

保定市满城区城市建设投资有限责任公司  
尽职调查报告

保领会专字（2023）065号

保定领盛会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年六月九日

# 尽职调查报告

保领会专字[2023]第 065 号

保定市满城区农业农村局:

我们接受贵单位的委托,对保定市满城区城市建设投资有限责任公司进行尽职调查,调查内容为:2021年度和2022年度企业财务状况及运营状况行为涉及的治理结构、主营业务、盈利能力、资产负债状况、信用状况、发展前景等的综合状况。

该公司管理层(以下简称管理层)的责任是按照《企业会计准则》的规定编制财务报表,设计、执行和维护必要的内部控制,使其实现公允反映,并按照规定提供真实、合法、完整的与企业财务状况及运营状况相关的资料,并对资料提供过程实施内部控制,以使财务报表和所提供的资料不存在由于舞弊或错误而导致重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估该公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算该公司、终止运营或别无其他现实的选择。同时治理层负责监督该公司的财务报告过程。

我们的责任是在实施调查工作的基础上对保定市满城区城市建设投资有限责任公司的财务状况及运营状况发表调查意见。我们按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》与其他相关规定执行了调查工作。《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》要求我们遵守职业道德规范。对保定市满城区城市建设投资有限责任公司2021年度和2022年度的综合状况进行分析调查,调查工作以获取的保定市满城区城市建设投资有限责任公司2021年度和2022年度的财务报表及其他有关资料为依据,在此基础上我们设计并实施了恰当的调查程序,但目的并非对内部控制的有效性

发表意见。

我们相信，我们获取的调查证据是充分、恰当的，为发表调查意见提供了基础。现将结果报告如下：

### 一、单位基本情况

保定市满城区城市建设投资有限责任公司，成立日期：2009年11月11日，统一社会信用代码：9113060769755415X2，注册资本：壹亿元整，法定代表人：于桥，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：保定市满城区通济街（保定市满城区住房和城乡建设局院内），经营范围：城乡建设用地和基础设施建设的投资、管理；经营管理区政府授权范围内的国有资产；棚户区改造；园区开发建设和运营；对农业、林业、水利、医疗、旅游、养老、文化、教育、体育场馆项目建设及运营管理；工程项目管理；建筑工程、市政工程施工；土地整理服务；工程技术咨询服务；信息、技术管理咨询服务；广告代理、发布；自有房屋租赁；通信管网设备租赁；自来水供应；水质处理站、供水管道系统等相关市政配套设施的建设、运营、维护、管理；供水系统管材及配件、水表销售、安装；水处理药剂（不含危险化学品）销售。（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）

### 二、调查目的

对保定市满城区城市建设投资有限责任公司企业财务状况及运营状况行为涉及的治理结构、主营业务、盈利能力、资产负债状况、信用状况、发展前景等综合状况进行分析评估，为相关部门考察保定市满城区城市建设投资有限责任公司的综合状况提供参考意见。

### 三、调查过程

根据有关法律、法规和企业会计准则、按照必要的调查程序，对保定市满城区城市建设投资有限责任公司在2021年度和2022年度的综合状况进行分析评估，过程如下：



### （一）公司治理结构情况

保定市满城区城市建设投资有限责任公司由保定市国控资产运营有限公司出资，于2009年11月11日成立，统一社会信用代码：9113060769755415X2，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
保定市国控资产运营有限公司	10000.00	100%
合计	10000.00	100%

### （二）主营业务情况

#### 1、主营业务范围

该公司主营业务范围是：城乡建设用地和基础设施建设的投资、管理；经营管理区政府授权范围内的国有资产；棚户区改造；园区开发和建设和运营；对农业、林业、水利、医疗、旅游、养老、文化、教育、体育场馆项目建设及运营管理；工程项目管理；建筑工程、市政工程施工；土地整理服务；工程技术咨询服务；信息、技术管理咨询服务；广告代理、发布；自有房屋租赁；通信管网设备租赁；自来水供应；水质处理站、供水管道系统等相关市政配套设施的建设、运营、维护、管理；供水系统管材及配件、水表销售、安装；水处理药剂（不含危险化学品）销售。（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）

