

2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司 城市停车场建设专项债券 募集说明书

发行人：绍兴市上虞城市建设集团有限公司

（住所：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室）



牵头主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

联席主承销商



中信建投证券
CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二〇年 三 月

重要声明及提示

一、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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、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。

四、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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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。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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

五、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、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

（一）债券名称：2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“20 上虞停车场债 01”）。

（二）发行总额：10 亿元人民币。

（三）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 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（四舍五入保留两位小数）。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付息，不计复利。

（四）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、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（五）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（六）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（七）债券担保：本期债券无担保。

七、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目上虞区停车设施建设改造工程业主为绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

目 录

释 义	2
第一条 债券发行依据	6
第二条 本次债券发行的有关机构	7
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	67
第十一条 已发行尚未兑付的债券	108
第十二条 筹集资金用途	110
第十三条 偿债保障措施	139
第十四条 风险揭示	146
第十五条 信用评级	157
第十六条 法律意见	160
第十七条 其他应说明的事项	162
第十八条 备查文件	163

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、公司：指绍兴市上虞城市建设集团有限公司。

城乡生态环保公司：指绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司。

上虞国资委：指绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。

本期债券：指 2020 年第一期绍兴市上虞城市建设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。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上虞区政府：指绍兴市上虞区人民政府。

牵头主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

联席主承销商：指中信建投证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行、债权代理人：指宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

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《2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《7 号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）。

《2881 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）。

《1765 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）。

《19 号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

《3451 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。

《43 号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

《1327 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）。

《3127 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号）。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国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或休息日）。

《公司章程》：指《绍兴市上虞城市建设集团有限公司章程》。

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

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕185 号文件批准公开发行。

2018 年 7 月 30 日，本期债券经绍兴市上虞城市建设集团有限公司董事会召开董事会决议并决定申请公开发行本期债券。

根据绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会出具的《关于同意绍兴市上虞城市建设集团有限公司申请发行 2018 年公司债券的批复》（虞国资委[2018]113 号），2018 年 10 月 12 日，绍兴市上虞城市建设集团有限公司控股股东绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会同意发行人申请公开发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：绍兴市上虞城市建设集团有限公司

住所：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室

法定代表人：龚建伟

联系人：干诗意

联系地址：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室

联系电话：0575-82363520

传真：0575-82004000

邮政编码：312300

二、承销团

（一）牵头主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：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：王崇赫

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）分销商

1、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：熊双

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦
五层

联系电话：010-59013826

传真：010-59013900

邮政编码：100032

2、申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融
大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：蒋方怡然

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

联系人：叶帮芬、张冬学、卢益平

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

电话：010-66001392

传真：010-66001391

邮编：100037

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：翁斯喆、曹翀

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

六、发行人律师：浙江左右律师事务所

住所：浙江省绍兴市上虞区百官街道财富广场三号楼 6 楼

负责人：戚平波

联系人：沈春丰

联系地址：浙江省绍兴市上虞区百官街道财富广场三号楼 6 楼

电话：0575-82181030

传真：0575-82181030

邮编：312300

七、债权代理人、监管银行：宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行

营业场所：浙江省绍兴市上虞区王充路 819 号

负责人：章瑛

联系人：章瑛

联系地址：浙江省绍兴市上虞区王充路 819 号

联系电话：0575-82500880

传真：0575-82500833

邮政编码：312000

八、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮政编码：100033

九、项目可行性研究报告编制单位：同创工程设计有限公司

住所：绍兴滨海新城沥海镇马欢路 398 号科创园 A 楼 10 楼 1001-1002 号

法定代表人：李振宇

联系人：徐超峰、潘宇炳

联系地址：绍兴市越城区二环北路 360 号天龙大厦 4 楼

电话：13967534350

传真：0575-88958966

邮编：312000

第三条 发行概要

一、**发行人：**绍兴市上虞城市建设集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“20 上虞停车场债 01”）。

三、**发行总额：**10 亿元人民币。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 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（四舍五入保留两位小数）。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付息，不计复利。

五、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。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、**发行价格：**本期债券面值 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。

七、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、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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）。

九、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日起至 2020 年 4 月 24 日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 4 月 17 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 4 月 20 日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 20 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 4 月 20 日至 2027 年 4 月 19 日。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 20 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）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

十七、认购与托管：实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

二十、信用级别：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，本期债券债项级别为 AA+。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将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。

二十三、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金由投资者自行承担。

二十四、本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券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、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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。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行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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向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）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）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券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，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、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。

四、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）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。

五、投资者同意宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《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。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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，后五期利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 20 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债券托管机构办理。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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 20 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），分别按照发行总额 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债券托管机构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偿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），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。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：绍兴市上虞城市建设集团有限公司

住所：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室

法定代表人：龚建伟

注册资本：拾亿元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市基础设施建设；棚户区拆迁改造安置；土地整理开发和经营；园林、绿化、市政工程承建；区内城市市政、园林、环卫基础设施养护；环卫保洁服务；区内城市空间广告经营权和冠名权经营；房屋租赁；物业管理；建材销售；对外投资和经营管理；城市建设项目相关设计、科研、质检、咨询。（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）

发行人是成立于 2002 年 5 月的国有控股公司，成立时由上虞市规划建设局（现已更名为绍兴市上虞区住房和城乡建设局）100%出资。公司经上虞区政府批准设立，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发、保障房建设等方面，是上虞区重点构建的综合性建设与经营主体。

截至 2018 年末，发行人资产总计 2,974,449.27 万元，负债合计 1,329,441.72 万元，所有者权益合计 1,645,007.55 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 164,572.05 万元，归属于母公司所有者的净利润 14,071.49 万元。

二、历史沿革

（一）公司设立情况

2002 年 5 月 28 日，上虞市规划建设局（现已更名为绍兴市上虞区住房和城乡建设局）出资人民币 10,000.00 万元组建上虞市城市建设发展有限公司，公司注册资本为人民币 10,000.00 万元。本次出资经上虞同济会计师事务所审验，并出具虞同会验（2002）第 286 号验资报告。

（二）公司历次重大变更情况

1、第一次增资

2014 年 10 月，根据绍兴市上虞区人民政府虞政发[2014]51 号文件，上虞市城市建设发展有限公司升为集团公司，名称变更为绍兴市上虞城市建设集团有限公司。出资人由绍兴市上虞区住房和城乡建设局调整为绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。注册资本增加为 100,000.00 万元，以土地使用权方式出资 50,000.00 万元，其中 10,000.00 万元出资缴纳时间为 2002 年 5 月 28 日，40,000.00 万元出资缴纳时间为 2025 年 9 月 30 日前逐步到位；以货币方式出资 50,000.00 万元，其中 7,000.00 万元出资缴纳时间为 2017 年 9 月 27 日，43,000.00 万元出资缴纳时间为 2022 年 9 月 30 日前逐步到位。

2017 年 9 月 27 日，绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会以货币资金出资人民币 7,000.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，股东累计出资额为 17,000.00 万元，持股比例 100%。

2、股东变更

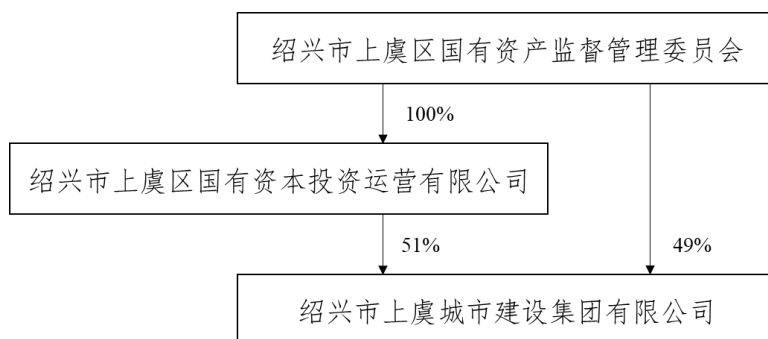
根据 2019 年 10 月 1 日绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会（以下简称“上虞区国资委”）《关于将绍兴市上虞城市建设集团有限公司国有股权无偿划转至绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司通知》（虞国资委[2019]54 号），上虞区国资委经研究决定，将上虞区国资委持有

的本公司 51% 的国有股权无偿划转至绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司，剩余 49% 的股权仍由上虞区国资委继续持有。本次变更后，公司由绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司和绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会分别持股 51% 和 49%。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 10.00 亿元，实收资本 1.70 亿元，由绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司和绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会分别持股 51% 和 49%。

三、股东情况

截至目前，发行人由绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司和绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会分别持股 51% 和 49%，发行人控股股东为绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司，实际控制人为上虞区国有资产监督管理委员会。截至目前，发行人与控股股东之间的股权结构如下：



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人所持发行人股权不存在质押、冻结或权属争议等情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

为规范公司的组织和经营，维护公司、出资人和债权人的合法权益，促进公司的可持续性发展，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国

有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规及上虞区人民政府有关规定，公司制定了《公司章程》。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- (3) 批准董事会的报告；
- (4) 批准监事会的报告；
- (5) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 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定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解决和清算等事项作出决定；
- (10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，其成员为五名，其中非职工董事四名，由区国资委委派；职工董事一名，由职工代表大会民主选举产生，并报登记机关、绍兴市上虞区政府国有资产监督管理委员会办公室(以下简称区国资办)备案。董事会设董事长一名，按区管领导干部管理有关规定任免，由区国资委委派，任期不得超过董事任期，但连派可以连任。董事每届任期

三年，董事任期届满，连选（派）可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）召集和主持有关会议，并向出资人报告工作；
- （2）执行出资人决议；
- （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的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）提名公司总经理的人选；
- （10）制定公司的基本管理制度
- （11）代表公司签署有关文件；

（12）在发生战争、特大自然灾害等晋级情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向出资人报告。

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议，但无表决资格。

董事会会议分为定期会议和临时会议两种：

- （1）定期会议。定期会议一年召开一次，时间为每年十二月召开。
- （2）临时会议。三分之一以上的董事可以提议召开临时会议。

董事会的表决程序：

（1）会议通知。召开董事会会议。应当于会议召开十日以前通知全体董事。

(2) 会议主持。董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同举荐一名董事召集和主持。

(3) 会议表决。董事按一人一票行使表决权，董事会每项决议均需经三分之二以上的董事通过。

(4) 会议记录。召开董事会会议，应详细作好会议记录，出席会议的董事必须在会议记录上签字。

3、监事会

公司设监事会，其成员为五名，其中非职工代表三名，由委托管理部门提出建议名单，由区国资委委派；职工代表二名，由公司职工代表大会民主选举产生，并报登记机关、区国资办备案、公司设监事会主席一名，由委托管理部门提出建议名单，由区国资委委派。监事任期每届三年，任期届满，经委派可连任。

监事会对出资人负责，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行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、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) 向出资人提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事可以列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。

监事会以召开监事会会议的方式议事,监事因事不能参加,可以书面委托他人参加。

监事会会议分为定期会议和临时会议两种:

- (1) 定期会议。定期会议一年召开一次,时间为每年的二月召开。
- (2) 临时会议。监事可以提议召开临时会议。

监事会的表决程序:

(1) 会议通知。召开监事会会议,应当于召开十日(由公司章程规定)以前通知全体监事。

(2) 会议主持。监事会会议由监事会主席召集和主持,监事会主席不履行或者不能履行职务时,由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。

