临较大的偿债压力。

九、近三年及一期末，发行人存货分别为792,035.01万元、873,524.86万元、930,471.37万元及985,582.37万元，占同期末流动资产的比重分别为92.14%、89.12%、84.07%及89.47%，占总资产的比重分别为62.78%、54.72%和50.73%及54.64%。发行人存货由开发成本和待开发土地构成。开发成本系代建的市政基础设施工程过程中发生的各项项目支出，其体包括阳光园区、新农村改造等项目在建设过程中所产生的项目支出。如果未来发行人上述存货项目不能按时顺回成本，将影响发行人盈利能力及偿债能力。目前发行人存货均未计提跌价准备，发行人存在存货占比较高且未计提跌价准备的风险。

十、近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为41,606.64万元、49,095.93万元、44,357.15万元和52,339.44万元，占同期末总资产的比例分别为3.30%、3.08%、2.42%和2.90%。发行人报告期内的应收账款主要为应收浙江安吉国控建设发展集团有限公司的代建工程款，其应收账款金额随主营业务规模的增长而增长。未来浙江安吉国控建设发展集团有限公司的回款情况将会对发行人的应收账款回收产生影响。若未来浙江安吉国控建设发展集团有限公司相关应收款项出现回款不及时甚至无法回款的情况，会对发行人资金周转造成一定的不利影响。

十一、近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为61,759.31万元、71,406.29万元、123,863.61万元和200,393.75万元，占同期末总负债的比例分别为11.03%、7.97%、11.40%和19.10%。近年来发行人因自身业务发展需求，其融资规模较大，且部分借款还到期期限，导致一年内到期的非流动负债逐年上升。若未来发行人无法及时且足额筹集还款资金，将会导致发行人偿债及分红压力较大。

十二、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-36,709.87万元、-40,288.51万元、5,321.71万元和46,248.47万元。主要由于近年来发行人部分板块项目处于前期投资阶段，尚未形成收入，经营性现金流入较少且项目前期投入较大。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

十三、近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-20,241.93万元、-205,935.65万元、-59,471.45万元和7,335.59万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大导致投资活动现金大量流出。如果未来发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营能力造成一定的不利影响。

十四、截至2021年9月末，发行人及其下属子公司对外担保余额共计456,630.04万元，发行人目前对外担保对象中仅中国城融资租赁（浙江）有限公司为民营企业，其担保余额为8,400.00万元，其余均为地方国有企业，信誉良好，整体风险可控。如果未来被担保方财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人本期债券存续期内将存在代偿风险。

十五、最近三年及一期，发行人其他收益分别为18,000.00万元、16,000.00万元及8,000.00万元，主要内容为城中村改造项目补助资金、基础设施建设补助资金等政府补助，发行人净利润对政府补助依赖度较高。发行人作为安吉县重要的地方国有企业之一，受到政府支持力度较大，但未来仍然存在政府补助减少的风险。

六、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/安吉城西北	指安吉县城西北开发有限公司。
国家发改委	指中华人民共和国发展和改革委员会。
安吉开发区	指浙江省安吉经济开发区。
本次债券	指发行总额为不超过人民币7.20亿元的“2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券”。
本期债券	指计划发行规模为7.20亿元的“2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券（第一期）”，其中基础发行规模4.00亿元，超额配售为3.20亿元。
本次发行	指2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券（第一期）的发行。
22安城债01	指2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券（第一期）。
14城西北	指安吉县城西北开发有限公司2014年中小企业私募债券。
16安吉财资专项债	指2016年安吉县城西北开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券。
17安吉01	指安吉县城西北开发有限公司2017年公司债券（第一期）。
募集说明书、本募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2022年安吉县城西北开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。
安吉县政府	指安吉县人民政府。
开发区管委会	指浙江省安吉经济开发区管委会。
主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人	指海通证券股份有限公司。
资金监管账户	募集资金使用专户和偿债资金专户。
账户及资金监管人	浙江安吉农村商业银行股份有限公司、湖州银行股份有限公司杭州分行、嘉兴银行股份有限公司湖州安吉支行
绿洲新农村公司	安吉县绿洲新农村建设有限公司。
安吉国控	浙江安吉国控建设发展集团有限公司。
安吉星引	指安吉星引电子商务有限公司。
绿色家园	指安吉绿色家园产业园区开发有限公司。
智城教科文	指安吉智城教科文园区开发有限公司。
鹏元资信	指中证鹏元资信评估股份有限公司。
中兴财光华	指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。
振邦律师	指浙江振邦律师事务所。
《承销协议》	指本期债券的承销协议。
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团体。
余额包销	指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期限结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的专业投资者。
债权代理人	指海通证券股份有限公司。
《债权代理协议》	指本期债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指本期债券持有人会议规则。
《账户及资金监管协议》	指本期债券账户及资金监管协议。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
簿记建档	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，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。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和。
《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》（2019年修订）。
《公司章程》	指《安吉县城西北开发有限公司公司章程》。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国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地区法定节假日和/或休息日）。
基点	每一基点指0.01%。
元、亿元、万元、人民币元	指人民币元。
最近三年及一期/末	指2018年至2020年度及2021年1-9月/2018年至2020年及2021年9月末。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程存在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券持有人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券股份有限公司担任本期公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