#### 2、销售额变动情况

公司目前营业收入为工程款、租赁费、资金使用费、废弃土石料出让价款，其中：2021年度销售额23,957,891.47元，2022年度销售额45,992,969.84元，2022年度与2021年度相比销售额增加了22,035,078.37元，增长了91.97%。

### （三）盈利及偿债能力情况



## 1、获利能力分析

### (1) 主营业务净利润率

即:净利润/主营业务收入净额 $\times 100\%$

2021 年主营业务净利润率= $229,204.30/23,957,891.47=0.96\%$ ;

2022 年主营业务净利润率= $155,888.76/45,992,969.84=0.34\%$ ;

净利润与主营业务收入的比率。表明企业每百元销售收入净额可实现的净利润,该比率越高,说明企业的获利能力越强,但它受行业特点影响较大,应该结合不同行业具体情况进行分析。

### (2) 资产报酬率

即:净利润/平均资产总额 $\times 100\%$

平均资产总额=(期初资产总额+期末资产总额)/2

2021 年资产报酬率= $229,204.30/7,205,909,456.57=0.003\%$

2022 年资产报酬率= $155,888.76/7,694,407,913.60=0.002\%$

资产报酬率越高,表明资产利用效率越高,说明企业在增加收入、节约资金使用等方面取得了良好的效果;该指标越低,说明企业资产利用效率低,应分析差异原因,提高销售利润率,加速资金周转,提高企业经营管理水平。

### (3) 净资产收益率

即:净利润/所有者权益平均余额 $\times 100\%$

所有者权益平均余额=(期初所有者权益总额+期末所有者权益总额)/2

2021 年度净资产收益率= $229,204.30/3,519,609,410.75=0.007\%$

2022 年度净资产收益率= $155,888.76/3,526,814,203.80=0.004\%$

净利润与平均所有者权益的百分比,是公司税后利润除以净资产得到的百分比率,该指标反映股东权益的收益水平,用以衡量公司运用自有资本的效率。指标值越高,说明投资带来的收益越高。该指标体现了

自有资本获得净收益的能力。该公司净资产收益率较低，投入者投入的资本获利能力一般。

## 2、短期偿债能力分析

### (1) 流动比率

即： $\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$

2021年12月31日流动比= $4,042,329,997.28 / 751,234,600.40 = 538.09\%$

2022年12月31日流动比= $4,141,631,927.56 / 675,893,785.78 = 612.76\%$

流动比率是流动资产对流动负债的比率，用来衡量企业流动资产在短期债务到期以前，可以变为现金用于偿还负债的能力。一般说来，比率越高，说明企业资产的变现能力越强，短期偿债能力亦越强；反之则弱。

### (2) 速动比率

即： $\text{速动资产} / \text{流动负债} \times 100\%$

2021年12月31日速动比= $1,024,407,156.75 / 751,234,600.40 = 136.36\%$

2022年12月31日速动比率= $992,105,564.32 / 675,893,785.78 = 146.78\%$

速动比率是指速动资产对流动负债的比率。速动资产包括货币资金、短期投资、应收票据、应收账款及其他应收款，可以在较短时间内变现。而流动资产中存货及1年内到期的非流动资产不应计入。它是衡量企业流动资产中可以立即变现用于偿还流动负债的能力。

### (四) 资产负债情况

根据保定市满城区城市建设投资有限责任公司提供的“中信审字(2023)第2-21号”2022年度审计报告显示：



项目	日期	
	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	4,042,329,997.28	4,141,631,927.56
非流动资产	3,513,966,562.30	3,690,887,340.05
资产合计	7,556,296,559.58	7,832,519,267.61
流动负债	751,234,600.40	675,893,785.78
非流动负债	3,279,828,936.61	3,628,230,096.81
负债合计	4,031,063,537.01	4,304,123,882.59
所有者权益合计	3,525,233,022.57	3,528,395,385.02