(3) 会议表决。监事按一人一票行使表决权,监事会每项决议均需半数以上的监事通过。

(4) 会议记录。召开监事会会议,应详细作好会议记录,出席会议的监事必须在会议记录上签字。

4、高级管理人员

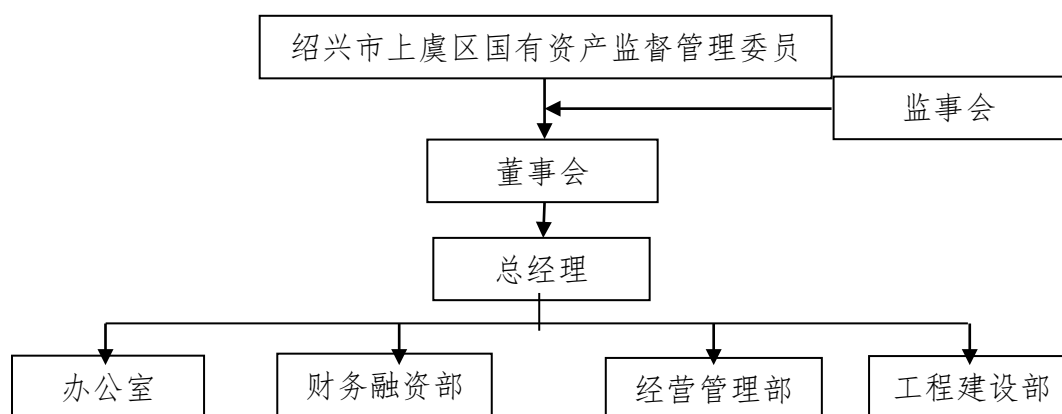
公司设总经理,按区管领导干部管理有关规定任免,由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年,连续受聘可以连任。总经理对董事会负责,行使下列职权:

- (1) 主持公司的生产经营管理工作,组织实施出资人决定;
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案;

- (4) 拟定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总经理，财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由出资人决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 出资人授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人组织结构图如下：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 25 家，详细情况如下：

序号	子公司名称	次级	持股比例（%）
1	绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司	一级	100.00
2	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	一级	51.00
3	绍兴市上虞海纳置业有限公司	一级	100.00
4	绍兴市上虞建设劳动事务代理有限公司	一级	100.00
5	绍兴市上虞经济适用房开发建设有限公司	一级	100.00
6	绍兴市上虞市政建设工程有限公司	一级	100.00
7	绍兴市上虞乐居物业服务有限公司	一级	100.00
8	绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司	一级	100.00

9	绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司	一级	100.00
10	绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司	一级	100.00
11	绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司	一级	100.00
12	绍兴市上虞环卫设备维修服务有限公司	二级	100.00
13	绍兴市上虞环卫集团虞西环卫管理有限公司	二级	100.00
14	绍兴市上虞固废处理服务有限公司	二级	100.00
15	绍兴市上虞固废清运服务有限公司	二级	100.00
16	绍兴市上虞环卫集团城区环卫管理有限公司	二级	100.00
17	绍兴市上虞区娥江建筑废土处置有限公司	二级	100.00
18	绍兴市上虞区路灯管理有限公司	一级	100.00
19	绍兴市上虞亮化工程投资管理有限公司	一级	100.00
20	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	一级	100.00
21	绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司	一级	100.00
22	绍兴市上虞市政公用工程质量检测有限公司	一级	100.00
23	绍兴市上虞绿鑫贸易有限公司	一级	100.00
24	绍兴市上虞绿能环保新材料有限公司	一级	60.00
25	上虞城建香港有限公司	一级	100.00

六、主要控股子公司情况

（一）绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司

绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司成立于 2005 年 11 月 17 日，注册资本 8,000.00 万元，经营范围为：城市及乡村生产、生活垃圾、污水收集设施、集中处理设施、转运设备、污水泵站、中转站的投资、建设及运营（除危险废物经营）；土地整理开发和经营；基础设施建设；建筑工程、园林工程、市政工程承接；房屋租赁及物业管理；五金、水泥、沥青、建筑材料销售；市政道路养护；项目投资及经营管理；建筑、市政、园林建设项目的设计、技术咨询服务；环卫保洁服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 333,892.08 万元，股东权益合计 306,566.06 万元；2018 年度，实现营业收入 853.87 万元，净利润 49.39 万元。

（二）绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司

绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司成立于 2004 年 4 月 2 日，注册资本 13,310.00 万元，经营范围为：城中村改造、建设；土地整理开发和经营；市政基础设施建设；建筑工程、市政工程、园林工程承接。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,158,276.06 万元，股东权益合计 402,037.42 万元；2018 年度，实现营业收入 136,651.97 万元，净利润 10,547.06 万元。

（三）绍兴市上虞海纳置业有限公司

绍兴市上虞海纳置业有限公司成立于 2010 年 12 月 28 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为：房地产开发、销售。农村保障性住房项目投资；土地整理开发和经营；项目投资及经营管理；基础设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑设备、建筑装饰材料的销售；房屋工程设计、室内装修、建筑工程、市政工程、园林工程承接、技术开发、服务、咨询。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 60,294.83 万元，股东权益合计 38,642.61 万元；2018 年度，实现营业收入 992.16 万元，净利润 -2,404.59 万元。

（四）绍兴市上虞建设劳动事务代理有限公司

绍兴市上虞建设劳动事务代理有限公司成立于 2014 年 10 月 15 日，注册资本 200.00 万元，经营范围为：劳务派遣业务（劳务派遣经营许可证有效期至 2017 年 10 月 14 日止）环卫保洁服务，市政设施养护服务、绿化养护服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 186.24 万元，股东权益合计 184.67 万元；2018 年度，实现营业收入 83.01 万元，净利润 -13.71 万元。

（五）绍兴市上虞经济适用房开发建设有限公司

绍兴市上虞经济适用房开发建设有限公司成立于 2008 年 4 月 1 日，注册资本 100.00 万元，经营范围为：经济适用房开发建设、销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 10,448.77 万元，股东权益合计 3,221.97 万元；2018 年度，实现营业收入 273.66 万元，净利润 541.70 万元。

（六）绍兴市上虞市政建设工程有限公司

绍兴市上虞市政建设工程有限公司成立于 1996 年 8 月 14 日，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为：市政道路、桥梁、排水、园林建筑工程承包施工；市政工程的预制品加工；交通标志标线的制作、安装；下水道疏通服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 26,293.47 万元，股东权益合计 13,446.93 万元；2018 年度，实现营业收入 9,587.76 万元，净利润 315.50 万元。

（七）绍兴市上虞乐居物业服务有限公司

绍兴市上虞乐居物业服务有限公司成立于 2010 年 5 月 21 日，注册资本 20.00 万元，经营范围为：物业管理服务；市政公用设施维护；园林绿化养护；环境卫生保洁。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,027.71 万元，股东权益合计 30.20 万元；2018 年度，实现营业收入 46.43 万元，净利润 8.54 万元。

（八）绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司

绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司成立于 1992 年 11 月 2 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围为：房地产开发销售（凭有效房地产开发企业资质证书经营）。房产信息咨询；房产交易、租赁；危旧房改造；房屋拆迁、维修；室内外装饰装修工程施工；建材销售；道路停车

泊位经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 71,112.28 万元，股东权益合计 40,854.03 万元；2018 年度，实现营业收入 3,631.62 万元，净利润 -45.23 万元。

（九）绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司

绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司成立于 1997 年 10 月 24 日，注册资本 1,001.00 万元，经营范围为：绿化苗木、花卉、普种经济林苗木生产、批发、零售（赁有效的《林业种子生产经营许可证》）经营）园林绿化工程施工；市场经营管理服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 22,148.03 万元，股东权益合计 11,494.86 万元；2018 年度，实现营业收入 4,425.92 万元，净利润 64.57 万元。

（十）绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司

绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司成立于 2016 年 8 月 18 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围为：工程设计、造价咨询、监理及招标代理，物业维修和管理业务。（以上凭有效的《工程设计证书》、《工程造价咨询企业资质证书》、《监理企业资质等级证书》、《工程招标代理机构资格证书》、《物业服务企业资质证书》经营）。工程项目管理及项目代建；基础设施建设。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 473.58 万元，股东权益合计 97.15 万元；2018 年度，实现营业收入 4,054.11 万元，净利润 48.86 万元。

（十一）绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司

绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司成立于 2016 年 9 月 27 日，注册资本 20,000.00 万元，经营范围为：城区、公路、河道、集镇、行政村的环卫保洁和垃圾清运、处置（凭有效的《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》经营）。环卫基础设施的建设、运营和养护任务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 17,164.09 万元，股东权益合计 7,059.04 万元；2018 年度，实现营业收入 11,944.98 万元，净利润 941.17 万元。

（十二）绍兴市上虞区路灯管理有限公司

绍兴市上虞区路灯管理有限公司成立于 2015 年 12 月 17 日，注册资本 10.00 万元，经营范围为：路灯维修、养护。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,396.31 万元，股东权益合计 935.34 万元；2018 年度，实现营业收入 206.59 万元，净利润 232.81 万元。

（十三）绍兴市上虞亮化工程投资管理有限公司

绍兴市上虞亮化工程投资管理有限公司成立于 2017 年 2 月 13 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围为：亮化工程建设项目的投资管理及咨询服务；公共设施照明工程、绿化照明工程、城市道路照明工程、城市夜间景观照明工程的设计、施工、安装、维护；广告的设计、制作、发布、代理（除网络广告外）；路灯、灯具（不含灯管）制造、生产、销售；城市外景照明管理服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 3,918.34 万元，股东权益合计 2,984.87 万元；2018 年度，实现营业收入 0 万元，净利润 3.77 万元。

（十四）绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司

绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司成立于 2016 年 12 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为：小城镇项目建设及投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 159,382.57 万元，股东权益合计 70,614.25 万元；2018 年度，实现营业收入 0 万元，净利润 4,787.69 万元。

（十五）绍兴市上虞市政公用工程质量检测有限公司

绍兴市上虞市政公用工程质量检测有限公司成立于 2001 年 4 月 18 日，注册资本 300.00 万元，经营范围为：建筑材料的常规试验;水泥混凝土,沥青混凝土,二灰混合料及其道路基层的质量控制;试配水泥混凝土,砂浆配合比。（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 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 331.05 万元，股东权益合计 316.61 万元；2018 年度，实现营业收入 52.10 万元，净利润-42.89 万元。

（十六）绍兴市上虞绿鑫贸易有限公司

绍兴市上虞绿鑫贸易有限公司成立于 2018 年 6 月 29 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为：建材销售；普种经济苗木、盆景、花卉销售、生产、养护、管理（凭有效的《林木种子生产许可证》《林木种子经营许可证》经营；园林机械设备租赁；房产租赁。（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 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,645.56 万元，股东权益合计 1,645.56 万元；2018 年度，实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

（十七）绍兴市上虞绿能环保新材料有限公司

绍兴市上虞绿能环保新材料有限公司成立于 2018 年 6 月 29 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为：环保新材料研发；沥青混凝土生产、

销售；建材销售；塑料围挡的租赁、制造；安全标志的租赁、制造；市政工程施工。（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 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 85,448.72 万元，股东权益合计 85,448.72 万元；2018 年度，实现营业收入 0 万元，净利润-1,448.28 万元。

（十八）绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司

绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司成立于 2010 年 12 月 13 日，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为：项目投资及经营管理服务；建筑工程、市政工程、园林工程、水利工程承接施工；土地开发利用；基础设施建设；房屋拆迁；房屋租赁服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 266,751.08 万元，股东权益合计 139,955.83 万元；2018 年度，实现营业收入 2.45 万元，净利润-408.46 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

龚建伟，男，1971 年 2 月生，中共党员，本科学历，高级经济师、中国注册房地产评估师。1991 年参加工作，曾任上虞区住房和城乡建设局房地产业管理科科长、办公室主任。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司董事长。

吴晓燕，女，1971 年 6 月生，中共党员，本科学历，高级经济师、中国注册房地产评估师、会计师、工程师。1992 年参加工作，曾任上虞区住房和城乡建设局建设和公用事业科副科长，资产财务科科长，上虞市城市建设发展有限公司董事长、总经理、财务负责人。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司董事、总经理。

朱晓峰，男，1971 年 9 月生，中共党员，本科学历，高级工程师。任绍兴市上虞城市建设集团有限公司董事、副总经理。

徐军烽，男，1973 年 7 月生，中共党员，本科学历，高级经济师。曾任上虞市城市建设综合开发公司党支部副书记。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司董事。

吕建美，女，1975 年 2 月生，本科学历，会计师。1992 年参加工作，曾任上虞经济开发区管委会财务科长、开发区（曹娥街道）财办主任。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司财务融资部主任。

