

2018年杭州良渚文化城集团有限公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书



杭州良渚文化城集团有限公司

主承销商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇一八年八月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18良渚停车场专项债”）。

(二) 发行总额：不超过（含）人民币15亿元。

(三) 债券期限：7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家

法律、法规另有规定的除外)公开发行为和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

(七)发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八)债券担保:本期债券无担保。

(九)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体长期信用等级为 AA+级,本期债券的信用等级为 AA+级。

目 录

| | |
|-------------------------|-----|
| 释义..... | 5 |
| 第一条 债券发行依据 | 7 |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 | 8 |
| 第三条 发行概要 | 13 |
| 第四条 认购与托管 | 16 |
| 第五条 债券发行网点 | 18 |
| 第六条 认购人承诺 | 19 |
| 第七条 债券本息兑付办法 | 21 |
| 第八条 发行人基本情况 | 22 |
| 第九条 发行人业务情况 | 42 |
| 第十条 发行人财务情况 | 63 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 | 157 |
| 第十二条 募集资金用途 | 158 |
| 第十三条 偿债保障措施 | 182 |
| 第十四条 投资人保护条款 | 190 |
| 第十五条 风险揭示 | 197 |
| 第十六条 信用评级 | 205 |
| 第十七条 律师事务所出具的法律意见 | 208 |
| 第十八条 其他应说明事项 | 209 |
| 第十九条 备查文件 | 210 |

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指杭州良渚文化城集团有限公司。

本期债券：指2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券。

本次发行：指本期债券的发行。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

主承销商/债权代理人：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》：指《2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017年杭州良渚文化城集团有限

公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指《2017杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

债券持有人：指2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。

账户监管人：指杭州银行股份有限公司余杭良渚支行。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：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省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕118号文件批准公开发行人。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会审核批准，并出具了浙发改财金〔2017〕987号转报文。

本期债券发行的相关议案已于2017年7月28日由发行人董事会审议通过，2017年8月17日发行人股东出具《关于同意发行2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券的批复》（余财国资〔2017〕74号），同意发行人发行城市停车场建设专项债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：杭州良渚文化城集团有限公司

住所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号

法定代表人：王建立

联系人：唐欢

联系地址：浙江省杭州市余杭区通运街 376 号 8721 室

联系电话：0571-89167192

传真：0571-88778358

邮政编码：311113

二、承销团

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心
201,501,502,1103,1601-1615,1701-1716 室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊

联系地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

联系电话：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

（二）分销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：孙金城

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-86451000

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：王蕊淼

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

联系电话：0571-87003135

传真：0571-87903239

邮政编码：310020

3、东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻
深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

联系人：陈海遥

联系地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号 7 号楼 3 楼

联系电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

邮政编码：200135

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733、88170745

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：李亚军

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 4 层

联系电话：0573-82627531

传真：0573-82627279

邮政编码：314000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：陈恭

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、发行人律师：浙江腾智律师事务所

住所：杭州市余杭塘路803号冠苑双子座A楼4层

负责人：胡东迁

联系人：来晶晶

联系地址：杭州市余杭塘路803号冠苑双子座A楼4层

联系电话：0571-88965855

传真：0571-88965881

邮政编码：310012

八、账户监管人：杭州银行股份有限公司余杭良渚支行

营业场所：杭州市余杭区良渚镇逸盛路153-155号

负责人：马顺方

联系人：吴旻旻

联系地址：杭州市余杭区良渚镇逸盛路153-155号

联系电话：0571-89016193

传真：0571-57889267

邮政编码：311199

九、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心
201,501,502,1103,1601-1615,1701-1716 室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊

联系地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

联系电话：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

第三条 发行概要

一、**发行人：**杭州良渚文化城集团有限公司。

二、**债券名称：**2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18良渚停车场专项债”）。

三、**发行总额：**不超过（含）人民币15亿元。

四、**债券期限：**7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法

律、法规另有规定的除外)公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

九、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载;在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、发行期限：4 个工作日，自发行首日起至 2018 年 8 月 28 日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2018 年 8 月 22 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2018 年 8 月 23 日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 8 月 23 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2018 年 8 月 23 日至 2025 年 8 月 22 日止。

十六、付息日：2019 年至 2025 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十七、兑付日：2021 年至 2025 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办

理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。

二十三、债权代理人：财通证券股份有限公司。

二十四、账户监管人：杭州银行股份有限公司余杭良渚支行。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照

(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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、投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

四、本期债券的受托管理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

五、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；

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

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

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

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

(四)如债务转让同时变更抵押资产的,相关事宜须经债券持有人大会同意,并经有关主管机关审核批准;

(五)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。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2019 年至 2025 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规, 投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 23 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：杭州良渚文化城集团有限公司

住所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号

成立时间：2010 年 2 月 8 日

法定代表人：王建立

注册资本：人民币 70,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理，经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理，道路工程建设，基础设施配套建设，公共设施养护和维护；实业投资，对外投资咨询服务，土地、房屋及设备租赁。

杭州良渚文化城集团有限公司是杭州余杭区国有资产管理领导小组办公室出资设立的国有控股有限责任公司。根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015 年至 2017 年三年连审标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2018〕第 2483 号），截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,577,917.16 万元，负债总额 1,420,767.40 万元，所有者权益合计 1,157,149.76 万元，资产负债率为 55.11%。2015-2017 年，发行人分别实现营业收入 151,730.45 万元、68,277.12 万元和 194,489.75 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 64,917.40 万元、26,378.29 万元和 108,679.14 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人前身为杭州余杭良渚组团投资有限公司，是由杭州市余杭区国有资产管理办公室出资设立的国有独资公司。2010年1月25日，杭州市余杭区人民政府做出《关于同意注册成立杭州余杭良渚组团基础设施投资有限公司（暂定名）的批复》（余政发〔2010〕11号），批准由杭州市余杭区国有资产管理办公室设立杭州余杭良渚组团投资有限公司。同年2月8日，公司成立，陆春良出任法定代表人，住所为“杭州市余杭区良渚镇逸盛路162号”，经营范围包括“实业投资；在良渚组团范围内的基础设施建设，公共设施养护和维护，资产经营；对外投资咨询服务；在授权范围内的国有资产经营管理。”根据杭州天辰会计师事务所于2010年2月8日出具的《验资报告》（杭州天辰验字〔2010〕第0100号），发行人设立时的注册资本为人民币10,000万元，实收资本人民币10,000万元。

（二）发行人历次变更工商登记情况

1. 2010年11月变更经营范围

2010年11月1日，发行人股东杭州市余杭区国有资产管理办公室出具《杭州余杭良渚组团投资有限公司股东决定》，决定变更公司经营范围为“实业投资；道路工程建设，基础设施配套建设，公共设施养护和维护，资产经营；对外投资咨询服务；在授权范围内的国有资产经营管理。许可经营项目：在良渚组团范围内的农村新区建设、农民多高层公寓建设。”2010年11月4日，发行人就上述变更完成登记。

2. 2010年12月变更注册资本

2010年11月18日，发行人股东杭州市余杭区国有资产管理办公室出具《杭州余杭良渚组团投资有限公司股东决定》，将发行人的注册资本由人民币10,000万元增加至人民币20,000万元，增资方式为公积金转增股本。2010年11月29日，杭州市余杭区人民政府出具《杭州市余杭区人民政府办公室公文处理简复单》（余政办简复〔2010〕第825号），批准上述增资。同年12月6日，发行人就上述变更完成登记，变更后发行人的注册资本为人民币20,000万元，实收资本人民币20,000万元。

杭州永信会计师事务所对本次出资进行审验，并于2010年11月19日出具《杭州余杭良渚组团投资有限公司验资报告》（杭永会验〔2010〕195号），该次出资额10,000万元系以2010年4月杭州市余杭区国有资产管理办公室划拨至发行人的采矿所有权形成的资本公积转增。

3. 2012年9月变更法定代表人、董事、监事及住所

2012年8月1日，发行人股东杭州市余杭区国有资产管理办公室出具《股东决定》，修改发行人章程中有关董事会、监事会设置的内容，并授权杭州市良渚组团管理委员会、杭州农副产品物流中心管理委员会委派发行人相关董事及监事。2012年8月31日，杭州市良渚组团管理委员会、杭州农副产品物流中心管理委员会发布《关于调整委派杭州余杭良渚组团投资有限公司、杭州农副物流集团有限公司董事会、监事会组成人员及丁琳等同志任职的通知》（良组团管〔2012〕13号），由丁琳担任发行人法定代表人、董事长，陈佩卿等担任董事，孙赞等任监事会成员。

2012年9月25日，发行人就上述变更完成登记，并变更住所为“杭州市余杭区良渚街道逸盛路162号”。

4. 2013年4月变更股东名称、注册资本、公司类型、住所及经营范围

根据2012年3月21日中国共产党杭州市余杭区委员会与杭州市余杭区人民政府联合印发的《关于印发杭州市余杭区人民政府机构改革实施意见的通知》（区委〔2012〕25号）及同年11月26日杭州市余杭区人民政府办公室文件《关于成立余杭区国有资产管理领导小组办公室的通知》（余政办〔2012〕288号），原余杭区国有资产管理办公室不再保留，并成立余杭区国有资产管理领导小组，下设余杭区国有资产管理领导小组办公室。发行人股东名称相应变更为“余杭区国有资产管理领导小组办公室”。

2013年4月16日，杭州市余杭区财政局做出《关于同意杭州余杭良渚组团投资有限公司增资的批复》（余财国资〔2013〕37号），将发行人的注册资本由人民币20,000万元增加至人民币80,000万元，增资来源为良渚组团土地出让金收入。根据杭州东欣会计师事务所于2013年4月22日出具的《验资报告》（杭州东欣验字〔2013〕第044号），发行人在2013年4月22日前收到新增注册资本人民币50,000万元，发行人实收资本增加至人民币70,000万元。

同时，公司类型由“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（国有控股）”。发行人住所变更为“杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号”。经营范围由“在授权范围内的国有资产经营管理”变更为“区政府授权范围内的国有资产经营管理”，并增加“经区政府授权从事良渚组团范围内的土地开发与整理”及“土地、房屋及设备租赁”。

2013年4月24日，发行人就上述情况办理了变更登记，变更后发行人注册资本增加至人民币80,000万元，实收资本增加至人民币70,000万元。

5. 2013年6月变更实收资本

2013年6月4日，杭州东欣会计师事务所出具《验资报告》（杭州东欣验字〔2013〕第063号），确认截至2013年6月4日，发行人收到余杭区国有资产管理领导小组办公室缴纳的新增出资人民币10,000万元。2013年6月7日，发行人完成变更登记，变更后实收资本为人民币80,000万元。

6. 2013年11月变更注册资本、实收资本

2013年9月10日，杭州市余杭区财政局做出《关于同意划拨资产的批复》（余财国资〔2013〕88号），同意将2010年划拨给发行人管理的9宗原獐山石矿国有矿山土地资产，按原评估价值划拨给杭州仁和先进制造业投资有限公司管理，并相应减少发行人注册资本人民币10,000万元。

同月18日，余杭区国有资产管理领导小组办公室出具《杭州余杭良渚组团投资有限公司股东决定——关于同意减少注册资本的决定》，同意减少发行人注册资本人民币10,000万元。

杭州和然会计师事务所于2013年11月12日出具《验资报告》（杭和验〔2013〕375号），确认截至2013年11月5日止，发行人减少注册资本人民币10,000万元，变更后的注册资本及实收资本均为人民币70,000万元。

2013年11月19日，发行人就上述变更完成登记。

7. 2016年7月变更公司名称及法定代表人、董事、监事

2016年1月25日，杭州市余杭区财政局印发《关于同意杭州余杭良渚组团投资有限公司更名的批复》（余财国资〔2016〕4号），同意将发行人名称由“杭州余杭良渚组团投资有限公司”变更为“杭州良渚文化城投资有限公司”。2016年7月21日，发行人股东余杭区国有资产管理领导小组办公室出具《股东决议》，同意上述变更。

根据2016年7月21日余杭区国有资产管理领导小组办公室做出的《杭州良渚文化城投资有限公司股东委派董事（执行董事）、监事的决定》，以及杭州良渚文化城投资有限公司董事会《董事会决议》、杭州良渚文化城投资有限公司《职工代表大会决议》、杭州良渚文化城投资有限公司《监事会决议》，发行人的法定代表人、董事、监事等发生变更，由王建立担任法定代表人、董事长，高晓平等任董事，郁美丽等任监事会成员。

2016年7月26日，发行人就上述变更完成登记。杭州市余杭区市场监督管理局向发行人换发统一社会信用代码为91330110699829137T的《营业执照》。

8. 2016年11月变更公司名称及经营范围

为提高国有资产使用效率和监督力度，杭州良渚新城管理委员会（以下简称“良渚新城管委会”）于2016年7月27日提交了《关于杭州良渚新城管委会所属公司资产重组方案的请示》（杭良新管〔2016〕88号文）（以下简称“《请示》”）。根据《请示》，杭州良渚文化城投资有限公司作为母公司，组建杭州良渚文化城集团有限公司。杭州农副物流管理有限公司（原杭州农副物流集团有限公司）、杭州良渚经济发展有限公司以国有资产划拨形式并入杭州良渚文化城集团有限公司；杭州余杭运河新城建设有限公司更名为杭州良渚新城交通投资

有限公司；新成立杭州良渚新城旅游投资有限公司。2016年9月3日，杭州市余杭区人民政府办公室出具了第141号抄告单，原则同意良渚新城管委会提出上述方案。

2016年11月4日，发行人股东余杭区国有资产管理领导小组办公室出具了《杭州良渚文化城投资有限公司股东决定》，将发行人名称由“杭州良渚文化城投资有限公司”变更为“杭州良渚文化城集团有限公司”。同时，经营范围由“经区政府授权从事良渚组团范围内的土地开发与整理”变更为“经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理”。同月11日，公司完成上述变更登记。

9. 2017年7月变更公司董事

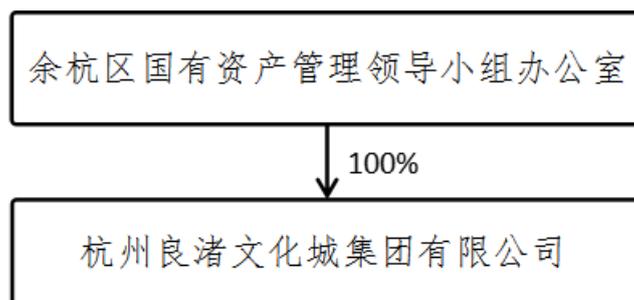
根据发行人股东余杭区国有资产管理领导小组办公室做出的《杭州良渚文化城集团有限公司股东变更董事的决定》，原公司董事会成员陈佩卿、俞夏强、周忠明不再担任董事。变更后，发行人董事会成员共5名，分别为王建立（董事长）、金建平（副董事长）、沈明锋、高晓平及徐琛。2017年7月28日，公司就上述变更完成登记。

10. 2017年12月变更公司监事

根据发行人股东余杭区国有资产管理领导小组办公室做出的《股东委派董事、监事的决定》，原公司监事会成员周美强、季媚、张伟、翁树农和郁美丽不再担任监事。变更后，发行人监事会成员共5名，分别为闻小芳（监事会主席）、包淑娴、李萍、王芳萍及黄亮。2017年12月28日，公司就上述变更完成登记。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，余杭区国有资产管理领导小组办公室持有发行人100%的股份，系发行人的唯一股东。发行人股权结构如下：



四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《杭州良渚文化城集团有限公司公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。发行人制定的《公司章程》，其内容与形式均符合《公司法》的规定；发行人组织机构健全，其设置和议事规则合法有效。

1. 股东

根据公司章程，发行人不设股东会，股东余杭区国有资产管理领导小组办公室为发行人最高权力机构，行使股东会职权。股东具有以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

(12) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

2. 董事会

公司设董事会，董事会由5人组成。其中非职工代表董事3人，职工代表董事2人。非职工代表董事由余杭区国有资产管理领导小组办公室委派，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。公司设董事长1名，由余杭区国有资产管理领导小组办公室从董事会成员中指定。董事会对股东负责。董事每届任期三年。董事任期届满，连选可以连任。董事会行使以下职权：

(1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 选举和更换董事长、副董事长。

3. 监事会

监事会共设监事5人。其中，非职工代表2人，由余杭区国有资产管理领导小组办公室委派产生；职工代表3人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届三年；任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对股东会负责。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 选举和更换监事会主席。

4. 经理层

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

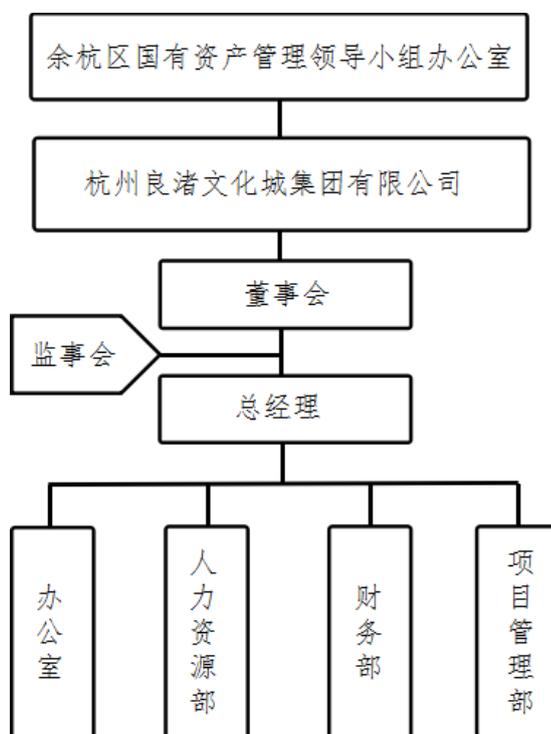
(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司内部设有办公室、人力资源部、财务部、项目管理部等四个职能部门。各部门职责明确、运转顺畅。截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构如下图所示：



1. 办公室主要工作职责：负责公司发展规划、年度工作计划及其他公司文件的起草与审核；负责公司文件资料、调研宣传工作、信息系统的管理；负责公司后勤保障；督促落实公司各项制度及董事会的相关决议。发挥综合协调与管理服务职能，促进各部门高效运转。

2. 人力资源部主要工作职责：制订并督促落实各相关劳动人事管理制度及人力资源发展战略计划；设计、运行公司绩效考核体系；

负责公司员工的招聘、任免、调配、奖惩、培训等工作；制订公司系统领导班子和干部队伍的建设规划，指导、协调各子公司的中层干部、后备干部队伍建设。保障公司人才储备，支持企业的可持续发展。

3. 财务部主要工作职责：服务、协调、指导和监督各下属企业在会计核算和财务管理方面的工作，并负责集团公司对外财务联系；开展内部审计，实施财务监督；组织实施会计核算，负责准确、全面、及时地编制各种财务报表，如实反映财务状况；加强财务管理，负责指导资金筹集、运用和各项财务管理工作；拟定和贯彻各项内部财务管理制度，检查和处理制度执行中的情况和问题；负责保管财务会计档案。

4. 项目管理部主要工作职责：负责集团公司工程建设项目年度计划的编制工作；负责工程建设项目信息管理工作；负责工程建设项目的前期手续办理、招标工作及建设中的质量、安全、进度管理，组织工程建设项目监督与检查，并牵头做好工程建设项目年度考核工作；负责相关工程建设项目预算及结算管理工作。

（三）公司独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1. 业务方面：本公司具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2. 人员方面：本公司的高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员未在实际控制人及其控制的其他

企业中兼职。本公司按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。本公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3. 资产方面：本公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4. 机构方面：本公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。本公司拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。本公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。本公司董事会是公司的决策机构，对出资者负责。本公司的总理由董事会根据出资者的意见决定聘任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。

5. 财务方面：本公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，本公司根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

五、发行人的主要子公司情况

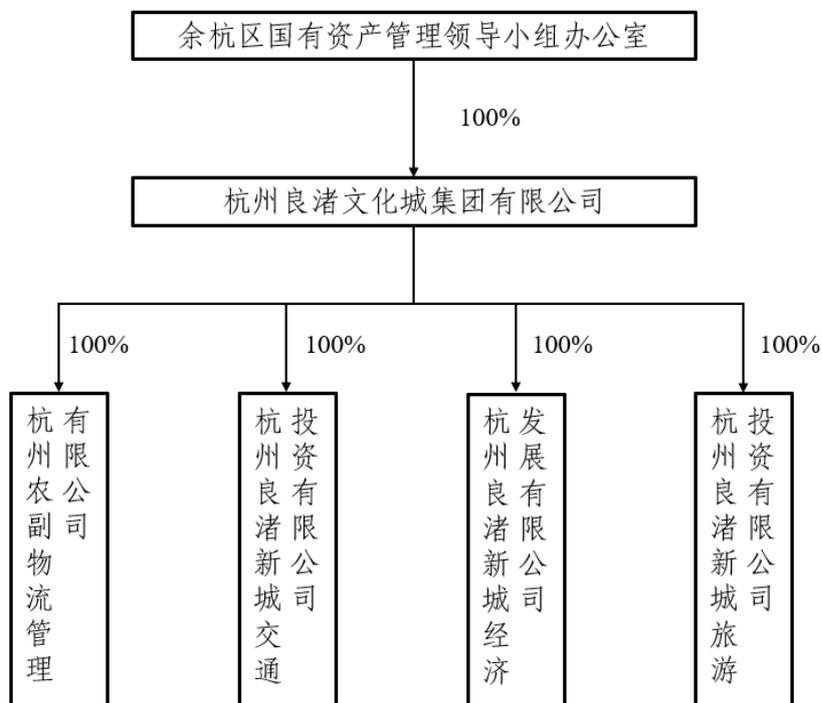
截至2017年12月31日，发行人共计4家一级子公司。各公司基本情况如下：

单位：万元，%

| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 成立日期 | 法人代表 |
|----|----------------|-----------|--------|-------------|------|
| 1 | 杭州农副物流管理有限公司 | 31,500.00 | 100.00 | 2008年4月18日 | 金建平 |
| 2 | 杭州良渚新城交通投资有限公司 | 20,000.00 | 100.00 | 2010年11月5日 | 沈明锋 |
| 3 | 杭州良渚新城经济发展有限公司 | 5,000.00 | 100.00 | 2002年10月14日 | 莫军 |
| 4 | 杭州良渚新城旅游投资有限公司 | 1,000.00 | 100.00 | 2016年10月31日 | 王毅平 |

注：发行人直接持有杭州良渚新城交通投资有限公司（以下简称“良渚交投”）55%股权，通过全资子公司杭州农副物流管理有限公司间接持有良渚交投45%股权。发行人直接或间接持有良渚交投100%股权。

截至2017年12月31日，发行人股权结构如下：



（一）杭州农副物流管理有限公司

杭州农副物流管理有限公司（以下简称“农副物流公司”）是发行人的全资子公司。农副物流公司成立于2008年4月18日，原名杭州农副物流集团有限公司，注册资本人民币31,500万元，原股东为余杭区国有资产管理领导小组办公室。

2016年9月3日，根据杭州市余杭区人民政府办公室出具的第141号抄告单对杭州良渚新城管理委员会（以下简称“良渚新城管委会”）的《关于要求对杭州良渚新城管委会下属公司进行重组的请示》（杭良新管[2016]67号文）和《关于杭州良渚新城管委会所属公司资产重组方案的请示》（杭良新管[2016]88号文）的批复，良渚新城管委会以杭州良渚文化城投资有限公司作为母公司，组建杭州良渚文化城集团有限公司，余杭区国有资产管理领导小组办公室将其持有的农副物流公司100%股权无偿划拨至发行人。同年11月23日，农副物流公司就公司名称、股东进行变更，并完成登记。变更后，农副物流公司名称为现名，股东为“杭州良渚文化城集团有限公司”。

农副物流公司主要经营范围：以授权经营的国有资产，通过控股、参股、投资开发、购并、转让、承包、租赁等形式从事资本经营业务；接受区政府委托，从事项目投资；房地产经营，市场经营管理；园区开发，物业管理；经营辖区范围内的基础设施建设、土地租赁，投资经营辖区范围内的农业生产项目；房屋租赁，农业休闲观光；农副产品（法律、行政法规禁止经营及前置审批的项目除外）销售及信息咨询服务。

截至2017年末，农副物流公司的资产总额为416,081.92万元，净资产为265,906.70万元，负债总额为150,175.22万元。2017年度，农副物流公司实现营业收入39,757.25万元，净利润9,944.37万元。

（二）杭州良渚新城交通投资有限公司

杭州良渚新城交通投资有限公司原名“杭州余杭运河新城建设有限公司”，是发行人出资设立的子公司，成立于2010年11月5日，初始注册资本人民币1,000万元。

2016年11月10日，良渚交投变更公司名称为现名。2017年5月10日，良渚交投的股东名称、注册资本发生变更。股东名称由“杭州余杭良渚组团投资有限公司”（即发行人前身）变更为“杭州良渚文化城集团有限公司”；注册资本增至人民币20,000万元。同年12月27日，良渚交投的股权结构发生变更，变更后发行人直接持有良渚交投55%股权，通过全资子公司农副物流公司间接持有良渚交投45%股权。

良渚交投主要经营范围：在良渚新城范围内的土地开发与利用；基础设施建设、经营（需前置审批的除外）及管理；市政工程施工；建筑工程施工；市政工程代建；工程项目建设管理。（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）

截至2017年末，良渚交投的资产总额为227,842.37万元，净资产为215,524.92万元，负债总额为12,317.45万元。2017年度，良渚交投实现未实现营业收入，实现净利润-4,696.73万元。

（三）杭州良渚新城经济发展有限公司

杭州良渚新城经济发展有限公司（以下简称“经济发展公司”）由发行人全资控股。经济发展公司前身为“杭州良渚经济发展有限公司”，成立于2002年10月14日，原股东为杭州市余杭区国有资产管理委员会，注册资本为人民币5,000万元。

2016年9月3日，根据杭州市余杭区人民政府办公室出具的第141号抄告单对杭州良渚新城管理委员会的《关于要求对杭州良渚新

城管委会下属公司进行重组的请示》(杭良新管[2016]67号文)和《关于杭州良渚新城城管委会所属公司资产重组方案的请示》(杭良新管[2016]88号文)的批复,组建杭州良渚文化城集团有限公司,杭州良渚经济发展有限公司以国有资产划拨形式并入发行人。2016年11月23日,经济发展公司就股东和公司名称完成相应变更登记。变更后,公司股东为“杭州良渚文化城集团有限公司”;公司名称为现名。

经济发展公司主要经营范围:良渚新城块范围内的基础设施建设,项目引进及技术开发;房屋租赁。货物进出口(法律、行政法规禁止经营的项目除外,法律、行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营)。

截至2017年末,经济发展公司的总资产为46,010.37万元,净资产为5,418.03万元,负债总额为40,592.34万元;2017年,经济发展公司未实现营业收入,实现净利润1,499.39万元。

(四) 杭州良渚新城旅游投资有限公司

杭州良渚新城旅游投资有限公司(以下简称“良渚旅投”)成立于2016年10月31日,注册资本人民币1,000万元,是发行人全资成立的子公司。

良渚旅投主要经营范围:政府性旅游项目的投资、开发建设和经营管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),土地收储与开发;园林绿化工程施工;汽车租赁服务;旅游产品加工、销售;房屋租赁;农业休闲观光;物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展的经营活

截至2017年末,良渚旅投总资产为6,432.27万元,净资产为-278.24万元,负债总额为6,710.51万元;2017年,良渚旅投未实现

营业收入，实现净利润-1,278.89万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

根据公司章程，公司设有董事会、监事会及经理层。董事会由5人组成，其中1名为董事长。监事会共设监事5人，其中设监事会主席1名。经理由董事会聘任或者解聘。董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

| 项目 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 职务 |
|--------|-----|----|----|---------|
| 董事会 | 王建立 | 男 | 47 | 董事长、总经理 |
| | 金建平 | 男 | 40 | 副董事长 |
| | 沈明锋 | 男 | 39 | 董事 |
| | 高晓平 | 男 | 31 | 董事 |
| | 徐琛 | 男 | 32 | 董事 |
| 监事会 | 闻小芳 | 女 | 36 | 监事会主席 |
| | 黄亮 | 女 | 38 | 监事 |
| | 李萍 | 女 | 35 | 监事 |
| | 包淑娴 | 女 | 34 | 监事 |
| | 王芳萍 | 女 | 30 | 监事 |
| 高级管理人员 | 王建立 | 男 | 47 | 董事长、总经理 |