八、近三年及一期末，发行人有息负债分别为537,720.09万元、866,514.31万元、1,047,938.45万元及974,955.62万元，占同期末负债总额的比例分别为96.01%、96.66%、96.43%及92.94%，有息负债占负债总额比例较高。发行人在建及拟建的旅游开发项目等建设项目投资金额较大，未来需要大量资金投入。虽然发行人有较为通畅的直接和间接融资渠道，且资产负债率维持在合理区间，但若发行人未能有效控制其负债规模，未来可能面临较大的偿债压力。

九、近三年及一期末，发行人存货分别为792,035.01万元、873,524.86万元、930,471.37万元及985,582.37万元，占同期末流动资产的比重分别为92.14%、89.12%、84.07%及89.47%，占总资产的比重分别为62.78%、54.72%和50.73%及54.64%。发行人存货由开发成本和待开发土地构成。开发成本系代建的市政基础设施工程过程中发生的各项项目支出，其体包括阳光园区、新农村改造等项目在建设过程中所产生的项目支出。如果未来发行人上述存货项目不能按时顺回成本，将影响发行人盈利能力及偿债能力。目前发行人存货均未计提跌价准备，发行人存在存货占比较高且未计提跌价准备的风险。

十、近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为41,606.64万元、49,095.93万元、44,357.15万元和52,339.44万元，占同期末总资产的比例分别为3.30%、3.08%、2.42%和2.90%。发行人报告期内的应收账款主要为应收浙江安吉国控建设发展集团有限公司的代建工程款，其应收账款金额随主营业务规模的增长而增长。未来浙江安吉国控建设发展集团有限公司的回款情况将会对发行人的应收账款回收产生影响。若未来浙江安吉国控建设发展集团有限公司相关应收款项出现回款不及时甚至无法回款的情况，会对发行人资金周转造成一定的不利影响。

十一、近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为61,759.31万元、71,406.29万元、123,863.61万元和200,393.75万元，占同期末总负债的比例分别为11.03%、7.97%、11.40%和19.10%。近年来发行人因自身业务发展需求，其融资规模较大，且部分借款还到期期限，导致一年内到期的非流动负债逐年上升。若未来发行人无法及时且足额筹集还款资金，将会导致发行人偿债及分红压力较大。

十二、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-36,709.87万元、-40,288.51万元、5,321.71万元和46,248.47万元。主要由于近年来发行人部分板块项目处于前期投资阶段，尚未形成收入，经营性现金流入较少且项目前期投入较大。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响。

十三、近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-20,241.93万元、-205,935.65万元、-59,471.45万元和7,335.59万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大导致投资活动现金大量流出。如果未来发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营能力造成一定的不利影响。

十四、截至2021年9月末，发行人及其下属子公司对外担保余额共计456,630.04万元，发行人目前对外担保对象中仅中国城融资租赁（浙江）有限公司为民营企业，其担保余额为8,400.00万元，其余均为地方国有企业，信誉良好，整体风险可控。如果未来被担保方财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人本期债券存续期内将存在代偿风险。

十五、最近三年及一期，发行人其他收益分别为18,000.00万元、16,000.00万元及8,000.00万元，主要内容为城中村改造项目补助资金、基础设施建设补助资金等政府补助，发行人净利润对政府补助依赖度较高。发行人作为安吉县重要的地方国有企业之一，受到政府支持力度较大，但未来仍然存在政府补助减少的风险。