（二）监事

俞建勇，男，1973 年 8 月生，中共党员，本科学历。1991 年参加工作，曾任上虞市市政建设工程有限公司经理。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司监事会主席。

任园园，女，1982 年 3 月生，中共党员，本科学历。2007 年参加工作。曾任上虞区住房和城乡建设局办公室职员。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司监事。

倪红娣，女，1976 年 3 月生，中共党员，本科学历。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司监事。

章淑萍，女，1980 年 2 月生，本科学历。1999 年参加工作，曾任上虞市市政建设工程有限公司职员。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司职工代表监事。

胡凤娟，女，1976 年 11 月生，本科学历，经济师。1997 年参加工作，曾任绍兴市上虞交通银行营业部会计主管。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

吴晓燕，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

朱晓峰，公司副总经理，简历请参见公司董事情况。

徐军烽，公司副总经理，简历请参见公司董事情况。

吕建美，公司财务负责人，简历请参见公司董事情况。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在兼职领薪情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人经营领域主要涉及城市基础设施建设、土地开发、保障房建设等。发行人的主营业务收入主要来自于土地开发、受托代建、房屋销售、租金和工程结算等。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人的营业收入分别为 50,407.35 万元、162,611.47 万元和 164,572.05 万元。具体构成如下表所示。

发行人近三年主营业务收入构成

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地开发	52,926.41	4.76	-	-	-	-
房屋销售	87,022.59	-4.01	150,445.18	6.03	5,297.52	31.47
租金	2,681.24	32.01	2,216.54	25.97	1,492.52	42.01
工程结算	5,378.29	15.85	5,244.41	10.57	8,280.08	13.19
城市公用事业 运维服务（环 卫服务等）	11,941.28	21.25	4,224.61	24.01	-	-
代建	4,054.11	5.70	153.06	4.00	34,419.46	0.47
其他	568.13	20.98	327.68	100.00	917.77	-24.85
合计	164,572.05	2.21	162,611.47	7.10	50,407.35	6.59

发行人近三年主营业务收入占比达到 10% 以上的全部板块运营情况如下：

单位：万元、%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2016 年度	代建	34,419.46	34,257.47	161.99	0.47
	工程结算	8,280.08	7,188.24	1,091.84	13.19

	房屋销售	5,297.52	3,630.57	1,666.95	31.47
2017 年度	房屋销售	150,445.18	141,370.23	9,074.95	6.03
2018 年度	土地开发	52,926.41	50,406.10	2,520.31	4.76
	房屋销售	87,022.59	90,509.58	-3,486.98	-4.01

（一）土地开发整理业务

公司土地开发业务主要依托下属子公司绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司经营，公司根据规划进行土地的拆迁安置、场地平整等工作，待地块整理工作完工后，公司将达到出让条件的土地交由上虞区人民政府统一规划并按照“招、拍、挂”流程出让，用于城市商贸、生活居住、行政办公、科研教育和文化教育、度假旅游等设施的二级开发建设。

2016 年和 2017 年，发行人无土地出让收入；2018 年度，发行人实现土地出让收入 52,926.41 万元，占当期营业收入的 32.16%。具体情况如下：

宗地位置	交地时间	开发成本 (万元)	面积 (平方米)	确认收入金额 (万元)
上虞区城北片区 70 号	2018.2.28	28,812.86	87,783	30,253.51
城东区块 79 号	2018.4.17	21,593.24	65,800	22,672.90
合计		50,406.10	153,583	52,926.41

（二）代建业务

发行人代建收入采用委托代建模式，主要由公司本级、下属绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司、绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司负责运营。

该业务模式下，政府及相关单位委托发行人投资建设，发行人按照委托人的要求自主进行建设、投资，工程竣工经委托人组织交工验收无误后，委托人按照协议约定的投资回报率、支付期限分期支付发行人代建投资形成的工程款总额。项目建设资金由发行人负责筹集。

2016 年度，公司实现代建收入 34,419.46 万元，占当期营业收入的 68.28%，为城中村公司二甲村安置房项目代建结算收入。2017 年度，公司实现代建收入 153.06 万元，占当期营业收入的 0.09%。2017 年度，公司代建收入较 2016 年度减少 34,266.40 万元，减幅 99.56%，主要系公司 2017 年度政府仅对零星小项目进行结算，部分大项目因建造周期长，尚未完工，故暂未开始结算所致。2018 年度，公司实现代建收入 4,054.11 万元，占当期营业收入的 2.46%，较 2017 年度代建收入增加 3,901.05 万元，增幅 2,548.71%。总体而言，由于代建业务受结算进度及项目规模影响，收入波动较大。

（三）工程施工业务

发行人工程结算收入采用工程施工模式，主要由下属绍兴市上虞市政建设工程有限公司和绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司负责运营。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现工程结算收入 8,280.08 万元、5,244.41 万元和 5,378.29 万元，分别占当年主营业务收入的 16.43%、3.23%和 3.27%。2017 年度，发行人工程结算收入较 2016 年度减少 3,035.67 万元，减幅 36.66%。2018 年度，发行人工程结算收入较 2017 年增加 133.88 万元，增幅 2.55%。

（四）保障房业务

发行人保障房业务主要由下属子公司绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞海纳置业有限公司等负责投资建设运营。公司根据上虞区政府授权，负责上虞区保障性住房项目的报批、建设、分配（政府限价房）、销售（市场化房源）和管理。发行人保障房业务模式分为政府委托代建模式和发行人自行经营两种。项目建设用地主要由政府划拨或者公司通过招拍挂获取。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现房屋销售业务收入 5,297.52 万元、150,445.18 万元和 87,022.59 万元，分别占当期营业收入的 10.51%、92.52%和 52.88%。2017 年度较 2016 年度发行人房屋销售业务收入增加 145,147.66 万元，增幅 2,739.92%，主要系城中村公司 2017 年度集中销售并确认百官街道城北区块拆迁安置房销售收入所致。2018 年度发行人保障房销售收入主要来源于梁江家苑安置房销售收入，较 2017 年房屋销售收入减少 63,422.59 万元，减幅 42.16%。

二、发行人主营业务经营模式

发行人是经上虞区人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发、保障房建设等，是上虞区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。

（一）土地开发板块

公司土地开发业务主要依托下属子公司绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司经营。

绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司成立于 2004 年 4 月 2 日，注册资本 13,310.00 万元，经营范围为：城中村改造、建设；土地整理开发和经营；市政基础设施建设；建筑工程、市政工程、园林工程承接。

1、业务授权

根据城中村公司与上虞区人民政府、上虞区国土资源局¹签署的《合作开发土地协议》（以下简称“协议”），上虞区国土资源局为负责组织实施征地、供地、土地转让政府主管部门，有权集中统一管理土地一级市场，负责上虞城中村内所有征地的技术性和事务性工作。城中村公司、高铁公司受上虞区人民政府委托负责配合国土资源等部门做好征地补偿

¹ 上虞区国土资源局先已更名为绍兴市自然资源和规划局上虞分局

安置具体工作，从事上虞城中村区域前期开发。公司土地开发符合上虞区土地利用总体规划及土地利用年度计划确定的建设用地规划范围，主要位于中心城区。

2、业务模式

根据城中村公司与上虞区人民政府、上虞区国土资源局签署的《合作开发土地协议》，城中村公司受上虞区政府委托负责上虞城中村区域土地一级开发事宜，委托开发地块由上虞区人民政府按年确定，其土地一级开发内容包括农用地转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施建设。根据协议约定，土地一级开发所需的各项费用和投资由城中村公司负责筹集承担，其开发成本包括征地成本（征地、拆迁、补偿、安置费用和缴纳政府的各项税费）、城市配套建设费用（各项勘测、设计、规划费用，土地平整费用和全部工程建设费用）和项目运作费用（按区统一规定，在土地的转用、征用过程中支付给相关政府部门的费用，发行人在项目运作过程中产生的管理费用、财务费用、营销费用等）。土地完成当期一级开发，当期全部工程验收合格后，由区国土资源局根据年度出让计划，以“招拍挂”方式出让该国有土地使用权，上虞区国土资源局负责按国家及上虞区的有关政策规定决定土地的交易市价及土地交易时机。地价款一般在出让合同签订后的 6 个月内付清，政府与公司按土地开发成本 105% 的金额进行结算，并作为城中村公司土地开发收入，用于土地开发成本及相关费用的补偿。

3、经营情况

公司将发生的土地前期整理费用计入存货，待土地出让完成确认主营业务收入的同時确认主营业务成本。土地出让收入的结算来看，一般在政府将土地出让完毕后的半年到一年内，公司可取得上述土地结算款项。

2016 年和 2017 年，发行人无土地出让收入；2018 年度，发行人实现土地出让收入 52,926.41 万元，具体情况如下：

宗地位置	交地时间	开发成本 (万元)	面积 (平方米)	确认收入金额 (万元)
上虞区城北片区 70 号	2018.2.28	28,812.86	87,783	30,253.51
城东区块 79 号	2018.4.17	21,593.24	65,800	22,672.90
合计		50,406.10	153,583	52,926.41

截至 2018 年末，发行人尚在开发中的土地明细情况如下：

单位：亩，万元

地块名称		开发主体	规划用地性质	面积	账面已投资额
西北区片	37-3 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	13.50	561,927.43
	39-1 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	120.80	
	40 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	229.40	
前江区片	49 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	71.60	
	53 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	75.80	
东北区片	69 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	277.50	
	68 号南侧	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	40.50	
城东区片	76 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	90.80	
	77 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	37.70	
	78 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	137.40	
	风和苑南	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	13.50	
城南区片	N8-3 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	129.08	
	N9 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	40.00	

地块名称		开发主体	规划用地性质	面积	账面已投资额
	N5-3 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	33.70	33,931.44
西北区片	38 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	181.70	
	44-3 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	10.20	
	47-4 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	36.90	
前江区片	52 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	76.90	
	62 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	176.10	
东北区片	67-2、3	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	301.40	
城东区片	81 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	47.60	
	83-1 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	52.60	
	84 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	77.00	
	85 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	130.00	
	86-1 号	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	商用	47.90	
J7		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	72.60	
J8		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	65.10	
J9		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	81.30	
J11		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	住宅用地	104.10	
J12		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	住宅用地	217.80	
J13		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	39.60	
J14		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	47.10	
J15		绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	48.60	

地块名称	开发主体	规划用地性质	面积	账面已投资额
J16-A	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	43.65	
J16-B	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	37.20	
J16-C	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	68.25	
J17	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	46.80	
J18	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	15.79	
J19	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	10.35	
J20	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	商业商服用地	5.46	
合计			3,353.28	595,858.87

（二）保障房板块

发行人保障房业务主要由下属子公司绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞海纳置业有限公司等负责投资建设运营。公司根据上虞区政府授权，负责上虞区保障性住房项目的报批、建设、分配（政府限价房）、销售（市场化房源）和管理。发行人保障房业务模式分为政府委托代建模式和发行人自行经营两种。项目建设用地主要由政府划拨或者公司通过招拍挂获取。

1、政府委托代建保障房项目

对于政府委托代建的保障房项目，政府委托发行人投资建设，发行人按照政府的要求自主进行建设、投资，工程竣工经验收无误后移交给政府进行安置，政府按照委托代建协议约定的投资回报率、支付期限支付发行人代建投资形成的工程款总额，发行人以此确认收入。项目建设资金由发行人负责筹集。该模式下的保障房项目收入计入“主营业务收入-代建收入”。

会计处理方面，发行人按照代建实际投入，借记存货-受托代建项目，贷记银行存款；待项目竣工决算，收到代建收入时，借记银行存款，贷记主营业务收入，同时，结转成本，借记主营业务成本，贷记存货-受托代建项目。

2015-2018 年度，发行人受托代建的保障房合同签订情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	合同金额	合同签订时间	收入确认时间
百官街道二甲村拆迁安置房工程项目	34,257.47	34,600.04	2016 年 12 月	2016 年
百官街道四甲村拆迁安置房工程项目	46,164.15	47,087.44	2015 年 12 月	2015 年