### 1、资产增长情况

2021年12月31日资产合计7,556,296,559.58元，2022年12月31日资产合计7,832,519,267.61元，资产增长率3.66%。

### 2、资产负债率

即： $(\text{负债总额}/\text{资产总额}) \times 100\%$

2021年12月31日资产负债率= $4,031,063,537.01/7,556,296,559.58=53.35\%$

2022年12月31日资产负债率= $4,304,123,882.59/7,832,519,267.61=54.95\%$

资产负债率为负债总额与资产总额的比率，该指标是评估公司负债水平的综合指标，同时也是一项衡量公司利用债权人资金进行经营活动能力的指标，也反映债权人发放贷款的安全程度。

### 3、产权比率（亦称资本负债率）

即： $(\text{负债总额}/\text{所有者权益总额}) \times 100\%$

2021年12月31日产权比率= $4,031,063,537.01/3,525,233,022.57=114.35\%$

2022年12月31日产权比率= $4,304,123,882.59/3,528,395,385.02=121.99\%$

负债总额与所有者权益总额的比率，是指负债总额与所有者权益总额的比率，是为评估资金结构合理性及长期偿债能力的一种指标，其表明企业借款经营的程度。



本文第（三）项盈利及偿债能力情况、第（四）项资产负债情况，涉及的财务数据均取自河北中盛信达会计师事务所有限公司出具的“中信审字（2022）第 M2-138 号”、“中信审字（2023）第 2-21 号”审计报告。

#### （五）信用情况

经查询中国人民银行满城支行企业信用报告显示，保定市满城区城市建设投资有限责任公司资信良好，无不良及违约负债记录。本次审计未取得法人代表人征信报告。

#### （六）纳税情况

保定市满城区城市建设投资有限责任公司截至目前按照税法规定向税务机关正常申报、纳税，无欠税记录。

#### （七）发展前景

##### 1、公司基本情况

保定市满城区城市建设投资有限责任公司(城投公司)是区财政全额出资的国有独资企业。公司设董事长 1 名、总经理 1 名、党支部书记 1 名、副总经理 2 名，财务总监 1 名，共有干部职工 35 名。公司下设办公室、财务室、工程部、风控审计部、智慧供水分公司、物业部。城投公司的子公司有：保定市满城区城乡发展有限责任公司、保定市大册营水处理有限责任公司、保定市满城区城投物业有限公司；分公司有：保定市满城区城市建设投资有限责任公司智慧供水分公司，参股保定市润城新型建材科技有限公司、中关村生命科学园保定科技发展有限公司。2021 年 8 月 12 日，城投公司 100%股权由满城区财政局划转至保定市国控资产运营有限公司，纳入财务报表合并范围。

##### 2、公司项目开展情况

保定市满城区城市建设投资有限责任公司项目开展情况如下：

##### （1）、代建项目

①复兴路西延（满于西线--s332）新建道路工程、城市生态修复（城区环城绿带及节点）、城市修补（燕赵街、古城街、中山路、南外环路）三个旅发大会市政基础设施项目建设。目前正在进行，完成项目总投资约 52000 万元。

②惠阳厂家属区、联通和邮政家属区、电力局家属区的“三供一业”改造工作。目前已完工。项目总投资 5562.38 万元。

(2)、施工项目（作为项目施工方参与项目建设）

①雨污分流一期项目。目前已完工。项目总投资 10411.9 万元。

②京车大道项目。目前正在推进项目建设。项目总投资 2668.61 万元。

(3)、特许经营项目（智慧供水南延北伸项目）

城投公司取得智慧供水项目特许经营权 30 年，负责完成项目的融资、建设、运营和维护。项目总投资 28782.50 万元。我区供水沿线共计 110 家企业，预计节约地下水 70 万吨/月。自运营开始城投智慧供水分公司 2021 年总供水量 508513m<sup>3</sup>，2022 年总供水量 573176m<sup>3</sup>。