六、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

五、债券发行网点

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

（二）本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一的发行网点。

六、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者和二级市场的购买者、下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者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照有关法律、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）投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利业务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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。

（五）本期债券债权代理人及或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（六）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。

（七）在本期债券的存续期限内，若发行人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：

1、本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

2、新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次于原债券信用级别的评级报告。

3、新债务人与新债务人放弃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。

4、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承继进行充分的信息披露。

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额5.00亿元，其中4.60亿元用于安吉经济开发区科创园建设工程，剩余0.40亿元用于补充营运资金。

如行使弹性配售选择权，本期债券总发行规模为7.20亿元，其中6.80亿元用于安吉经济开发区科创园建设工程，剩余0.40亿元用于补充营运资金。

二、募集资金项目情况

表：本期债券募集资金用途概况表

单位：万元，%

序号	项目名称	募集资金使用额度	募集资金使用额度占募投项目总投资的比例	合计
基础发行额对应募集资金投向	安吉经济开发区科创园建设工程	46,000.00	43.90%	50,000.00
	补充营运资金	4,000.00	–	
弹性发行额对应募集资金投向	安吉经济开发区科创园建设工程	22,000.00	21.00%	22,000.00
	补充营运资金	–	–	
总计				72,000.00

三、募集资金项目基本情况详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：安吉县城西北开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：递铺镇胜利西路1号6楼

注册资本：38,000万元

实收资本：38,000万元

法定代表人：章文君

成立日期：2011年9月27日

营业期限：2011年9月27日至2031年9月26日

统一社会信用代码：91330523583571213

邮政编码：313300

信息披露事务负责人：章文君

电话号码：0572-5035832

传真号码：0572-5035832

所属行业：建筑装饰、装修和其他建筑业

经营范围：工业园区的规划、咨询、投资建设；城市基础设施建设、绿化工程；农村土地整理、村庄环境整治、水利工程建设；农业观光、旅游开发；新农村建设。

安吉县城西北开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）的前身为安吉县城西北开发总公司，其成立于2009年2月24日。2011年9月，根据安吉县人民政府“安政函〔2011〕50号”文件和安吉县国有资产监督管理局“安国资办〔2011〕8号”批复，安吉县城西北开发总公司进行了公司制改造。

发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（中兴财光华审会字（2019）第313055号）审计报告，截至2018年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,261,690.79万元，负债总额为560,070.29万元，所有者权益为701,620.49万元，资产负债率为44.39%。2018年度，公司经审计的营业收入为56,086.58万元，利润总额为13,109.10万元，净利润为13,154.21万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴财光华审会字（2020）第317031号”标准无保留意见的审计报告，截至2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,596,416.46万元，负债总额为896,498.19万元，所有者权益为699,918.27万元，资产负债率为56.16%。2019年度，公司经审计的营业收入为59,413.60万元，利润总额为10,951.05万元，净利润为11,008.96万元。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴财光华审会字（2021）第317015号”标准无保留意见的审计报告，截至2020年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,834,026.59万元，负债总额为1,086,740.71万元，所有者权益为747,285.88万元，资产负债率为59.25%。2020年度，公司经审计的营业收入为75,275.49万元，利润总额为15,563.07万元，净利润为15,526.43万元。

截至2021年9月30日，发行人未经审计的资产总额为1,803,858.26万元，负债总额为1,048,968.08万元，所有者权益为754,890.17万元，资产负债率为58.15%。2021年1-9月，公司未经审计的营业收入为37,707.11万元，利润总额为7,542.57万元，净利润为7,604.29万元。

二、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人主要子公司及参股公司的基本情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主营业务情况

发行人成立于2011年9月，是经安吉县人民政府批准依法设立的非自然人投资或控股的法人独资的有限责任公司。作为安吉县城西北区域重要的开发建设方，发行人积极参与安吉县城西北区域旅游项目前期及配套设施建设和“中国美丽乡村”社会主义新农村建设。发行人营业收入包括旅游开发业务收入和管网租赁收入，近三年及一期主营业务收入构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