截至目前，发行人无在建或拟建的受托代建保障房项目情况。

2、发行人自行经营（定向销售/出租）保障房项目

对于发行人自行建设运营的保障房项目，竣工验收后定向销售或出租给保障房使用群体。发行人根据拆迁情况统筹安排安置房建设规模，并按规定给与被拆迁人合理补偿，拆迁补偿、安置可以实行货币补偿，也可以实行产权调换。被拆迁人有权选择具体补偿形式。货币补偿不涉及发行人新建安置房的销售。选择产权调换的被拆迁人与发行人签订《房屋征迁改造补偿协议书（住宅产权调换）》，双方按照协议约定结算被拆迁房屋和安置用房的差价，确定付款金额。付款金额=[安置房核定建筑面积*（安置房市场评估价+层次差价）+附房价款]-被拆迁改造旧房补偿金额。发行人按照安置房总价确认收入，被拆迁改造旧房补偿金额抵扣原应支付给被拆迁人的拆迁费，剩余付款金额由被拆迁安置人于安置房交付之日支付给发行人。对满足拆迁计划后多余的安置房，发行人将其对外销售，与购买人签订《房屋销售合同》，按照合同价款确认销售收入并结转相应成本。

会计处理方面，发行人自行筹资、投资开发安置房业务发生的成本计入会计科目“存货-开发成本（安置房建造成本）”中，即借：存货-开发成本（安置房建造成本），贷：货币资金/应付账款，待项目竣工后，开发成本转入开发产品，即借：存货-开发产品，贷：存货-开发成本（安置房建造成本）。安置房交付时确认收入并结转成本，对于产权调换部分，借：存货-开发成本（土地整理成本）/银行存款（结算差价部分），贷：主营业务收入-房屋销售；结转相应成本，借：主营业务成本，贷：存货-开发产品。对满足拆迁计划后多余的对外销售的安置房销售时，借：银行存款，贷：主营业务收入，同时结转成本，借：主营业务成本，贷：存货-开发产品。

发行人另一部分自行建设运营的保障房项目建成后用于定向出租给被保障人群，实现资金平衡。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现房屋销售业务收入 5,297.52 万元、150,445.18 万元和 87,022.59 万元。2017 年度较 2016 年度发行人房屋销售业务收入增加 145,147.66 万元，增幅 2,739.92%，主要系城中村公司 2017 年度集中销售并确认百官街道城北区块拆迁安置房销售收入所致。2018 年度发行人保障房销售收入主要来源于梁江家苑安置房销售收入，较 2017 年房屋销售收入减少 63,422.59 万元，减幅 42.16%。

截至 2018 年末，发行人已完工保障房项目情况如下：

单位：亿元，万平方米

项目名称	总投资	已完成投资	已回笼资金	建筑面积	房屋套数	剩余可售套数	剩余可售面积	资金平衡方式
上虞求是家园（人才公寓）项目	6.90	6.90	4.14	14.10	1,066	504	4.65	自销
上虞凤凰公寓项目	4.25	4.25	0.08	6.21	1,030	-	-	出租

上虞水岸新城项目	4.07	4.07	2.55	11.20	950	224	3.63	自销
上虞清泰苑小区项目	0.59	0.59	0.71	3.01	500	46	0.28	自销
百官街道城北区块拆迁安置房工程（星字丰字安置房项目）	26.73	26.73	14.84	65.68	4,166	84	0.82	自销
百官街道横江里村等自然村安置工程（梁家山横江里等安置房项目）	9.00	9.00	6.47	21.70	1,333	93	1.01	自销

（1）人才公寓项目

该项目位于上虞市职教中心西、江广路南、江东路东、水务集团 3# 泵站北侧。项目规划用地面积 4.94 万平方米，总建筑面积约 14.10 万平方米，包括 13 栋高层住宅楼，以及沿街商铺、社区会所、配套文体娱乐活动场馆、社区物业管理经营用房等，容积率为 2.198，绿地率为 37.5%，总户数 1,069 户，工程还包括区内道路、绿化、电力、电讯、给排水、停车位等配套设施。项目建设周期为三年。项目总投资 6.90 亿元，建成后可售房屋套数 1,066 套，采用限价出售方式实现资金平衡。项目于 2011 年 6 月获得上虞市发展和改革局《关于上虞市人才公寓项目可行性研究报告的批复》（虞发改投【2011】96 号）。

（2）凤凰公寓项目

该项目位于曹娥街道大三角工业区原卧龙公司所在地块，东至 104 国道，南至与蒿东村相隔的规划道路，西面和北面为规划道路及地块。项目总用地约 28213 平方米（约 42.3 亩），总建筑面积约 76465 平方米，其中，地上建筑面积 61865 平方米，地下室建筑面积 14600 平方米，布局为 6 幢 18 层高层。项目总投资 4.25 亿元。项目于 2011 年 7 月 25 日获得上虞市发展和改革局《关于上虞市 2011 年保障性住房建设工程项目建议书（兼可行性研究报告）的批复》（虞发改投【2011】141 号）。

（3）水岸新城项目

该项目位于梁湖镇，即东至规划道路，南至杭甬运河，北至百丰公路地块。项目规划用地面积为 7.06 万平方米，总建筑面积为 11.20 万平方米，包括住宅及综合服务用房、幼儿园、物业社区用房、配电房等配套设施用房。住宅为五层多层 16 幢，十一层小高层 7 幢，十三层高层 2 幢，十五层高层 4 幢，十七层高层 2 幢，配套设施用房为二至三层。容积率为 1.87，绿地率为 32%，总户数 950 户，停车位 616 辆。工程还包括给排水、供电、环保、消防等配套设施。项目建设周期为三年。项目总投资 4.07 亿元。项目于 2010 年 6 月 4 日获得上虞市发展和改革局《关于上虞市农村宅基地置换城市吸纳型集中居住区工程项目建议书的批复》（虞发改投【2010】134 号）。

（4）百官街道城北区块拆迁安置房工程

该项目位于上虞区百官街道城北 44-1#和 47-1#地块，项目总用地面积 226,690 平方米，总建筑面积 656,808.1 平方米，其中，住宅建筑面积 524,135 平方米，公建建筑面积 21,081 平方米，幼儿园建筑面积 5,962.1 平方米，地下车库建筑面积 105,630 平方米。项目总投资 26.73 亿元。项目建成后形成保障性安置房 4,166 套。该项目已于 2012 年 4 月取得上虞市发展和改革局《关于官街道城北区块拆迁安置工程可行性研究报告的批复》（虞发改投【2012】50 号）。

（5）百官街道横江里村等自然村安置工程

该项目总用地面积为 91,323 平方米，其中住宅区总用地约为 85,370.3 平方米，总建筑面积约为 21.70 万平方米，地上计容积率面积约为 157,475.2 平方米，地下建筑面积约 57,245.7 平方米；幼儿园用地面积 5,952.7 平方米。该项目建设期为 30 个月，计划总投资 9.00 亿元。该项目已获得上虞区发展和改革局《关于上虞区百官街道城北 68#地块拆迁

安置房工程项目建议书（兼可行性研究报告）的批复》（虞发改投【2015】70 号）。

截至 2018 年末，发行人主要在建保障房项目如下：

单位：亿元，万平方米

项目名称	总投资	已完成投资	建筑面积	房屋套数	预计完工时间
百官街道涉及滨江河城区段整治安置项目（滨江河安置房工程）	9.00	6.50	21.60	1,323	2019 年
合计	9.00	6.50	21.60	1,323	

（1）百官街道涉及滨江河城区段整治安置项目

该项目总用地面积为 85,851 平方米，其中 67-1-A 住宅区总用地为 72,339.3 平方米，拟规划总建筑面积为 20.82 万平方米；67-1-B 区总用地面积为 8,338.4 平方米，拟规划总建筑面积 0.67 万平方米；67-1-C 幼儿园用地面积 5,173.3 平方米，拟规划 9 班幼儿园建筑面积 0.35 万平方米。该项目建设周期为 30 个月，总投资 9.00 亿元。该项目已获得上虞区发展和改革局《关于百官街道城北 67#-1 地块拆迁安置房工程项目建议书（兼可行性研究报告）的批复》（虞发改投【2015】235 号）。

截至 2018 年末，发行人暂无拟建保障房项目。

（三）工程施工板块

发行人工程结算收入采用工程施工模式，主要由下属绍兴市上虞市政建设工程有限公司和绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司负责运营。

该业务模式下，发包人将待施工建设的市政项目工程或园林绿化工程发包给发行人进行施工建设，双方签订《建设工程施工合同》，发行人按照发包人的要求进行施工建设，并在约定时间内完成施工及验收。合同价款一般为固定金额，并定期按照监理及发包人认可的工程进度结算并支付工程款项。

会计入账处理方面，在前期施工成本发生时，借记存货-开发成本，贷记银行存款；待项目结算并收到施工款项时，借记银行存款，贷记主营业务收入，同时，结转成本，借记主营业成本，贷记存货-开发成本。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人的工程结算收入分别为 8,280.08 万元、5,244.41 万元和 5,378.29 万元，占营业收入的比重分别为 16.43%、3.23%和 3.27%。该业务主要来源于发行人下属子公司绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司和绍兴市上虞市政建设工程有限公司的园林景观及市政工程相关项目的施工收入。

（四）代建板块

发行人代建收入采用委托代建模式，主要由公司本级、下属绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司、绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司和绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司负责运营。

该业务模式下，政府及相关单位委托发行人投资建设，发行人按照委托人的要求自主进行建设、投资，工程竣工经委托人组织交工验收无误后，委托人按照协议约定的投资回报率、支付期限分期支付发行人代建投资形成的工程款总额。项目建设资金由发行人负责筹集。

会计入账处理方面，在前期成本发生时，借记存货-受托代建项目/开发成本，贷记银行存款；待项目竣工决算，收到代建收入时，借记银行存款，贷记主营业务收入，同时，结转成本，借记主营业成本，贷记存货-受托代建项目/开发成本。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人的代建收入分别为 34,419.46 万元、153.06 万元和 4,054.11 万元，占营业收入的比重分别为 68.28%、0.09%和 2.46%，该业务在 2017 年度实现收入较少，主要系发行人部分代建项目工期较长，2017 年度结算规模相对较小所致。

（五）城市公用事业运维服务（环卫服务等）板块

发行人环卫服务收入主要来源于授权管理上虞主城区及开发区的环卫保洁任务产生的收入，由下属子公司绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司负责运营。发行人与上虞区各街道办事处签订《街道保洁服务托管协议》，负责接管各街道道路、绿化隔离带、垃圾中转站等区域的清扫保洁，并按年结算托管费形成收入。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现环卫服务收入分别为 0 万元、4,224.61 万元和 11,941.28 万元。

（六）租金业务板块

发行人租赁收入主要来源于发行人保障房、自有房产和物业、公房及停车位出租收入。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现租金收入分别为 1,492.52 万元、2,216.54 万元和 2,681.24 万元，对收入贡献相对较少。

（七）其他业务板块

发行人其他业务主要包括代建管理费收入等。代建管理业务主要由发行人本级运营，系发行人与项目业主签订《委托代管合同》，由委托人委托发行人对项目进行管理。根据合同约定，发行人作为代管人，代管内容包括：①前期工作代理（组织项目可研、工程勘察、初步设计和概算编制，办理立项报批、初步设计等前期手续办理）；②组织建设实施代理（办理工程规划许可证、施工许可证、土地证申领等相关手续；工程合同的洽谈；投资计划申请；协助工程验收、编制决算报告等）。代管过程中，发行人仅负责组织、管理和协调工作，不涉及具体项目建设。建设资金方面，由工程承建人自行编制《拨款申请表》，经代管人（即发行人）审核后向委托人申请拨款，委托人审核后将资金拨付至工程承建人。发行人代建管理业务一般按照项目财务决算审计总投资的 4% 计收代建管理费，代建管理费按照项目进度分阶段支付。2016 年度、2017