（一）董事会成员

王建立，男，1971年12月生，大专学历。现任杭州良渚文化城集团有限公司董事长兼总经理。1989年3月起工作，历任良渚镇人民政府税务征收组工作人员，良渚镇人民政府村镇建设办工作人员，良渚街道项目管理办公室副主任，杭州余杭良渚街道集体资产经营有限公司总经理，杭州余杭良渚街道集体资产经营有限公司董事长兼总经理。

金建平，男，1978年1月生，大专学历。现任杭州良渚文化城集团公司副董事长。1994年7月起工作，历任杭州电视机二厂工作八工段班长，新疆服役下士，杭州电视机二厂工作显示器车间班长，良渚派出所工作职员，杭州农副产品物流中心管委会联防大队队长，杭州农副产品物流中心管委会综合治理科副科长，杭州农副产品发展

有限公司副总经理(良渚组团、农副物流中心管委会市场管理处借用),杭州农副产品发展有限公司副总经理(良渚新城、良渚街道市场管理处借用)。

沈明锋,男,1979年10月生,本科学历。现任杭州良渚文化城集团有限公司董事兼杭州良渚新城交通投资有限公司总经理。2001年9月起工作,历任良渚街道城建投资有限公司部门经理、副总经理。

高晓平,男,1987年4月生,本科学历。现任杭州良渚文化城集团有限公司董事兼杭州良渚交通投资有限公司副总经理。曾任职于余杭建筑设计院有限公司一分院建筑设计,杭州良渚城建投资有限公司,余杭区良渚街道办事处项目管理办,余杭区良渚街道办事处城建城管和环境保护科,杭州良渚新城、良渚街道城市建设处。

徐琛,男,1986年12月生,本科学历。现任杭州良渚文化城集团有限公司董事兼杭州良渚新城城建投资有限公司总经理。2008年3月起工作,曾就职于杭州余杭西溪湿地经营管理有限公司,曾任杭州余杭良渚组团投资有限公司工程主管、杭州余杭运河新城建设有限公司副总经理。

(二) 监事会成员

闻小芳,女,1982年11月生。现任杭州良渚文化城集团有限公司监事会主席。历任良渚街道财政统计科会计;良渚街道农民多层公寓建管中心会计;杭州良渚新城、良渚街道农民多(高)层公寓建设管理中心会计。

黄亮,女,1980年3月生。现任杭州良渚文化城集团有限公司监事。历任杭州友邦焊锡材料有限公司会计;杭州良渚经济发展有限公司财务;杭州良渚新城、良渚街道征迁安置处会计;杭州良渚新城、良渚街道办事处计财审计处出纳。

李萍，女，1983年8月生。现任杭州良渚文化城集团有限公司监事。历任杭州凯雅服饰有限公司出纳、会计助理；杭州农副产品物流中心码头铁路物流有限公司出纳、会计助理；杭州农副物流加油站有限公司会计；杭州良渚新城、良渚街道办事处计财审计处会计。

包淑娴，女，1984年6月生。现任杭州良渚文化城集团有限公司监事。历任浙江南都电源动力股份有限公司财务；杭州农副物流集团有限公司财务；杭州良渚新城、良渚街道办事处计财审计处会计。

王芳萍，女，1988年1月生。现任杭州良渚文化城集团有限公司监事。历任杭州逸盛物业管理有限公司会计；杭州余杭运河新城建设有限公司会计。

（三）高级管理人员

王建立，男，发行人总经理，详见董事会成员介绍。

（四）发行人董事、监事和高级管理人员在政府机构的任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员中，不存在公务员兼职情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

第九条 发行人业务情况

发行人是经余杭区人民政府、杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室批准，为实施余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，加快良渚新城建设而设立的国有企业。发行人作为杭州良渚新城管理委员会（以下简称“良渚新城管委会”）下属的唯一区级平台，承担着良渚新城区域内土地一级开发和基础配套设施建设等职能。

一、发行人主营业务情况

2015-2017年，发行人营业总收入分别为151,730.45万元、68,277.12万元和194,489.75万元，其中主营业务收入分别为150,544.88万元、67,366.38万元和193,527.04万元，分别占营业总收入的99.22%、98.67%和99.51%。报告期内，发行人主营业务涵盖土地一级开发业务、成品油销售业务及农副物流业务等三大板块，各主营业务板块收入及占比情况如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2017年度 | | 2016年度 | | 2015年度 | |
|----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地一级开发 | 154,732.50 | 79.95 | 35,243.10 | 52.32 | 113,091.30 | 75.12 |
| 成品油销售 | 31,963.31 | 16.52 | 24,096.09 | 35.77 | 25,767.25 | 17.12 |
| 农副物流 | 5,685.70 | 2.94 | 8,000.67 | 11.88 | 8,508.20 | 5.65 |
| 其他 | 1,145.53 | 0.59 | 26.52 | 0.03 | 3,178.13 | 2.11 |
| 其中：房地产销售 | 1,119.12 | 0.58 | - | - | 3,079.55 | 2.05 |
| 合计 | 193,527.04 | 100.00 | 67,366.38 | 100.00 | 150,544.88 | 100.00 |

发行人2017年三大板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

| 业务板块 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|------------|-----------|------------|-------|
| 土地一级开发 | 154,732.50 | 54,441.85 | 100,290.65 | 64.82 |
| 成品油销售 | 31,963.31 | 28,656.86 | 3,306.45 | 10.34 |
| 农副物流 | 5,685.70 | 3,762.46 | 1,923.24 | 33.83 |

发行人 2016 年三大板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

| 业务板块 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 土地一级开发 | 35,243.10 | 18,392.46 | 16,850.64 | 47.81 |
| 成品油销售 | 24,096.09 | 21,414.10 | 2,681.99 | 11.13 |
| 农副物流 | 8,000.67 | 4,967.37 | 3,033.30 | 37.91 |

发行人 2015 年三大板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

| 业务板块 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利润 | 毛利率 |
|--------|------------|-----------|-----------|-------|
| 土地一级开发 | 113,091.30 | 43,039.62 | 70,051.68 | 61.94 |
| 成品油销售 | 25,767.25 | 23,706.04 | 2,061.21 | 8.00 |
| 农副物流 | 8,508.19 | 7,011.33 | 1,496.86 | 17.59 |

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地一级开发业务

1. 业务模式

发行人为余杭区政府授权的良渚新城范围内土地一级开发整理主体，其土地一级开发业务主要由母公司负责运营。余杭区政府每年对发行人下达土地开发计划，并由发行人负责前期的土地开发整理并用自有资金垫付成本，待土地形成可出售状态后，由余杭区国土局进行挂牌出让，土地出让金收入统一缴纳到余杭区国土局，再统一划入余杭区财政局，余杭区财政局再按余杭区人民政府相关文件规定的比例经由良渚新城管委会返还给发行人。土地出让金收入分配方式如下所示：

根据《杭州市余杭区人民政府办公室关于调整和完善土地出让金收入分配办法的补充通知》（余政办〔2015〕124号）文件，良渚新城经营性用地扣除相关税费及中央、省规定政府专项提存后，属于绕城高速公路以内 26 平方公里范围内的土地出让金收入，区本级与公司按收入总额的 30%:70%分配，其他范围的土地出让金收入，对于新增建设用地区本级与公司按收入总额的 50%:50%分配，对于存量

建设用地区本级与公司按收入总额的 20%:80%分配；工业用地出让金收入扣除规费及中央、省规定政府专项提存后全额返还。

收入确认方面，在区分地块性质的情况下，经营性用地按照土地出让金的 30%（不扣除相关税费等）、工业用地按出让合同的出让金金额确认为土地开发收入，其余部分扣除相关税费后作为下期土地开发的投入。发行人每年根据当年确认收入对应地块面积结转相应的土地整理成本。

2. 业务经营情况

2015-2017 年，发行人分别实现土地出让收入 113,091.30 万元、35,243.10 万元和 154,732.50 万元。2016 年土地出让收入较低，主要系 2016 年上半年土地出让市场行情不佳，公司减缓土地出让的速度和面积，从而使得 2016 年的土地出让业务集中在下半年成交；同时，按照财务口径，公司以实际交地时间确认收入，较成交时间有一定的滞后性。报告期内，公司分别完成土地开发 2,119 亩、1,686 亩和 3,077 亩，平均土地开发成本分别为 73.62 万元/亩、135.27 万元/亩和 184.28 万元/亩。2015 年的土地开发成本较低，主要系当年良渚新城管委会体制调整，一部分征迁支出由良渚街道办事处代为支付。土地出让方面，2015-2017 年，经公司开发完成后出让的土地分别为 454.85 亩、175.52 亩和 295.43 亩，平均出让单价分别为 828.78 万元/亩、669.31 万元/亩和 1,745.85 万元/亩。

单位：亩，万元/亩，万元

| 项目名称 | 2017 年 | 2016 年 | 2015 年 |
|----------|--------------|------------|------------|
| 土地开发面积 | 3,077 | 1,686 | 2,119 |
| 平均土地开发成本 | 184.28 | 135.27 | 73.62 |
| 土地开发总成本 | 567,029.56 | 228,065.22 | 156,000.78 |
| 土地出让宗数 | 6 | 3 | 7 |
| 土地出让面积 | 516.30 | 333.91 | 281.81 |
| 平均出让单价 | 1,969.01 | 1,138.22 | 620.35 |
| 土地成交总额 | 1,016,593.00 | 380,063.04 | 174,820.83 |

| 项目名称 | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
|--------|------------|-----------|------------|
| 土地开发收入 | 154,732.50 | 35,243.10 | 113,091.30 |

注：表内土地开发总成本指当年公司完成土地开发对应的成本，不是根据当年获得收入情况实际结转的成本。

截至2017年末，发行人前五大土地一级开发项目地块分别为绕城高速内做地区块、北部新城做地区块、运河新城项目、梦栖小镇做地区块和勾庄做地区块，计划投资总额为万元，累计已投入737,026.92万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 已投资 | 已确认收入 | 已回款金额 |
|-----------|--------------|------------|------------|------------|
| 绕城高速内做地区块 | 400,000.00 | 374,160.26 | 267,584.40 | 267,584.40 |
| 北部新城做地区块 | 370,000.00 | 157,583.73 | - | - |
| 运河新城项目 | 300,000.00 | 186,398.98 | 35,202.00 | 35,202.00 |
| 梦栖小镇做地区块 | 250,000.00 | 10,966.86 | - | - |
| 勾庄做地区块 | 250,000.00 | 7,917.09 | 30,017.10 | 30,017.10 |
| 合计 | 1,570,000.00 | 737,026.92 | 332,803.50 | 332,803.50 |

随着良渚新城城市化进程的推进，凭借发行人在良渚新城范围内土地开发整理业务的垄断性，其土地一级开发业务未来将具有极大的发展潜力。

（二）成品油销售业务

1. 业务模式

发行人的成品油销售业务由下属二级子公司杭州农副物流加油站有限公司负责运营。公司主要以外包的形式运营成品油销售业务，每日采购油品，按月确认销售收入。发行人的成品油供应商为中国石化销售有限公司浙江石油分公司（以下简称“中石化销售浙江分公司”），公司每年与中石化销售浙江分公司签订一次采购合同，按市场情况确定采购价格。定价方面，公司的成品油销售价格依据国家发改委公布的价格确定。

2. 业务经营情况

发行人的成品油销售业务为发行人贡献了较为稳定的收入来源。截至2017年末，公司拥有加油站2座，罐区储油量430吨，分别位于南庄兜高速公路收费站两侧。2015-2017年，公司分别销售成品油3.37万吨、3.24万吨和4.97万吨，平局销售价格分别为7,637元/吨、7,443元/吨和6,430元/吨，分别实现毛利率8.00%、11.13%和10.34%。2015年，公司的成品油销售业务由自身经营，管理成本和中间费用较高，毛利润相对较低；2016年起，公司委托中石化销售浙江分公司经营其成品油销售业务，通过分成的形式获取收益，故毛利率相对较高。

（三）农副物流业务模式和经营情况

发行人的农副物流业务由一级子公司杭州农副物流管理有限公司负责运营。公司的农副物流业务主要包括农副产品销售，以及为保障杭州农副产品物流中心正常运营提供的一些管理类、服务类业务，如租赁业务、中转业务、仓储业务和物业管理业务。良渚新城的杭州农副产品物流中心是华东最大的农副物流中心和浙江省首批现代服务业集聚示范区之一。

2015-2017年，发行人分别实现农副产品物流业务收入8,508.20万元、8,000.67万元和5,685.70万元，分别占主营业务收入的比例为5.65%、11.88%和2.94%。报告期内，公司的农副产品物流业务收入以农副产品销售业务和租赁业务为主。2017年，公司分别实现农副产品销售收入2,721.49万元和租赁业务收入2,251.87万元，两者收入合计占农副物流业务收入的87.47%。发行人报告期内的农副物流业务收入情况如下表所示：

单位：万元

| 项目名称 | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 农副产品销售业务 | 2,721.49 | 4,374.94 | 4,698.17 |
| 租赁业务 | 2,251.87 | 2,744.82 | 2,717.64 |
| 中转业务 | 523.76 | 409.13 | 525.58 |
| 仓储租金业务 | 12.57 | 323.34 | 373.29 |
| 物业管理业务 | 176.02 | 148.44 | 193.52 |
| 合计 | 5,685.70 | 8,000.67 | 8,508.20 |

发行人的农副产品销售业务由三级子公司杭州农副产品物流网络科技有限公司运营，主要销售的农副产品种类包含蔬菜、肉类、家禽、蛋类、水产、调味品等。公司农产品销售业务的流程为客户在公司自有网站下订单，供应商根据下单情况备货，隔日清晨公司物流部门进行配货后由自有车队进行运输送货上门，配送完成后即确认收入。发行人农副产品销售定价以市场行情定价为主，还包括双方议价、供应商竞价以及客户确定统一价共4种定价模式。2017年，发行人农副产品销售业务收入下降较多，主要系公司于当年度出售了杭州农副产品物流网络科技有限公司，发行人自2017年9月30日后失去对该公司及相关业务的控制权所致。自2017年10月起，杭州农副产品物流网络科技有限公司不再纳入发行人合并财务报表范围。

发行人的租赁业务由二级子公司杭州农副产品发展有限公司运营，公司持有的可供出租不动产包括商业街和亿丰时代大厦，合计可出租面积7.74万平方米。租金主要通过公开招投标确定，单独招租，无统一的租金标准，主要租户为杭州农副产品物流中心管理委员会、个人客户、杭州逸程假日酒店管理有限公司和杭州海逸餐饮管理有限公司等。

总体来看，发行人报告期内的农副产品物流业务主要围绕杭州农副产品物流中心提供一些农副产品销售、租赁、仓储等业务，每年为公司提供较为稳定的收入。

（四）其他业务

报告期内，发行人除上述业务外，还经营房地产销售业务。发行人的房地产销售业务分为商品房销售和拆迁安置房销售两部分。2015年，公司房地产销售收入全部来源于商品房销售，即杭州逸居城小区项目（以下简称“逸居城项目”）的销售收入 3,079.55 万元。逸居城项目已于 2015 年完工，截至 2015 年末已销售 2,282 套，尚余 238 套未销售。自 2016 年起，发行人根据良渚新城管委会统一规划，将逸居城小区剩余的 238 套商品房转为拆迁安置房，待后续统一安排，当年度未出售上述安置房。2017 年度，发行人通过出售上述安置房中的 13 套实现房地产销售收入 1,119.12 万元。

发行人拆迁安置房项目的建设工程采用公开招标模式，拆迁安置房的销售价格经物价监审后由区政府最终确定。截至 2017 年末，发行人除逸居城 225 套待销售外，其余拆迁安置房项目均处在建设阶段。

（五）发行人发展规划

未来几年，随着余杭区“十三五规划”的持续推进落实，良渚新城的经济与社会发展迎来重大机遇。发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发和基础设施建设主体，将紧紧围绕杭州打造别样精彩世界名城、余杭争做全省榜样的目标，树立产业为王、环境为王两大意识，积极承接良渚新城的土地开发整理和基础设施建设的各项任务，不断提升公司实力。同时，发行人将继续经营成品油销售和农副物流业务，为公司提供稳定的收入。此外，发行人还将继续拓展业务范围，构建多元化融资渠道，提升自身盈利能力，不断提高企业规模和效益，实现自我发展、自主经营，完善市场化运作模式。发行人将在不断推动良渚新城经济社会加速发展的同时逐步成长为具备核心竞争力的现代化综合性集团。

三、发行人所在行业情况

(一) 发行人所在行业的现状及前景

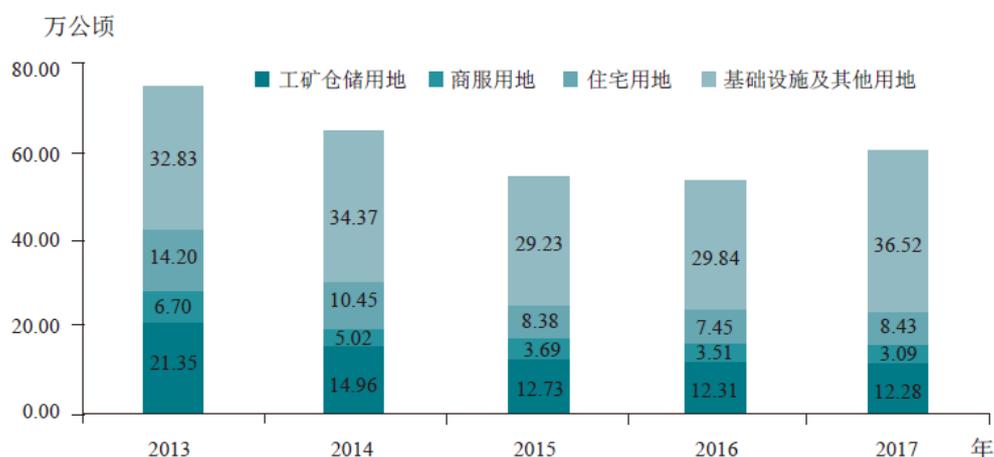
1. 土地一级开发行业

(1) 我国土地一级开发行业现状及前景

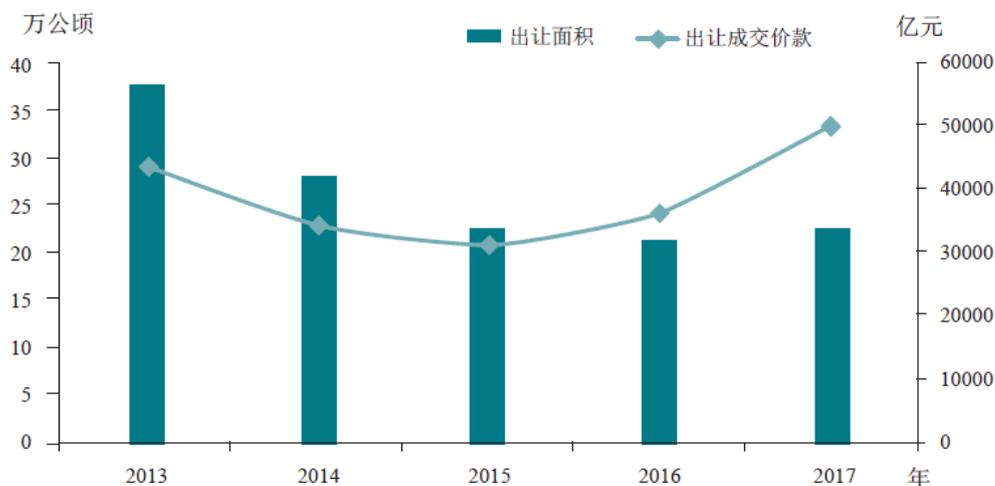
土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行相应的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，进而达到建设条件和出让标准的土地开发行为。土地开发整理企业最终通过土地使用权的转让或者出租，获取一定的经济收益。

目前，土地一级开发行业市场开放程度较低，具有较高的垄断性，且受国家政策和国民经济发展状况的影响较为显著。2017年，根据自然资源部发布的《2017中国土地矿产海洋资源统计公报》，国有建设用地供应60.31万公顷，同比增长13.5%。其中，工矿仓储用地12.28万公顷，同比下降0.2%；商服用地3.09万公顷，同比下降12.0%；住宅用地8.43万公顷，同比增长13.2%；基础设施及其他用地36.52万公顷，同比增长22.4%。

2013-2017年国有建设用地供应情况



2013-2017年国有建设用地出让面积和成交价款情况



数据来源：《2017中国土地矿产海洋资源统计公报》

2015-2017年，根据的《中华人民共和国国民经济和社会发展统计公报》显示，我国常住人口城镇化率分别为56.10%、57.35%和58.52%，处于稳定上升的趋势。城镇化建设和发展的进一步加快，将对土地开发整理行业产生积极的带动作用。

随着我国经济的快速发展、城镇化进程的逐步加快、工业化水平的不断提升、改善居住环境的要求日益增加，对工业和民用建筑用地将产生更大的需求。预计未来5-10年，我国城市土地需求将继续保持旺盛状态，其价格将维持稳步上升的趋势，土地开发整理行业也将获得良好的前景和较为广阔的发展空间。

(2) 余杭区土地一级开发行业现状及前景

随着经济社会的快速发展和城市建设的迅猛推进，余杭区对建设用地需求十分旺盛。2013-2017年，余杭区建设用地供应总量达3,855.59公顷，其中商服用地282.84公顷，占比7.34%；工矿仓储用地668.85公顷，占比17.35%；住宅用地1,005.80公顷，占比26.09%；公共管理与公共服务用地696.57公顷，占比18.07%；交通运输用地1,052.46公顷，占比27.30%；水域及水利设施用地126.46公顷，占

比 3.28%；特殊用地 22.61 公顷，占比 0.59%。

杭州市余杭区 2013-2017 年建设用地供应情况表

单位：公顷

| 年份 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 合计 |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 商服用地 | 67.89 | 89.91 | 43.98 | 40.64 | 40.42 | 282.84 |
| 工矿仓储用地 | 209.54 | 162.92 | 84.92 | 57.61 | 153.86 | 668.85 |
| 住宅用地 | 324.81 | 209.36 | 158.20 | 162.98 | 150.45 | 1,005.80 |
| 公共管理与公共服务用地 | 242.03 | 79.50 | 123.75 | 189.48 | 61.81 | 696.57 |
| 交通运输用地 | 156.93 | 121.12 | 158.03 | 162.30 | 454.08 | 1,052.46 |
| 水域及水利设施用地 | 11.40 | 0.00 | 12.94 | 9.55 | 92.57 | 126.46 |
| 特殊用地 | 0.00 | 0.00 | 21.06 | 0.88 | 0.67 | 22.61 |
| 建设用地供应量 | 1,012.6 | 662.81 | 602.88 | 623.44 | 953.86 | 3,855.59 |

数据来源：杭州市余杭区人民政府

2018 年，余杭区国有建设用地供应总量预计在 2,642.79 公顷左右，其中新增建设用地预计在 322.08 公顷左右，占预计建设用地供应总量的 12.19%；余杭区城镇范围内批而未供土地 2,102.26 公顷，占比 79.55%；盘活存量建设用地 218.45 公顷，占供应总量的 8.27%。未来，根据《杭州市余杭区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，余杭区将进一步提升城市化率，强化基础设施配套，对土地供给的需求将进一步上升。

2. 成品油销售行业

(1) 我国成品油销售行业现状及前景

成品油销售是指对成品油进行采购并销售以获得收入的经营活
动。成品油是经过原油的生产加工而成，可分为石油燃料、石油溶剂
与化工原料、润滑剂、石蜡、石油沥青、石油焦 6 类。其中，石油燃
料的产量最大，约占总产量的 90%；各种润滑剂品种最多，产量约占
5%。

我国成品油销售主要包括批发和零售两大市场。成品油批发环节，
由成品油批发企业从炼厂买入成品油，再销售给零售企业；成品油零

售则主要通过加油站等零售网点向社会供应成品油。2007年以前，我国成品油销售市场由中石化、中石油两大集团集中批发；自2007年1月1日起，根据商务部于2006年12月颁布的《成品油市场管理办法》（商务部令2006年第23号），我国开始对外开放成品油批发、零售经营权。目前，我国成品油销售市场主要由中石化、中石油两大集团的销售公司、国内社会各业经营者和国外石油公司组成的分销体系组成。

我国成品油定价机制从1998年开始经历了较长的市场化改革历程，从最初计划经济下的政府单一价格发展为目前与国际油价直接接轨并不断完善的局面。根据《石油价格管理办法》，我国汽、柴油零售价格和批发价格，向社会批发企业和铁路、交通等专项用户供应汽、柴油供应价格，实行政府指导价；向国家储备和新疆生产建设兵团供应汽、柴油供应价格，实行政府定价。国家发改委根据国际油价变动每10个工作日对成品油进行一次调价，汽、柴油最高零售价格以国际油价为基础，考虑国内平均加工成本、税金、合理流通环节费用和适当利润确定。成品油批发企业对零售企业的汽、柴油最高批发价格，合同约定由供方配送到零售企业的，按最高零售价格每吨扣减300元确定；合同未约定由供方配送的，在每吨扣减300元的基础上再减运杂费确定。成品油当调价幅度低于50元/吨时，不作调整，纳入下次调价时累加或冲抵。

2014年下半年以来，国际油价出现断崖式下跌，成品油价格机制在运行过程中出现了一些不适应的问题。鉴于此，国家发改委在2016年1月发布《关于进一步完善成品油价格形成机制有关问题的通知》，决定进一步完善成品油价格机制，并进一步推进价格市场化，同时设定40美元/桶的调控下限。2016年，国际油价企暖回升，全年

布伦特原油价格上涨 53.7%。汽油、柴油价格相应调整，全年开启 25 次调价窗口，其中 10 次上调，5 次下调，10 次不作调整。汽油价格累计上调 1,015 元/吨，柴油价格累计上调 975 元/吨。2017 年以来布伦特油价在 53.0-56.5 美元/桶区间范围内持续震荡，汽柴油价格总体小幅上调。

近年来，我国经济保持持续稳定增长，石油消费量稳步提升。2008-2017 年，国家石油表观消费量从 2008 年的 3.65 亿吨增加至 6.07 亿吨，累计增长 66.30%。“十三五”以来，随着城市化、工业化、国际化和市场化进程的加快，我国开始进入新一轮经济增长周期，重化工业快速发展，对能源的需求持续快速增长，成品油行业的趋势向好。中国石油消费量预计将于 2027 年增长至峰值 6.7 亿吨左右，2014-2027 年间年均增长率约为 2%，且在 2027-2035 年石油消费量继续保持在高位。

（2）余杭区成品油销售行业现状及前景

余杭区是杭州通往沪、苏、皖的门户，境内拥有一绕六射的高速交通网络，每年来往的货运车辆数量较大，对成品油的需求量较高。2017 年，由于国际成品油价格呈现稳步增长态势，石油销售状况明显好转。根据《2017 年杭州市余杭区国民经济和社会发展统计公报》，余杭区 2017 年实现石油制品类零售额同比增长 19.1%。

未来，杭州市政府将通过完善输运储备设施和优化加油站布局规划等措施来增强成品油的储运能力，这将有效降低余杭区的成品油销售成本，从而提升余杭区成品油销售行业的整体收益水平。同时，余杭区的成品油销售量将进一步扩大。根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市能源发展“十三五”规划的通知》（杭政办函〔2016〕118 号），杭州市 2020 年汽油需求量预计将达到 291 万吨左右，“十

三五”期间年均增长 9.2%。余杭区作为杭州市重要的交通枢纽之一，其成品油销售量近年来均高于全市平均值，因此余杭区将来的成品油销售量有较大的提升空间。综上，余杭区未来的成品油销售行业整体向好，具有较为广阔的发展前景。

3. 农副产品物流行业

(1) 我国农副产品物流行业现状及前景

农副产品物流是农副产品从生产地到最终消费地的实体流动过程，包括农副产品运输配送、储存、装卸搬运、流通加工、信息处理等一系列环节，并且在这些功能过程中实现农副产品增值。

目前，我国已经初步形成以批发市场和集贸市场为基础的农副产品市场体系，通过国家的农业技术攻关，我国农副产品加工、储藏保鲜和现代物流技术都取得重大突破。在农副产品物流信息化建设方面，我国注重加快农产品信息的网络化建设，开发了粮食现代物流公共信息平台 and 业务信息平台，构建了区域性粮食现代物流信息平台体系，能够运用现代物流管理模式和计算机网络技术对粮食储存、运输等环节进行优化。