(4)、棚改项目

①城东村项目：总投资 23.87559 亿元（可研数据），其中申请国开行贷款 19.1 亿元，配置项目资本金 4.77559 亿元。该项目采取货币安置方式，共涉及拆迁约 1450 宅，其中 1300 宅已签订拆迁协议。截止目前，累计发放安置补偿款 161374.2144 万元。

②北庄村项目：总投资 24.313516 亿元（可研数据），其中申请国开行贷款 18.7 亿元（其中 5 亿元贷款额度用于大赛项目），配置资本金 5.613516 亿元。该项目采取货币化安置方式，共涉及拆迁约 670 宅，其



中 205 处已签订拆迁协议。截止目前，发放安置补偿款 38485.2111 万元。

③大赛村项目：该项目安置区部分占地约 56 亩，总投资 6.6384 亿元（可研数据），其中申请国开行贷款 5 亿元。该项目补偿安置方式为实物安置，共涉及拆迁 417 宅，配建安置房 834 套。截止目前，累计发放 2.71 亿元（其中：安置补偿款 13177.21077 万元、安置房工程款等相关费用 13951.8475 万元）。

#### (5)、城改项目

正在推进城市品质生活补短板（城中村改造）项目建设，该项目总投资 319 亿元，其中起步区总投资 39 亿元。起步区项目已通过公开招投标形式，确定了起步区项目合作方，并签订了项目起步区合作合同。

### 3、发展前景

保定市满城区城市建设投资有限责任公司积极推进注入优质资产，壮大城投资产规模，为城投实体化转型迈出坚实一步；继续推进城中村改造项目，推进城东村、北庄村、大赛村及大赛二期等棚改项目建设。为做好实体化转型工作，根据经营和发展需要，将围绕基础设施建设、房地产开发等业务板块，合理规划科学运营，为促进公司实体化转型打下坚实的基础，以并入市国控集团公司为契机，争取更多优质资产注入，逐步壮大城投公司资产，为 AA 评级做准备，增加融资能力。

#### （八）主要关联企业情况

根据保定市满城区城市建设投资有限责任公司提供明细表，截至报告日保定市满城区城市建设投资有限责任公司主要关联企业情况如下

序号	类别	企业名称	法定代表人	注册资本	成立日期	持股比例



1	母公司	保定市国控资产运营有限公司	杨洪涛	83650 万元	2013/11/1	100%
2	子公司	保定市满城区城乡发展有限责任公司	要艳萌	10000	2017 年 4 月 20 日	100%
3	子公司	保定市满城区城投物业管理有限公司	冉春宏	1000	2017 年 8 月 18 日	100%
4	子公司	保定市大册营水处理有限责任公司	苑小军	200	2008 年 12 月 16 日	100%
5	子公司	保定市润城新型建材科技有限公司	李红涛	10000	2019 年 4 月 19 日	15%

#### 四、其他事项说明

本次调查数据依据保定市满城区城市建设投资有限责任公司提供的审计报告、企业信用报告等有关资料，相关资料数据真实性、完整性、有效性由保定市满城区城市建设投资有限责任公司负责。

本报告仅供考察保定市满城区城市建设投资有限责任公司企业财务状况及运营状况行为涉及的治理结构、主营业务、盈利能力、资产负债状况、信用状况、发展前景等综合状况使用，因使用不当的责任与执行审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

保定领盛会计师事务所（普通合伙）

中国\*保定



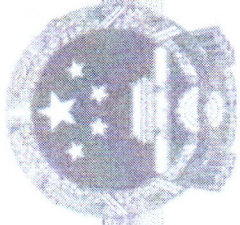
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023 年 6 月 9 日



# 营业执照

统一社会信用代码

91130606MA0FUAYLX8



扫描二维码登陆“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号: 1 - 1 (副本)