年度和 2018 年度，发行人代建管理项目收入分别为 47.17 万元、263.78 万元和 18.87 万元，对营业收入贡献相对较少。

（八）工程结算收入、代建收入和代建管理费收入业务模式区别

发行人工程结算收入、代建收入和代建管理费收入三种业务模式区别主要系工程结算模式下发行人仅负责根据建设工程施工合同进行工程施工，合同价款一般为固定金额，并按照工程进度结算支付工程款并确认收入；代建模式下发行人系与政府及相关单位签订委托代建协议，对协议中约定的项目进行筹资并自主建设，待项目竣工验收后，根据项目建设形成的总投资额加上约定的投资回报率结算并确认收入；代建管理模式下发行人与委托人签订委托代管合同，发行人作为代管人，仅负责项目建设过程中的组织、管理和协调工作，不涉及具体项目建设且无资金投入，代建管理费一般按照项目总投资的 4% 进行结算并确认收入。

三、发行人所在行业情况

（一）行业现状和前景

1、土地开发整理业务

（1）我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三

通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

未来，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，我国土地开发整理行业仍将处于快速发展期。

（2）上虞区土地开发整理行业现状和前景

上虞区城市基础设施建设规模的持续增长将带动上虞区土地开发整理业务的快速发展，未来，上虞区政府将进一步深化国土资源管理体制，转变经济发展方式，调整优化经济结构，科学规划用地，着力内涵挖潜，实现城市发展与产业集聚、人口集聚的良性互动。土地开发整理行业在上虞区具有十分广阔的发展空间。

2、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2018 年的 645,675 亿元。同时，各地地方政府也

纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，我国城镇化率已达到 59.58%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（2）上虞区城市基础设施建设行业现状和前景

上虞区属绍兴市管辖，地处绍兴市东部，钱塘江南岸，西靠柯桥区、越城区，南界嵊州市，东界余姚市，北濒钱塘江。上虞区是省级区域交通枢纽中心，绍兴商贸中心以及浙东新商都。境内高速公路，高铁，铁路，港口，运河等一应俱全。嘉绍跨江大桥，使得绍兴市纳入上海两小时交通圈。全区共有 15 个乡镇和 6 个街道办事处，总人口约 77.94 万。

根据《2018 年上虞区政府工作报告》，2017 年上虞区完成固定资产投资 539.63 亿元，规划布局优化完善，实施城市拥江西进战略，谋划科创岛建设，道墟、小越、梁湖撤镇设街顺利完成，群贤路东延、展望大道加快建设，城市融合进程进一步加快；开发区、小城市、中心镇集聚引领作用持续提升，乡镇错位式发展更加合理；引入高水平策划设计团队 9 个，相继开展曹娥老区、瓷源文化小镇、邻里中心等概念性策划和城市设计，编制城市街道设计导则，城市聚落设计渐次启动。城市功能持续提升，城北客运中心和萧山机场上虞航站楼正式启动，梁祝大道全线贯通，连通城区断头路 3 条，改造提升城市道路 13 公里，新增停车位 2391 个，顺利实施停车收费，违法停车、占道经营等城市顽疾得到有效治理。2018 年，上虞区将推进皂李湖环湖道路等基础设施建设，完成群贤路东延二期工程，推荐杭绍台高铁、329 国道改建、展望大道、曹娥江上浦船闸等重大交通工程建设。完成百五线改建、驿亭至丰惠公路和章路线大中修、梁章线大中修工程，启动汤王线拓宽改造和国线道照明项目，改造县道路面 50 公里。

总体看来，随着上虞区社会经济的全面发展，上虞区城市基础设施建设行业具有广阔的发展空间。

3、保障房业务行业

（1）保障房业务行业的现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。随着我国经济的发展和城镇化的加快推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，居住问题成为社会关注的焦点问题。保障性住房建设是一项重大的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐

稳定具有重要意义。此外，加快保障性住房建设对抑制我国房价过快上涨，解决中低收入家庭住房问题具有重要作用。

近年来，在国家各项扶持政策推动下，我国保障性住房建设取得积极成效，这其中也得益于国家财政的大力度资金投入和各项财税优惠政策。目前，我国已经初步形成了包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、各类棚户区改造和农村危房改造等在内的保障性安居工程体系。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出未来五年要提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。2011 年 9 月，国务院出台《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），文件提出要积极落实政府投入、土地供应、信贷支持、税费减免等政策，着力提高规划建设和工程质量水平，制定保障性住房分配、管理、退出等制度和办法。2012 年 2 月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）上虞区保障房业务行业现状和前景

上虞区政府始终把保障和改善民生作为政府工作的出发点和落脚点。根据政府规划，自 2010 年开始上虞区每年的保障房建设指标为 1,030 套(经适房 300 套、公租房 700 套、廉租房 30 套)。未来保障房建设规划

由中央到浙江省、绍兴市、上虞区，分级落实。上虞区的安置房建设有利于保障被拆迁居民利益，改善城市被拆迁居民的居住条件，提高人民生活质量；有利于土地资源的整合，促进城市空间布局的优化；有利于推进上虞区的开发建设。

总体来看，上虞区社会民生事业持续改善，安居工程稳步推进，上虞区的保障性住房行业将在未来一段时期蓬勃发展。

（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

发行人是成立于 2002 年 5 月的国有独资公司，经上虞区人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发、保障房建设等，是上虞区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）区域位置优势

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地地上虞区地处杭州湾南岸，地理位置优越，西靠柯桥区、越城区，南界嵊州市，东界余姚市，北濒钱塘江。交通便利，经济较为发达。上虞区是省级区域交通枢纽中心，绍兴商贸中心以及浙东新商都。境内高速公路，高铁，铁路，港口，运河等一应俱全。嘉绍跨江大桥，使得绍兴市纳入上海两小时交通圈。北部钱塘江畔有 26.7 万亩的滩涂，这是一片未经开发的土地，储备量大、开发成本低。绍兴市委、市政府规划建设滨海新城。随着我国经济结构调整升级加快，上虞区保持了较快的经济发展速度，经济结构不断优化。

（2）区域经济优势

2018 年，上虞区实现生产总值 916.52 亿元，按可比价计算同比增长 7.4%；财政总收入为 141.25 亿元，同比增长 15.9%；一般公共预算收入为 82.65 亿元，同比增长 17.9%；社会消费品零售总额为 342.24 亿元，同比增长 11.2%；自营出口总额为 255.50 亿元，同比增长 5.6%。

工业为上虞区的支柱产业，国家级开发区杭州湾上虞经济技术开发区、省级开发区上虞经济开发区以及医药化工、机械设备等主导产业增长强劲，对上虞经济发展和转型升级的带头作用明显。2017 年，上虞区实现工业总产值 1,822.14 亿元，同比增长 14.40%，其中规模以上工业总产值为 1,504.50 亿元，同比增长 16.20%。

（3）政府支持优势

发行人作为上虞区重要的国有资产运营和管理主体，承担着国有资产保值增值的任务，公司的运作已成为城市运营的重要环节。另外，随着上虞区经济实力的持续增长、城市基础设施建设的投入规模不断增加，发行人在上虞区城市基础设施建设中发挥的重要作用将会越来越明显。

为保障上虞区基础设施建设的可持续投入，上虞区政府对发行人的支持力度也在不断加大。近年来，公司在财税、资源等方面获得了政府的大力支持。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别获得补贴收入 21,337.40 万元、10,959.78 万元和 24,487.19 万元。

（4）综合经营优势

发行人是经上虞区人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，是上虞区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，具备较大的综合经营优势。发行人已实现城市基础设施建设行业上下游业务一体化运作，从项目前期的土地开发、整理到保障性住房建设以及配套的市政和公建项目建设，业务范围涉及城市基础设施建设行业投资、

建设、运营、服务等各环节，各项主要业务间具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应以及在运营和管理中的协同效应，具备明显的综合经营优势。

（5）信用水平优势

发行人具有良好的信用水平，与建设银行、交通银行、兴业银行、民生银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2018 年末，发行人享有多家商业银行共 132.74 亿元的授信总额，已使用额度 95.11 亿元，未使用额度 37.63 亿元。具体情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行	13.75	4.40	9.35
建设银行	13.12	7.52	5.60
工商银行	8.00	3.50	4.50
中国银行	5.00	2.60	2.40
国开行	12.80	8.50	4.30
农业银行	15.90	8.68	7.22
浦发银行	1.00	1.00	-
交通银行	6.28	6.28	-
中信银行	13.50	12.00	1.50
兴业银行	1.50	1.50	-
绍兴银行	3.30	3.30	-
江苏银行	0.20	0.20	-
民生银行	6.00	6.00	-
宁波银行	6.50	6.24	0.26
华夏银行	15.88	15.88	-
光大银行	5.02	5.02	-
平安银行	3.00	1.50	1.50
厦门国际	2.00	1.00	1.00

合计	132.74	95.11	37.63
----	--------	-------	-------

发行人良好的信用水平拓宽了融资渠道，剩余授信额度足以覆盖公司短期的经营、建设的资金需求。

四、发行人地域经济情况

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地上虞区是绍兴市市辖区，位于绍兴市东部、钱塘江南岸，是具有滨江特色、功能相对完善的综合性新城区。上虞区地理位置优越，西靠柯桥区、越城区，南界嵊州市，东界余姚市，北濒钱塘江。交通便利，经济较为发达。上虞区是省级区域交通枢纽中心，绍兴商贸中心以及浙东新商都。境内高速公路，高铁，铁路，港口，运河等一应俱全。嘉绍跨江大桥，使得绍兴市纳入上海两小时交通圈。北部钱塘江畔有 26.7 万亩的滩涂，这是一片未经开发的土地，储备量大、开发成本低。绍兴市委、市政府规划建设滨海新城。随着我国经济结构调整升级加快，上虞区保持了较快的经济发展速度，经济结构不断优化。

2018 年，绍兴市实现生产总值 5,417 亿元，比上年增长 7.1%；实现财政总收入 812 亿元，比上年增长 15.1%，其中一般公共预算收入 501 亿元，增长 16.2%，一般公共预算支出 557 亿元，增长 18.5%。2018 年，绍兴市财政自给率²为 89.95%。

上虞区经济总量一直保持高速增长。2018 年，上虞区实现生产总值 916.52 亿元，按可比价计算同比增长 7.4%；财政总收入为 141.25 亿元，同比增长 15.9%；一般公共预算收入为 82.65 亿元，同比增长 17.9%；一般公共预算支出 86.42 亿元，增长 19.1%；地方财政自给率为 95.64%。2018 年度，社会消费品零售总额为 342.24 亿元，同比增长 11.2%；自营出口总额为 255.50 亿元，同比增长 5.6%。

² 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出

工业为上虞区的支柱产业，国家级开发区杭州湾上虞经济技术开发区、省级开发区上虞经济开发区以及医药化工、机械设备等主导产业增长强劲，对上虞经济发展和转型升级的带头作用明显。2017 年，上虞区实现工业总产值 1,822.14 亿元，同比增长 14.40%，其中规模以上工业总产值为 1,504.50 亿元，同比增长 16.20%。

上虞区雄厚且快速增长的财政实力为推动地区经济社会全面发展提供了有力保障。

五、发行人所在地主要国有企业（基础设施建设主体）情况介绍

发行人所在地为浙江省绍兴市上虞区，区域范围内主要的基础设施建设主体包括上虞区国资委直接控股的 4 家国有企业，分别为绍兴市上虞城市建设集团有限公司（即发行人）、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司、绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司以及绍兴市上虞区交通集团有限公司。

从各家公司定位来看，绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司主要负责上虞区内国有资本的投资运营，业务主要包括水务处理、房产开发、综合金融、文化教育等，同时，其下属的绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司负责对经开区的投资建设；绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司主要负责对杭州湾新区的投资建设；绍兴市上虞城市建设集团有限公司（发行人）主要负责对上虞老城区的基础设施改造建设、土地开发、保障房建设、绿化环保事业经营、停车场建设经营等业务；绍兴市上虞区交通集团有限公司主要负责交通类基础设施的建设和运营。