近年来，我国农副产品综合市场数量不断增多，市场规模逐步扩大，农副产品交易市场快速发展。同时，我国农副产品综合市场经济效益良好，摊位出租率保持在 90%左右，表明综合市场内部经营规模较大，摊位自营或浪费现象较少。此外，我国农副产品综合市场经营方式由零售向批发，由综合向专业发展的趋势明显。

我国农副产品在流通过程中损失率在 25%-30%左右，而发达国家则控制在 5%以下。我国农副产品物流成本约占总成本的 30%-40%，国外发达国家一般控制在 10%左右。我国农副产品流通成本及损失率较高的主要原因是我国农副产品物流体系相对落后，农副产品流通模

式存在产销衔接不畅、组织化程度低以及流通基础设施薄弱等问题，从而影响了农副产品流通效益。

随着改革开放的逐步深入，我国农副物流行业结构将不断优化升级，信息化程度将进一步提升，流通成本将逐渐降低，行业整体效益有较大的提升空间。

（2）余杭区农副物流行业现状及前景

良渚新城的杭州农副产品物流中心系华东最大的农副物流中心，其充分代表了余杭区的农副物流行业。杭州农副产品物流中心分为功能区和专业区块两个方面：功能区包括交易、加工、仓储、配套等环节；专业区包括粮油综合区、水产、肉类、蔬菜、水果、副食品交易区、物流配送区、商务区、公共配套区等领域。

目前，杭州农副产品物流中心拥有肉类、果品、蔬菜、水产、副食品、粮油、冷冻品、三农配送中心等9大专业市场，以及1个正北货运市场。杭州农副产品物流中心是杭州市民保供应和平物价的基地，也是浙江省最大的“菜篮子”和“米袋子”。

未来，余杭区将致力于打造现代农副物流产业集群，将以杭州农副产品物流中心的9大专业市场交易额和交易量为指标，确立经济发展总目标。至2020年末，9大专业市场预计将达到交易额600亿元、交易量650万吨。综上所述，余杭区的农副物流行业目前具有一定的区域竞争优势且在未来有较为广阔的发展前景。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1. 发行人在行业中的地位

发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发和城市基础设施建设主体，其主要职能是接受政府委托从事土地一级开发整理、城市基础设施建设、房屋建筑工程的施工管理等。发行人在资产规模、经营管

理、政府支持等方面具有领先于行业内其他公司的竞争优势。近年来，随着良渚新城经济不断发展，发行人在各项业务较快发展的同时，科学管理建设资金，显著提高了资金使用率，使得公司资产经营效率稳步提高。

公司自成立以来，完善了良渚新城的基础设施结构，加快了城市化进程的脚步，促进了良渚新城经济水平提高，巩固了自身在行业中的垄断地位。随着良渚新城经济的不断发展，发行人今后的业务规模将不断扩大，垄断地位将进一步提升，领先地位将更加凸显。

目前，余杭区辖区内主要包括临平新城、未来科技城、良渚新城和杭州余杭经济开发区等经济区块，区内主要的投融资平台还包括杭州余杭城市建设集团有限公司（以下简称“余杭城建”）、杭州余杭创新投资有限公司（以下简称“余杭创投”）、杭州余杭交通集团有限公司（以下简称“余杭交投”）、杭州余杭经济开发建设有限公司（以下简称“余杭经开”）和杭州余杭金融控股集团有限公司（以下简称“余杭金控”）共5家。截至2017年末，上述5家公司的主要会计信息如下表所示：

单位：亿元，%

| 公司简称 | 总资产 | 净资产 | 资产负债率 | 营业收入 | 净利润 | 主体评级 |
|------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| 余杭城建 | 514.88 | 203.65 | 60.45 | 24.02 | 5.54 | AA+ |
| 余杭创投 | 368.19 | 148.44 | 59.68 | 25.41 | 19.07 | AA+ |
| 余杭交投 | 211.43 | 121.79 | 42.40 | 6.79 | 1.45 | AA+ |
| 余杭经开 | 117.20 | 44.56 | 61.98 | 4.01 | 0.27 | AA |
| 余杭金控 | 39.67 | 29.25 | 26.26 | 3.00 | 1.53 | AA- |

截至2017年6月30日，上述平台公司的债券融资情况如下表所示：

单位：亿元，%

| 发行人 | 债券简称 | 发行总额 | 债券余额 | 起息日期 | 债券期限 | 票面利率 | 债券类别 |
|------|--------|-------|------|------------|------|------|------|
| 余杭城建 | 12余城建债 | 12.00 | 2.40 | 2012-03-29 | 7年 | 7.55 | 企业债 |

| 发行人 | 债券简称 | 发行总额 | 债券余额 | 起息日期 | 债券期限 | 票面利率 | 债券类别 |
|------|----------------|-------|-------|------------|------|------|------|
| | 14 余城建债 | 13.00 | 7.80 | 2014-03-03 | 7 年 | 7.00 | 企业债 |
| | 16 余城建 | 10.00 | 10.00 | 2016-10-13 | 5 年 | 3.50 | 公司债 |
| | 15 余城建设 MTN001 | 6.00 | 6.00 | 2015-12-16 | 5 年 | 3.95 | 中期票据 |
| | 16 余城建设 MTN001 | 5.00 | 5.00 | 2016-03-24 | 5 年 | 3.45 | 中期票据 |
| | 17 余杭城建 MTN001 | 10.00 | 10.00 | 2017-07-10 | 5 年 | 4.89 | 中期票据 |
| | 17 余杭城建 MTN002 | 10.00 | 10.00 | 2017-10-20 | 5 年 | 5.00 | 中期票据 |
| | 18 余杭城建 MTN001 | 10.00 | 10.00 | 2018-01-26 | 5 年 | 6.12 | 中期票据 |
| 余杭创投 | 13 余创债 | 12.00 | 4.8 | 2013-03-18 | 7 年 | 6.50 | 企业债 |
| | 15 余创 MTN001 | 10.00 | 10.00 | 2015-10-20 | 5 年 | 4.70 | 中期票据 |
| | 16 余杭创新 MTN001 | 11.00 | 11.00 | 2016-06-24 | 5 年 | 3.94 | 中期票据 |
| | 18 余杭创新 MTN001 | 10.00 | 10.00 | 2018-05-07 | 3 年 | 6.60 | 中期票据 |
| 余杭交投 | 14 余杭交通债 | 15.00 | 9.00 | 2014-04-18 | 7 年 | 7.19 | 企业债 |
| 余杭经开 | 14 余经开债 | 12.00 | 7.20 | 2014-03-03 | 7 年 | 7.45 | 企业债 |
| | 17 余经 01 | 7.00 | 7.00 | 2017-04-25 | 5 年 | 5.40 | 公司债 |
| 余杭金控 | 16 余杭金控小微债 | 3.00 | 3.00 | 2016-03-22 | 4 年 | 4.48 | 企业债 |

余杭城建主要负责临平新城的土地开发整理、基础设施建设以及国有资产经营管理等业务，其股东和实际控制人为余杭区国有资产管理领导小组办公室（以下简称“余杭区国资办”）。截至目前，余杭城建已发行未兑付的债券余额为 61.20 亿元。

余杭创投主要在未来科技城范围内进行土地开发整理、基础设施建设以及国有资产经营管理等业务，其股东和实际控制人为余杭区国资办。截至目前，余杭创投已发行未兑付的企业债券余额为 35.80 亿

元。

余杭交投主要承担余杭区的交通基础设施投资、建设，保障房建设、收费公路经营管理，土地利用与开发等业务，其股东为和实际控制人为余杭区国资办。截至目前，余杭交投已发行未兑付的企业债券余额为 9.00 亿元。

余杭经开主要负责在杭州余杭经济开发区内的土地一级开发、市政基础设施建设、保障性住房建设以及项目招商引资和咨询服务等工作，其股东为杭州余杭开发投资集团有限公司，实际控制人为杭州余杭经济技术开发区管理委员会。截至目前，余杭经开已发行未兑付的企业债券余额为 14.20 亿元。

余杭金控主要负责向余杭区的中小企业提供融资性担保、典当、股权投资和创业风险投资等服务，对授权范围内的国有资产依托产权关系进行股权投资和运营管理，同时从事液化天然气销售和房屋出租等业务，其股东为余杭区国资办和杭州余杭钱塘资产管理有限公司，实际控制人为余杭区国资办。截至目前，余杭金控已发行未兑付的企业债券余额为 3.00 亿元。

总体来看，余杭区内各个主要的投融资平台所经营的业务内容清晰、范围明确。发行人作为良渚新城范围内从事土地一级开发整理等业务的唯一主体，具有区域性垄断地位，其业务未来的发展具有良好的前景。

2. 发行人的竞争优势

(1) 区域定位优势

发行人的业务定位于良渚新城范围内的土地一级市场开发整理和基础设施建设。目前，良渚新城范围内可供开发的土地资源丰富，发行人作为良渚新城范围内唯一的土地一级开发主体，共拥有 56,645

亩已开发及待开发的优质土地资源，为发行人业务的持续和快速发展提供了强有力的保障。

（2）行业垄断优势

目前，余杭区和良渚新城都处于快速发展阶段，对土地开发整理和基础设施建设需求很大。发行人作为良渚新城管委会下属唯一的区级平台，亦是良渚新城范围内唯一的做地主体，具有明显的区域型行业垄断优势，一直受到上级政府的大力支持。预计随着良渚新城建设规模的不断扩大，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

（3）良好的外部融资能力

发行人作为良渚新城范围内唯一的土地一级开发和基础设施建设投融资主体，拥有良好的信用。发行人在各大银行的资信情况良好，与区域内的多家金融机构一直保持着长期的合作关系。融资渠道畅通为发行人的经营发展提供了良好的资金保障。

四、发行人地域经济情况

（一）余杭区地域概况

2001年2月，经国务院批准，撤销余杭市并设立杭州市余杭区。截至2016年末，余杭区户籍人口98.46万人，比2015年末增加3.37万人。余杭区总面积1,228.23平方公里，位于杭嘉湖平原南端，西依天目山，南濒钱塘江，中贯东苕溪和大运河，从东、北、西三面成弧形拱卫杭州市中心城区，现辖良渚、乔司、崇贤、仁和、闲林、余杭、仓前、中泰、临平、东湖、南苑、星桥和五常14个街道，塘栖、径山、瓶窑、黄湖、鸬鸟和百丈6个镇。



余杭交通区位优势，是杭州通往沪、苏、皖的门户，境内拥有绕城高速、杭宁高速、申嘉湖杭高速、杭甬高速、杭长高速、杭徽高速、沪杭高速等一绕六射高速交通网络。宁杭甬高铁、沪杭高铁穿越而过，杭州地铁 1 号线已顺利运行，市、区交通融合度进一步提高。

余杭区不仅地理位置优越，还是景色宜人的浙江省旅游经济强区。余杭区拥有江南三大探梅胜地之一的超山、佛教圣地径山、“中国生物圈保护区”山沟沟风景名胜区、国家 5A 级景区西溪国家湿地公园洪园、全国重点文物保护单位章太炎故居等风景名胜和人文景观。此外，余杭区也是历史悠久、英才辈出的文化古邑。余杭区拥有五千年光辉灿烂的良渚文化、两千年源远流长的运河文化和一千年底蕴丰厚的径山禅茶文化，境内的良渚文化被誉为“中华文明之光”，良渚遗址公园被国家文物局确定为首批国家考古遗址公园。凭借着优美的景色和深厚的人文底蕴，余杭区每年都吸引了大批中外游客前来旅游观光。

（二）余杭区经济概况

近年来，余杭区地区生产总值（GDP）稳步增长，经济增幅维持在较好水平，且高于全国同期 GDP 增速水平。根据《2017 年杭州市

余杭区国民经济和社会发展统计公报》，余杭区 2017 年实现生产总值 1,695.13 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.0%，增幅高于全国（6.9%）、浙江省（7.8%）及杭州市（8.0%）的水平；按户籍人口计算，余杭区人均 GDP 为 16.74 万元，同比增长 7.1%。同期，从 GDP 构成来看，余杭区第一产业实现增加值 50.45 亿元，增长 1.2%；第二产业实现增加值 551.41 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 1,093.27 亿元，增长 16.2%。截至 2017 年末，余杭区三次产业结构比例为 3.0:32.5:64.5，第三产业占比同比提高 2 个百分点。第三产业对经济增长的贡献率显著，产业结构持续优化。2015-2017 年，余杭区地区生产总值及三次产业结构比例情况如下表所示：

单位：亿元，%

| 项目 | 2017 年 | | 2016 年 | | 2015 年 | |
|----------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|
| | 数值 | 同比增幅 | 数值 | 同比增幅 | 数值 | 同比增幅 |
| 生产总值 | 1,695.13 | 12.0 | 1,411.62 | 12.2 | 1,235.66 | 11.0 |
| 第一产业增加值 | 50.45 | 1.2 | 50.04 | 1.5 | 47.07 | 1.4 |
| 第二产业增加值 | 551.41 | 5.4 | 477.86 | 4.1 | 455.11 | 4.7 |
| 第三产业增加值 | 1,093.27 | 16.2 | 883.72 | 18.1 | 733.47 | 17.1 |
| 三次产业结构比例 | 3.0:32.5:64.5 | | 3.5:33.9:62.6 | | 3.8:36.8:59.4 | |

2017 年，余杭区实现可支配财政收入 550.87 亿元，同比增长 20.76%。其中，公共财政预算收入 280.01 亿元（税收收入 260.41 亿元，占比 93.00%），同比增长 23.47%；政府性基金收入 270.86 亿元，同比增长 59.93%；上级补助收入 54.50 亿元，同比增长 28.17%。2015-2017 年，余杭区的公共财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）分别为 111.83%、110.29%和 103.56%，具有较强的财政自给能力。2015-2017 年，余杭区的可支配财政收入和财政支出情况如下表所示：

单位：亿元

| 项目 | 2017 年 | 2016 年 | 2015 年 |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 可支配财政收入 | 550.87 | 456.17 | 323.48 |

| 项目 | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| (一) 公共财政预算收入 | 280.01 | 244.29 | 187.65 |
| 其中：税收收入 | 260.41 | 226.78 | 173.52 |
| (二) 政府性基金收入 | 270.86 | 169.36 | 108.32 |
| (三) 上级补助收入 | 54.50 | 42.52 | 27.51 |
| 其中：返还性收入 | 24.91 | 15.30 | 6.69 |
| 一般转移支付收入 | 20.24 | 15.78 | 9.77 |
| 专项转移收入 | 9.35 | 11.44 | 11.05 |
| 财政支出 | 550.89 | 392.37 | 275.07 |
| (一) 公共财政预算支出 | 270.39 | 221.50 | 167.80 |
| (二) 政府性基金支出 | 280.50 | 170.87 | 107.27 |
| 公共财政预算收入/公共财政预算支出 | 103.56% | 110.29% | 111.83% |

总体来看，余杭区具备较强经济发展潜力，产业结构持续优化，重点产业对全区的整体经济发展支撑作用明显。未来，随着产业集群集聚集约发展以及创新平台建设的推进，预计余杭区经济总量将保持良好增长态势，这将为发行人的未来发展提供强有力的保障。

(三) 杭州良渚新城概况

良渚新城位于杭州主城区北部，余杭区中部，东邻京杭大运河，南与拱墅区、西湖区无缝对接。良渚新城党工委、管委会于2015年3月正式挂牌成立，与良渚街道实行“管街合一”，下辖23个建制村、12个社区。良渚新城区域面积110.2平方公里，其中遗址保护区45平方公里，建设区65平方公里，绕城高速公路以内26平方公里纳入杭州市城市建设规划。

作为余杭区推动现代工业企业转型发展、打造杭州服务业发展副中心及挖掘文化创意业新蓝海的重要阵地，良渚新城将以余杭区五大服务业特色基地建设为契机，围绕创意设计、会展经济、生态旅游文创、智慧物流和电子商务等，创新发展绿色发展。

总体来看，良渚新城是余杭区全面提升工业发展质量、创新发展现代服务业及持续提升经济发展效益的重要着力点，依托政府给予的良好政策和较好的区位优势，良渚新城具有较强的发展潜力。

第十条 发行人财务情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 至 2017 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2018〕第 2483 号）。本文中发行人 2015-2017 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,577,917.16 万元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,157,149.76 万元，资产负债率为 55.11%。2017 年度，发行人实现营业收入 194,489.75 万元，利润总额 109,462.45 万元，净利润 106,955.51 万元；经营活动产生的现金流入 358,233.39 万元，经营活动产生的现金流量净额-585,132.67 万元。

发行人作为良渚新城范围内唯一的土地一级开发业务的运营主体，具有区域垄断地位，业务结构以土地一级开发、成品油销售和农副物流业务为主，同时承担了良渚新城范围内的基础设施及保障房建设任务，系推进良渚新城建设、推动当地经济社会持续发展的重要力量。总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本期债券按时还本付息。

（一）发行人近三年经审计的主要财务数据

1. 发行人2015-2017年主要财务数据

单位：万元

| 资产负债表项目 | 2017 年末 | 2016 年末 | 2015 年末 |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计 | 2,577,917.16 | 1,689,314.25 | 1,299,459.57 |
| 其中：流动资产 | 2,401,381.82 | 1,516,299.41 | 1,146,945.77 |
| 负债合计 | 1,420,767.40 | 681,533.29 | 565,357.86 |

| 资产负债表项目 | 2017年末 | 2016年末 | 2015年末 |
|---------------|--------------|--------------|------------|
| 其中：流动负债 | 508,648.07 | 273,621.60 | 231,251.14 |
| 所有者权益合计 | 1,157,149.76 | 1,007,780.96 | 734,101.70 |
| 利润表项目 | 2017年度 | 2016年度 | 2015年度 |
| 营业收入 | 194,489.75 | 68,277.12 | 151,730.45 |
| 营业成本 | 87,779.81 | 44,983.82 | 75,804.05 |
| 补贴收入 | 14,071.37 | 13,043.92 | 214.00 |
| 利润总额 | 109,462.45 | 27,812.85 | 66,442.88 |
| 净利润 | 106,955.51 | 27,096.10 | 65,346.21 |
| 现金流量表项目 | 2017年度 | 2016年度 | 2015年度 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -585,132.67 | -311,874.47 | -93,983.55 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,331.12 | -15,830.05 | 58,257.70 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 617,632.76 | 342,657.65 | 46,240.81 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 116,507.23 | 86,338.26 | 71,385.13 |

2. 发行人 2015-2017 年主要财务指标

| 项目 | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
|---------------|--------|--------|--------|
| 流动比率 | 4.72 | 5.54 | 4.96 |
| 速动比率 | 0.47 | 1.03 | 0.95 |
| 资产负债率 | 55.11% | 40.34% | 43.51% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.10 | 1.29 | 3.06 |
| 应收账款周转率 | 615.25 | 179.00 | 410.43 |
| 存货周转率 | 0.05 | 0.04 | 0.09 |
| 总资产周转率 | 0.09 | 0.05 | 0.12 |
| 净资产收益率 | 9.88% | 3.11% | 9.32% |
| 总资产收益率 | 5.01% | 1.81% | 5.32% |

计算公式如下：

- 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=负债总额/资产总额；
- ④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- ⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- ⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- ⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- ⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

3、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表及利润分配表和合并现金流量表（见附表二、附表三和附表四）。

（二）发行人财务分析

1. 偿债能力分析

| 项目 | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
|---------------|------------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 4.72 | 5.54 | 4.96 |
| 速动比率 | 0.47 | 1.03 | 0.95 |
| 资产负债率 | 55.11% | 40.34% | 43.51% |
| EBITDA（万元） | 115,142.50 | 32,989.54 | 72,265.20 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.10 | 1.29 | 3.06 |

从短期偿债指标来看,2015-2017年,发行人流动比率分别为4.96、5.54和4.72,发行人速动比率分别为0.95、1.03和0.47,发行人近三年流动资产始终大于流动负债,流动资产对流动负债的覆盖程度较高,流动性较为充裕。总体来看,发行人具有较强的短期偿债能力,能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看,2015-2017年,发行人资产负债率分别为43.51%、40.34%和55.11%。2017年度,发行人资产负债率有所提升,主要系发行人因开展业务需要,扩大了银行借款规模,同时通过发行非公开定向融资工具等方式进行了融资所致。2015-2017年,发行人EBITDA分别为72,265.20万元、32,989.54万元和115,142.50万元,EBITDA利息保障倍数分别为3.06、1.29和4.10。2016年度,由于上半年土地市场行情不佳,发行人减缓土地出让的速度和面积,同时,按照财务口径,以实际交地时间确认收入,较成交时间有一定的滞后性,当年确认的土地一级开发收入下降,导致EBITDA及EBITDA利息保障倍数分别较上年同期下浮54.35%和57.84%。总体来看,发行人资产及利润基本能够覆盖公司债务,具有良好的长期偿债能力。

综合来看,发行人负债水平处于合理水平,财务结构稳健,债务偿付能力较强,足以支撑各项债务的按时偿还,具有较强的抗风险能力。

2. 营运能力分析

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年 | 2015 年 |
|---------|---------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 615.25 | 179.00 | 410.43 |
| 存货周转率 | 0.05 | 0.04 | 0.09 |
| 总资产周转率 | 0.09 | 0.05 | 0.12 |

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 410.43、179.00 和 615.25，报告期内应收账款周转速度较快，应收账款周转情况良好，主要系公司近年来加大内部财务及业务的管理、考核力度，应收账款管理效率不断提高，在保持公司经营业绩稳定的同时增强了回款能力。

2015-2017 年，发行人存货周转率分别为 0.09、0.04 和 0.05，处于较低水平，主要系发行人从事土地一级开发、配套基础设施及保障房建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

2015-2017 年，发行人总资产周转率分别为 0.12、0.05 和 0.09，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人开发土地的顺利出让以及在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

发行人各项营运指标处于行业合理水平，其中 2016 年度各项运营指标较报告期内其他各年度较低，主要系 2016 年上半年土地市场行情不佳，发行人减缓土地出让的速度和面积，同时，按照财务口径，以实际交地时间确认收入，较成交时间有一定的滞后性，当年确认的土地一级开发收入下降所致。总体而言，发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发主体，拥有充足的优质土地资源，未来随着良渚新城城市建设的进一步推进，土地一级开发业务收入将为发行人债务偿付提供可靠保障。此外发行人收入结构的多元化发展，使其盈利能力更加

稳固，受单一因素的冲击逐步减小，发行人的营运能力将得到进一步改善。

3. 盈利能力分析

单位：万元

| 项目 | 2017年度 | 2016年度 | 2015年度 |
|--------|------------|-----------|------------|
| 营业收入 | 194,489.75 | 68,277.12 | 151,730.45 |
| 净利润 | 106,955.51 | 27,096.10 | 65,346.21 |
| 净资产收益率 | 9.88% | 3.11% | 9.32% |
| 总资产收益率 | 5.01% | 1.81% | 5.32% |

2015-2017年，主营业务收入按业务类别划分情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2017年度 | | 2016年度 | | 2015年度 | |
|-----------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 收入 | 毛利 | 收入 | 毛利 | 收入 | 毛利 |
| 土地一级开发业务 | 154,732.50 | 100,290.65 | 35,243.10 | 16,850.64 | 113,091.30 | 70,051.68 |
| 成品油销售业务 | 31,963.31 | 3,306.45 | 24,096.09 | 2,681.99 | 25,767.25 | 2,061.21 |
| 农副物流业务 | 5,685.70 | 1,923.24 | 8,000.67 | 3,033.30 | 8,508.20 | 1,496.86 |
| 其中：农副产品销售 | 2,721.49 | 197.49 | 4,374.94 | 541.90 | 4,698.17 | 478.54 |
| 租赁 | 2,251.87 | 1,939.54 | 2,744.82 | 2,509.94 | 2,717.64 | 2,265.51 |
| 中转收入 | 523.76 | -219.74 | 409.13 | -282.49 | 525.58 | -189.39 |
| 仓储租金 | 12.57 | -166.26 | 148.44 | -30.40 | 193.52 | 14.69 |
| 物业管理费 | 176.02 | 172.21 | 323.34 | 294.35 | 373.29 | -1,072.49 |
| 其他 | 1,145.53 | 226.89 | 26.52 | -183.37 | 3,178.13 | 1,390.88 |
| 其中：房地产销售 | 1,119.12 | 203.43 | - | - | 3,079.55 | 1,365.62 |
| 主营业务收入小计 | 193,527.04 | 105,747.23 | 67,366.38 | 22,382.56 | 150,544.88 | 75,000.63 |

2015-2017年，发行人主营业务突出，整体业务运转良好，主营业务收入分别为150,544.88万元、67,366.38万元和193,527.04万元，公司业务收入主要来源于土地一级开发业务、成品油销售业务及农副物流业务，整体盈利能力较为稳定。最近三年发行人主营业务综合毛利率分别为49.82%、33.23%和54.64%，公司营业毛利率有所波动，主要系受收入占比最大的土地出让业务毛利率波动影响所致。

2015-2017年，发行人土地一级开发业务收入分别为113,091.30万元、35,243.10万元和154,732.50万元。其中，发行人2016年的土地整理业务收入较低，一方面是因为2016年上半年土地出让市场行情不佳，公司减缓了土地出让的速度和面积；另一方面，按照企业会计准则对收入确认的规定，发行人以实际交地时间确认土地出让收入，较成交时间有一定的滞后性。发行人2015-2017年度出让地块的具体情况如下所示：

2015年度土地出让收入成本明细表

| 序号 | 核拨单位 | 单位 | 土地坐落 | 土地用途 | 约定交地日期 | 出让面积(m ²) | 成交价(元) | 土地收益(元) | 土地成本(元) |
|----|------|---|----------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1 | 财政局 | 金舟科技股份有限公司 | 良渚街道杭行路东祥园北路南 | 其他商服用地 | 2015年9月14日 | 27,305.14 | 155,640,000.00 | 46,692,000.00 | 38,756,088.90 |
| 2 | 财政局 | 杭州全麦电子商务有限公司 | 良渚古墩路以西 | 其他商服用地 | 2015年12月27日 | 3,740.02 | 15,730,000.00 | 4,719,000.00 | 5,308,469.44 |
| 3 | 财政局 | 广州祥锦房地产开发有限公司、广州越秀仁达二号实业投资合伙企业(有限合伙) | 东至古墩路、南至规划支路、西至规划道路、北至柴家坝港 | 中低价位、中小套型普通商品住房用地 | 2015年2月5日 | 57,257.29 | 1,000,570,000.00 | 300,171,000.00 | 81,269,268.71 |
| 4 | 财政局 | 深圳威新软件科技园有限公司 | 良渚街道古墩路西金渡北路北 | 其他商服用地 | 2015年6月1日 | 25,140.13 | 301,980,000.00 | 90,594,000.00 | 35,683,134.13 |
| 5 | 财政局 | 上海上实城市发展投资公司 | 良渚街道古墩路东、北庄路北 | 中低价位、中小套型普通商品住房用地 | 2015年6月1日 | 74,864.37 | 1,069,210,000.00 | 320,763,000.00 | 106,260,228.87 |
| 6 | 财政局 | 杭州龙达投资有限公司 | 良渚街道金昌路南、大吉路东 | 其他商服用地 | 2015年2月27日 | 16,957.09 | 98,700,000.00 | 29,610,000.00 | 24,068,375.74 |
| 7 | 财政局 | 杭州余杭金家渡股份经济合作社 | 东至规划道路、南至金家渡路、西至大吉路、北至规划道路 | 其他商服用地 | 2015年2月5日 | 21,441.11 | 112,570,000.00 | 33,771,000.00 | 30,432,862.19 |
| 8 | 财政局 | 上海上实城市发展投资有限公司、福建省泉州丰盛集团有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司 | 良渚金汇南路南、北六路东 | 中低价位、中小套型普通商品住房用地 | 2015年11月30日 | 59,640.30 | 919,060,000.00 | 275,718,000.00 | 84,651,635.63 |
| 9 | 财政局 | 杭州盛旺君投资有限公司 | 良渚街道古墩路西、金汇南路北 | 其他商服用地 | 2015年7月20日 | 16,885.08 | 96,250,000.00 | 28,875,000.00 | 23,966,178.19 |
| 合计 | | | | | | 303,230.53 | 3,769,710,000.00 | 1,130,913,000.00 | 430,396,241.79 |