2021年1-9月				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
旅游开发项目	29,477.94	23,961.48	5,516.46	18.71
管网租赁	8,229.17	5,771.44	2,457.73	29.87
合计	37,707.11	29,732.92	7,974.19	21.15
2020年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
旅游开发项目	66,111.72	53,956.00	12,155.72	18.39
管网租赁	9,163.77	7,504.38	1,659.39	18.11
合计	75,275.49	61,460.38	13,815.11	18.35
2019年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
旅游开发项目	54,463.60	44,271.36	10,192.24	18.71
管网租赁	4,950.00	4,053.65	896.35	18.11
合计	59,413.60	48,325.01	11,088.59	18.66
2018年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
旅游开发项目	56,086.58	45,719.30	10,367.28	18.48
合计	56,086.58	45,719.30	10,367.28	18.48

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人主营业务收入分别为56,086.58万元、59,413.60万元、75,275.49万元及37,707.11万元；发行人主营业务成本分别为45,719.30万元、48,325.01万元、61,460.38万元及29,732.92万元；毛利润分别为10,367.28万元、11,088.59万元、13,815.11万元及7,974.19万元；毛利率分别为18.48%、18.66%、18.35%及21.15%。

最近三年及一期旅游开发业务毛利润比较稳定，主要系发行人与委托方的工程结算方式主要为成本加成模式，加成比例比较稳定所致。

此外，发行人于2019年新增管网租赁业务，客户为国网浙江安吉县供电公司，中国电信股份有限公司安吉分公司、安吉县管道燃气有限公司和浙江安吉水务有限公司，租赁价格按照管网折旧成本加成一定比例并参考市场价格确定。

（二）发行人各业务板块经营情况

发行人业务板块主要包括旅游开发项目及管网租赁收入两大板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

1、旅游开发业务

发行人主营业务主要由安吉城西北区域旅游项目前期开发及配套设施建设和“中国美丽乡村”社会主义新农村建设等组成。公司成立以来，先后承担安吉城西北区域递铺、皇山、双河等旅游项目建设工程、配套设施建设以及其他“中国美丽乡村”社会主义新农村建设项目，并均为上影安吉影视产业园、安吉乐麒天路大王岗、中国白茶城、浙江省白茶研究所、浙江省竹博物园及笔铺（中国）影视城项目等主要旅游项目提供基础设施建设保障。

近三年及一期，旅游开发项目的营业收入分别为56,086.58万元、54,463.60万元、66,111.72万元及29,477.94万元；旅游开发项目的营业成本分别为45,719.30万元、44,271.36万元、53,956.00万元及23,961.48万元；毛利润分别为10,367.28万元、10,192.24万元、12,155.72万元及5,516.46万元；毛利率分别为18.48%、18.71%、18.39%及18.71%。

（1）业务模式

报告期内，发行人主要采用委托代建模式开展相关业务，即在浙江省安吉经济开发区管理委员会监督管理下，浙江安吉国控建设发展集团有限公司将安吉经济开发区内旅游项目前期开发及配套设施建设（主要系为旅游项目服务的基础设施建设）和“中国美丽乡村”社会主义新农村建设项目委托给发行人，由发行人实施建设，控制项目的投资、质量和工期。发行人存货中工程项目的委托方均为浙江安吉国控建设发展集团有限公司。

（2）会计处理方式

发行人旅游开发业务的会计处理方式为：项目开始投入时，其相关成本借记“开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；公司销售确认时，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目，同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“开发成本”科目。在现金流量表中，支付相关成本费用时，计入“购买商品，接收劳务支付的现金”科目；取得收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（3）收入确认模式

发行人与委托方签订工程施工合同，当项目完成一定的工作量，发行人与委托方进行工程结算时确认收入；委托方按照实际投资额加成一定比例的管理费与发行人结算工程款。

（4）项目回款安排

根据发行人与浙江安吉国控建设发展集团有限公司签订的工程建设协议书，若项目考核通过，委托人应于项目结算确认书出具之日起两年内支付工程价款。

2、租赁业务

发行人的管网出租为2019年新增业务板块，国网浙江安吉县供电公司、中国电信股份有限公司安吉分公司、安吉县管道燃气有限公司、浙江安吉水务有限公司分别与发行人签订《意向性合作框架协议书》，就安吉经济开发区城西北区块的12条主要道路下城市综合管廊（总长度40.600米）的建造与出租使用事宜进行了约定。近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为0.00万元、49.50.00万元、9,163.77万元和8,229.17万元，营业成本分别为0.00万元、4,053.65万元、7,504.38万元和5,771.44万元，实现毛利润0.00万元、896.35万元、1,659.39万元和2,457.73万元，毛利率为0.00%、18.11%、18.11%及29.87%。