除发行人外的各家公司情况如下：

（一）绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司

绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司（简称“上虞国资”）成立于 2015 年 12 月 28 日，截至目前注册资本为人民币 10.00 亿元，由上虞区国资委 100.00%控股。公司经营范围为国有资本经营、国有股权管理、对外投资。

根据上虞国资 2018 年度审计报告，截至 2018 年末，上虞国资合并范围总资产为 678.65 亿元，净资产为 258.46 亿元；2018 年度，上虞国资实现营业收入 25.62 亿元，净利润 0.75 亿元。

截至 2019 年 6 月末，上虞国资及下属子公司尚在存续期债券情况如下：

单位：亿元

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	债项/主体评级	票面利率(%)	债券余额	债券类型
绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司	16 上虞 01	30.00	5 年（3+2）	2016/7/21	AA+/AA+	4.15	30.00	私募公司债
	16 上虞 03	15.00	5 年（3+2）	2016/8/25	-/AA+	3.80	15.00	私募公司债
	16 上虞 02	5.00	5 年	2016/8/25	-/AA+	4.05	5.00	私募公司债
	17 虞资 01	30.00	5 年（3+2）	2017/9/29	-/AA+	5.85	30.00	私募公司债
	18 上虞国资 MTN001	6.00	5 年	2018/4/24	AA+/AA+	5.50	6.00	中期票据
绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司	16 虞经开	18.90	7 年	2016/4/11	AA/AA	4.76	15.12	企业债
绍兴市上虞区水务集团有限公司	17 上虞 01	10.00	5 年（3+2）	2017/7/24	AA/AA	5.98	10.00	私募公司债
	17 上虞 02	5.00	5 年（3+2）	2017/7/28	AA/AA	5.94	5.00	私募公司债
	17 上虞水务 MTN001	6.50	5 年	2017/8/30	AA/AA	6.17	6.50	中期票据
	19 上虞水务 CP001	4.00	1 年	2019/1/18	A-1/AA	4.60	4.00	短期融资券

(二) 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司

绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司(简称“杭州湾建设集团”)成立于 2015 年 11 月 25 日,截至目前注册资本为人民币 10.00 亿元,由上虞区国资委和上虞国资分别持股 82.00%和 18.00%。公司经营范围为基础设施投资与建设;土地综合利用和开发;园林绿化工程、市政工程施工;房屋租赁;物业管理;建材销售;建筑项目设计、咨询。

截至 2019 年 6 月末,杭州湾建设集团本级未公开发行过债券,其下属合并范围内子公司已发行尚在存续期债券情况如下:

单位:亿元

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	债项/主体评级	票面利率(%)	债券余额	债券类型
绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司	16 上虞债	10.00	3 年	2016/7/28	AA/AA	4.63	10.00	私募公司债
	18 上虞 01	10.00	5 年(3+2)	2018/5/30	AA/AA	7.50	10.00	私募公司债
	19 上虞 01	20.00	5 年(3+2)	2019/4/18	AA+/AA	5.98	20.00	私募公司债
绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司	PR 虞新区	18.00	7 年	2013/10/11	AA/AA	6.95	7.20	企业债

(三) 绍兴市上虞区交通集团有限公司

绍兴市上虞区交通集团有限公司(简称“上虞交通集团”)成立于 2013 年 7 月 26 日,截至目前注册资本为人民币 10.00 亿元,由上虞区国资委 100.00%控股。公司经营范围为交通基础设施投资与建设;土地整理开发和经营;交通建设工程施工、检测、技术咨询服务;项目投资及经营管理;交通建设项目代理;五金、水泥、沥青、钢材及其他建筑材料销售;园林绿化工程承包施工;货运代理。

截至 2019 年 6 月末，上虞交通集团本级未公开发行过债券，其下属合并范围内子公司已发行尚在存续期债券情况如下：

单位：亿元

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	债项/主体评级	票面利率（%）	债券余额	债券类型
绍兴市上虞区交通投资有限公司	07 虞交通债	8.00	15 年	2007/8/9	AAA/A A	5.73	8.00	企业债
	12 虞交通债	10.00	7 年	2012/9/1 1	AAA/A A	6.70	2.00	企业债

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年、2017 年和 2018 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（会审字[2017]3236 号、会审字[2018]3408 号和会审字[2019]3868 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告。

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月 30 日更名为“容诚会计师事务所（特殊普通合伙）”，原由华普天健出具的审计报告视为容诚会所出具且继续有效。

在阅读下文的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、发行人最近三年的主要财务数据

（一）发行人最近三年的主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	2,974,449.27	2,548,421.40	2,574,536.44
负债合计	1,329,441.72	1,502,677.75	1,604,884.01
归属于母公司所有者权益合计	1,413,829.73	921,802.87	845,686.60
所有者权益合计	1,645,007.55	1,045,743.65	969,652.43
营业收入	164,572.05	162,611.47	50,407.35
归属于母公司所有者的净利润	14,071.49	10,559.05	8,509.27
资产负债率	44.70%	58.97%	62.34%

（二）发行人最近三年的合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	2,722,779.45	2,420,532.53	2,465,750.57
非流动资产合计	251,669.81	127,888.87	108,785.87
资产总计	2,974,449.27	2,548,421.40	2,574,536.44
流动负债合计	475,728.28	225,695.90	688,918.44
非流动负债合计	853,713.44	1,276,981.85	915,965.58
负债合计	1,329,441.72	1,502,677.75	1,604,884.01
归属于母公司所有者权益合计	1,413,829.73	921,802.87	845,686.60
所有者权益合计	1,645,007.55	1,045,743.65	969,652.43
负债和所有者权益合计	2,974,449.27	2,548,421.40	2,574,536.44

（三）发行人最近三年的合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	164,572.05	162,611.47	50,407.35
营业成本	160,940.09	151,058.37	47,087.53
营业利润	19,220.60	11,640.04	-12,949.51
利润总额	19,318.44	11,699.41	8,371.15
净利润	18,660.24	10,534.00	8,224.37
归属于母公司所有者的净利润	14,071.49	10,559.05	8,509.27

（四）发行人最近三年的合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	298,996.72	282,051.35	95,996.33

经营活动现金流出小计	300,606.54	440,281.47	440,082.07
经营活动产生的现金流量净额	-1,609.83	-158,230.11	-344,085.74
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	1,428.99	-	504.90
投资活动现金流出小计	15,099.90	13,757.34	3,053.27
投资活动产生的现金流量净额	-13,670.91	-13,757.34	-2,548.36
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	453,977.92	428,144.04	906,292.84
筹资活动现金流出小计	281,496.88	225,171.70	550,699.84
筹资活动产生的现金流量净额	172,481.04	202,972.34	355,593.00
四、现金及现金等价物净增加额	157,200.30	30,984.89	8,958.90
五、现金的期末余额	316,718.59	159,518.29	96,253.51

二、发行人财务状况分析

（一）发行人财务概况

截至 2018 年末，发行人资产总计 2,974,449.27 万元，负债合计 1,329,441.72 万元，所有者权益合计 1,645,007.55 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 164,572.05 万元，归属于母公司所有者的净利润 14,071.49 万元。

（二）资产和负债分析

1、资产结构分析

发行人最近三年资产结构情况表

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	335,815.89	11.29%	179,508.29	7.04%	115,743.51	4.50%
应收票据及 应收账款	13,862.73	0.47%	1,069.73	0.04%	1,981.46	0.07%
预付款项	376.74	0.01%	176.58	0.01%	548.32	0.02%
其他应收款	389,167.96	13.08%	409,232.59	16.06%	847,927.23	32.94%
存货	1,979,058.76	66.54%	1,827,557.49	71.71%	1,499,140.99	58.23%

其他流动资产	4,497.37	0.15%	2,987.84	0.12%	409.05	0.02%
流动资产合计	2,722,779.45	91.54%	2,420,532.53	94.98%	2,465,750.57	95.77%
可供出售金融资产	10,965.00	0.37%	-	-	-	-
长期股权投资	11,045.19	0.37%	10,006.11	0.39%	13,594.14	0.53%
投资性房地产	65,656.92	2.21%	39,502.38	1.55%	17,036.80	0.66%
固定资产	19,103.88	0.64%	19,046.73	0.75%	18,033.23	0.70%
在建工程	2,947.58	0.10%	1,421.73	0.06%	817.16	0.03%
无形资产	141,951.25	4.77%	57,911.91	2.27%	59,304.55	2.30%
非流动资产合计	251,669.81	8.46%	127,888.87	5.02%	108,785.87	4.23%
资产总计	2,974,449.27	100.00%	2,548,421.40	100.00%	2,574,536.44	100.00%

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资产总计分别为 2,574,536.44 万元、2,548,421.40 万元和 2,974,449.27 万元。从资产构成来看，发行人以流动资产为主，最近三年，发行人流动资产与占资产总计均超过 90%。截至 2018 年末，发行人流动资产合计 2,722,779.45 万元，占资产总计的比重为 91.54%，主要由存货和其他应收款构成；发行人非流动资产合计 251,669.81 万元，占资产总计的比重为 8.46%，主要由无形资产构成。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。发行人报告期内以评估价值入账的资产无资产评估值变化的情况。

（1）货币资金

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人货币资金分别为 115,743.51 万元、179,508.29 万元和 335,815.89 万元，占当年资产总计的比重分别为 4.50%、7.04%和 11.29%，主要由银行存款构成。截止 2018 年末，发行人银行存款金额为 334,212.42 万元，占货币资金总额 99.52%。

截至 2017 年末,公司货币资金账面余额较 2016 年末增加 63,764.78 万元,增幅 55.09%,主要系 2018 年发行人新增同一控制下企业合并子公司,追溯调整 2017 年财务数据,导致 2017 年末货币资金较 2016 年末大幅增加所致。截至 2018 年末,公司货币资金账面余额较 2017 年末增加 156,307.6 万元,增幅 87.08%,主要系 2018 年度公司发行境外债券导致银行存款增加所致。截至 2018 年末,货币资金中受限资产为 19,097.29 万元,系银行借款提供质押和存入的银行承兑汇票保证金。

(2) 应收票据及应收账款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末,发行人应收票据及应收账款分别为 1,981.46 万元、1,069.73 万元和 13,862.73 万元,全部为应收账款,占当年资产总计的比重分别为 0.07%、0.04%和 0.47%,占比较小。截至 2018 年末,公司应收账款金额前五名的单位情况如下:

单位:万元

单位名称	金额	坏账准备	占应收账款的比例	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划
绍兴市上虞区棚户区改造投资开发有限公司	10,145.67	无	72.92%	房屋销售款	无	预计 1-2 年内回款
浙江省上虞经济开发区管理委员会	1,000.00	无	7.19%	环卫保洁款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞区市政工程管理中心	618.74	无	4.45%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞区梁湖镇人民政府	450.00	无	3.23%	环卫保洁款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞区小越镇人民政府	297.91	无	2.14%	环卫保洁款	无	预计 1-2 年内回款
合计	12,512.32		89.93%			

2018 年末应收账款前五位金额合计 12,512.32 万元,占应收账款余额的比例为 89.93%。

截至 2018 年末,发行人应收账款合计 13,862.73 万元,全部为经营性应收款。

(3) 预付款项

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预付款项分别为 548.32 万元、176.58 万元和 376.74 万元，占当年资产总计的比重分别为 0.02%、0.01%和 0.01%，占比较小，预付款项主要由账龄为 1 年以内的预付款项构成。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司预付款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	324.00	86.00	93.19	52.77	38.50	7.02
1 至 2 年					83.39	15.21
2 至 3 年	52.74	14.00	83.39	47.23		
3 年以上					426.43	77.77
合计	376.74	100.00	176.58	100.00	548.32	100.00