2016年度土地出让收入成本明细表

| 序号 | 核拨单位 | 单位 | 土地坐落 | 土地用途 | 约定交地日期 | 出让面积 (m ²) | 成交价(元) | 土地收益(元) | 土地成本(元) |
|----|------|---------------|----------------------|-------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 财政局 | 浙江万科南都房地产有限公司 | 良渚东西大道北、风情大道西商住地块 | 中低价位、中小套型普通商品住房用地 | 2016年12月30日 | 78,527.39 | 534,770,000.00 | 160,431,000.00 | 123,433,258.44 |
| 2 | 财政局 | 河南和昌置业发展有限公司 | 良渚街道疏港路东、新104国道北住宅地块 | 中低价位、中小套型普通商品住房用地 | 2016年12月30日 | 38,484.19 | 640,000,000.00 | 192,000,000.00 | 60,491,366.25 |
| 合计 | | | | | | 117,011.59 | 1,174,770,000.00 | 352,431,000.00 | 183,924,624.70 |

2017年度土地出让收入成本明细表

| 序号 | 核拨单位 | 单位 | 土地坐落 | 土地用途 | 约定交地日期 | 出让面积 (m ²) | 成交价(元) | 土地收益(元) | 土地成本(元) |
|----|------|--|---------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1 | 财政局 | 北大资源集团地产有限公司 | 良渚街道良 详路东、新 104国道北 | 中低价位、中小 套型普通商品住 房用地 | 2017年5月18日 | 105,594.00 | 2,625,860,000.00 | 787,758,000.00 | 291,879,646.90 |
| 2 | 财政局 | 杭州恺泽房地产开 发有限公司 | 良渚街道张 家坝港西、康 良路北商住 东地块 | 中低价位、中小 套型普通商品住 房用地 | 2017年8月10日 | 24,560.00 | 657,060,000.00 | 197,118,000.00 | 67,888,425.68 |
| 3 | 财政局 | 联发集团有限公司 | 良渚街道东 西大道西侧 商住地块 | 中低价位、中小 套型普通商品住 房用地 | 2017年8月10日 | 24,314.00 | 734,250,000.00 | 220,275,000.00 | 67,208,435.75 |
| 4 | 财政局 | 中粮房地产开发 (杭州)有限公司、 深圳创富汇恒投资 合伙企业(有限合 伙) | 良渚街道张 家坝港西、康 良路北商住 西地块 | 中低价位、中小 套型普通商品住 房用地 | 2017年8月10日 | 42,487.00 | 1,140,580,000.00 | 342,174,000.00 | 117,442,000.89 |
| 合计 | | | | | | 196,955.00 | 5,157,750,000.00 | 1,547,325,000.00 | 544,418,509.22 |

2015-2017年,公司净资产收益率分别为9.32%、3.11%和9.88%,总资产收益率分别为5.32%、1.81%和5.01%。因公司净资产、总资产规模逐步上升,但净利润受到土地一级开发业务的影响,出现一定波动,致使公司净资产收益率、总资产收益率出现下浮情况。但公司作为良渚新城唯一的土地一级开发与基础设施建设主体,公司业务实力雄厚,并得到了区政府各项专项项目资金的大力支持。未来几年,随着余杭区“十三五规划”的持续推进落实,良渚新城的经济与社会发展将迎来重大机遇。发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发和配套基础设施建设主体,积极承接良渚新城的土地一级开发和配套基础设施建设的各项任务,不断提升公司实力。同时,发行人还将不断深入优化成品油销售和农副物流业务,为公司提供稳定的现金流入。各板块业务的开拓发展,预计公司未来盈利能力将进一步提高,为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

4. 现金流量分析

单位:万元

| 项目 | 2017年度 | 2016年度 | 2015年度 |
|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流入小计 | 358,233.39 | 140,538.06 | 226,494.80 |
| 经营活动产生的现金流出小计 | 943,366.06 | 452,412.53 | 320,478.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -585,132.67 | -311,874.47 | -93,983.55 |
| 投资活动产生的现金流入小计 | 11,383.50 | 5,876.45 | 91,945.79 |
| 投资活动产生的现金流出小计 | 13,714.63 | 21,706.50 | 33,688.09 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,331.12 | -15,830.05 | 58,257.70 |
| 筹资活动产生的现金流入小计 | 785,619.67 | 422,703.01 | 179,561.87 |
| 筹资活动产生的现金流出小计 | 167,986.91 | 80,045.36 | 133,321.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 617,632.76 | 342,657.65 | 46,240.81 |
| 现金及现金等价物期末余额 | 116,507.23 | 86,338.26 | 71,385.13 |

2015-2017年,发行人期末现金及现金等价物余额分别为71,385.13万元、86,338.26万元和116,507.23万元,货币资金较为充裕,显示发行人有着较强的现金获取能力。

（1）经营活动现金流量分析

2015-2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-93,983.55万元、-311,874.47万元和-585,132.67万元。经营活动现金流量净额表现为净流出，主要系发行人主营业务为土地一级开发及配套基础设施建设，前期垫付大量资金，同时受土地出让市场波动及土地出让金返还进度影响，导致公司经营活动现金流出量大于流入量。

（2）投资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为58,257.70万元、-15,830.05万元和-2,331.12万元。2015年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较高，主要系赎回理财产品较上年同期增加，购买理财产品较上年同期减少所致；2016年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较低，主要系公司购入亿丰时代大厦房产用于出租所致；2017年度，发行人投资活动现金流量主要系赎回和购买理财产品形成，由此收回和支付的现金差额较小。

（3）筹资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是46,240.81万元、342,657.65万元和617,632.76万元。发行人筹资活动现金流量净额均为正数，显示了发行人较强的融资能力。近年来，发行人根据土地一级开发及配套基础设施建设项目的开发进度和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流量结构符合行业特点、发行人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有足够的现金流量保障新增债务的偿还。

(三) 资产负债结构分析

1. 资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元，%

| 项目 | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | | 2015年12月31日 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占总资产比重 | 金额 | 占总资产比重 | 金额 | 占总资产比重 |
| 货币资金 | 142,507.23 | 5.53 | 86,338.26 | 5.11 | 71,385.13 | 5.49 |
| 应收账款 | 252.27 | 0.01 | 379.96 | 0.02 | 382.93 | 0.03 |
| 预付款项 | 3,754.58 | 0.15 | 961.61 | 0.06 | 375.53 | 0.03 |
| 其他应收款 | 90,298.12 | 3.50 | 194,640.06 | 11.52 | 142,831.53 | 10.99 |
| 存货 | 2,164,305.63 | 83.96 | 1,233,896.10 | 73.05 | 927,820.46 | 71.40 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 9.97 | 0.00 | 5.16 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 263.99 | 0.01 | 73.46 | 0.00 | 4,145.04 | 0.32 |
| 流动资产合计 | 2,401,381.82 | 93.15 | 1,516,299.41 | 89.76 | 1,146,945.77 | 88.26 |
| 可供出售金融资产 | 20,190.53 | 0.78 | 18,415.10 | 1.09 | 14,671.57 | 1.13 |
| 投资性房地产 | 121,345.91 | 4.71 | 117,865.25 | 6.97 | 99,510.08 | 7.66 |
| 固定资产 | 22,957.43 | 0.89 | 23,909.95 | 1.42 | 25,531.32 | 1.96 |
| 在建工程 | 2,257.92 | 0.09 | 2,226.68 | 0.13 | 1,957.38 | 0.15 |
| 无形资产 | 9,522.72 | 0.37 | 9,801.45 | 0.58 | 10,082.48 | 0.78 |
| 长期待摊费用 | 15.74 | 0.00 | 32.54 | 0.00 | 71.02 | 0.01 |
| 递延所得税资产 | 245.10 | 0.01 | 763.85 | 0.05 | 689.94 | 0.05 |
| 非流动资产合计 | 176,535.34 | 6.85 | 173,014.84 | 10.24 | 152,513.79 | 11.74 |
| 资产总计 | 2,577,917.16 | 100.00 | 1,689,314.25 | 100.00 | 1,299,459.57 | 100.00 |

截至2017年末，发行人资产总计为2,577,917.16万元。其中，流动资产合计2,401,381.82万元，占总资产的比重为93.15%，流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主；非流动资产合计176,535.34万元，占总资产比重为6.85%，非流动资产以投资性房地产为主。总体来看，发行人资产中流动资产占比较高，各项主要资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

2015-2017年末，公司货币资金余额分别为71,385.13万元、86,338.26万元和142,507.23万元，占资产总计的比重分别为5.49%、5.11%和5.53%。报告期内，公司的货币资金余额有所波动，主要是

由于工程结算具有时点性，但货币资金余额占总资产的比例基本保持稳定。

(2) 其他应收款

2015-2017年末，公司其他应收款账面价值分别为142,831.53万元、194,640.06万元和90,298.12万元，占资产总计的比重分别为10.99%、11.52%和3.50%。截至2017年末，公司其他应收款主要系应收仁和先进制造业基地建设指挥部、杭州良渚新城城建投资有限公司、杭州市余杭区瓶窑镇财政所、杭州美丽洲实业有限公司和杭州市余杭区土地储备发展中心的往来款项，主要明细如下：

单位：万元，%

| 往来单位 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款余额的比例 | 款项性质 |
|----------------|------------------|--|--------------|------|
| 仁和先进制造业基地建设指挥部 | 70,208.72 | 1年以内4,223.08万元、1至2年3,969.06万元、2至3年3,730.32万元、3至4年3,505.94万元、4至5年4,798.28万元、5年以上49,982.04万元 | 76.90 | 往来款 |
| 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 10,000.00 | 1年以内 | 10.95 | 往来款 |
| 杭州市余杭区瓶窑镇财政所 | 2,000.00 | 5年以上 | 2.19 | 往来款 |
| 杭州美丽洲实业有限公司 | 2,000.00 | 5年以上 | 2.19 | 借款 |
| 杭州市余杭区土地储备发展中心 | 730.06 | 5年以上 | 0.80 | 往来款 |
| 小计 | 84,938.78 | - | 93.03 | - |

截至2017年12月31日，公司其他应收款账主要系公司与余杭区其他国有企业的往来款。上述单位信用程度高、支付能力强，发生坏账损失的风险极小，账款回收有充分保障，安全性很高。

(3) 存货

2015-2017年末，公司存货账面价值分别为927,820.46万元、

1,233,896.10 万元和 2,164,305.63 万元，占资产总计的比重分别为 71.40%、73.05%和 83.96%，由于公司主要从事的土地一级开发、配套基础设施及保障房建设业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在最近三年资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，近三年的存货规模也不断扩大。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货明细如下：

单位：万元，%

| 项目 | 账面金额 | 比例 |
|-----------|---------------------|---------------|
| 包装物及低值易耗品 | 1.88 | 0.00 |
| 库存商品 | 207.35 | 0.01 |
| 开发土地 | 1,792,248.18 | 82.81 |
| 开发成本 | 273,611.60 | 12.64 |
| 开发产品 | 52,180.29 | 2.41 |
| 委托建设 | 46,029.99 | 2.13 |
| 消耗性生物资产 | 26.35 | 0.00 |
| 小计 | 2,164,305.63 | 100.00 |

公司存货主要由开发土地和开发成本构成。开发土地主要系土地征迁、配套基础设施建设过程中形成的前期整理成本；开发成本主要系农民多高层公寓等保障房项目建设过程中产生的相关建安成本；开发产品主要系已完工的保障房项目。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司开发成本大额明细如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 账面金额 |
|----|-----------|-------------------|
| 1 | 运河多高层公寓 | 60,974.67 |
| 2 | 长桥多高层公寓 | 49,749.93 |
| 3 | 运河新城多高层公寓 | 55,492.90 |
| 4 | 勾庄农民多高层公寓 | 71,196.71 |
| 5 | 杜甫三期 | 32,002.24 |
| | 小计 | 269,416.45 |

(4) 投资性房地产

2015-2017 年末，公司采用公允价值计量模式的投资性房地产账面净值分别为 99,510.08 万元、117,865.25 万元和 121,345.91 万元，

占资产总计的比重分别为 7.66%、6.97%和 4.71%。公司投资性房地产主要系下属子公司杭州农副产品发展有限公司持有的用于租赁的不动产。其中 2016 年末较 2015 年末增加 18,355.17 万元,增长 18.45%,主要系公司购入亿丰时代大厦房产用于出租所致。

2. 负债结构分析

负债情况构成表

单位: 万元, %

| 项目 | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | | 2015年12月31日 | |
|----------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占总负债比重 | 金额 | 占总负债比重 | 金额 | 占总负债比重 |
| 短期借款 | 24,000.00 | 1.69 | - | - | - | - |
| 应付账款 | 143,869.77 | 10.13 | 63,414.12 | 9.30 | 49,773.25 | 8.80 |
| 预收款项 | 6,442.59 | 0.45 | 21,584.77 | 3.17 | 4,696.21 | 0.83 |
| 应付职工薪酬 | 106.20 | 0.01 | 64.96 | 0.01 | 301.10 | 0.05 |
| 应交税费 | 1,119.16 | 0.08 | 864.86 | 0.13 | 899.07 | 0.16 |
| 应付利息 | 12,346.91 | 0.87 | 1,772.50 | 0.26 | 1,179.54 | 0.21 |
| 应付股利 | - | - | 51.43 | 0.01 | - | - |
| 其他应付款 | 124,263.44 | 8.75 | 91,188.95 | 13.38 | 122,901.97 | 21.74 |
| 一年内到期的非流动负债 | 196,500.00 | 13.83 | 94,680.00 | 13.89 | 51,500.00 | 9.11 |
| 流动负债合计 | 508,648.07 | 35.80 | 273,621.60 | 40.15 | 231,251.14 | 40.90 |
| 长期借款 | 704,562.78 | 49.59 | 379,082.78 | 55.62 | 306,862.78 | 54.28 |
| 应付债券 | 179,544.70 | 12.64 | - | - | - | - |
| 长期应付款 | - | - | 1,687.22 | 0.25 | - | - |
| 专项应付款 | 8,000.00 | 0.56 | 8,000.00 | 1.17 | 8,000.00 | 1.42 |
| 递延所得税负债 | 20,011.85 | 1.41 | 19,141.69 | 2.81 | 19,243.94 | 3.40 |
| 非流动负债合计 | 912,119.33 | 64.20 | 407,911.69 | 59.85 | 334,106.72 | 59.10 |
| 负债合计 | 1,420,767.40 | 100.00 | 681,533.29 | 100.00 | 565,357.86 | 100.00 |

负债方面, 2015-2017 年末发行人负债合计分别为 565,357.86 万元、681,533.29 万元和 1,420,767.40 万元, 负债规模处于行业平均水平。

截至 2017 年末, 发行人流动负债主要由应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。总体看, 公司债务结构符合土地一级开发、配套基础设施及保障房建设业务周期长、投入规模大的行业特征, 债务期限分布合

理，未出现逾期未偿还负债的情况。

(1) 应付账款

2015-2017年末，公司应付账款分别为49,773.25万元、63,414.12万元和143,869.77万元，占负债合计比例分别为8.80%、9.30%和10.13%，主要为安置拆迁款，其中账龄一年以上部分占比38.71%，

(2) 其他应付款

2015-2017年末，公司其他应付款分别为122,901.97万元、91,188.95万元和124,263.44万元，占负债合计比例分别为21.74%、13.38%和8.75%，其他应付款主要为应付杭州良渚新城城建投资有限公司、杭州良渚新城管理委员会、八丰控股集团有限公司和浙江宝华控股集团有限公司等单位的往来款。

(3) 长期借款

2015-2017年末，公司长期借款分别为306,862.78万元、379,082.78万元和704,562.78万元，占负债合计比例分别为54.28%、55.62%和49.59%，主要系母公司及杭州农副物流管理有限公司的银行长期借款。其中2017年末较2016年末增加325,480.00万元，增长85.86%，主要系新增保证借款244,100.00万元、质押借款92,000.00万元和政府债券置换83,100.00万元。

(4) 应付债券

截至2017年末，发行人应付债券余额为179,544.70万元，占负债总额的比例为12.64%，主要系公司发行的非公开定向融资工具所致。

3. 所有者权益合计分析

发行人 2015-2017 年所有者权益情况表

单位：万元，%

| 项目 | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | | 2015年12月31日 | |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占净资产比重 | 金额 | 占净资产比重 | 金额 | 占净资产比重 |
| 实收资本 | 70,000.00 | 6.05 | 73,153.00 | 7.26 | 70,000.00 | 9.54 |
| 资本公积 | 506,733.74 | 43.79 | 460,978.14 | 45.74 | 315,648.32 | 43.00 |
| 盈余公积 | 35,977.11 | 3.11 | 30,271.61 | 3.00 | 27,410.27 | 3.73 |
| 未分配利润 | 431,153.87 | 37.26 | 328,180.23 | 32.57 | 304,663.28 | 41.50 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,043,864.72 | 90.21 | 892,582.98 | 88.57 | 717,721.87 | 97.77 |
| 少数股东权益 | 113,285.04 | 9.79 | 115,197.98 | 11.43 | 16,379.83 | 2.23 |
| 所有者权益合计 | 1,157,149.76 | 100.00 | 1,007,780.96 | 100.00 | 734,101.70 | 100.00 |

所有者权益方面，由于发行人承担了良渚新城土地一级开发、城市基础设施建设及保障房建设工作，因此在资产注入、财政补贴等方面获得了当地政府的大力支持，发行人所有者权益不断增加，2015-2017年末，发行人所有者权益合计分别为734,101.70万元、1,007,780.96万元和1,157,149.76万元。

2015-2017年末，公司未分配利润为304,663.28万元、328,180.23万元和431,153.87万元，呈逐年递增，主要系发行人近年来业务发展稳定，净利润稳定增长所致。

二、资产情况分析

（一）土地使用权

截至2017年12月31日，发行人办妥土地使用权证的土地资产共149.57亩，账面价值9,522.72万元。其中71.00亩已作抵押，已抵押部分账面价值1,765.36万元；78.57亩未作抵押，未抵押部分账面价值7,757.36万元。具体土地资产明细如下：

1. 无形资产-土地资产明细

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号 | 坐落 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(亩) | 账面价值(万元) | 入账方式 | 单价(万元/亩) | 是否抵押 |
|----|------|-----------------------|-----------------|---------|--------|---------------|-----------------|------|----------|------|
| 1 | 协议出让 | 杭余出国用第(2011)第110-893号 | 余杭区良渚街道博园路以南 | 出让 | 批发零售用地 | 9.46 | 1,544.85 | 成本法 | 163.30 | 否 |
| 2 | 协议出让 | 杭余出国用第(2008)第110-104号 | 余杭区良渚镇南庄兜村、运河村 | 出让 | 其他商服用地 | 13.01 | 4,262.02 | 成本法 | 327.60 | 否 |
| 3 | 协议出让 | 杭余出国用第(2015)第110-862号 | 余杭区良渚街道南庄兜村 | 出让 | 港口码头用地 | 71.00 | 1,765.36 | 成本法 | 24.86 | 是 |
| 4 | 协议出让 | 杭余出国用第(2008)第110-229号 | 余杭区良渚街道南庄兜村 | 出让 | 交通运输用地 | 43.27 | 1,075.90 | 成本法 | 24.86 | 否 |
| 5 | 协议出让 | 杭余出国用第(2013)第110-849号 | 余杭区良渚街道南庄兜村 | 出让 | 工业用地 | 3.04 | 208.28 | 成本法 | 68.51 | 否 |
| 6 | 协议出让 | 杭余出国用第(2013)第110-850号 | 余杭区良渚街道南庄兜村、运河村 | 出让 | 工业用地 | 9.79 | 666.31 | 成本法 | 68.06 | 否 |
| | | 小计 | | | | 149.57 | 9,522.72 | | | |

（二）应收款项

1、发行人应收款项情况

截至 2017 年末，发行人应收账款、其他应收款账面价值合计为 90,550.39 万元。其中，经营性款项为 252.27 万元，非经营性款项为 90,298.12 万元，具体情况如下：

单位：万元，%

| 项目类别 | 2017年12月31日 | | |
|--------|------------------|---------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 款项性质 |
| 经营性款项 | 252.27 | 0.28 | 租金、中转款 |
| 非经营性款项 | 90,298.12 | 99.72 | 往来款 |
| 小计 | 90,550.39 | 100.00 | 租金、中转款 |

（1）经营性应收款项主要为公司日常业务开展过程中的房屋租金以及中转款项，主要构成如下：

单位：万元

| 往来单位 | 与本公司关系 | 账面价值 | 入账科目 | 款项形成原因 | 报告期内回款情况 | 未来回款计划 |
|-------------------|--------|---------------|-------------------|--------|----------|---------------|
| 林青 | 非关联方 | 49.22 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 中国邮政集团公司杭州市余杭区分公司 | 非关联方 | 40.93 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 杭州海逸餐饮管理有限公司 | 非关联方 | 36.26 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 陈文良 | 非关联方 | 30.40 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 黄振兴 | 非关联方 | 29.91 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 王官法 | 非关联方 | 19.80 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 余杭区良渚镇勾庄卫生院 | 非关联方 | 11.85 | 应收账款 | 租金 | 无 | 预计1年内收回 |
| 浙江益海嘉里食品工业有限公司 | 非关联方 | 10.99 | 应收账款 | 中转款 | 无 | 预计1年内收回 |
| 浙江水美环保工程有限公司 | 非关联方 | 5.70 | 应收账款 | 中转款 | 无 | 预计1年内收回 |
| 小计 | | 235.06 | 占经营性应收款项比例 | | | 93.18% |

(2) 非经营性应收款项主要为公司与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来及暂借款项。其中非经营性应收款主要构成如下：

单位：万元

| 往来单位 | 与本公司关系 | 账面价值 | 入账科目 | 款项形成原因 | 报告期内回款情况 | 未来回款计划 |
|----------------|----------|------------------|--------------------|--------|----------|---------------|
| 仁和先进制造业基地建设指挥部 | 非关联方 | 70,208.72 | 其他应收款 | 往来款 | 无 | 三年内逐年等额偿还 |
| 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 非关联方 | 10,000.00 | 其他应收款 | 往来款 | 无 | 三年内逐年等额偿还 |
| 杭州市余杭区瓶窑镇财政所 | 非关联方 | 2,000.00 | 其他应收款 | 往来款 | 无 | 三年内逐年等额偿还 |
| 杭州美丽洲实业有限公司 | 受同一方最终控制 | 2,000.00 | 其他应收款 | 借款 | 无 | 预计 2018 年收回 |
| 杭州市余杭区土地储备发展中心 | 非关联方 | 730.06 | 其他应收款 | 往来款 | 无 | 三年内逐年等额偿还 |
| 小计 | | 84,938.78 | 占非经营性应收款项比例 | | | 94.06% |

根据公司制定的《财务管理制度》，公司与关联方及非关联方之间因非经营性行为而需要发生的资金往来及暂借款项，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照公司规定的权限和程序，由公司相应的机构按照规定的程序进行决策审批。在公司的相应机构按照程序批准后，公司必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的交易协议。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。

公司与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来及暂借款项，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

①对于当发生的单笔款项金额在 2,000 万元以下或在 12 个月内累计金额在 5,000 万元以下，由财务负责人或总经理联签审批。

②发生的单笔款项金额在 2,000 万元以上或 12 个月内累计金额在 5,000 万元以上的由财务负责人或总经理审批后报董事会通过。

公司总经理、财务负责人及相关工作人员应当按照公司规定的资金审批权限和应的协议约定的金额和支付时间，批准资金支付，不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法与对方签订的协议，要求财务人员向对方支付资金。

公司发生的非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须在收到下列文件，方可支付资金：

①董事会或者总经理、财务负责人关于批准关联方及非关联方交易的决议或决定；

②相应的协议；

③公司总经理、财务负责人批准资金支付的审批单。

公司承诺，在本次债券存续期内，将尽可能减少非经营性往来占款和资金拆借事项。若发生新增非经营性占款或资金拆借的情况，公司将严格按照《财务管理制度》规定的权限和程序履行内部审批流程，并在定期报告中披露当期非经营性占款和资金拆借的相关情况。

(3) 关联方资金往来

报告期内公司应收关联方的款项余额如下表所示：

单位：万元

| 关联方名称 | 与本公司关系 | 款项性质 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|-------------|----------|------|-----------------|------------------|------------------|
| 杭州美丽洲实业有限公司 | 受同一方最终控制 | 借款 | 2,000.00 | 16,000.00 | 35,000.00 |
| 小计 | | | 2,000.00 | 16,000.00 | 35,000.00 |

2、发行人前五大应收款项明细表

单位：万元

| 往来单位 | 账面余额 | 账龄 | 入账科目 | 款项性质 |
|----------------|------------------|--|-------|------|
| 仁和先进制造业基地建设指挥部 | 70,208.72 | 1年以内4,223.08万元、1至2年3,969.06万元、2至3年3,730.32万元、3至4年3,505.94万元、4至5年4,798.28万元、5年以上49,982.04万元 | 其他应收款 | 往来款 |
| 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 10,000.00 | 1年以内 | 其他应收款 | 往来款 |
| 杭州市余杭区瓶窑镇财政所 | 2,000.00 | 5年以上 | 其他应收款 | 往来款 |
| 杭州美丽洲实业有限公司 | 2,000.00 | 5年以上 | 其他应收款 | 借款 |
| 杭州市余杭区土地储备发展中心 | 730.06 | 5年以上 | 其他应收款 | 往来款 |
| 小计 | 84,938.78 | - | - | - |

(三) 其他资产情况

截至2017年12月31日，公司承建的道路、公立学校等已投资9.80亿元，除此之外，不存在其他公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