发行人采取自建模式开发安吉经济开发区城西北区块城市综合管廊建设项目。自建项目均按照规定完成前期可研并报发改批复、确认、根据立项文件及时间要求筹措资金建设。

发行人负责对城市综合管廊进行投资、建设及后续维护修理工作，建设内容包括综合管廊廊体建设、以及供电、照明、排水、通风、消防和监控与通信系统等附属工程的建设。管廊入廊费用分为直埋费用上浮60%，分五年收取；后续按年收维护费用。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

九、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况详见本期债券《募集说明书》

第五节 发行人财务情况

发行人2018-2020年度的合并财务报告由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了编号为中兴财光华审会字[2019]第313055号、中兴财光华审会字[2020]第317031号、中兴财光华审会字[2021]第317015号的标准无保留意见的审计报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，安吉县城西北开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安吉县城西北开发有限公司于2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度、2019年度、2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。发行人2021年1-9月财务报表未经审计。

投资者在阅读下文相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注解。

一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况详见本期债券《募集说明书》

二、发行人近三年及一期的财务报表范围变化情况详见本期债券《募集说明书》

三、发行人近三年及一期财务报表详见本期债券《募集说明书》

四、发行人报告期内主要财务指标

表：发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

项目	2021-09-30/2021年1-9月	2020-12-31/2020年度	2019-12-31/2019年度	2018-12-31/2018年度
流动资产	1,101,594.29	1,106,838.04	980,138.15	859,562.68
非流动资产	702,263.97	727,188.55	616,278.32	402,128.10
资产合计	1,803,858.26	1,834,026.59	1,596,416.46	1,261,690.79
流动负债	309,581.21	170,215.87	108,940.17	93,109.52
非流动负债	739,386.87	916,524.83	787,558.03	466,960.77
负债合计	1,048,968.08	1,086,740.71	896,498.19	560,070.29
所有者权益合计	754,890.17	747,285.88	699,918.27	701,620.49
营业收入	37,707.11	75,275.49	59,413.60	56,086.58
营业成本	29,732.92	61,460.38	48,325.01	45,719.30
营业利润	7,542.57	15,563.07	11,011.84	13,129.21
利润总额	7,542.57	15,563.07	10,951.05	13,109.10
净利润	7,604.29	15,526.43	11,008.96	13,154.21
归属于母公司所有者的净利润	7,604.29	15,526.43	11,008.96	13,154.21
经营活动产生的现金流量净额	46,248.47	5,321.71	-40,288.51	-36,709.87
投资活动产生的现金流量净额	7,335.99	-59,471.45	-205,935.65	-20,241.93
筹资活动产生的现金流量净额	-122,292.76	124,667.49	259,576.00	-8,142.05
现金及现金等价物净增加额	-68,708.29	70,517.75	13,351.84	-65,093.85
流动比率	3.56	6.50	9.00	9.23
速动比率	0.37	1.04	0.98	0.73
资产负债率(%)	58.15	59.25	56.16	44.39
存货周转率(次/年)	0.04	0.07	0.06	0.07
应收账款周转率(次/年)	1.04	1.61	1.31	1.45
流动资产周转率(次/年)	0.05	0.07	0.06	0.07
总资产周转率(次/年)	0.03	0.04	0.04	0.05
净资产收益率(权益净利率)(%)	1.35	2.15	1.57	1.98
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
主营业务毛利率(%)	21.15	18.33	18.66	18.48
全部债务(万元)	925,749.61	986,757.67	785,729.92	511,429.40
EBITDA(万元)	22,791.30	38,328.06	30,256.00	25,956.66
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.54	0.53	0.51	0.81
EBITDA全部债务比	0.02	0.04	0.04	0.05

注1：1.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.存货周转率(次/年)=营业成本/存货平均余额；5.应收账款周转率(次/年)=营业收入