截至 2018 年末，发行人预付款项合计 376.74 万元，全部为经营性预付款。

(4) 其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款分别为 847,927.23 万元、409,232.59 万元和 389,167.96 万元，占当年资产总计的比重分别为 32.94%、16.06%和 13.08%，占比相对较大。公司其他应收款 2017 年末较 2016 年末减少 438,694.64 万元，减幅 51.74%，主要系主要系 2017 年度公司与绍兴市上虞区建设发展有限公司往来款减少 46.56 亿元所致。2018 年末较 2017 年末，公司其他应收款减少 20,064.63 万元，减幅 4.90%。

截至 2018 年末，发行人其他应收款明细如下：

单位：万元

性质	应收对象	金额	坏账准备	占其他应收款的比例	形成原因	账龄	报告期内回款情况	未来回款计划
经营性其他应收款	绍兴市上虞区建设发展有限公司	265,447.72	无	68.17%	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	较 2016 年末减少 47.80 亿元	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区交通集团有限公司	6,000.00	无	1.54%	往来款	3 年以上	无	预计 3-7 年内回款
	其他	7,839.04	-	2.01%	-	-	-	-
	小计	279,286.76		71.72%				
非经营性其他应收款	绍兴市上虞区市政工程管理中心	66,062.08	无	16.97%	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	无	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区园林管理中心	18,358.52	无	4.71%	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	无	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区拆迁安置所	12,093.16	无	3.11%	往来款	3 年以上	无	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区高铁新城服务中心	10,000.00	无	2.57%	往来款	3 年以上	无	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区环境卫生管理中心	3,575.77	无	0.92%	往来款	1-2 年、2-3 年、3 年以上	无	预计 3-7 年内回款
	小计	110,089.53		28.28%				
	合计	389,376.29		100.00 %				

截至 2018 年末,发行人其他应收款中应收绍兴市上虞区建设发展有限公司(以下简称“建发公司”)款项为 265,447.72 万元,系日常经营性往来款,均履行了必要的内部审批手续,符合相关法律法规及公司章程的规定。发行人预计未来 3-7 年内逐步收回上述款项。

根据发行人《财务管理制度》,发行人资金实行“统一管理、统筹安排、统一调度、有偿使用”办法。日常经费支出 5,000 元以下及公司内部因生产经营需要的资金划转,授权总经理审批;其他与公司日常生产经营业务无关的支出,如往来占款或资金拆借,应报董事会集体研究同意后支付。支出审批程序一般需由经办人提出申请,部室负责人(分

管领导)复核,对支出的真实性、合法性、合规性、合理性负责。财务融资部审核,根据审批权限报公司领导审批。对未经规定程序审批或超越权限审批的款项,出纳人员不得支付资金,其他财务人员不得办理有关财务事项。除公司内部按照规定统一调拨资金和公司正常业务工作外,公司资金不得外借给其他任何单位或个人,如确需应符合有关法规,并经公司董事会批准。资金拆借的定价机制遵循“等价有偿,合理收益”的原则,并确保安全回收。

(5) 存货

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末,发行人存货账面价值分别为 1,499,140.99 万元、1,827,557.49 万元和 1,979,058.76 万元,占当年资产总计的比重分别为 58.23%、71.71%和 66.54%。截至 2018 年末,发行人的存货主要包括开发成本、开发产品、受托代建项目等。公司存货 2017 年末较 2016 年末增加 328,416.50 万元,增幅 21.91%,主要系 2018 年度绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司和绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司同一控制下企业合并,追溯调整 2017 年度财务数据导致开发成本增加所致。2018 年末存货较 2017 年末增加 151,501.27 万元,增幅 8.29%,主要系受托代建项目和开发成本增加所致。

近三年末,公司存货的主要构成如下:

单位:万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
开发成本	1,299,000.18	1,264,928.73	630,306.49
开发产品	101,761.29	106,434.60	83,130.05
受托代建项目	572,057.19	450,336.29	785,588.90
低值易耗品	-	21.02	2.74
库存商品	6,240.10	5,836.86	112.81
合计	1,979,058.76	1,827,557.49	1,499,140.99

①开发成本

截至 2018 年末，发行人存货-开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	账面价值
土地平整成本	595,858.87
土地资产	664,274.05
滨江河安置房工程	29,435.18
其他	9,432.07
合计	1,299,000.18

截至 2018 年末，发行人“土地资产”明细如下：

单位：平方米、万元

序号	产权证号	面积	账面价值	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
1	虞国用（2002）字第 36-3793 号	34,933.00	5,135.15	出让	评估	未缴纳
2	虞国用（2014）字第 00171 号	7,696.81	3,821.18	出让	评估	未缴纳
3	虞国用（2014）字第 00172 号	7,730.92		出让	评估	未缴纳
4	虞国用（2014）字第 00173 号	7,218.69		出让	评估	未缴纳
5	虞国用（2014）字第 00174 号	7,298.81		出让	评估	未缴纳
6	上虞国用（2003）字第 12-55556 号	359.3	45.81	出让	评估	未缴纳
7	上虞国用（2003）字第 12-55560 号	1,924.20	230.90	出让	评估	未缴纳
8	虞国用（2003）字第 12-55561 号	823.4	111.16	出让	评估	未缴纳
9	虞国用（2003）字第 36-15000 号	3,524.70	518.13	出让	评估	未缴纳
10	虞国用（2003）字第 12-55559 号	2,539.30	373.28	出让	评估	未缴纳
11	虞国用（2004）字第 12-12557 号	1,759.80	390.68	出让	评估	未缴纳
12	虞国用（2004）字第 12-12558 号	1,968.30	413.34	出让	评估	未缴纳
13	虞国用（2004）字第 12-12559 号	2,036.90	427.75	出让	评估	未缴纳
14	虞国用（2004）字第 12555 号	2,768.90	407.03	出让	评估	未缴纳
15	虞国用（2004）字第 12556 号	3,263.00	479.66	出让	评估	未缴纳
16	虞国用（2007）字第 01216873 号	11,333.40	6,766.04	出让	评估	未缴纳
17	虞国用（2011）字第 02045 号	29,200.00	30,572.40	出让	评估	未缴纳
18	虞国用（2011）字第 02545 号	5,999.19	6,281.15	出让	评估	未缴纳
19	虞国用（2011）字第 02851 号	6,334.00	6,631.70	出让	评估	未缴纳
20	虞国用（2011）字第 02852 号	6,334.00	6,631.70	出让	评估	未缴纳
21	虞国用（2012）字第 03382 号	15,593.30	16,326.19	出让	评估	未缴纳

22	虞国用（2014）字第 00039 号	7,423.76	24,190.20	出让	评估	未缴纳
23	虞国用（2014）字第 00041 号	8,212.54		出让	评估	未缴纳
24	虞国用（2014）字第 00040 号	7,468.64		出让	评估	未缴纳
25	虞国用（2012）字第 07135 号	15,883.00	9,053.31	出让	评估	未缴纳
26	虞国用（2012）字第 07136 号	2,145.00	2,091.38	出让	评估	未缴纳
27	虞国用（2012）字第 07137 号	9,664.10	10,118.31	出让	评估	未缴纳
28	虞国用（2012）字第 07133 号	6,770.00	7,088.19	出让	评估	未缴纳
29	虞国用（2012）字第 07134 号	10,122.00	10,597.74	出让	评估	未缴纳
30	虞国用（2013）字第 17659 号	7,954.82	8,328.70	出让	评估	未缴纳
31	虞国用（2013）字第 17658 号	7,960.18	8,334.31	出让	评估	未缴纳
32	虞国用（2013）字第 17657 号	7,560.95	7,916.28	出让	评估	未缴纳
33	虞国用（2013）字第 09469 号	66,667.00	25,800.13	出让	评估	未缴纳
34	虞国用（2013）字第 09471 号	66,667.00	25,800.13	出让	评估	未缴纳
35	虞国用（2013）字第 09468 号	66,667.00	25,800.13	出让	评估	未缴纳
36	虞国用（2014）字第 00034 号	62,545.50	48,410.21	出让	评估	未缴纳
37	虞国用（2014）字第 00035 号	20,143.00		出让	评估	未缴纳
38	虞国用（2014）字第 00037 号	42,402.50		出让	评估	未缴纳
39	虞国用（2014）字第 06488 号	7,600.00	6,703.20	出让	评估	未缴纳
40	虞国用（2014）字第 05460 号	34,734.00	30,635.39	出让	评估	未缴纳
41	虞国用（2014）字第 06487 号	35,000.00	30,870.00	出让	评估	未缴纳
42	上虞市国用（2014）04591	114,519.00	101,006.41	出让	评估	未缴纳
43	上虞市国用（2014）00044	9,333.30	8,231.97	出让	评估	未缴纳
44	上虞市国用（2013）第 09470 号	133,333.00	51,599.87	出让	评估	未缴纳
45	上虞市国用（2013）第 15442 号	200,000.00	77,400.00	出让	评估	未缴纳
46	绍兴市上虞区不动产权第 0041579 号	51,368.68	58,734.95	出让	评估	未缴纳
	合计	1,162,784.89	664,274.05			

②开发产品

截至 2018 年末，发行人存货-开发产品明细如下：

项目名称	账面价值（万元）
水岸新城项目	12,317.62
求是家园人才公寓	25,582.91

项目名称	账面价值（万元）
星字丰字安置房项目	14,937.82
蒋江家苑安置房项目	19,474.94
滨江一号项目	28,797.70
清泰苑	650.31
合计	101,761.29

③受托代建项目

截至 2018 年末，发行人存货-受托代建项目明细如下：

单位：万元

建设主体	项目名称	账面价值
绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司	小城镇环境综合整治工程	123,104.42
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	体育场	50,914.04
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	称山北康亭路下穿箱涵	28,206.73
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	头甲村城中村改造-46#地块	27,012.73
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	丰一安置房工程	26,323.58
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	三环东路快速路工程（汇总）	25,597.89
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	岭光村区块拆迁改造	23,790.56
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	星五村拆迁改造工程	14,238.11
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	站前广场	14,002.47
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	汽车北站	13,362.49
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	游泳馆	11,039.79
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	江东路、康居路	8,613.33
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	城东工业区配套工程	7,129.75
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	站房工程	6,905.11
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	天然气门站搬迁	6,113.72
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	康亭路、观山路	6,072.13
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2014 年城区截污排涝改造（汇总）	5,765.29
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	南湖变电所迁建工程	5,226.91
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	曙兴路、江东路	4,705.08
绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司	蟠龙岙垃圾填埋场	4,243.73
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	杭州湾工业园区垃圾填埋场一期	4,110.07

绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2017 提升工程	3,847.07
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	曹娥江喷泉水秀	3,820.05
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	康居路	3,787.08
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	“美丽示范街”创建-旧改办	3,615.76
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2016 城市基础设施零星工程	3,503.17
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	后勤服务中心室外运动	3,372.84
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2015 民生工程	3,275.22
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	江东北路（赵家大桥—江广路）	3,275.20
其他零星项目		127,082.87
合计		572,057.19

（6）其他流动资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司其他流动资产分别为 409.05 万元和 2,987.84 万元和 4,497.37 万元，占当年总资产比例分别为 0.02%、0.12%和 0.15%。公司其他流动资产主要为待抵扣增值税和预缴的税费，占总资产比重相对较小。

（7）可供出售金融资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司可供出售金融资产分别为 0 万元、0 万元和 10,965.00 万元，占当年总资产比例分别为 0.00%、0.00%和 0.37%。2018 年末公司可供出售金融资产主要为发行人持有绍兴市上虞区城建前江置业有限公司 0.50%的股权和宁波保税区虞科稳健投资合伙企业(有限合伙)19.93%的股权。

截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位	账面价值
绍兴市上虞区城建前江置业有限公司	5.00
宁波保税区虞科稳健投资合伙企业(有限合伙)	10,960.00
合计	10,965.00

(8) 长期股权投资

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期股权投资余额分别为 13,594.14 万元、10,006.11 万元和 11,045.19 万元，分别占当年总资产比例为 0.53%、0.39%和 0.37%，比例总体保持稳定，波动不大。