(四) 报告期内评估资产情况

发行人报告期内房屋资产评估详细情况如下：

单位：平方米，万元，元/平方米

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|-------|--------|--------|-----------|
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582890号 | 杭余出国用(2016)第110-1199号 | 良渚街道勾庄路218号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 30.5 | 160.06 | 198.39 | 12,395.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582891号 | 杭余出国用(2016)第110-1193号 | 良渚街道勾庄路219号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 81.3 | 426.82 | 529.04 | 12,395.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582892号 | 杭余出国用(2016)第110-1188号 | 良渚街道勾庄路220号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 63.8 | 335.04 | 415.28 | 12,395.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582893号 | 杭余出国用(2016)第110-1183号 | 良渚街道勾庄路221号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 111.8 | 586.88 | 704.26 | 12,000.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582894号 | 杭余出国用(2016)第110-1181号 | 良渚街道勾庄路222号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 63.8 | 335.04 | 402.05 | 12,000.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583075号 | 杭余出国用(2016)第110-1282号 | 良渚街道勾庄路224号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10.2 | 53.68 | 55.46 | 10,331.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| | 号 | | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583076号 | 杭余出国用(2016)第110-1281号 | 良渚街道勾庄路225号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583077号 | 杭余出国用(2016)第110-1280号 | 良渚街道勾庄路226号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583078号 | 杭余出国用(2016)第110-1279号 | 良渚街道勾庄路227号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583079号 | 杭余出国用(2016)第110-1277号 | 良渚街道勾庄路228号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583080号 | 杭余出国用(2016)第110-1275号 | 良渚街道勾庄路229号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路230号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583081号 | 110-1274号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583082号 | 杭余出国用(2016)第110-1305号 | 良渚街道勾庄路231号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583083号 | 杭余出国用(2016)第110-1303号 | 良渚街道勾庄路232号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583084号 | 杭余出国用(2016)第110-1302号 | 良渚街道勾庄路233号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583085号 | 杭余出国用(2016)第110-1337号 | 良渚街道勾庄路234号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583086号 | 杭余出国用(2016)第110-1338号 | 良渚街道勾庄路235号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路236号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583087号 | 110-1340号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583088号 | 杭余出国用(2016)第110-1341号 | 良渚街道勾庄路237号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583089号 | 杭余出国用(2016)第110-1342号 | 良渚街道勾庄路238号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 53.45 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583090号 | 杭余出国用(2016)第110-1343号 | 良渚街道勾庄路239号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10.2 | 53.68 | 55.46 | 10,331.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583091号 | 杭余出国用(2016)第110-1301号 | 良渚街道勾庄路240号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10.2 | 53.68 | 52.69 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583092号 | 杭余出国用(2016)第110-1300号 | 良渚街道勾庄路241号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路242号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583093号 | 110-1297号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583094号 | 杭余出国用(2016)第110-1296号 | 良渚街道勾庄路243号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583095号 | 杭余出国用(2016)第110-1295号 | 良渚街道勾庄路244号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583096号 | 杭余出国用(2016)第110-1304号 | 良渚街道勾庄路245号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583097号 | 杭余出国用(2016)第110-1299号 | 良渚街道勾庄路246号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583098号 | 杭余出国用(2016)第110-1310号 | 良渚街道勾庄路247号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路248号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583099号 | 110-1306号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583100号 | 杭余出国用(2016)第110-1298号 | 良渚街道勾庄路249号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583101号 | 杭余出国用(2016)第110-1294号 | 良渚街道勾庄路250号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583102号 | 杭余出国用(2016)第110-1283号 | 良渚街道勾庄路251号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583103号 | 杭余出国用(2016)第110-1289号 | 良渚街道勾庄路252号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583104号 | 杭余出国用(2016)第110-1284号 | 良渚街道勾庄路253号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路254号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.74 | 50.78 | 9,815.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583105号 | 110-1344号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583106号 | 杭余出国用(2016)第110-1346号 | 良渚街道勾庄路255号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10.2 | 53.68 | 52.69 | 9,815.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583107号 | 杭余出国用(2016)第110-1505号 | 良渚街道勾庄路257号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 53.93 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583108号 | 杭余出国用(2016)第110-1504号 | 良渚街道勾庄路258号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583109号 | 杭余出国用(2016)第110-1503号 | 良渚街道勾庄路259号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583110号 | 杭余出国用(2016)第110-1502号 | 良渚街道勾庄路260号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路261号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583111号 | 110-1501号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583112号 | 杭余出国用(2016)第110-1500号 | 良渚街道勾庄路262号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583113号 | 杭余出国用(2016)第110-1499号 | 良渚街道勾庄路263号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583114号 | 杭余出国用(2016)第110-1498号 | 良渚街道勾庄路264号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583115号 | 杭余出国用(2016)第110-1497号 | 良渚街道勾庄路265号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583116号 | 杭余出国用(2016)第110-1496号 | 良渚街道勾庄路266号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路267号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583117号 | 110-1515号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583118号 | 杭余出国用(2016)第110-1514号 | 良渚街道勾庄路268号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583119号 | 杭余出国用(2016)第110-1513号 | 良渚街道勾庄路269号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583120号 | 杭余出国用(2016)第110-1512号 | 良渚街道勾庄路270号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583121号 | 杭余出国用(2016)第110-1511号 | 良渚街道勾庄路271号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 51.98 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583122号 | 杭余出国用(2016)第110-1510号 | 良渚街道勾庄路272号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 53.93 | 10,381.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路273号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.25 | 9,865.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583123号 | 110-1509号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583124号 | 杭余出国用(2016)第110-1508号 | 良渚街道勾庄路274号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583125号 | 杭余出国用(2016)第110-1507号 | 良渚街道勾庄路275号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583126号 | 杭余出国用(2016)第110-1506号 | 良渚街道勾庄路276号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583127号 | 杭余出国用(2016)第110-1560号 | 良渚街道勾庄路277号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583128号 | 杭余出国用(2016)第110-1559号 | 良渚街道勾庄路278号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路279号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583129号 | 110-1557号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583130号 | 杭余出国用(2016)第110-1556号 | 良渚街道勾庄路280号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583131号 | 杭余出国用(2016)第110-1555号 | 良渚街道勾庄路281号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583132号 | 杭余出国用(2016)第110-1554号 | 良渚街道勾庄路282号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583133号 | 杭余出国用(2016)第110-1553号 | 良渚街道勾庄路283号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583134号 | 杭余出国用(2016)第110-1552号 | 良渚街道勾庄路284号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路285号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583135号 | 110-1551号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583136号 | 杭余出国用(2016)第110-1550号 | 良渚街道勾庄路286号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583137号 | 杭余出国用(2016)第110-1549号 | 良渚街道勾庄路287号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.39 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583138号 | 杭余出国用(2016)第110-1561号 | 良渚街道勾庄路288号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.25 | 9,865.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583139号 | 杭余出国用(2016)第110-1418号 | 良渚街道勾庄路290号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.19 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583140号 | 杭余出国用(2016)第110-1417号 | 良渚街道勾庄路291号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路292号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583141号 | 110-1419号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583142号 | 杭余出国用(2016)第110-1420号 | 良渚街道勾庄路293号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583143号 | 杭余出国用(2016)第110-1421号 | 良渚街道勾庄路294号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583144号 | 杭余出国用(2016)第110-1423号 | 良渚街道勾庄路295号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583145号 | 杭余出国用(2016)第110-1424号 | 良渚街道勾庄路296号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583146号 | 杭余出国用(2016)第110-1425号 | 良渚街道勾庄路297号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路298号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583147号 | 110-1426号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583148号 | 杭余出国用(2016)第110-1427号 | 良渚街道勾庄路299号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583149号 | 杭余出国用(2016)第110-1428号 | 良渚街道勾庄路300号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583150号 | 杭余出国用(2016)第110-1429号 | 良渚街道勾庄路301号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583151号 | 杭余出国用(2016)第110-1462号 | 良渚街道勾庄路302号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583152号 | 杭余出国用(2016)第110-1461号 | 良渚街道勾庄路303号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路304号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.23 | 10,431.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583153号 | 110-1460号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583154号 | 杭余出国用(2016)第110-1458号 | 良渚街道勾庄路305号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.19 | 10,431.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583155号 | 杭余出国用(2016)第110-1457号 | 良渚街道勾庄路306号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.51 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583156号 | 杭余出国用(2016)第110-1443号 | 良渚街道勾庄路307号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583157号 | 杭余出国用(2016)第110-1456号 | 良渚街道勾庄路308号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583158号 | 杭余出国用(2016)第110-1455号 | 良渚街道勾庄路309号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路310号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583159号 | 110-1454号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583160号 | 杭余出国用(2016)第110-1453号 | 良渚街道勾庄路311号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583161号 | 杭余出国用(2016)第110-1539号 | 良渚街道勾庄路312号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583162号 | 杭余出国用(2016)第110-1540号 | 良渚街道勾庄路313号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583163号 | 杭余出国用(2016)第110-1541号 | 良渚街道勾庄路314号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583164号 | 杭余出国用(2016)第110-1542号 | 良渚街道勾庄路315号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路316号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583165号 | 110-1543号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583166号 | 杭余出国用(2016)第110-1544号 | 良渚街道勾庄路317号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583167号 | 杭余出国用(2016)第110-1545号 | 良渚街道勾庄路318号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583168号 | 杭余出国用(2016)第110-1546号 | 良渚街道勾庄路319号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583169号 | 杭余出国用(2016)第110-1547号 | 良渚街道勾庄路320号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.64 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583170号 | 杭余出国用(2016)第110-1548号 | 良渚街道勾庄路321号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.51 | 9,915.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路323号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.45 | 10,481.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16582983号 | 110-1571号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582984号 | 杭余出国用(2016)第110-1572号 | 良渚街道勾庄路324号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582985号 | 杭余出国用(2016)第110-1593号 | 良渚街道勾庄路325号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582986号 | 杭余出国用(2016)第110-1592号 | 良渚街道勾庄路326号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582987号 | 杭余出国用(2016)第110-1591号 | 良渚街道勾庄路327号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582988号 | 杭余出国用(2016)第110-1590号 | 良渚街道勾庄路328号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路329号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16582989号 | 110-1589号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582990号 | 杭余出国用(2016)第110-1588号 | 良渚街道勾庄路330号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582991号 | 杭余出国用(2016)第110-1587号 | 良渚街道勾庄路331号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582992号 | 杭余出国用(2016)第110-1586号 | 良渚街道勾庄路332号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582993号 | 杭余出国用(2016)第110-1585号 | 良渚街道勾庄路333号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582994号 | 杭余出国用(2016)第110-1584号 | 良渚街道勾庄路334号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路335号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16582995号 | 110-1580号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582996号 | 杭余出国用(2016)第110-1574号 | 良渚街道勾庄路336号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582997号 | 杭余出国用(2016)第110-1575号 | 良渚街道勾庄路337号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.48 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582998号 | 杭余出国用(2016)第110-1576号 | 良渚街道勾庄路338号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.45 | 10,481.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582999号 | 杭余出国用(2016)第110-1581号 | 良渚街道勾庄路339号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.77 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583000号 | 杭余出国用(2016)第110-1577号 | 良渚街道勾庄路340号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路341号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583001号 | 110-1578号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583002号 | 杭余出国用(2016)第110-1565号 | 良渚街道勾庄路342号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583003号 | 杭余出国用(2016)第110-1566号 | 良渚街道勾庄路343号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583004号 | 杭余出国用(2016)第110-1562号 | 良渚街道勾庄路344号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583005号 | 杭余出国用(2016)第110-1579号 | 良渚街道勾庄路345号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583006号 | 杭余出国用(2016)第110-1582号 | 良渚街道勾庄路346号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路347号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583007号 | 110-1583号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583008号 | 杭余出国用(2016)第110-1564号 | 良渚街道勾庄路348号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583009号 | 杭余出国用(2016)第110-1567号 | 良渚街道勾庄路349号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583010号 | 杭余出国用(2016)第110-1568号 | 良渚街道勾庄路350号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583011号 | 杭余出国用(2016)第110-1569号 | 良渚街道勾庄路351号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583012号 | 杭余出国用(2016)第110-1570号 | 良渚街道勾庄路352号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路353号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 49.89 | 9,965.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583013号 | 110-1563号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583014号 | 杭余出国用(2016)第110-1573号 | 良渚街道勾庄路354号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 51.77 | 9,965.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583203号 | 杭余出国用(2016)第110-1335号 | 良渚街道勾庄路356号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.71 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583204号 | 杭余出国用(2016)第110-1333号 | 良渚街道勾庄路357号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583205号 | 杭余出国用(2016)第110-1332号 | 良渚街道勾庄路358号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583206号 | 杭余出国用(2016)第110-1331号 | 良渚街道勾庄路359号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路360号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583207号 | 110-1329号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583208号 | 杭余出国用(2016)第110-1328号 | 良渚街道勾庄路361号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583209号 | 杭余出国用(2016)第110-1326号 | 良渚街道勾庄路362号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583210号 | 杭余出国用(2016)第110-1325号 | 良渚街道勾庄路363号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583211号 | 杭余出国用(2016)第110-1323号 | 良渚街道勾庄路364号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583212号 | 杭余出国用(2016)第110-1322号 | 良渚街道勾庄路365号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路366号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583213号 | 110-1321号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583214号 | 杭余出国用(2016)第110-1320号 | 良渚街道勾庄路367号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583215号 | 杭余出国用(2016)第110-1318号 | 良渚街道勾庄路368号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583216号 | 杭余出国用(2016)第110-1317号 | 良渚街道勾庄路369号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583217号 | 杭余出国用(2016)第110-1316号 | 良渚街道勾庄路370号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 52.73 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583218号 | 杭余出国用(2016)第110-1314号 | 良渚街道勾庄路371号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 54.71 | 10,531.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路372号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 52.03 | 10,015.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583219号 | 110-1349号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583220号 | 杭余出国用(2016)第110-1347号 | 良渚街道勾庄路373号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583221号 | 杭余出国用(2016)第110-1345号 | 良渚街道勾庄路374号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583222号 | 杭余出国用(2016)第110-1339号 | 良渚街道勾庄路375号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583223号 | 杭余出国用(2016)第110-1334号 | 良渚街道勾庄路376号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583224号 | 杭余出国用(2016)第110-1330号 | 良渚街道勾庄路377号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路378号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583225号 | 110-1324号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583226号 | 杭余出国用(2016)第110-1315号 | 良渚街道勾庄路379号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583227号 | 杭余出国用(2016)第110-1363号 | 良渚街道勾庄路380号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583228号 | 杭余出国用(2016)第110-1362号 | 良渚街道勾庄路381号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583229号 | 杭余出国用(2016)第110-1361号 | 良渚街道勾庄路382号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583230号 | 杭余出国用(2016)第110-1356号 | 良渚街道勾庄路383号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路384号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|-----------|
| 有限公司 | 16583231号 | 110-1348号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583232号 | 杭余出国用(2016)第110-1336号 | 良渚街道勾庄路385号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583233号 | 杭余出国用(2016)第110-1327号 | 良渚街道勾庄路386号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 50.15 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583234号 | 杭余出国用(2016)第110-1319号 | 良渚街道勾庄路387号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 52.03 | 10,015.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583185号 | 杭余出国用(2016)第110-1516号 | 良渚街道勾庄路389号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.01 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583186号 | 杭余出国用(2016)第110-1517号 | 良渚街道勾庄路390号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路391号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583187号 | 110-1518号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583188号 | 杭余出国用(2016)第110-1519号 | 良渚街道勾庄路392号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583189号 | 杭余出国用(2016)第110-1520号 | 良渚街道勾庄路393号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583190号 | 杭余出国用(2016)第110-1521号 | 良渚街道勾庄路394号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583191号 | 杭余出国用(2016)第110-1522号 | 良渚街道勾庄路395号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583192号 | 杭余出国用(2016)第110-1523号 | 良渚街道勾庄路396号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路397号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583193号 | 110-1524号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583194号 | 杭余出国用(2016)第110-1525号 | 良渚街道勾庄路398号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583195号 | 杭余出国用(2016)第110-1527号 | 良渚街道勾庄路399号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583196号 | 杭余出国用(2016)第110-1526号 | 良渚街道勾庄路400号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583197号 | 杭余出国用(2016)第110-1364号 | 良渚街道勾庄路401号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583198号 | 杭余出国用(2016)第110-1365号 | 良渚街道勾庄路402号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路403号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.24 | 9,434.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583199号 | 110-1366号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583200号 | 杭余出国用(2016)第110-1367号 | 良渚街道勾庄路404号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.01 | 9,434.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583201号 | 杭余出国用(2016)第110-1368号 | 良渚街道勾庄路405号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.11 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583202号 | 杭余出国用(2016)第110-1369号 | 良渚街道勾庄路406号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583171号 | 杭余出国用(2016)第110-1370号 | 良渚街道勾庄路407号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583172号 | 杭余出国用(2016)第110-1371号 | 良渚街道勾庄路408号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路409号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583173号 | 110-1372号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583174号 | 杭余出国用(2016)第110-1373号 | 良渚街道勾庄路410号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583175号 | 杭余出国用(2016)第110-1528号 | 良渚街道勾庄路411号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583176号 | 杭余出国用(2016)第110-1529号 | 良渚街道勾庄路412号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583177号 | 杭余出国用(2016)第110-1530号 | 良渚街道勾庄路413号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583178号 | 杭余出国用(2016)第110-1531号 | 良渚街道勾庄路414号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路415号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583179号 | 110-1532号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583180号 | 杭余出国用(2016)第110-1533号 | 良渚街道勾庄路416号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583181号 | 杭余出国用(2016)第110-1534号 | 良渚街道勾庄路417号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583182号 | 杭余出国用(2016)第110-1535号 | 良渚街道勾庄路418号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583183号 | 杭余出国用(2016)第110-1536号 | 良渚街道勾庄路419号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.51 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583184号 | 杭余出国用(2016)第110-1537号 | 良渚街道勾庄路420号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.11 | 8,490.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路422号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.27 | 9,484.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582951号 | 110-1474号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582952号 | 杭余出国用(2016)第110-1475号 | 良渚街道勾庄路423号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582953号 | 杭余出国用(2016)第110-1476号 | 良渚街道勾庄路424号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582954号 | 杭余出国用(2016)第110-1477号 | 良渚街道勾庄路425号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582955号 | 杭余出国用(2016)第110-1478号 | 良渚街道勾庄路426号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582956号 | 杭余出国用(2016)第110-1479号 | 良渚街道勾庄路427号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路428号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582957号 | 110-1480号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582958号 | 杭余出国用(2016)第110-1481号 | 良渚街道勾庄路429号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582959号 | 杭余出国用(2016)第110-1482号 | 良渚街道勾庄路430号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582960号 | 杭余出国用(2016)第110-1483号 | 良渚街道勾庄路431号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582961号 | 杭余出国用(2016)第110-1430号 | 良渚街道勾庄路432号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582962号 | 杭余出国用(2016)第110-1431号 | 良渚街道勾庄路433号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路434号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582963号 | 110-1432号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582964号 | 杭余出国用(2016)第110-1433号 | 良渚街道勾庄路435号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582965号 | 杭余出国用(2016)第110-1434号 | 良渚街道勾庄路436号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.49 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582966号 | 杭余出国用(2016)第110-1436号 | 良渚街道勾庄路437号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.27 | 9,484.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582967号 | 杭余出国用(2016)第110-1435号 | 良渚街道勾庄路438号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.37 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582968号 | 杭余出国用(2016)第110-1437号 | 良渚街道勾庄路439号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路440号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582969号 | 110-1438号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582970号 | 杭余出国用(2016)第110-1439号 | 良渚街道勾庄路441号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582971号 | 杭余出国用(2016)第110-1440号 | 良渚街道勾庄路442号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582972号 | 杭余出国用(2016)第110-1441号 | 良渚街道勾庄路443号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582973号 | 杭余出国用(2016)第110-1442号 | 良渚街道勾庄路444号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582974号 | 杭余出国用(2016)第110-1444号 | 良渚街道勾庄路445号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路446号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582975号 | 110-1445号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582976号 | 杭余出国用(2016)第110-1446号 | 良渚街道勾庄路447号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582977号 | 杭余出国用(2016)第110-1447号 | 良渚街道勾庄路448号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582978号 | 杭余出国用(2016)第110-1448号 | 良渚街道勾庄路449号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582979号 | 杭余出国用(2016)第110-1449号 | 良渚街道勾庄路450号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582980号 | 杭余出国用(2016)第110-1450号 | 良渚街道勾庄路451号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路452号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 42.76 | 8,540.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582981号 | 110-1451号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582982号 | 杭余出国用(2016)第110-1452号 | 良渚街道勾庄路453号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.37 | 8,540.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583235号 | 杭余出国用(2016)第110-1276号 | 良渚街道勾庄路455号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.53 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583236号 | 杭余出国用(2016)第110-1273号 | 良渚街道勾庄路456号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583237号 | 杭余出国用(2016)第110-1269号 | 良渚街道勾庄路457号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583238号 | 杭余出国用(2016)第110-1264号 | 良渚街道勾庄路458号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路459号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583239号 | 110-1256号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583240号 | 杭余出国用(2016)第110-1251号 | 良渚街道勾庄路460号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583241号 | 杭余出国用(2016)第110-1245号 | 良渚街道勾庄路461号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583242号 | 杭余出国用(2016)第110-1239号 | 良渚街道勾庄路462号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583243号 | 杭余出国用(2016)第110-1232号 | 良渚街道勾庄路463号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583244号 | 杭余出国用(2016)第110-1224号 | 良渚街道勾庄路464号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路465号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583245号 | 110-1360号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583246号 | 杭余出国用(2016)第110-1358号 | 良渚街道勾庄路466号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583247号 | 杭余出国用(2016)第110-1359号 | 良渚街道勾庄路467号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583248号 | 杭余出国用(2016)第110-1357号 | 良渚街道勾庄路468号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583249号 | 杭余出国用(2016)第110-1355号 | 良渚街道勾庄路469号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.74 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583250号 | 杭余出国用(2016)第110-1354号 | 良渚街道勾庄路470号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.53 | 9,534.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路471号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.63 | 8,590.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583251号 | 110-1353号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583252号 | 杭余出国用(2016)第110-1352号 | 良渚街道勾庄路472号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583253号 | 杭余出国用(2016)第110-1351号 | 良渚街道勾庄路473号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583254号 | 杭余出国用(2016)第110-1350号 | 良渚街道勾庄路474号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583255号 | 杭余出国用(2016)第110-1473号 | 良渚街道勾庄路475号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583256号 | 杭余出国用(2016)第110-1472号 | 良渚街道勾庄路476号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路477号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583257号 | 110-1471号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583258号 | 杭余出国用(2016)第110-1470号 | 良渚街道勾庄路478号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583259号 | 杭余出国用(2016)第110-1469号 | 良渚街道勾庄路479号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583260号 | 杭余出国用(2016)第110-1468号 | 良渚街道勾庄路480号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583261号 | 杭余出国用(2016)第110-1467号 | 良渚街道勾庄路481号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583262号 | 杭余出国用(2016)第110-1466号 | 良渚街道勾庄路482号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路483号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583263号 | 110-1465号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583264号 | 杭余出国用(2016)第110-1464号 | 良渚街道勾庄路484号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583265号 | 杭余出国用(2016)第110-1416号 | 良渚街道勾庄路485号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.01 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583266号 | 杭余出国用(2016)第110-1415号 | 良渚街道勾庄路486号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.63 | 8,590.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583043号 | 杭余出国用(2016)第110-1312号 | 良渚街道勾庄路488号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.79 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583044号 | 杭余出国用(2016)第110-1313号 | 良渚街道勾庄路489号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路490号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583045号 | 110-1307号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583046号 | 杭余出国用(2016)第110-1308号 | 良渚街道勾庄路491号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583047号 | 杭余出国用(2016)第110-1309号 | 良渚街道勾庄路492号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583048号 | 杭余出国用(2016)第110-1311号 | 良渚街道勾庄路493号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583049号 | 杭余出国用(2016)第110-1286号 | 良渚街道勾庄路494号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583050号 | 杭余出国用(2016)第110-1287号 | 良渚街道勾庄路495号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路496号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583051号 | 110-1288号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583052号 | 杭余出国用(2016)第110-1290号 | 良渚街道勾庄路497号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583053号 | 杭余出国用(2016)第110-1292号 | 良渚街道勾庄路498号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583054号 | 杭余出国用(2016)第110-1293号 | 良渚街道勾庄路499号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583055号 | 杭余出国用(2016)第110-1484号 | 良渚街道勾庄路500号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583056号 | 杭余出国用(2016)第110-1485号 | 良渚街道勾庄路501号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路502号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 47.99 | 9,584.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583057号 | 110-1486号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583058号 | 杭余出国用(2016)第110-1487号 | 良渚街道勾庄路503号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 49.79 | 9,584.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583059号 | 杭余出国用(2016)第110-1488号 | 良渚街道勾庄路504号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.88 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583060号 | 杭余出国用(2016)第110-1489号 | 良渚街道勾庄路505号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583061号 | 杭余出国用(2016)第110-1491号 | 良渚街道勾庄路506号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583062号 | 杭余出国用(2016)第110-1492号 | 良渚街道勾庄路507号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路508号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583063号 | 110-1493号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583064号 | 杭余出国用(2016)第110-1494号 | 良渚街道勾庄路509号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583065号 | 杭余出国用(2016)第110-1374号 | 良渚街道勾庄路510号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583066号 | 杭余出国用(2016)第110-1375号 | 良渚街道勾庄路511号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583067号 | 杭余出国用(2016)第110-1376号 | 良渚街道勾庄路512号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583068号 | 杭余出国用(2016)第110-1377号 | 良渚街道勾庄路513号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路514号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583069号 | 110-1378号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583070号 | 杭余出国用(2016)第110-1379号 | 良渚街道勾庄路515号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583071号 | 杭余出国用(2016)第110-1380号 | 良渚街道勾庄路516号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583072号 | 杭余出国用(2016)第110-1381号 | 良渚街道勾庄路517号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583073号 | 杭余出国用(2016)第110-1382号 | 良渚街道勾庄路518号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.26 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583074号 | 杭余出国用(2016)第110-1383号 | 良渚街道勾庄路519号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.9 | 51.95 | 44.88 | 8,640.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路521号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.38 | 9,634.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583015号 | 110-1209号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583016号 | 杭余出国用(2016)第110-1210号 | 良渚街道勾庄路522号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583017号 | 杭余出国用(2016)第110-1206号 | 良渚街道勾庄路523号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583018号 | 杭余出国用(2016)第110-1201号 | 良渚街道勾庄路524号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583019号 | 杭余出国用(2016)第110-1195号 | 良渚街道勾庄路525号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583020号 | 杭余出国用(2016)第110-1192号 | 良渚街道勾庄路526号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路527号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583021号 | 110-1180号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583022号 | 杭余出国用(2016)第110-1187号 | 良渚街道勾庄路528号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583023号 | 杭余出国用(2016)第110-1190号 | 良渚街道勾庄路529号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583024号 | 杭余出国用(2016)第110-1191号 | 良渚街道勾庄路530号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583025号 | 杭余出国用(2016)第110-1196号 | 良渚街道勾庄路531号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583026号 | 杭余出国用(2016)第110-1203号 | 良渚街道勾庄路532号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路533号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.24 | 9,634.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583027号 | 110-1204号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583028号 | 杭余出国用(2016)第110-1205号 | 良渚街道勾庄路534号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.38 | 9,634.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583029号 | 杭余出国用(2016)第110-1207号 | 良渚街道勾庄路535号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.44 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583030号 | 杭余出国用(2016)第110-1208号 | 良渚街道勾庄路536号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583031号 | 杭余出国用(2016)第110-1179号 | 良渚街道勾庄路537号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583032号 | 杭余出国用(2016)第110-1182号 | 良渚街道勾庄路538号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路539号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583033号 | 110-1211号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583034号 | 杭余出国用(2016)第110-1185号 | 良渚街道勾庄路540号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583035号 | 杭余出国用(2016)第110-1186号 | 良渚街道勾庄路541号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583036号 | 杭余出国用(2016)第110-1198号 | 良渚街道勾庄路542号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583037号 | 杭余出国用(2016)第110-1200号 | 良渚街道勾庄路543号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583038号 | 杭余出国用(2016)第110-1184号 | 良渚街道勾庄路544号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路545号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583039号 | 110-1189号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583040号 | 杭余出国用(2016)第110-1194号 | 良渚街道勾庄路546号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583041号 | 杭余出国用(2016)第110-1197号 | 良渚街道勾庄路547号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.51 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583042号 | 杭余出国用(2016)第110-1202号 | 良渚街道勾庄路548号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.44 | 8,690.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582895号 | 杭余出国用(2016)第110-1403号 | 良渚街道勾庄路550号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.64 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582896号 | 杭余出国用(2016)第110-1402号 | 良渚街道勾庄路551号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路552号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582897号 | 110-1401号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582898号 | 杭余出国用(2016)第110-1400号 | 良渚街道勾庄路553号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582899号 | 杭余出国用(2016)第110-1399号 | 良渚街道勾庄路554号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582900号 | 杭余出国用(2016)第110-1398号 | 良渚街道勾庄路555号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582901号 | 杭余出国用(2016)第110-1397号 | 良渚街道勾庄路556号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582902号 | 杭余出国用(2016)第110-1396号 | 良渚街道勾庄路557号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路558号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582903号 | 110-1395号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582904号 | 杭余出国用(2016)第110-1394号 | 良渚街道勾庄路559号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582905号 | 杭余出国用(2016)第110-1393号 | 良渚街道勾庄路560号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582906号 | 杭余出国用(2016)第110-1392号 | 良渚街道勾庄路561号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582907号 | 杭余出国用(2016)第110-1391号 | 良渚街道勾庄路562号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.49 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582908号 | 杭余出国用(2016)第110-1390号 | 良渚街道勾庄路563号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.64 | 9,684.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路564号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.7 | 8,740.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582909号 | 110-1389号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582910号 | 杭余出国用(2016)第110-1388号 | 良渚街道勾庄路565号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582911号 | 杭余出国用(2016)第110-1387号 | 良渚街道勾庄路566号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582912号 | 杭余出国用(2016)第110-1386号 | 良渚街道勾庄路567号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582913号 | 杭余出国用(2016)第110-1385号 | 良渚街道勾庄路568号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582914号 | 杭余出国用(2016)第110-1384号 | 良渚街道勾庄路569号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路570号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582915号 | 110-1411号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582916号 | 杭余出国用(2016)第110-1410号 | 良渚街道勾庄路571号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582917号 | 杭余出国用(2016)第110-1409号 | 良渚街道勾庄路572号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582918号 | 杭余出国用(2016)第110-1408号 | 良渚街道勾庄路573号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582919号 | 杭余出国用(2016)第110-1407号 | 良渚街道勾庄路574号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582920号 | 杭余出国用(2016)第110-1406号 | 良渚街道勾庄路575号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路576号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 43.76 | 8,740.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582921号 | 110-1405号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582922号 | 杭余出国用(2016)第110-1404号 | 良渚街道勾庄路577号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.7 | 8,740.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583267号 | 杭余出国用(2016)第110-1285号 | 良渚街道勾庄路579号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.9 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583268号 | 杭余出国用(2016)第110-1278号 | 良渚街道勾庄路580号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583269号 | 杭余出国用(2016)第110-1272号 | 良渚街道勾庄路581号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583270号 | 杭余出国用(2016)第110-1262号 | 良渚街道勾庄路582号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路583号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583271号 | 110-1259号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583272号 | 杭余出国用(2016)第110-1252号 | 良渚街道勾庄路584号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583273号 | 杭余出国用(2016)第110-1243号 | 良渚街道勾庄路585号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583274号 | 杭余出国用(2016)第110-1235号 | 良渚街道勾庄路586号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583275号 | 杭余出国用(2016)第110-1227号 | 良渚街道勾庄路587号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583276号 | 杭余出国用(2016)第110-1248号 | 良渚街道勾庄路588号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路589号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583277号 | 110-1244号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583278号 | 杭余出国用(2016)第110-1241号 | 良渚街道勾庄路590号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583279号 | 杭余出国用(2016)第110-1238号 | 良渚街道勾庄路591号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 48.74 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583280号 | 杭余出国用(2016)第110-1234号 | 良渚街道勾庄路592号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 50.9 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583281号 | 杭余出国用(2016)第110-1230号 | 良渚街道勾庄路593号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.96 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583282号 | 杭余出国用(2016)第110-1226号 | 良渚街道勾庄路594号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路595号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583283号 | 110-1222号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583284号 | 杭余出国用(2016)第110-1213号 | 良渚街道勾庄路596号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583285号 | 杭余出国用(2016)第110-1212号 | 良渚街道勾庄路597号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583286号 | 杭余出国用(2016)第110-1291号 | 良渚街道勾庄路598号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583287号 | 杭余出国用(2016)第110-1221号 | 良渚街道勾庄路599号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583288号 | 杭余出国用(2016)第110-1220号 | 良渚街道勾庄路600号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路601号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16583289号 | 110-1219号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583290号 | 杭余出国用(2016)第110-1218号 | 良渚街道勾庄路602号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583291号 | 杭余出国用(2016)第110-1217号 | 良渚街道勾庄路603号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583292号 | 杭余出国用(2016)第110-1216号 | 良渚街道勾庄路604号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583293号 | 杭余出国用(2016)第110-1215号 | 良渚街道勾庄路605号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 50.07 | 44.01 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16583294号 | 杭余出国用(2016)第110-1214号 | 良渚街道勾庄路606号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 10 | 52.29 | 45.96 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路608号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 49.78 | 48.46 | 9,734.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582923号 | 110-1271号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582924号 | 杭余出国用(2016)第110-1270号 | 良渚街道勾庄路609号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582925号 | 杭余出国用(2016)第110-1268号 | 良渚街道勾庄路610号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582926号 | 杭余出国用(2016)第110-1266号 | 良渚街道勾庄路611号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582927号 | 杭余出国用(2016)第110-1267号 | 良渚街道勾庄路612号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582928号 | 杭余出国用(2016)第110-1265号 | 良渚街道勾庄路613号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路614号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582929号 | 110-1263号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582930号 | 杭余出国用(2016)第110-1254号 | 良渚街道勾庄路615号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582931号 | 杭余出国用(2016)第110-1253号 | 良渚街道勾庄路616号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582932号 | 杭余出国用(2016)第110-1250号 | 良渚街道勾庄路617号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582933号 | 杭余出国用(2016)第110-1249号 | 良渚街道勾庄路618号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582934号 | 杭余出国用(2016)第110-1247号 | 良渚街道勾庄路619号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路620号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 46.39 | 9,734.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582935号 | 110-1246号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582936号 | 杭余出国用(2016)第110-1242号 | 良渚街道勾庄路621号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 49.78 | 48.46 | 9,734.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582937号 | 杭余出国用(2016)第110-1240号 | 良渚街道勾庄路622号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 49.78 | 43.76 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582938号 | 杭余出国用(2016)第110-1237号 | 良渚街道勾庄路623号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582939号 | 杭余出国用(2016)第110-1236号 | 良渚街道勾庄路624号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582940号 | 杭余出国用(2016)第110-1233号 | 良渚街道勾庄路625号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路626号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582941号 | 110-1231号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582942号 | 杭余出国用(2016)第110-1229号 | 良渚街道勾庄路627号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582943号 | 杭余出国用(2016)第110-1228号 | 良渚街道勾庄路628号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582944号 | 杭余出国用(2016)第110-1225号 | 良渚街道勾庄路629号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582945号 | 杭余出国用(2016)第110-1223号 | 良渚街道勾庄路630号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582946号 | 杭余出国用(2016)第110-1260号 | 良渚街道勾庄路631号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团 | 余房权证良移字第 | 杭余出国用(2016)第 | 良渚街道勾庄路632号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |

| 权属人 | 所有权证编号 | 土地证编号 | 坐落 | 性质 | 证载用途 | 土地面积 | 房屋面积 | 账面价值 | 单价 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|------|------|-------|-------|----------|
| 有限公司 | 16582947号 | 110-1258号 | | | | | | | |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582948号 | 杭余出国用(2016)第110-1257号 | 良渚街道勾庄路633号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582949号 | 杭余出国用(2016)第110-1255号 | 良渚街道勾庄路634号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.1 | 47.66 | 41.89 | 8,790.00 |
| 杭州农副物流集团有限公司 | 余房权证良移字第16582950号 | 杭余出国用(2016)第110-1261号 | 良渚街道勾庄路635号 | 出让/市场办公 | 非住宅 | 9.5 | 49.78 | 43.76 | 8,790.00 |

三、负债情况分析

截至2017年12月31日，发行人有息负债规模为1,104,607.48万元，其中前十大有息负债明细如下：

单位：万元

| 序号 | 债务人 | 债权人 | 债务类型 | 规模 | 利率 | 期限 | 抵质押情况 |
|----|---------------|---------------------------|------|-------------------|-------|-----------------|-------|
| 1 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 中国工商银行股份有限公司浙江省分行 | 长期借款 | 180,000.00 | 4.90% | 2017.3-2021.8 | 保证 |
| 2 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 本期非公开定向债务融资工具合格机构投资者 | 应付债券 | 120,000.00 | 5.59% | 2017.8-2020.8 | 信用 |
| 3 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 本期非公开定向债务融资工具合格机构投资者 | 应付债券 | 60,000.00 | 5.55% | 2017.8-2020.8 | 信用 |
| 4 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 中国工商银行股份有限公司杭州科创支行 | 长期借款 | 54,000.00 | 5.00% | 2017.9-2026.9 | 质押 |
| 5 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 浙商银行股份有限公司杭州良渚支行 | 长期借款 | 20,000.00 | 5.50% | 2016.5-2018.5 | 保证 |
| | | | | 20,000.00 | 5.50% | 2016.6-2018.6 | 保证 |
| 6 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 中国银行杭州市余杭支行 | 长期借款 | 38,000.00 | 5.46% | 2015.3-2020.3 | 保证抵押 |
| 7 | 杭州农副物流管理有限公司 | 中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行 | 长期借款 | 30,000.00 | 5.39% | 2014.3-2023.12 | 质押 |
| 8 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 中国工商银行股份有限公司杭州城西支行 | 长期借款 | 30,000.00 | 5.46% | 2014.12-2019.11 | 保证 |
| 9 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 中国建设银行股份有限公司杭州勾庄支行 | 长期借款 | 30,000.00 | 5.80% | 2017.9-2020.9 | 保证 |
| 10 | 杭州良渚文化城集团有限公司 | 渤海银行股份有限公司杭州未来科技城小微企业专营支行 | 长期借款 | 25,000.00 | 5.23% | 2016.8-2019.8 | 保证 |
| 小计 | | | | 607,000.00 | - | - | - |

(二) 债务偿还压力测试表

单位：万元

| 年份 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 有息负债当年偿付规模 | 220,500.00 | 132,940.00 | 458,608.00 | 114,435.00 | 37,688.00 | 38,988.00 | 28,888.00 | 42,280.48 | 30,280.00 |
| 其中： | | | | | | | | | |
| 银行借款偿还规模 | 220,500.00 | 132,940.00 | 279,063.30 | 114,435.00 | 37,688.00 | 38,988.00 | 28,888.00 | 42,280.48 | 30,280.00 |
| 非公开定向融资工具 偿还规模 | - | - | 179,544.70 | - | - | - | - | - | - |
| 本期债券偿付规模 | - | - | - | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | - |
| 小计 | 220,500.00 | 132,940.00 | 458,608.00 | 144,435.00 | 67,688.00 | 68,988.00 | 58,888.00 | 72,280.48 | 30,280.00 |

四、发行人对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人及子公司对外担保情况如下：

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保事项 | 担保金额 | 担保期限 |
|---------------|--------------------|------|-------------------|-------------------|
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州余杭仓前古街综合保护开发有限公司 | 借款 | 45,000.00 | 2017年1月至2024年1月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州未来科技城建设有限公司 | 借款 | 40,000.00 | 2016年1月至2021年12月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州仁和先进制造业投资有限公司 | 借款 | 33,500.00 | 2016年1月至2021年1月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州科创孵化器有限公司 | 借款 | 25,000.00 | 2013年9月至2018年8月 |
| 杭州农副物流管理有限公司 | 杭州美丽洲实业有限公司 | 借款 | 20,000.00 | 2014年5月至2022年2月 |
| 杭州农副物流管理有限公司 | 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 借款 | 9,000.00 | 2017年12月至2018年12月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 借款 | 8,000.00 | 2016年12月至2021年11月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州良渚新城城建投资有限公司 | 借款 | 8,000.00 | 2017年1月至2021年11月 |
| 小计 | | - | 188,500.00 | - |

五、最近一年末受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人资产受限合计193,906.07万元，占净资产比例为7.52%，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 受限原因 |
|--------|-------------------|------|
| 投资性房地产 | 99,892.96 | 借款抵押 |
| 存货 | 63,098.49 | 借款抵押 |
| 长期股权投资 | 1,428.00 | 股权质押 |
| 货币资金 | 26,000.00 | 借款质押 |
| 固定资产 | 1,721.26 | 借款抵押 |
| 无形资产 | 1,765.36 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 99,892.96 | 借款抵押 |
| 存货 | 63,098.49 | 借款抵押 |
| 小计 | 193,906.07 | - |

六、发行人关联交易、关联方往来及关联担保情况

(一) 关联方资金往来

报告期内公司应收关联方的款项余额如下表所示：

单位：万元

| 关联方名称 | 与本公司关系 | 款项性质 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|-------------|----------|------|-----------------|------------------|------------------|
| 杭州美丽洲实业有限公司 | 受同一方最终控制 | 往来款 | 2,000.00 | 16,000.00 | 35,000.00 |
| 小计 | | | 2,000.00 | 16,000.00 | 35,000.00 |

(二) 关联担保

截至2017年12月31日，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保事项 | 担保金额 | 担保起始日 |
|---------------|-----------------|------|------------------|-----------------|
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州仁和先进制造业投资有限公司 | 借款 | 33,500.00 | 2016年1月至2021年1月 |
| 杭州良渚文化城集团有限公司 | 杭州科创孵化器有限公司 | 借款 | 25,000.00 | 2013年9月至2018年6月 |
| 杭州农副物流管理有限公司 | 杭州美丽洲实业有限公司 | 借款 | 20,000.00 | 2014年5月至2022年2月 |
| 小计 | | | 78,500.00 | - |

除此之外，发行人不存在其他关联交易及关联方往来情况。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年6月30日，发行人已通过非公开定向债务融资工具和中期票据融资23亿元。

发行人于2017年8月14日、2017年8月15日和2018年4月25日分别发行了6亿元、12亿元和5亿元非公开定向债务融资工具，发行时票面利率分别为5.55%、5.59%和6.28%，期限均为3年。在上述向债务融资工具存续期内发行人每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付，具体情况如下表所示：

发行人已发行尚未兑付债券融资情况表

单位：亿元，%

| 序号 | 定向债务 融资工具名称 | 累计已发 行规模 | 待偿付 金额 | 年利 率 | 起始日 | 到期日 |
|----|-----------------------------------|-------------|-----------|---------|-----------|-----------|
| 1 | 杭州良渚文化城集团有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具 | 6.00 | 6.00 | 5.55 | 2017.8.14 | 2020.8.14 |
| 2 | 杭州良渚文化城集团有限公司2017年度第二期非公开定向债务融资工具 | 12.00 | 12.00 | 5.59 | 2017.8.15 | 2020.8.15 |
| 3 | 杭州良渚文化城集团有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具 | 5.00 | 5.00 | 6.28 | 2018.4.25 | 2021.4.25 |

除上述融资方式之外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金 15 亿元，其中 12 亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，其余 3 亿元用于补充流动资金，具体情况如下：

单位：万元，平方米

| 序号 | 募集资金投向 | 项目总投资 | 拟使用募集资金 | 停车场建筑面积 | 机动车位个数 | 充电桩个数 |
|----|------------------------|------------|-------------------|------------|--------|-------|
| 1 | 杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目 | 171,434.00 | 120,000.00 | 322,012.87 | 9,201 | 2,944 |
| 2 | 补充流动资金 | - | 30,000.00 | - | - | - |
| | 合计 | - | 150,000.00 | - | - | - |

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设规模及内容

本期债券的募集资金拟用于杭州良渚新城范围内七个安置房的配套停车场建设项目，项目总投资 171,434.00 万元，总用地面积 363,995.40 平方米，停车场总建筑面积 322,012.87 平方米，共建设地下停车位 9,201 个，充电桩 2,944 个，各个项目建设规模及内容如下：

单位：万元，平方米

| 序号 | 募集资金投向 | 停车场性质 | 安置房项目总投资额 | 停车场投资额 | 停车场建筑面积 | 机动车位个数 | 充电桩个数 |
|----|----------------|-------|------------|-----------|-----------|--------|-------|
| 1 | 杜甫农民多高层公寓三期项目 | 配建 | 128,228.32 | 44,974.00 | 84,477.53 | 2,414 | 772 |
| 2 | 勾庄农民高层公寓项目 | 配建 | 126,000.00 | 44,759.00 | 84,073.80 | 2,402 | 768 |
| 3 | 运河新城农民高层公寓一期项目 | 配建 | 30,643.00 | 11,512.00 | 21,622.85 | 618 | 198 |
| 4 | 运河新城农民高层公寓二期项目 | 配建 | 43,602.00 | 18,154.00 | 34,099.46 | 974 | 312 |
| 5 | 长桥村农民高层公寓一期项目 | 配建 | 29,200.00 | 11,307.00 | 21,237.91 | 607 | 194 |
| 6 | 运河村农居点二期项目 | 配建 | 73,510.00 | 28,511.00 | 53,553.97 | 1,530 | 490 |

| 序号 | 募集资金投向 | 停车场性质 | 安置房项目总投资额 | 停车场投资额 | 停车场建筑面积 | 机动车位个数 | 充电桩个数 |
|----|---------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 7 | 运河村农民高层公寓三期项目 | 配建 | 34,356.61 | 12,217.00 | 22,947.35 | 656 | 210 |
| 合计 | | | 465,539.93 | 171,434.00 | 322,012.87 | 9,201 | 2,944 |

截至目前，本期债券募投项目七个配套停车场建设项目均已开工建设。截至 2018 年 6 月末，本期债券募投项目累计投资额为 49,710.53 万元，占总投资额的比例为 29.00%，各个项目已投资金额情况如下表所示：

单位：万元，%

| 项目名称 | 已投资额 | 占总投资比例 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 杜甫农民多高层公寓三期地下停车场 | 1,731.63 | 1.01 |
| 勾庄农民多高层公寓地下停车场 | 20,466.85 | 11.94 |
| 运河新城农民高层公寓一期地下停车场 | 5,774.81 | 3.37 |
| 运河新城农民高层公寓二期地下停车场 | 8,934.72 | 5.21 |
| 长桥村农民高层公寓一期地下停车场 | 1,393.16 | 0.81 |
| 运河村农居点二期工程地下停车场 | 9,014.76 | 5.26 |
| 运河村农居点三期地下停车场 | 2,394.60 | 1.40 |
| 合计 | 49,710.53 | 29.00 |

1. 杜甫农民多高层公寓三期项目

杜甫农民多高层公寓三期项目位于良渚街道杜甫村，古墩路以南，新南路（规划道路）以北，网周路（规划道路）以东，章德路（规划道路）以西。项目总投资额 128,228.32 万元，总用地面积 88,563.60 平方米，总建筑面积 339,599.73 平方米，其中地上建筑面积 255,122.20 平方米，地下建筑面积 84,477.53 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 44,974.00 万元，其中项目资本金为 13,492.20 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 2,414 个，充电桩 772 个。地下车位建成后，90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2017 年 12 月开工建设，预计于 2019 年 3 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 1,731.63 万元。目前，项目即将完成打桩工作，准备开始挖土施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

2. 勾庄农民高层公寓项目

勾庄农民高层公寓项目位于良渚街道勾庄村，东至规划北六路，南至规划金汇南路，西至古墩路，北至勾庄村村级留用地。项目总投资额 308,186.19 万元，项目总用地面积 98,107.20 平方米，总建筑面积 366,057.98 平方米，其中地上建筑面积 281,984.18 平方米，地下建筑面积 84,073.80 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 44,759.00 万元，其中项目资本金为 13,431.50 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 2,402 个，充电桩 768 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2016 年 10 月开工建设，预计于 2018 年 12 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 20,466.85 万元。目前，项目已完成打桩和挖土工作，正在进行地下室结构施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

3. 运河新城农民高层公寓一期项目

运河新城农民高层公寓一期项目位于良渚街道谢村村，北接通运路，西临储运路，东侧现状为省直属粮库。项目总投资额 30,643.00 万元，项目总用地面积 25,189.80 平方米，总建筑面积 89160.80 平方米，其中地上建筑面积 67,537.95 平方米，地下建筑面积 21,622.85 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 11,512.00 万元，其中项目资本金为 3,453.60 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 618 个，充电桩 198 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2016 年 6 月开工建设，预计于 2018 年 10 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 5,774.81 万元。目前，项目已完成打桩和挖土工作，正在进行地下室结构施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

4. 运河新城农民高层公寓二期项目

运河新城农民高层公寓二期项目位于良渚街道谢村村，北接金昌路，西临储运路，东侧现状为省直属粮库等。项目总投资额 43,602.00 万元，项目总用地面积 38,987.00 平方米，总建筑面积 113,758.85 平方米，其中地上建筑面积 79,659.39 平方米，地下建筑面积 34,099.46 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 18,154.00 万元，其中项目资本金为 5,446.20 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 974 个，充电桩 312 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2016 年 8 月开工建设，预计于 2018 年 12 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 8,934.72 万元。目前，项目已完成打桩和挖土工作，正在进行地下室结构施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

5. 长桥村农民高层公寓一期项目

长桥村农民高层公寓一期项目位于良渚街道长桥村，勾运路南侧、杭行路东侧、吴家厍村农居点西侧。项目总投资额 29,200.00 万元，项目总用地面积 29,174.70 平方米，总建筑面积 90,408.43 平方米，其中地上建筑面积 69,170.52 平方米，地下建筑面积 21,237.91 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 11,307.00 万元，其中项目资本金为 3,392.10 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 607 个，充电桩 194 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2017 年 12 月开工建设，预计于 2019 年 3 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资金额为 1,393.16 万元。目前，项目正处于打桩阶段。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

6. 运河村农居点二期项目

运河村农居点二期工程项目位于良渚街道运河村，纬二路以北，杭行路以东，勾良路以南，东侧为东港河。项目总投资额 73,510.00 万元，项目总用地面积 63,110.30 平方米，总建筑面积 204,861.54 平方米，其中地上建筑面积 151,307.57 平方米，地下建筑面积 53,553.97 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 28,511.00 万元，其中项目资本金为 8,553.30 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 1,530 个，充电桩 490 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2017 年 5 月开工建设，预计于 2019 年 3 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 9,014.76 万元。目前，项目已完成打桩和挖土工作，准备开始地下室结构施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

7. 运河村农民高层公寓三期项目

运河村农民高层公寓三期项目位于良渚街道运河村，西至杭行路，北至规划三路。项目总投资额 34,356.61 万元，项目总用地面积

20,862.80 平方米，总建筑面积 81,146.31 平方米，其中地上建筑面积 58,198.96 平方米，地下建筑面积 22,947.35 平方米。

本项目配建停车场建设总投资额为 12,217.00 万元，其中项目资本金为 3,665.10 万元，由发行人自有资金解决，剩余投资额通过发行本期债券筹措。本项目共建成地下机动车位 656 个，充电桩 210 个。地下车位建成后 90%的停车位向住户出售，其余部分作为公共停车位向社会车辆收取停车费，充电桩收取服务费。

本项目已于 2017 年 7 月开工建设，预计于 2019 年 3 月完工。截至 2018 年 6 月末，项目已投资额为 2,394.60 万元。目前，项目已完成打桩工作，准备开始挖土施工。

发行人承诺本停车场项目完工后，将通过适当的法律程序将上述收费收益权作为抵/质押资产进行抵/质押，以保障本次债券的本息按照约定如期兑付，一旦出现偿债困难，则可通过处置抵/质押资产以清偿债务。

（二）项目实施主体

本期债券募投项目的实施主体为杭州良渚文化城集团有限公司。

（三）项目批复情况

本期债券的募投项目已经获得由余杭区发展和改革局于 2017 年 8 月 10 日出具的《关于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告的批复》（余发改北〔2017〕63 号），各个安置房项目的批复完备，具体如下所示：

1. 杜甫农民多高层公寓三期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|---|--------------------|--------------------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第 201501500058 号 | 杭州市规划局 | 2015/12/21 |
| 2 | 关于良渚街道杜甫农民多高层公寓三期项目可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2016〕124号 | 余杭区发展和改革局 | 2016/8/5 |
| 3 | 国有土地使用证 | 不动产权第 0000261 号 | 杭州市国土资源局 | 2017/1/5 |
| 4 | 建设用地规划许可证 | 地字第 201501517011 号 | 杭州市规划局 | 2015/12/23 |
| 5 | 建设工程规划许可证 | 建字第 201701517003 号 | | 2017/2/22 |
| 6 | 建筑工程施工许可证 | 330110201704240201 | 杭州市余杭区 住房和城乡建设局 | 2017/4/24 |
| | | 330110201705080101 | | 2017/5/8 |
| | | 330110201705110101 | | 2017/5/11 |
| | | 330110201704270101 | | 2017/4/27 |
| 7 | 关于杭州余杭良渚组团投资有限公司良渚街道杜甫农民多高层公寓三期建设项目环境影响报告表的审批意见 | 环评批复〔2016〕353号 | 杭州市余杭区 环境保护局 | 2016/8/3 |

2. 勾庄农民高层公寓项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|----------------------------------|----------------------|-----------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第 201200035002 号 | 杭州市规划局 | 2012/12/6 |
| 2 | 关于调整良渚街道勾庄农民高层公寓项目可行性研究报告有关内容的批复 | 余发改中心〔2013〕901号 | 余杭区发展和改革局 | 2013/11/28 |
| 3 | 国有土地使用证 | 杭余国用〔2014〕第 110-31 号 | 杭州市国土资源局 | 2014/1/13 |
| 4 | 建设用地规划许可证 | 地字第 201201517026 号 | 杭州市规划局 | 2012/12/10 |
| 5 | 建设工程规划许可证 | 建字第 201401535008 号 | | 2014/3/27 |
| 6 | 建筑工程施工许可证 | 330125201406240101 | 杭州市余杭区 | 2014/6/24 |

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|------------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| | | 330125201406270101 | 住房和城乡建设局 | 2014/6/27 |
| | | 330125201406270201 | | 2014/6/27 |
| 7 | 关于良渚街道勾庄农民高层公寓项目环境影响报告书的审批意见 | 环评批复（2014）52号 | 杭州市余杭区环境保护局 | 2014/1/16 |

3. 运河新城农民高层公寓一期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|-----------------------------------|-----------------------|----------------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第 201101500090 号 | 杭州市规划局 | 2011/8/3 |
| 2 | 关于同意良渚街道运河新城农民高层公寓一期工程可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2011〕595号 | 余杭区发展和改革局 | 2011/9/21 |
| 3 | 关于调整良渚镇运河新城农民高层公寓一期工程可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2012〕655号 | | 2012/11/20 |
| 4 | 国有土地使用证 | 杭余国用（2013）第 110-466 号 | 杭州市国土资源局 | 2013/6/25 |
| 5 | 建设用地规划许可证 | 地字第 201101517017 号 | 杭州市规划局 | 2011/9/13 |
| 6 | 建设工程规划许可证 | 建字第 201201517003 号 | | 2012/2/13 |
| 7 | 建筑工程施工许可证 | 330125201204200101 | 杭州市余杭区住房和城乡建设局 | 2012/4/20 |
| 8 | 关于良渚镇运河新城农民高层公寓一期工程项目环境影响报告表的审批意见 | 环评批复〔2011〕467号 | 杭州市余杭区环境保护局 | 2011/8/30 |
| 9 | 关于《良渚运河新城高层公寓一期项目节能评估报告表》的审查批复 | 余发改能评〔2011〕51号 | 余杭区发展和改革局 | 2011/9/6 |

4. 运河新城农民高层公寓二期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|---------------------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第 201101500091 号 | 杭州市规划局 | 2011/8/4 |
| 2 | 关于良渚镇运河新城农民高层公寓二期 工程项目建议书的批复 | 余发改中心〔2011〕402号 | 余杭区发展和改革局 | 2011/7/27 |
| 3 | 关于同意良渚街道运河新城农民高层公 寓二期工程可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2011〕599号 | | 2011/9/21 |
| 4 | 关于调整良渚镇运河新城农民高层公寓 二期工程项目建议书的批复 | 余发改中心〔2012〕613号 | | 2012/11/9 |
| 5 | 国有土地使用证 | 杭余国用(2012)第110-851号 | 杭州市国土资源局 | 2012/12/24 |
| 6 | 建设用地规划许可证 | 地字第 201101517026 号 | 杭州市规划局 | 2011/10/27 |
| 7 | 建设工程规划许可证 | 建字第 201201517013 号 | | 2012/7/9 |
| 8 | 建筑工程施工许可证 | 330125201303200301 | 杭州市余杭区 住房和城乡建设局 | 2013/3/20 |
| 9 | 关于良渚镇运河新城农民高层公寓二期 工程项目环境影响报告书的审批意见 | 环评批复〔2011〕598号 | 杭州市余杭区 环境保护局 | 2011/10/24 |
| 10 | 关于《良渚运河新城高层公寓二期项目 节能评估报告书》的审查批复 | 余发改能评〔2011〕52号 | 余杭区发展和改革局 | 2011/9/6 |

5. 长桥村农民高层公寓一期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|----------------------------------|--------------------|-----------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第 201001500104 号 | 杭州市规划局 | 2010/8/25 |
| 2 | 关于良渚镇长桥村农民高层公寓一期项 目可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2010〕669号 | 余杭区发展和改革局 | 2010/11/11 |

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|---|--------------------|--------------------|------------|
| 3 | 关于调整良渚镇长桥村农民高层公寓一期项目可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2012〕652号 | | 2012/11/20 |
| 4 | 国有土地使用证 | 杭余国用(2014)第110-88号 | 杭州市国土资源局 | 2014/1/28 |
| 5 | 建设用地规划许可证 | 地字第201001517033号 | 杭州市规划局 | 2010/10/13 |
| 6 | 建设工程规划许可证 | 建字第201101517028号 | | 2011/10/10 |
| 7 | 建筑工程施工许可证 | 330125201309240201 | 杭州市余杭区 住房和城乡建设局 | 2013/9/24 |
| 8 | 关于杭州市余杭区良渚镇镇农民多层公寓建设管理中心良渚镇长桥村农民高层公寓一、二、四期项目环境影响报告的审批意见 | 环评批复〔2010〕666号 | 杭州市余杭区 环境保护局 | 2010/10/22 |

6. 运河村农居点二期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|---------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第201001500139号 | 杭州市规划局 | 2010/10/28 |
| 2 | 关于良渚镇运河村农居点二期工程可行性研究报告的批复 | 余发改中心〔2010〕682号 | 余杭区发展和改革局 | 2010/11/19 |
| 3 | 国有土地使用证 | 杭余国用(2014)第110-761号 | 杭州市国土资源局 | 2014/8/13 |
| 4 | 建设用地规划许可证 | 地字第201001517042号 | 杭州市规划局 | 2010/12/9 |
| 5 | 建设用地规划许可证 | 地字第201101517001号 | | 2011/1/11 |
| 6 | 建设工程规划许可证 | 建字第201401535014号 | | 2014/8/7 |
| 7 | 建筑工程施工许可证 | 330110201502050101 | 杭州市余杭区 住房和城乡建设局 | 2015/2/5 |
| 8 | 建筑工程施工许可证 | 330110201502050201 | 杭州市余杭区 | 2015/2/5 |

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|--|----------------|-------------|-----------|
| | | | 住房和城乡建设局 | |
| 9 | 关于余杭区良渚镇运河村农居点二期建设项目环境影响报告书的审批意见 | 环评批复(2011)575号 | 杭州市余杭区环境保护局 | 2011/10/9 |
| 10 | 关于杭州余杭良渚组团投资有限公司良渚街道运河村农居点二期建设项目环境影响后评价的备案意见 | 环评备案(2014)9号 | 杭州市余杭区环境保护局 | 2014/3/6 |