名称 保定领盛会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 孔祥园

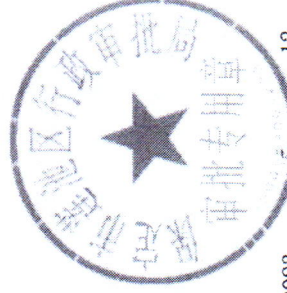
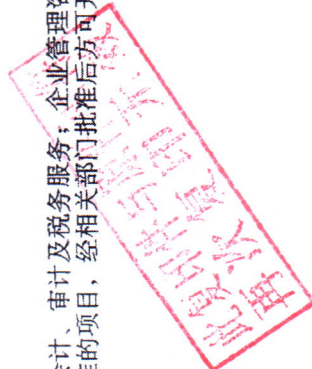


出资额 伍拾万元整

成立日期 2020年12月09日

主要经营场所 河北省保定市莲池区东金庄乡七一东路1588号东湖金融中心1号楼2109室

经营范围 商务代理代办服务; 会计、审计及税务服务; 企业管理咨询  
服务。(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)



登记机关

2023 年 12 月 日

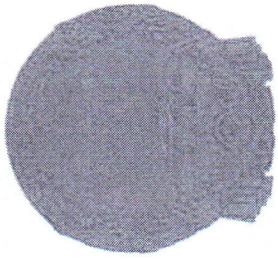
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



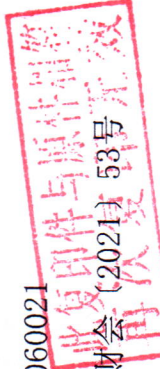


会计师事务所

执业证书

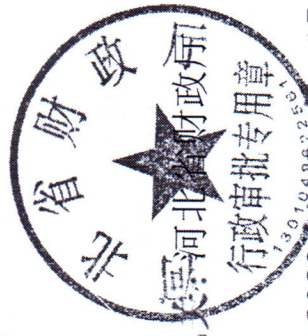


名称：保定领盛会计师事务所（普通合伙）  
 首席合伙人：孔祥园  
 主任会计师：  
 经营场所：河北省保定市莲池区东金庄乡七一东路1588号东湖金融中心1号楼2109室  
 组织形式：普通合伙  
 执业证书编号：13060021  
 批准执业文号：冀财会〔2021〕53号  
 批准执业日期：2021年11月8日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：河北省财政厅

行政审批专用章

2023年6月17日



中华人民共和国财政部制

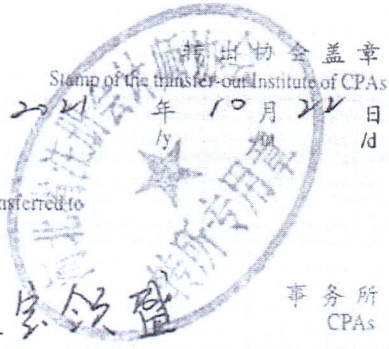


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

保定永振

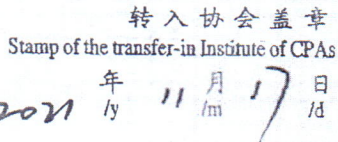
事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

保定领盛

事务所  
CPAs



姓名 Full name	孔祥园
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1977-10-30
工作单位 Working unit	保定永振会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	[REDACTED]



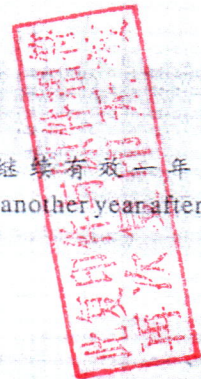
证书编号: 130600020002  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 11 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate has passed inspection and is valid for another year after.





同意转入 侯兴兰 信  
2021.10.22 注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。

同意转入 侯兴兰 信  
2021.11.17 NOTES

- 1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

侯兴兰 女 1979-07-12  
北京正和信会计师事务所有限责任公司保定分所  
姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.



保定领照



2021  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

此复印件再次有效

证书编号: 110000052200  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012年 5月 18日  
Date of Issuance