7. 运河村农民高层公寓三期项目

| 序号 | 批文/权证名称 | 文号/权证编号 | 发文单位 | 印发时间 |
|----|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------|
| 1 | 建设项目选址意见书 | 选字第201300035010号 | 杭州市规划局 | 2013/7/22 |
| 2 | 关于良渚街道运河村农民高层公寓三期工程可行性研究报告的批复 | 余发改北(2014)31号 | 余杭区发展和改革局 | 2014/4/14 |
| 3 | 国有土地使用证 | 杭余国用(2014)第110-762号 | 杭州市国土资源局 | 2014/8/13 |
| 4 | 建设用地规划许可证 | 地字第201401535008号 | 杭州市规划局 | 2014/5/4 |
| 5 | 建设工程规划许可证 | 建字第201401535032号 | | 2014/12/3 |
| 6 | 建筑工程施工许可证 | 330110201507230201 | 杭州市余杭区住房和城乡建设局 | 2015/7/23 |
| 7 | 关于良渚街道运河村农民高层公寓三期建设项目环境影响报告表的审批意见 | 环评批复(2014)4-1号 | 杭州市余杭区环境保护局 | 2014/5/4 |

（四）项目建设进度

本期债券募投项目于2016年1月开始前期工作，并于2016年4月开始建设，预计2019年3月竣工验收并投入使用，项目建设工期为36个月。

（五）项目实施的必要性及社会效益

随着余杭区经济与政治快速发展，人口总量不断增加，居民生活水平不断提高，城市汽车保有量及增长率也逐年提高。根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等文件精神的要求，为保障居民生活质量，城市基础配套设施的建设需同步推进，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要，并具有良好的社会效益。

从安置房项目内部配套需求来看，根据《关于印发〈余杭区建设项目机动车停车位配建标准(试行)〉的通知》（余政办〔2010〕89号），拆迁安置房户均面积大于90m²的，机动车位按1.0个/户配置，户均面积小于90m²的，机动车位按0.5个/户配置，由此可得出项目最低停车位配置个数应为7200个，具体情况如下表所示：

| 序号 | 安置房项目名称 | 总用地面积(m ²) | 地上建筑面积(m ²) | 户数(户) | 户均面积(m ²) | 最低停车位配置(个) |
|----|--------------|------------------------|-------------------------|-------|-----------------------|------------|
| 1 | 杜甫农民多高层公寓三期 | 88,563.60 | 255,122.20 | 1,828 | 140 | 1,828 |
| 2 | 勾庄农民高层公寓 | 98,107.20 | 281,984.18 | 2,336 | 121 | 2,336 |
| 3 | 运河新城农民高层公寓一期 | 25,189.80 | 67,537.95 | 458 | 147 | 458 |
| 4 | 运河新城农民高层公寓二期 | 38,987.00 | 79,659.39 | 1,188 | 67 | 598 |
| 5 | 长桥村农民高层公寓一期 | 29,174.70 | 69,170.52 | 578 | 120 | 578 |
| 6 | 运河村农居点二期工程 | 63,110.30 | 151,307.57 | 797 | 190 | 797 |
| 7 | 运河村农民高层公寓三期 | 20,862.80 | 58,198.96 | 605 | 96 | 605 |

| 序号 | 安置房项目名称 | 总用地面积(m ²) | 地上建筑面积(m ²) | 户数(户) | 户均面积(m ²) | 最低停车位配置(个) |
|----|---------|------------------------|-------------------------|-------|-----------------------|------------|
| | 合计 | 363,995.40 | 962,980.77 | 7,790 | 124 | 7,200 |

从余杭区汽车保有量来看，2015-2017 年，全区民用汽车保有量分别为 29.11 万辆、30.96 万辆和 32.26 万辆，年均增速在 4.5% 左右。而杭州市主城区停车位数量与机动车辆数量之比仅为 0.5:1，据此测算，目前余杭区停车位缺口在 16.13 万个左右。同时，根据杭州市每年 8 万个限牌额度测算，杭州市未来 5 年将新增机动车数量 40 万辆，按照常住人口分布比例分配，预计未来 5 年内余杭区新增的机动车数量约为 6 万辆。综上，余杭区面临停车泊位缺口合计约 22.13 万个。鉴于余杭区配建停车位的现状以及未来汽车保有量的增加情况，本项目在最低配套的基础上提高建设标准，规划建设地下停车位 9201 个，将在一定程度上缓解停车位需求快速增长所带来的停车压力。

同时，本项目所处的 7 处安置房均位于杭州良渚新城范围内，具有较强的地理位置优势。良渚新城位于杭州文化旅游产业带，兼具旅游及特色小镇等双重优势，七个配套停车场所辐射的板块不仅包括良渚文化村、永佛禅寺和半山国家森林公园等旅游景点，也涵盖了万达广场、永旺梦乐城和上亿 SOHO 等大型商业，对停车位均有较大的刚性需求。未来，国道 104 线、中环高架和杭州绕城高速未来将接轨良渚，人流量和车流量将有大幅增长；项目所在地周边将陆续建设中国美院良渚校区、浙江工业设计城和梦栖小镇等大批科教文娱场所，停车位需求与利用率将进一步提升。不仅如此，本项目所在的 7 处安置房项目均处于地铁站附近（包括已建成通车的杭州地铁 2 号线和拟建的杭州地铁 4 号线、10 号线，拟建线路已获国家发改委批复）。按照杭州市的发展战略，在轨道交通建设成网后，将优先发展轨道交通与私人交通方式之间的衔接换乘，鼓励外围市民通过换乘轨道交通进

入核心区。由此带来的车流量集聚效应，将进一步加强对公共停车位的需求。

此外，根据杭州市物价局于2014年5月6日出具的《关于进一步加强和完善杭州市区机动车停放收费管理办法》，特别指出鼓励住房配建停车场在满足自身停车需求的情况下，向社会提供停车服务。因此，本项目在保障安置户停车需求的基础上，还将分担周边旅游车流量以及商业地产带来的停车压力。余杭区作为良渚文化的发祥地，2015-2017年，全区分别接待游客1385万、1592.9万和1,886.83万人次，平均每年增长250.92万人次，近三年复合增长率为16.72%。国家旅游局发布的数据显示，自驾为主的自由行已成为游客到达景区的主要方式，占景区接待游客总人数的60%以上。按60%的游客选择自驾游，每辆车搭乘3人计算，余杭区2017年接待旅游车辆约377.37万，未来游客增速按前述16.72%的增长率计算，未来年均将增长63.10万辆游客车辆，旅游车辆的持续增长势必增加停车压力，对当地停车位等基础配置提出更高的要求。

综上所述，本项目具有良好的社会效益，具体体现在以下几个方面：

1. 本项目的实施可以缓解城市停车难问题

停车难问题已经成为多数大城市发展的通病，在城市版图不断扩张的杭州，其停车难问题相当突出。停车难问题导致了无效交通量的增加、交通环境污染的加剧、道路安全程度的降低以及人们出行时间成本的增加等一系列问题，使得市民的幸福感下降。加大停车位配比，减少路内停车，还路于行是杭州治堵的重要措施。

良渚新城作为余杭着力打造的新城之一，位于杭州七大副中心之一的城北副中心。本项目拟在良渚新城配建7个地下停车场，提供停

车位 9,201 个，充电桩 2,944 个。项目建成后，可有效缓解由临停、违停带来的交通拥堵问题，提升市民出行的效率。同时，项目配备的充电桩能够为新能源汽车充电提供便利，符合国家的政策导向。

2. 充分利用地下空间，缓解城市发展与土地紧缺的矛盾

近几年来，随着城市化进程不断加快，城市面临用地紧张的状况。充分利用地下空间，是集约利用土地资源，实现城市可持续发展的必然选择。2017 年，杭州市政府发布《杭州市地下空间开发利用管理办法》，以促进地下空间综合、系统开发，并指出地下空间要优先用于建设地下交通、城市基础设施、公共服务设施、防空防灾等项目。

本项目拟充分利用安置房的地下空间建设成片停车场，属于《杭州市地下空间开发利用管理办法》优先建设项目。项目的实施有助于提升各安置小区的人文环境，完善城市基础配套设施。同时，本项目将充分集约利用土地资源，节约良渚新城有限的建设用地指标，促进新城的可持续发展。

3. 完善城市交通配套设施，提升良渚新城公共服务能力

良渚新城重点建设区将紧紧围绕“杭州打造别样精彩世界名城、余杭争做全省榜样”的目标，努力实现新城功能布局趋向合理、配套设施基本齐全、城市品位明显提高、创新创业氛围浓厚，全力打造名符其实的高品质杭州城北副中心。其中，城市停车场是城市建设和城市化进程中一项非常重要的配套设施，是一个城市的公共服务能力强弱的重要标准。同步配套建设足量的停车位是解决交通问题的前提条件，也是影响居民幸福指数的一个关键因素，更是构建和谐社会的重要保障。

本项目的实施将有助于改善良渚新城的交通和停车环境，加强良渚新城的公共服务水平和服务质量，使得新城范围内居民停车及出行

更加便捷，从而在一定程度上增强良渚新城居民的幸福指数，遏制矛盾的产生，增强社会稳定与和谐。

（六）项目实施的经济效益

根据《杭州良渚文化城集团有限公司杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告》，本期债券募投项目估算总投资 171,434 万元。项目经营收入主要包括停车位出售收入、停车费收入、充电桩收入和广告牌收入。

1. 停车位出售收入

本项目拟建设用于出售的停车位 8,281 个，其中带充电桩和不带充电桩的停车位分别为 2,484 个和 5,797 个，车位销售对象为各个安置房小区中的安置户。本项目车位售价参考余杭区其他住宅区停车位确定，根据初步调查，余杭区其他住宅区停车位售价如下：

单位：万元/个

| 序号 | 楼盘 | 区位 | 售价 |
|----|-----------|--------|----|
| 1 | 绿城玉园 | 余杭人民大道 | 30 |
| 2 | 中铁逸都 | 余杭临平 | 30 |
| 3 | 君临天峯 | 余杭三曹街 | 35 |
| 4 | 清枫墅园三期山语阁 | 余杭仓前 | 33 |
| 5 | 北宸之光 | 余杭良渚 | 31 |
| 6 | 万家名城 | 余杭良渚 | 29 |
| 7 | 亲亲家园 | 余杭良渚 | 31 |

根据上表所示，余杭区可对比的其他住宅区停车位售价在 29-35 万元/个。本项目所处的地理位置情况如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 |
|----|-------------------|--|
| 1 | 杜甫农民多高层公寓三期地下停车场 | 位于良渚街道杜甫村，古墩路以南，新甫路（规划道路）以北，网周路（规划道路）以东，章德路（规划道路）以西。 |
| 2 | 勾庄农民多高层公寓地下停车场 | 位于良渚街道勾庄村，东至规划北六路，南至规划金汇南路，西至古墩路，北至勾庄村村级留用地。 |
| 3 | 运河新城农民高层公寓一期地下停车场 | 位于良渚街道谢村村，北接通运路，西临储运路，东侧现状为省直属粮库。 |
| 4 | 运河新城农民高层公 | 位于良渚街道谢村村，北接金昌路，西临储运路， |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 |
|----|------------------|-------------------------------------|
| | 寓二期地下停车场 | 东侧现状为省直属粮库等。 |
| 5 | 长桥村农民高层公寓一期地下停车场 | 位于良渚街道长桥村，勾运路南侧、杭行路东侧、吴家厍村农居点西侧。 |
| 6 | 运河村农居点二期工程地下停车场 | 位于良渚街道运河村，纬二路以北，杭行路以东，勾良路以南，东侧为东港河。 |
| 7 | 运河村农居点三期地下停车场 | 位于良渚街道运河村，西至杭行路，北至规划三路。 |

本项目所处位置区位图如下所示：



根据上图所示，本项目所在的 7 处安置房项目均处于地铁站附近，具有较强的地理位置优势。杜甫农民多高层公寓三期和勾庄农民高层公寓分别位于地铁 2 号线良渚站和白洋站；运河村农居点二期项目和运河村农民高层公寓三期项目位于拟建的地铁 10 号线吴家路站；长桥村农民高层公寓一期项目位于拟建的地铁 4 号线及 10 号线的杭行路站（换乘站）；运河新城农民高层公寓一期项目和运河新城农民高层公寓二期项目处于拟建的地铁 4 号线储运路站和地铁 10 号线祥园路站辐射范围内。同时，本项目所在的良渚新城位于杭州文化旅游产业带，兼具旅游及特色小镇等双重优势，七个配套停车场所辐射的板块不仅包括良渚文化村、永佛禅寺和半山国家森林公园等旅游景点，也涵盖了万达广场、永旺梦乐城和上亿 SOHO 等大型商业。未来，国道 104 线、中环高架和杭州绕城高速未来将接轨良渚，人流量和车

流量将有大幅增长；项目所在地周边将陆续建设中国美院良渚校区、浙江工业设计城和梦栖小镇等大批科教文娱场所。

此外，考虑到本项目系安置房的配建停车场，故平均售价较商品房停车位更低。因此，综合考虑以上因素，本项目不含充电桩的停车位售价初步定为 23 万元/个，含充电桩的停车位售价初步定为 25 万元/个。据此计算，本期债券存续期内，停车位出售收入预计为 195,431.00 万元。

2. 停车费收入

在本项目拟建设公共停车位 920 个，占有所有车位数量的 10%，向社会车辆收取临时停车费，收费标准参照《关于进一步加强和完善杭州市区机动车停放收费管理办法》（杭政办函〔2014〕101号），住宅小区配套停车库按照每车每小时 5 元收费，每车每日最高收费 20 元；同时，按平均最高收费时间 12 小时，周转次数 3 次计算，每个车位日均最高收费 60 元。债券存续期第一年，项目仍处于建设期；债券存续期第二年至第七年，停车位利用比例分别为 60%、70%、80%、90%、90%和 90%。具体情况如下所示：

临时停车位收费测算依据

| 项目 | 数值 | 备注 |
|-----------------------|----|--|
| 临时停车位日最高收费 (元/个.天) | 60 | 参照《关于进一步加强和完善杭州市区机动车停放收费管理办法》（市物价局 2014 年 5 月 6 日），住宅小区配套停车库，每辆每小时 5 元。按平均最高收费时间 12 小时，周转次数 3 次计算，每车最高收费 20 元。 |

停车位利用率估算表

| 年份 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 债券 存续期 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| 停车位利 用率 | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% |

按上述准计算，在本期债券存续期内，公共停车场收取的停车费收入预计为 9,670.00 万元。

3. 充电桩收入

本项目共建设含有充电桩的地下停车位 2,944 个，其中用于出售的 2,484 个，用于收取临时停车费的 460 个。国家发展改革委关于《电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格【2014】1668 号）明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整，充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算，基础电费收取后上交国家电网，服务费则由运营单位收取。

本项目服务费拟按 0.75 元/kwh 收取。2015 年 6 月 8 日，《上海市电动汽车充电设施建设管理暂行规定》发布，该规定明确了充电服务费最高不超过 1.6 元/kwh；同年 7 月底，北京发改委发布消息，自 8 月 1 日起各充电桩将在现收费标准的基础上加收 0.8 元/kwh 的服务费，暂时不会根据油价的变动实时浮动。据不完全统计，全国已有上海、江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、大连等 17 个省市出台充电服务费标准，费用从 0.65 元/kwh 至 2.36 元/kwh(含电费)不等。截至目前，浙江省暂未出台充电服务费标准，杭州“电蚂蚁”充电服务费为 1.3 元/kwh。总体来看，本项目充电服务费按照 0.75 元/kwh 收取，从各地发布的服务费收费标准来看，定价在合理区间内。

同时，按照每个充电桩功率为 60kW，正常年份每个充电桩每天工作 2 个小时考虑，每个充电桩日均收入为 90 元。债券存续期第一年，项目仍处于建设期；债券存续期第二年至第七年，充电桩负荷率分别为 60%、70%、80%、90%、90%和 90%。具体情况如下所示：

充电桩服务费收费测算依据

| 项目 | 数值 | 备注 |
|---------------------|----|--|
| 服务费日最高收费 (元/个.天) | 90 | 每个充电桩功率为 60kw, 最高日均工作 2 个小时, 服务费 0.75 元/kwh。 |

充电桩利用率估算表

| 年份 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 债券 存续期 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 |
| 停车位利 用率 | | 60% | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% |

按上述标准计算, 本期债券存续期内, 充电桩收取的服务费收入预计为 7,254.00 万元。

4. 广告牌收入

本项目涉及的 7 个地下停车库所辐射地域范围广, 不仅包括良渚文化村、永佛禅寺等旅游景点, 还包括万达广场等大型商业综合体, 车流量较大, 具备投放广告位的条件。从小区广告投放情况来看, 杭州各大小区的电梯厅广告已经非常普遍, 部分小区的电梯厅广告位处于稀缺状态。因此, 为有效利用停车场出入口的区位优势, 本项目拟在每个停车场的出入口两侧分设灯箱广告牌共 28 个, 每个灯箱广告牌平均面积为 2.88 平方米左右 (1.2 米*2.4 米)。目前, 杭州各区服务区、加油站、社区、商圈等场所, 根据广告牌类型及区块位置, 其出入口的灯箱广告牌 (相似面积, 部分更小) 收费价格在 2600-3600 元/个.月之间, 具体如下表所示:

| 序号 | 区块 | 类型 | 价格 (元/个.月) | 面积 (平方米) |
|----|---------------|---------|---------------|-------------|
| 1 | 杭州下沙区公交亭广告 | 站牌小型灯箱 | 3500 | 1.5 |
| 2 | 杭州拱墅楼宇内部灯箱广告 | 通道墙面灯箱 | 3200 | 0.8 |
| 3 | 杭州拱墅区写字楼道闸广告 | 写字楼道闸广告 | 2700 | 2.7 |
| 4 | 杭州下沙区公交亭广告 | 站牌小型灯箱 | 3700 | 1.5 |
| 5 | 杭州 A++ 级公交亭广告 | 站牌小型灯箱 | 3333 | 1.5 |
| 6 | 杭州建德写字楼内部广告 | 写字楼内部广告 | 3000 | 0.5 |
| 7 | 杭州居民区道闸广告 | 居民区道闸广告 | 3600 | 1.0 |
| 8 | 杭州社区净水机灯箱广告 | 社区灯箱广告 | 2600 | 0.5 |

本项目广告牌设置于余杭良渚新城各安置小区停车场，从类型、区块、流量、投放方向等多方面综合考虑，均价暂定为 2500 元/个月。按照该标准计算，在本期债券存续期内，预计能够实现广告牌收入 504.00 万元。

综上所述，在本期债券存续期内，项目预计实现收入 212,859.00 万元，其中停车位出售收入 195,431.00 万元（包括带充电桩停车位出售收入 62,100.00 万元和不带充电桩停车位出售收入 133,331.00 万元），停车费收入 9,670.00 万元，充电桩收入 7,254.00 万元，广告牌收入 504.00 万元。具体情况如下表所示：

债券存续期内募投项目收入明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|------------|---------------------|-------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 收入 | 212,859.00 | - | 60,847.00 | 41,634.00 | 41,987.00 | 22,797.00 | 22,797.00 | 22,797.00 |
| 1.1 | 车位出售（带充电桩） | 62,100.00 | - | 18,650.00 | 12,425.00 | 12,425.00 | 6,200.00 | 6,200.00 | 6,200.00 |
| 1.1.1 | 单价（元/个） | - | - | 250,000.00 | 250,000.00 | 250,000.00 | 250,000.00 | 250,000.00 | 250,000.00 |
| 1.1.2 | 出售数量（个） | 2484 | - | 746 | 497 | 497 | 248 | 248 | 248 |
| 1.2 | 车位出售（不带充电桩） | 133,331.00 | - | 39,997.00 | 26,657.00 | 26,657.00 | 13,340.00 | 13,340.00 | 13,340.00 |
| 1.2.1 | 单价（元/个） | - | - | 230,000.00 | 230,000.00 | 230,000.00 | 230,000.00 | 230,000.00 | 230,000.00 |
| 1.2.2 | 出售数量（个） | 5797 | - | 1739 | 1159 | 1159 | 580 | 580 | 580 |
| 1.3 | 停车费收入 | 9,670.00 | - | 1,209.00 | 1,410.00 | 1,612.00 | 1,813.00 | 1,813.00 | 1,813.00 |
| 1.3.1 | 日均收费（元/个.天） | - | - | 36.00 | 42.00 | 48.00 | 54.00 | 54.00 | 54.00 |
| 1.3.2 | 数量（个） | - | - | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 |
| 1.4 | 充电费 | 7,254.00 | - | 907.00 | 1,058.00 | 1,209.00 | 1,360.00 | 1,360.00 | 1,360.00 |
| 1.4.1 | 日均收费（元/个.天） | - | - | 54.00 | 63.00 | 72.00 | 81.00 | 81.00 | 81.00 |
| 1.4.2 | 数量（个） | - | - | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| 1.5 | 广告位收入 | 504.00 | - | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 |
| 1.5.1 | 日均收费（元/个.月） | - | - | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 |
| 1.5.2 | 数量（个） | - | - | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 2 | 税金及附加 | 25,806.00 | - | 7,222.00 | 4,920.00 | 4,955.00 | 2,855.00 | 2,927.00 | 2,927.00 |
| 3 | 经营成本 | 3,062.00 | - | 529.00 | 363.00 | 883.00 | 477.00 | 405.00 | 405.00 |
| 4 | 净现金流量（1-2-3） | 183,991.00 | - | 53,096.00 | 36,351.00 | 36,149.00 | 19,465.00 | 19,465.00 | 19,465.00 |

在本次债券存续期内，项目现金流入合计为 212,859 万元，能够满足还本付息的要求。因此，本次债券按期偿付具有一定的资金保障。此外，项目整体的税后投资内部收益率为 8.57%，所得税后项目投资财务净现值为 1,973 万元，税后投资回收期（静态）为 6.70 年，项目具有良好的经济效益。项目各财务指标如下：

| 所得税前 | 数量 |
|--------------|----------|
| 项目投资财务内部收益率 | 9.09% |
| 项目投资财务净现值 | 3,803 万元 |
| 项目投资回收期：（静态） | 6.61 年 |
| 所得税后 | 数量 |
| 项目投资财务内部收益率 | 8.57% |
| 项目投资财务净现值 | 1,973 万元 |
| 项目投资回收期：（静态） | 6.70 年 |

三、募集资金使用管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司计划发展部提出使用募集资金的申请，由财务部以及总经理审批。财务部将负责对资金使用情况进行管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金进行现场检查核实，确保专款专用。

本次债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本次债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

第十三条 偿债保障措施

本期债券的募投项目实施主体为杭州良渚文化城集团有限公司，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益及发行人经营收益构成。

一、发行人自身偿付能力

2015-2017年，发行人分别实现营业收入151,730.45万元、68,277.12万元和194,489.75万元，归属于母公司的净利润分别为64,917.40万元、26,378.29万元和108,679.14万元，近三年平均归属于母公司的净利润为66,658.28万元，足以支付本期债券一年的利息。2015-2017年，发行人的资产负债率分别为43.51%、40.34%和55.11%，负债率总体呈稳定趋势且处于合理水平，具有一定的负债空间。

发行人是经余杭区人民政府、杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室批准，为实施余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，加快良渚新城建设而设立的国有企业。发行人依法代表政府经营管理良渚新城区域内的城市基础设施建设、进行土地的市场化运作和资本运作，承担着新城区域内土地一级开发和基础配套设施建设等职能。长远来看，发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发主体，在区域内有一定的垄断地位。而余杭区和良渚新城都处于快速发展的阶段，随着良渚智谷、环浙大创新科技园、梦栖小镇等重点项目及各类招商引资工作的逐步推进，对于成熟土地及其配套基础设施的需求将日益增加，且区域内优质土地资源充足，未来，发行人的业务与收益具备较强的可持续性，公司整体发展空间也较为广阔。良好的经营水平与稳定的现金流将构成本期债券按期偿付的牢固基础。

二、地方经济发展持续向好为本期债券按期还本付息奠定经济基础

余杭区位于杭州市北部，地处杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，

是长江三角洲的圆心地，是“中华文明曙光”——良渚文化的发祥地，素称“鱼米之乡，丝绸之府，花果之地，文化之邦”。2015-2017年，余杭地区生产总值分别达到1,235.66亿元、1,411.62亿元和1,695.13亿元，同比分别增长11.0%、12.2%和12.0%；人均生产总值分别为13.17万元、14.59万元和16.74万元。近三年，余杭全区分别实现财政收入305.31亿元、400.03亿元和503.80亿元，相比上年分别增长20.5%、31.0%和25.9%。

随着余杭区经济发展趋势的持续向好、良渚新城建设规模的逐渐扩大、基础设施需求的不断增加，发行人作为当地经济发展中重要的投资建设主体，承担着新城区域内土地一级开发和基础配套设施建设等职能，其业务经营规模和盈利能力将获得扩大和加强，行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。而随着未来地方政府财力的日渐增强，地方政府对发行人的支持预计也将具有较好的可持续性。

三、项目收益测算

本期债券拟募集资金15亿元，其中12亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目。项目收入包括车位出售收入、车位停车费收入、充电桩收入及广告牌收入。预计该项目所产生的经济效益将在未来几年为公司带来可观的现金流入，成为公司重要的利润来源之一。

根据《杭州良渚文化城集团有限公司杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告》，本项目规划建设7处停车场，共建设停车位9,201个，充电桩2,944个，项目建设工期为36个月，估算总投资171,434万元。本项目使用债券资金120,000万元，利息36,000万元。据测算，项目建成后，公司预计在本期债券存续期内合计可取得营业收入212,859万元，扣除相关成本及税费后净现

金流共计 183,991 万元，债券存续期内现金流量测算如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|----|------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 营业收入 | 212,859 | 60,847 | 41,634 | 41,987 | 22,797 | 22,797 | 22,797 |
| 2 | 税金及附加 | 25,806 | 7,222 | 4,920 | 4,955 | 2,855 | 2,927 | 2,927 |
| 3 | 经营成本 | 3,062 | 529 | 363 | 883 | 477 | 405 | 405 |
| 4 | 净现金流量 (1-2-3) | 183,991 | 53,096 | 36,351 | 36,149 | 19,465 | 19,465 | 19,465 |

据测算，项目建成后，公司预计在项目运营期内合计可取得营业收入 251,943 万元，扣除相关成本及税费后净现金流共计 218,023 万元，项目运营期内现金流量测算如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 第 2025-2038 年 |
|----|------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| 1 | 营业收入 | 251,943 | 60,847 | 41,634 | 41,987 | 22,797 | 22,797 | 22,797 | 39,084 |
| 2 | 税金及附加 | 30,150 | 7,222 | 4,920 | 4,955 | 2,855 | 2,927 | 2,927 | 4,344 |
| 3 | 经营成本 | 3,770 | 529 | 363 | 883 | 477 | 405 | 405 | 708 |
| 4 | 净现金流量 (1-2-3) | 218,023 | 53,096 | 36,351 | 36,149 | 19,465 | 19,465 | 19,465 | 34,032 |

本期债券募投项目在债券存续期内经营性净收益（不含财政补贴）为 183,991 万元能够覆盖用于项目建设部分的债券本金及利息，运营期内净收益（不含财政补贴）为 218,023 万元能够覆盖项目总投资。

四、其他偿债保障措施

（一）严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础

为了切实有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一系列偿债计划，包括设置提前偿还条款，建立多层次、互为补充的偿债财务安排等，努力确保债券本息的按期、足额、安全偿付。

1. 提前偿还条款

本期债券发行总额拟不超过（含）人民币 15 亿元，为七年期固定利率债券，并设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、

7年末分别按债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还条款有利于在债券存续期内合理分摊还本的压力，避免一次性偿还巨额本金的风险，保护债券持有人的利益。

2. 偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息。

本期债券未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。偿本付息的主要资金来源为发行人经营项目所产生的现金流，包括车位出售和出租收入、充电桩收入、广告牌收入。此外，发行人还将充分发挥自身优良的盈利能力、资信能力或通过其他特定渠道筹集资金、保障本息的按时偿付，具体包括：通过调动自有资金、变现各类资产、银行贷款等方式筹集或融入资金。

（二）科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控

1. 人员安排

公司将安排专门部门与人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到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。

2. 聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。代理人处理与本期债券相关的事务，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》、《债权代理协

议》、《债券持有人会议规则》约定范围内的授权事项。

3. 聘请监管银行

发行人聘请杭州银行股份有限公司余杭良渚支行（以下简称“监管人”）作为本期债券的监管银行，并签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》、开设偿债资金专户。根据协议，监管人负责募集资金及偿债资金的接收、存储和划转，对发行人划转、提取和使用募集资金、偿债资金进行监管，并监督发行人在约定期限归集偿债资金至专户，以保障本期债券本息的及时、足额偿付。

4. 债券持有人会议制度

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利，对涉及全体债券持有人利益的重大事项进行表决。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的约定；
- （2）变更或解聘债权代理人；
- （3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- （4）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- （5）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人提议；
- （2）单独或合并持有本期债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

(3) 债权代理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

(三) 偿债资金专户的开设对募集资金的使用和本息的偿付提供了有效监管

发行人与杭州银行股份有限公司余杭良渚支行（以下简称“监管人”）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》，并开立募集资金及偿债资金专户。监管人按照协议的约定对募集资金及偿债资金专户进行监管。除偿还债券本息外，偿债资金不得用作其它用途。

根据协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日的前一个月，开始归集偿付利息所需资金，确保在不迟于本期债券每个付息日前五个工作日内，专户的资金余额不少于当期应付利息金额；在本次债券存续期内本金兑付日的前两个月，开始归集偿付本息所需资金，确保在不迟于本期债券本金兑付日前五个工作日内，专户的资金余额不少于应付债券本金金额与当期应付利息金额之和。如果发行人未按协议约定将款项及时、足额存入募集资金及偿债资金专户，监管人应在约定期限后不超过2个工作日内进行催告，并同时书面通知债券受托管理人催告内容及收到的发行人反馈结果，以便债券受托管理人履行债权代理人职责。

(四) 发行人持有的可变现资产是本期债券偿债资金的有效补充

发行人资产实力雄厚，长期以来，其财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好、变现能力较强。截至2017年末，发行人流动资产账面价值达到2,401,381.82万元，其中货币资金142,507.23万元，较为充裕；同时，发行人持有大量存货和固定资产，其账面价值分别为2,164,305.63万元和22,957.43万元。此外，发行人还拥有较多投资性房地产，账面价值合计121,345.91万元，多为用于租赁的

不动产，包括商业街和亿丰时代大厦，其主要的租户为杭州逸程假日酒店管理有限公司、杭州海逸餐饮管理有限公司、杭州农副产品物流中心管理委员会和个人客户等。随着良渚新城经济和城镇化水平的不断提升，诸多工业、科技及商务园区预计将落户该区，并逐渐发挥产业集聚效应，吸引更多人口和企业入驻。未来，发行人所持有的投资性房地产、房屋及建筑物和土地资产等多项资产预计也将具有较大的升值空间和良好的变现能力，这将为本期债券本息的按期及足额偿付提供有力的保障。

（五）强力的政府支持进一步保障了债券的按期偿付

发行人是由余杭区国有资产管理领导小组办公室出资设立的国有控股公司，是良渚新城范围内展业的唯一平台。作为余杭区良渚新城范围内唯一的土地一级开发投融资主体，发行人获得余杭区政府和良渚新城管委会在业务发展、税收优惠、资金补贴、资产注入等方面的大力支持。

余杭区域经济发达，财政实力雄厚。2017 年，余杭区完成财政总收入 503.80 亿元，同比增长 25.9%；公共财政预算收入 280.01 亿元，同比增长 14.62%。2017 年，发行人共获得政府补助 14,071.37 万元。同年，余杭区国有资产管理委员会及余杭区国有资产管理领导小组办公室分别将持有的杭州良渚新城经济发展有限公司（原名“杭州良渚经济发展有限公司”）和杭州农副物流管理有限公司（原名“杭州农副物流集团有限公司”）全部股权无偿划转至发行人。

随着余杭区“十三五规划”的持续推进、落实，良渚新城经济与社会发展迎来重大机遇，发行人作为当地唯一的土地和道路基础设施开发建设融资主体，未来将具有较好的发展前景，进一步保障了债券的按期偿付。

（六）优良的资信状况和通畅的融资渠道增强了发行人抗流动性风险的能力

发行人拥有的融资渠道通畅，融资能力较强。发行人与银行等金融机构长期以来保持良好的合作关系，近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，树立了良好的企业信用形象。截至 2018 年 6 月末，公司获得各银行授信额度合计 1,850,000.00 万元，剩余授信额度 368,400.00 万元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可以凭借自身良好的信用状况以及与金融机构的合作关系，通过间接融资筹措所需资金，增强了自身抵抗流动性风险的能力。

第十四条 投资人保护条款

为保证投资人利益，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，债券持有人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以债券持有人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或主承销商发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在发行人或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

1. 拖欠付款：拖欠本期债券本金或利息；
2. 解散：公司于本期债券本金及利息全部偿还之前解散或因其他原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；
3. 破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1. 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于企业债券、公司债券、债务融资工具、中期票据、可转换债券、可分离债券等公开发行的债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行

债务；

2. 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3. 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4. 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5. 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6. 其他可能引起投资者重大损失的事件；

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1. 公开披露有关事项；

2. 召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

（三）信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

1. 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关公告；
2. 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
3. 主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
4. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施，提前偿还计划以及债券持有人会议决议等；
5. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

（四）债券持有人会议规则

1. 持有人会议召开的条件

主承销商作为本期债券持有人会议的召集人。在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

- （1）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （2）发行人变更或解聘债权代理人；
- （3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- （4）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- （5）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

当出现上述情形第（2）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

当出现上述情形第（2）项之情形时，发行人应在债券持有人提

出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

2. 持有人会议的召开程序

(1) 债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有 20%以上面值的本期债券持有人及合并持有 20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

(2) 提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

(3) 会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

(4) 会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- 1) 会议召开的时间、地点；
- 2) 会议主持、列席人员；
- 3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5) 债券持有人应携带的相关证明。

(5) 拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券总额的

二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本期债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

(6) 发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

(7) 债券持有人会议原则上应在发行人的公司所在地召开。

(8) 会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

3. 持有人会议的表决和决议

(1) 债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

(2) 债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

(3) 债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

(4) 债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

(5) 本期债券持有人会议决议须经超过本期债券二分之一有表

决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

(6) 债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

(7) 债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

(8) 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

(9) 债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

(10) 议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

(11) 就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

三、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；
3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

四、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、风险

(一) 与本期债券相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2. 偿付风险

在本期债券存续期内，如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

3. 流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而导致投资者面临一定的流动性风险。

4. 募投项目风险

本期债券募集资金主要用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但这些项目投资

规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免地面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

5. 违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

6. 偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

(二) 与发行人相关的风险

1. 经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大，政府对公司的治理结构、经营决策、未来发展方向等方面存在干预的可能性，这在一定程度上影响公司的经营状况和业务拓展。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

2. 持续融资风险

发行人主要从事土地一级开发、成品油销售及农副物流等业务，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的外部融资以银行贷款为主，今后一旦银行贷款融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，

将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

3. 债务规模持续上升的风险

良渚新城范围内的拆迁成本较高，发行人在征地拆迁、基础设施建设和保障性住房建设等方面存在较大的投资压力，导致发行人近年来债务规模持续上升。2015-2017年，发行人的债务总额分别为565,357.86万元、681,533.29万元和1,420,767.40万元，2017年末和2016年末相较上年同期分别增长108.47%和20.55%。未来，随着发行人业务的不断扩张，其债务规模将进一步上升，使得发行人面临一定的偿债压力。

4. 关联方往来占款无法收回的风险

报告期内，发行人关联方往来占款余额分别为35,000.00万元、16,000.00万元和2,000.00万元，分别占公司净资产的4.77%、1.59%和0.17%。发行人已针对各笔往来款项履行了相应的决策程序，并签订了相应的《借款协议》，明确约定了借款金额、期限及还款安排。但若对方未来出现资金周转困难，不能按《借款协议》的约定按时偿还该部分款项，将在一定程度上加大发行人资金筹措的压力，从而对发行人的偿债能力产生不利影响。

5. 收入结构波动风险

发行人主营业务收入来源包括土地一级开发、成品油销售、农副物流等业务。2015-2017年，公司营业总收入分别为151,730.45万元、68,277.12万元和194,489.75万元，具有一定的波动性，主要系占总收入比例最大的土地一级开发业务近两年因受到土地出让计划和土地市场波动的影响所致。发行人的业务特点对公司主营业务收入结构带来不稳定的风险。

6. 政府补贴收入波动的风险

2015-2017年，发行人获得政府补贴收入分别为214.00万元、13,043.92万元和14,071.37万元，主要是政府给予发行人公司运营的补贴，由于政府补贴或拨款具有一定滞后性，因此发行人收到的财政补贴收入具有一定波动性。

（三）政策及宏观经济环境风险

1. 政策性风险

公司主要从事土地一级开发、成品油销售、农副物流等业务，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2. 经济周期风险

公司负责杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目的投资建设，但该项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将影响该地区的客流量，使公司的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的兑付。

二、对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1. 利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2. 偿付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，具有不错的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入可覆盖本期债券发行的本息。同时，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

3. 流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

4. 募投项目风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考量了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案，并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进工程建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

5. 违规使用债券资金风险的对策

发行人与杭州银行股份有限公司余杭良渚支行签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》，由杭州银行股份有限公司余杭良渚支行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从

而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

6. 偿债保障措施相关风险的对策

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与财通证券股份有限公司签署《债权代理协议》，由财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

(二) 与发行人相关风险的对策

1. 经营管理风险的对策

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，丰富经营模式，加速应收款回款，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改革，提高运营效率。随着发行人在城市建设和运营方面发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

2. 持续融资风险的对策

虽然公司投资项目较多，投资额较大，但公司经营状况持续良好。同时，公司自成立以来，始终得到来自政府政策方面和财政资金的大力支持，公司目前保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款，保证公司具有持续的债务融资能力。同时，发行人未来将进一步拓宽融资渠道，计划通过发行债券、非定向债务融资工具和中期票据等多种方式进行融资，将有效缓解发行人面临的融资压力。

3. 债务规模持续上升风险的对策

2015-2017 末，发行人资产负债率分别为 43.51%、42.16%和

55.11%，虽然近年来负债规模有所增加，但负债水平总体可控且保持在行业较低水平。报告期内，发行人主营业务突出，整体业务运转良好，分别实现主营业务收入 150,544.88 万元、67,366.38 万元和 194,489.75 万元，整体盈利能力较为稳定。同时，发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发主体，拥有充足的优质土地资源，未来随着良渚新城城市建设的进一步推进，土地一级开发业务收入将有效缓解公司的各类财务压力。此外，发行人收入结构的多元化发展，使其盈利能力更加稳固，受单一因素的冲击逐步减小，将进一步加强发行人的债务偿付能力。

4. 关联方往来占款收回风险的对策

发行人关联方往来占款的债务人主要为受同一控制的杭州美丽洲实业有限公司。对于上述关联方往来占款，发行人通过定期沟通、定期核对和定期催收的方式进一步降低款项收回风险。对于可能逾期的关联方往来款项，发行人将提前安排资金计划，避免因上述事项带来的不利影响。同时，发行人承诺在本次债券存续期内将尽可能减少非经营性往来占款和资金拆借事项。若发生新增非经营性占款或资金拆借的情况，发行人将严格按照《财务管理制度》的规定，履行内部审批流程和资金使用程序，并在定期报告中披露当期非经营性占款和资金拆借的相关情况。

5. 收入结构波动风险的对策

发行人受当地政府大力支持，其土地一级开发业务在良渚街道具有垄断地位。公司拥有 56,645 亩已开发及待开发的优质土地资源，将为其在未来相当长时间内的持续、快速发展提供稳定的资金支持。此外，发行人通过多领域的业务扩展将进一步推进发行人收入结构多元化，使其收入结构更加稳固，受单一因素的冲击逐步减小。

6. 政府补贴收入波动风险的对策

尽管发行人对政府补贴存在一定的依赖性且其补贴具有一定的波动性，但发行人经营状况良好，2015-2017年的营业收入分别为150,544.88万元、67,366.38万元和194,489.75万元。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，发行人规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。总体来说，良好的经营状况及稳定的项目收入来源将为发行人按期偿付本期债券提供有力保障。

（三）政策及宏观经济环境风险的对策

1. 政策性风险的对策

发行人肩负良渚文化城土地一级开发、成品油销售、农副物流等业务，自成立以来一直得到政府部门的大力支持。发行人将密切跟踪国家政策和行业发展变化，加强政策信息的收集和研究，及时根据国家政策变化制定应对策略，并增强对政策制订和变动的预见性，适时调整经营策略和方针，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响，以增强适应政策变化的能力。

2. 经济周期风险的对策

发行人将进一步优化投资布局，保留充足的流动资金，从而减少经济周期波动等不可控因素对公司的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，增强自身核心竞争力，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信评级”）综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。该级别反映了本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。

一、主要优势

（一）余杭区经济快速发展，经济实力不断提升

2017年，余杭区实现生产总值 1,695.13 亿元，同比增长 12.0%，余杭区较强的经济实力为公司的发展提供了较好的外部环境。

（二）良渚新城良好的发展潜力

随着环浙大创新科技园、良渚智谷和梦栖小镇等重点项目建设和良渚新城招商引资工作的逐步推进，良渚新城的经济及产业有望快速发展，良渚新城良好的发展潜力，为公司未来的稳健发展提供保障。

（三）业务具有区域垄断性

公司是良渚新城唯一的土地开发整理主体，良渚新城范围内待开发土地较为充足，公司该项业务具备区域垄断性和可持续性。

（四）公司营业总收入和净利润增长迅速

2017年，公司营业总收入为 19.45 亿元，净利润为 10.70 亿元，均较 2016 年大幅增长。

二、主要关注

（一）公司债务规模持续上升，有一定偿债压力

2015-2017 年末，公司总债务分别为 35.84 亿元、47.38 亿元和 110.46 亿元，债务规模快速上升，未来面临一定的偿债压力。

（二）公司资产流动性一般

截至2017年末，公司资产中开发土地179.22亿元、开发成本27.36亿元，存货变现能力受土地出让市场和政府资金返还的及时性影响较大。

（三）公司经营活动净现金流缺口持续增大

2015-2017年，公司经营活动净现金流缺口分别为-9.40亿元、-31.19亿元和-58.51亿元，经营活动净现金流缺口逐年增大。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和中诚信评级的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，中诚信评级将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告结果是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，中诚信评级将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

中诚信评级的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

中诚信评级将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信评级将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、发行人近三年信用评级情况

发行人于 2017 年 8 月发行了总额为 18 亿元的非公开定向债务融资工具，由中诚信国际信用评级有限责任公司出具评级报告，公司主体信用等级为 AA+，该期非公开定向债务融资工具信用等级为 AA+。

发行人于 2018 年 4 月发行了 5 亿元的非公开定向债务融资工具，由中诚信国际信用评级有限责任公司出具评级报告，公司主体信用等级为 AA+，该期非公开定向债务融资工具信用等级为 AA+。

五、发行人银行授信情况

截至 2018 年 6 月 30 日，公司获得的银行授信总额为 185.00 亿元，已使用授信额度 148.16 亿元，剩余授信额度 36.84 亿元。

六、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

第十七条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师浙江腾智律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人已取得本期债券发行的内部批准与授权，该等批准与授权合法有效，发行人本期债券发行已取得国家发改委的核准；

（二）发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的国有独资企业，具备发行本期债券的主体资格；

（三）发行人已经具备《证券法》、《债券管理条例》等法律、法规、规范性文件所规定的本期债券发行的各项实质条件，不存在违法、违规行为；

（四）本次发行所募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合法律、法规及规范性文件的有关规定；

（五）本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定；

（六）发行人本次发行的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上，发行人律师认为，发行人符合《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》、《城市停车场建设专项债券发行指引》等法律、法规和规范性文件的规定的企业债券发行条件。发行人已经取得国家发改委的核准，可以发行本期债券。

第十八条 其他应说明事项

一、上市安排

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

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- (四) 本期债券募投项目之可行性研究报告；
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券债权代理协议；
- (八) 本期债券持有人会议规则；
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：杭州良渚文化城集团有限公司

住所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号

法定代表人：王建立

联系人：唐欢

联系地址：浙江省杭州市余杭区通运街376号8721室

联系电话：0571-89167192

传真：0571-88778358

(二) 主承销商：财通证券股份有限公司

住所：嘉华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券发行营业网点

| 地区 | 序号 | 承销商及发行网点 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|-----|----|--------------|----------------------|-----|---------------|
| 浙江省 | 1 | ▲财通证券股份有限公司 | 北京市西城区月坛南街14号月新大厦9层 | 吴雪梅 | 010-68530328 |
| 北京市 | 2 | 中信建投证券股份有限公司 | 北京市东城区朝内大街188号 | 杜永良 | 010-85130869 |
| 浙江省 | 3 | 浙商证券股份有限公司 | 浙江省杭州市江干区五星路201号 | 王荭淼 | 0571-87003135 |
| 广东省 | 4 | 东亚前海证券有限责任公司 | 上海市浦东新区南洋泾路555号7号楼3楼 | 陈海遥 | 0755-21376853 |

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

| 项目 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1,425,072,269.38 | 863,382,625.08 | 713,851,269.07 |
| 结算备付金 | - | - | - |
| 拆出资金 | - | - | - |
| 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 | 2,522,673.36 | 3,799,576.11 | 3,829,292.47 |
| 预付款项 | 37,545,810.61 | 9,616,092.42 | 3,755,335.21 |
| 应收保费 | - | - | - |
| 应收分保账款 | - | - | - |
| 应收分保合同准备金 | - | - | - |
| 应收利息 | - | - | - |
| 应收股利 | - | - | - |
| 其他应收款 | 902,981,199.65 | 1,946,400,605.70 | 1,428,315,299.67 |
| 买入返售金融资产 | - | - | - |
| 存货 | 21,643,056,344.05 | 12,338,960,958.72 | 9,278,204,551.81 |
| 划分为持有待售的资产 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | 99,665.08 | 51,568.35 |
| 其他流动资产 | 2,639,892.76 | 734,557.51 | 41,450,416.97 |
| 流动资产合计 | 24,013,818,189.81 | 15,162,994,080.62 | 11,469,457,733.55 |
| 非流动资产： | | | |
| 发放贷款及垫款 | - | - | - |
| 可供出售金融资产 | 201,905,260.18 | 184,151,001.61 | 146,715,699.67 |
| 持有至到期投资 | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 1,213,459,051.00 | 1,178,652,549.00 | 995,100,843.87 |
| 固定资产 | 229,574,299.67 | 239,099,528.36 | 255,313,243.28 |
| 在建工程 | 22,579,239.42 | 22,266,820.13 | 19,573,849.06 |
| 工程物资 | - | - | - |
| 固定资产清理 | - | - | - |
| 生产性生物资产 | - | - | - |

| 项目 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 油气资产 | - | - | - |
| 无形资产 | 95,227,153.35 | 98,014,496.07 | 100,824,755.75 |
| 开发支出 | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 157,358.96 | 325,447.04 | 710,176.08 |
| 递延所得税资产 | 2,451,048.05 | 7,638,532.60 | 6,899,350.80 |
| 其他非流动资产 | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 1,765,353,410.63 | 1,730,148,374.81 | 1,525,137,918.51 |
| 资产总计 | 25,779,171,600.44 | 16,893,142,455.43 | 12,994,595,652.06 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 240,000,000.00 | - | - |
| 向中央银行借款 | - | - | - |
| 吸收存款及同业存放 | - | - | - |
| 拆入资金 | - | - | - |
| 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 | 1,438,697,655.78 | 634,141,151.38 | 497,732,529.48 |
| 预收款项 | 64,425,924.31 | 215,847,737.57 | 46,962,064.09 |
| 卖出回购金融资产款 | - | - | - |
| 应付手续费及佣金 | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 1,061,990.07 | 649,641.70 | 3,011,003.37 |
| 应交税费 | 11,191,619.45 | 8,648,643.99 | 8,990,721.12 |
| 应付利息 | 123,469,136.04 | 17,725,005.22 | 11,795,381.95 |
| 应付股利 | - | 514,272.04 | - |
| 其他应付款 | 1,242,634,419.70 | 911,889,535.16 | 1,229,019,732.63 |
| 应付分保账款 | - | - | - |
| 保险合同准备金 | - | - | - |
| 代理买卖证券款 | - | - | - |
| 代理承销证券款 | - | - | - |
| 划分为持有待售的负债 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,965,000,000.00 | 946,800,000.00 | 515,000,000.00 |
| 其他流动负债 | - | - | - |
| 流动负债合计 | 5,086,480,745.35 | 2,736,215,987.06 | 2,312,511,432.64 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 7,045,627,800.00 | 3,790,827,800.00 | 3,068,627,800.00 |
| 应付债券 | 1,795,446,986.65 | - | - |
| 其中：优先股 | - | - | - |

| 项目 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 永续债 | - | - | - |
| 长期应付款 | - | 16,872,230.82 | - |
| 长期应付职工薪酬 | - | - | - |
| 专项应付款 | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 |
| 预计负债 | - | - | - |
| 递延收益 | - | - | - |
| 递延所得税负债 | 200,118,484.78 | 191,416,859.27 | 192,439,371.85 |
| 其他非流动负债 | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 9,121,193,271.43 | 4,079,116,890.09 | 3,341,067,171.85 |
| 负债合计 | 14,207,674,016.78 | 6,815,332,877.15 | 5,653,578,604.49 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 700,000,000.00 | 731,530,000.00 | 700,000,000.00 |
| 其他权益工具 | - | - | - |
| 其中：优先股 | - | - | - |
| 永续债 | - | - | - |
| 资本公积 | 5,067,337,360.93 | 4,609,781,415.25 | 3,156,483,243.68 |
| 减：库存股 | - | - | - |
| 其他综合收益 | - | - | - |
| 专项储备 | - | - | - |
| 盈余公积 | 359,771,055.85 | 302,716,096.29 | 274,102,682.80 |
| 一般风险准备 | - | - | - |
| 未分配利润 | 4,311,538,740.24 | 3,281,802,290.70 | 3,046,632,818.48 |
| 归属于母公司所有者 权益合计 | 10,438,647,157.02 | 8,925,829,802.24 | 7,177,218,744.96 |
| 少数股东权益 | 1,132,850,426.64 | 1,151,979,776.04 | 163,798,302.61 |
| 所有者权益合计 | 11,571,497,583.66 | 10,077,809,578.28 | 7,341,017,047.57 |
| 负债和所有者权益总 计 | 25,779,171,600.44 | 16,893,142,455.43 | 12,994,595,652.06 |

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表及利润分配表

单位：人民币元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 一、营业总收入 | 1,944,897,518.29 | 682,771,249.70 | 1,517,304,544.18 |
| 其中：营业收入 | 1,944,897,518.29 | 682,771,249.70 | 1,517,304,544.18 |
| 利息收入 | - | - | - |
| 已赚保费 | - | - | - |
| 手续费及佣金收入 | - | - | - |
| 二、营业总成本 | 1,029,556,104.37 | 539,901,782.84 | 861,978,044.33 |
| 其中：营业成本 | 877,798,064.88 | 449,838,162.45 | 758,040,547.42 |
| 利息支出 | - | - | - |
| 手续费及佣金支出 | - | - | - |
| 退保金 | - | - | - |
| 赔付支出净额 | - | - | - |
| 提取保险合同准备金净额 | - | - | - |
| 保单红利支出 | - | - | - |
| 分保费用 | - | - | - |
| 税金及附加 | 6,105,889.92 | 3,843,123.35 | 11,409,015.61 |
| 销售费用 | 19,408,970.69 | 11,918,465.62 | 15,537,301.51 |
| 管理费用 | 104,305,144.77 | 37,756,302.55 | 35,968,513.02 |
| 财务费用 | 41,582,724.35 | 34,665,183.55 | 40,711,154.75 |
| 资产减值损失 | -19,644,690.24 | 1,880,545.32 | 311,512.02 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 34,806,502.00 | -4,090,050.30 | 7,226,392.49 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 3,861,488.34 | 2,880,000.00 | - |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | - | - |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 5,890,723.84 | - |
| 其他收益 | 140,713,700.00 | - | - |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 1,094,723,104.26 | 147,550,140.40 | 662,552,892.34 |
| 加：营业外收入 | 30,321.10 | 130,840,302.11 | 2,324,867.00 |
| 其中：非流动资产毁损报废利得 | - | - | 9,390.80 |
| 减：营业外支出 | 128,891.67 | 261,893.82 | 448,945.62 |
| 其中：非流动资产毁损报废损 | - | 47,399.75 | - |

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 失 | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | 1,094,624,533.69 | 278,128,548.69 | 664,428,813.72 |
| 减：所得税费用 | 25,069,437.23 | 7,167,597.71 | 10,966,745.09 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | 1,069,555,096.46 | 270,960,950.98 | 653,462,068.63 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,086,791,409.10 | 263,782,885.71 | 649,174,002.58 |
| 少数股东损益 | -17,236,312.64 | 7,178,065.27 | 4,288,066.05 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| （一）以后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净负债或净资产的变动 | - | - | - |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | - | - | - |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | - | - | - |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | - | - | - |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | - | - | - |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | - | - | - |
| 5.外币财务报表折算差额 | - | - | - |
| 6.其他 | - | - | - |
| 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 | 1,069,555,096.46 | 270,960,950.98 | 653,462,068.63 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,086,791,409.10 | 263,782,885.71 | 649,174,002.58 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -17,236,312.64 | 7,178,065.27 | 4,288,066.05 |
| 八、每股收益： | - | - | - |
| （一）基本每股收益 | - | - | - |
| （二）稀释每股收益 | - | - | - |

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 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 | 1,853,332,221.63 | 891,608,353.46 | 1,481,138,594.77 |
| 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 | - | - | - |
| 收到再保险业务现金净额 | - | - | - |
| 保户储金及投资款净增加额 | - | - | - |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | - | - | - |
| 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 | - | - | - |
| 收到的税费返还 | 20,319.89 | - | 2,084,476.20 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,728,981,335.04 | 513,772,285.63 | 781,724,969.86 |
| 经营活动现金流入小计 | 3,582,333,876.56 | 1,405,380,639.09 | 2,264,948,040.83 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 9,104,452,160.22 | 3,250,822,498.90 | 2,623,784,570.01 |
| 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 | - | - | - |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | - | - | - |
| 支付保单红利的现金 | - | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 22,997,638.50 | 23,586,703.89 | 26,817,268.07 |

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 支付的各项税费 | 22,749,727.17 | 22,033,572.74 | 91,993,549.89 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 283,461,038.41 | 1,227,682,519.85 | 462,188,194.42 |
| 经营活动现金流出小计 | 9,433,660,564.30 | 4,524,125,295.38 | 3,204,783,582.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5,851,326,687.74 | -3,118,744,656.29 | -939,835,541.56 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | 111,000,000.00 | - | 19,436,240.67 |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,525,160.60 | 10,936,928.68 | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 7,827,594.00 | 21,700.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 309,867.44 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 40,000,000.00 | 900,000,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 113,835,028.04 | 58,764,522.68 | 919,457,940.67 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 3,952,005.80 | 179,629,674.30 | 7,339,832.23 |
| 投资支付的现金 | 133,194,258.57 | 37,435,301.94 | 39,541,097.38 |
| 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 | - | - | 290,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 137,146,264.37 | 217,064,976.24 | 336,880,929.61 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -23,311,236.33 | -158,300,453.56 | 582,577,011.06 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 1,816,000.00 | 2,063,263,885.60 | - |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 1,816,000.00 | 2,000,234,000.00 | - |
| 取得借款收到的现金 | 7,365,816,000.00 | 1,738,000,000.00 | 1,794,027,800.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 488,564,685.16 | 425,766,214.40 | 1,590,934.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 7,856,196,685.16 | 4,227,030,100.00 | 1,795,618,734.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,058,000,000.00 | 584,000,000.00 | 1,147,400,545.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 279,487,000.37 | 213,705,750.56 | 182,360,046.14 |

| | | | |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | 5,714,133.82 | - |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 342,382,116.42 | 2,747,883.58 | 3,450,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,679,869,116.79 | 800,453,634.14 | 1,333,210,591.14 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 6,176,327,568.37 | 3,426,576,465.86 | 462,408,142.86 |
| 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 | 301,689,644.30 | 149,531,356.01 | 105,149,612.36 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 863,382,625.08 | 713,851,269.07 | 608,701,656.71 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,165,072,269.38 | 863,382,625.08 | 713,851,269.07 |