截至2018年末，公司主要投资单位明细如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例（%）	账面余额
绍兴市上虞区邻里中心资产管理有限公司	45.00	436.68
绍兴市上虞虞富资产经营有限公司	33.33	10,608.51
合计		11,045.19

(9) 投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司投资性房地产分别为 17,036.80 万元、39,502.38 万元和 65,656.92 万元，占总资产的比例分别为 0.66%、1.55%和 2.21%，金额和占比均呈持续增加趋势。2017 年末公司投资性房地产较 2016 年末增加 22,465.58 万元，增幅 131.87%，主要系存货转入所致。2018 年末公司投资性房地产较 2017 年末增加 26,154.54 万元，增幅 66.21%，主要系 2018 年资产无偿划入所致。

截至 2018 年末，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
凤凰公寓	22,352.57
公房	12,813.96
曹娥街道聚英路南	7,132.40
百官街道新河路 35 号	3,427.72
百官街道凤山路 147 号	3,329.01
百官街道舜江东路	3,150.10
百官街道文化路 4 号	2,787.61

百官街道水库路	2,207.58
保驾山路夜排挡	1,861.67
百官街道龙山路庵弄 4 号	1,313.40
百官街道凤山路 92 号	1,081.32
曹娥街道通江中路	957.82
百官街道凤山路 203 号	873.64
百官街道凤山路丁界寺南区 23 幢	805.56
百官街道新建路圆山桥 6 号	727.01
百官街道人民路 28 号	614.05
百官街道凤山路 147 号	221.48
合计	65,656.92

(10) 固定资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司固定资产账面价值分别为 18,033.23 万元、19,039.04 万元和 19,103.88 万元，占当年总资产比例分别为 0.70%、0.75%和 0.64%，占比相对稳定，主要由房屋及建筑物、运输设备等构成。

截至 2018 年末，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末余额
房屋及建筑物	13,914.63
机器设备	351.09
电子设备	35.61
运输设备	4,644.60
办公设备	157.94
合计	19,103.88

(11) 在建工程

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司在建工程余额分别为 817.16 万元、1,421.73 万元和 2,947.58 万元，分别占当年总资产比例为

0.03%、0.06%和 0.10%。2017 年末，公司在建工程余额较 2016 年末增加 604.57 万元，增幅 73.98%，主要系新增小越新宅苗圃和一江两岸亮化工程所致。2018 年末，在建工程余额较 2017 年末增加 1,525.85 万元，增幅 51.77%，主要系一江两岸亮化工程账面价值大幅增加所致。

截至 2018 年末，公司在建工程明细如下：

单位：万元

工程名称	已投资额
小越新宅苗圃	6.25
一江两岸亮化工程	2,794.17
大龙农业科技-GLP832 连栋薄膜温室工程	16.18
新宅彩色花卉基地工程	92.69
中转站改造工程	38.30
合计	2,947.58

(12) 无形资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司无形资产账面价值分别为 59,304.55 万元、57,911.91 万元和 141,951.25 万元，分别占当年总资产的比例为 2.30%、2.27%和 4.77%，主要为土地使用权和砂石资源。2018 年末，公司无形资产较 2017 年末增加 84,039.34 万元，增幅为 145.12%，主要系 2018 年无偿划入砂石资源 86,897.00 万元所致。

截至 2018 年末，发行人无形资产中土地所有权明细如下：

单位：万元

序号	产权证号	面积 (平方米)	账面价值	用途	土地 性质	出让金 缴纳情 况
1	上虞国用(2003)字第 12-55558 号	8,244.00	488.29	商业住宅用地	出让	未缴纳
2	上虞国用(2012)第 08995 号	8,705.00	6,877.47	住宅用地	出让	未缴纳
3	上虞国用(2012)第 08996 号	2,798.70	2,660.99	住宅用地	出让	未缴纳
4	上虞国用(2012)第 08997 号	2,000.00	1,580.12	住宅用地	出让	未缴纳
5	上虞国用(2012)第 08998 号	4,441.40	3,508.97	住宅用地	出让	未缴纳
6	上虞国用(2012)第 08999 号	2,000.80	1,580.75	住宅用地	出让	未缴纳

序号	产权证号	面积 (平方米)	账面价值	用途	土地 性质	出让金 缴纳情 况
7	绍兴市上虞区(2017)第 0013407 号	20,166.00	21,874.73	商业、住宅用地	出让	未缴纳
8	虞国用(2011)第 01995 号	2,108.80	9,879.89	商住	出让	未缴纳
9	虞国用(2012)第 10069 号	6,126.00		住宅	出让	未缴纳
10	虞国用(2011)字第 01997 号	1,712.16		商住	出让	未缴纳
11	虞国用(2012)第 10068 号	14,671.60	8,008.23	住宅	出让	未缴纳
	合计	72,974.46	56,459.44			

(13) 政府性应收款情况

截至 2018 年末,发行人政府性应收款金额合计 112,456.18 万元,占同期末净资产的比例为 6.84%,具体明细如下:

单位:万元

项目	单位名称	金额	坏账准备	形成原因
应收账款	浙江省上虞经济开发区管理委员会	1,000.00	无	环卫保洁款
	绍兴市上虞区市政工程管理中心	618.74	无	工程款
	绍兴市上虞区梁湖镇人民政府	450.00	无	环卫保洁款
	绍兴市上虞区小越镇人民政府	297.91	无	环卫保洁款
其他应收款	绍兴市上虞区市政工程管理中心	66,062.08	无	往来款
	绍兴市上虞区园林管理中心	18,358.52	无	往来款
	绍兴市上虞区拆迁安置所	12,093.16	无	往来款
	绍兴市上虞区高铁新城服务中心	10,000.00	无	往来款
	绍兴市上虞区环境卫生管理中心	3,575.77	无	往来款
合计		112,456.18		

2、负债结构分析

发行人最近三年负债结构情况表

单位:万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	47,800.00	3.60%	16,800.00	1.12%	10,000.00	0.62%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据及应付账款	38,696.25	2.91%	46,200.40	3.07%	8,112.59	0.51%
预收款项	2,484.71	0.19%	1,674.55	0.11%	2,260.29	0.14%
应付职工薪酬	526.46	0.04%	465.63	0.03%	120.78	0.01%
应交税费	1,329.34	0.10%	7,732.49	0.51%	509.20	0.03%
其他应付款	100,252.71	7.54%	38,693.23	2.57%	572,715.58	35.69%
一年内到期的非流动负债	284,638.80	21.41%	114,129.60	7.60%	95,200.00	5.93%
流动负债合计	475,728.28	35.78%	225,695.90	15.02%	688,918.44	42.93%
长期借款	527,225.40	39.66%	958,049.40	63.76%	709,096.00	44.18%
应付债券	242,738.58	18.26%	107,062.01	7.12%	142,800.25	8.90%
长期应付款	83,749.46	6.30%	211,870.44	14.10%	64,069.33	3.99%
非流动负债合计	853,713.44	64.22%	1,276,981.85	84.98%	915,965.58	57.07%
负债合计	1,329,441.72	100.00%	1,502,677.75	100.00%	1,604,884.01	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人负债合计分别为 1,604,884.01 万元、1,502,677.75 万元和 1,329,441.72 万元。截至 2018 年末，发行人流动负债合计 475,728.28 万元，占负债合计的比重为 35.78%，流动负债主要由一年内到期的非流动负债和存货构成；非流动负债合计 853,713.44 万元，占负债合计的比重为 64.22%，长期负债主要由长期借款构成。

（1）短期借款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款分别为 10,000.00 万元、16,800.00 万元和 47,800.00 万元，占负债合计的比重分别为 0.62%、1.12%和 3.60%，主要由抵押借款和保证借款构成。发行人的短期借款占比较小，主要是因为公司更依赖较长期限的融资手段。

（2）应付票据及应付账款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 8,112.59 万元、46,200.40 万元和 38,696.25 万元，分别占总负债比例为 0.51%、3.07%和 2.91%。

其中，公司应付票据主要为银行承兑汇票。截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付票据余额分别为 2,548.11 万元、2,490.00 万元和 1,597.29 万元，分别占总负债比例为 0.16%、0.17%和 0.12%，占比较小。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付账款余额分别为 5,564.48 万元、43,710.40 万元和 37,098.96 万元，占总负债比例分别为 0.35%、2.91%和 2.79%。2017 年末较 2016 年末应付账款增加 38,145.92 万元，同比增加 685.53%，主要系 2017 年度公司新增中设建工集团有限公司、浙江宝业建设集团有限公司等工程款所致。2018 年末较 2017 年末应付账款减少 6,611.44 万元，减幅为 15.13%。

截至 2018 年末，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日	
	余额	占应付款总额比例 (%)
1 年以内	15,550.33	41.92
1—2 年	20,105.76	54.19
2—3 年	92.54	0.25
3 年以上	1,350.34	3.64
合计	37,098.96	100.00

截至 2018 年 12 月 31 日，余额较大的应付账款情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	占应付款总额比例 (%)
浙江中成建工集团有限公司	9,774.16	26.35
中设建工集团有限公司	6,092.63	16.42

浙江宝业建设集团有限公司	4,926.15	13.28
浙江中富建筑集团股份有限公司	3,828.14	10.32
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	1,027.22	2.77
合计	25,648.30	69.13

(3) 预收款项

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预收款项分别为 2,260.29 万元、1,674.55 万元和 2,484.71 万元，占总负债比例分别为 0.14%、0.11%和 0.19%，占比较小。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日	
	余额	占预收账款总额比例
1 年以内	1,938.41	78.01
1-2 年	73.34	2.95
2-3 年	14.30	0.58
3 年以上	458.67	18.46
合计	2,484.71	100.00

(4) 应付职工薪酬

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付职工薪酬分别为 120.78 万元、465.63 万元和 526.46 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.01%、0.03%和 0.04%，占总负债的比重较小。

(5) 应交税费

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应交税费分别为 509.20 万元、7,732.49 万元和 1,329.34 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.03%、0.51%和 0.10%。发行人应交税费余额 2017 年末较 2016 年末增加 7,223.29 万元，增幅 1,418.56%，主要系 2017 年度房屋销售收入计提

的增值税和附加税增加所致。2018 年末较 2017 年末减少 6,403.15 万元，减幅 82.81%，主要系 2018 年度应交增值税大幅减少所致。

（6）其他应付款

公司其他应付款由应付利息和其他应付款构成。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付利息余额分别为 8,836.73 万元、8,173.62 万元和 5,639.67 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.55%、0.54%和 0.42%，占比较小。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司其他应付款分别为 563,878.85 万元、30,519.61 万元和 94,613.03 万元，占当年负债合计的比重分别为 35.14%、2.03%和 7.12%。2017 年末较 2016 年末减少 533,359.24 万元，减幅 94.59%，主要系 2017 年度公司与绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司往来款减少 31.65 亿元所致。2018 年末较 2017 年末增加 64,093.42 万元，增幅 210.01%，主要系应付绍兴市上虞区高铁新城管理委员会款项大幅增加所致。

截至 2018 年末，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	占其他应付款总额比例（%）
绍兴市上虞区高铁新城管理委员会	53,141.25	56.17
绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司	10,779.75	11.39
绍兴市上虞虞富资产经营有限公司	10,500.00	11.1
绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	6,600.00	6.98
绍兴市上虞通畅市政工程有限公司	3,176.28	3.36
合计	84,197.28	88.99

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 95,200.00 万元、114,129.60 万元和 284,638.80 万元，占负债

合计的比重分别为 5.93%、7.60%和 21.41%。2017 年末较 2016 年末增加 18,929.60 万元，增幅 19.88%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2018 年末较 2017 年末增加 170,509.20 万元，增幅 149.40%，主要系一年内到期的长期借款大幅增加所致。

（9）长期借款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期借款余额分别为 709,096.00 万元、958,049.40 万元和 527,225.40 万元，占负债合计的比重分别为 44.18%、63.76%和 39.66%，占比较大，是公司的主要融资手段。2017 年末较 2016 年末长期借款增加 248,953.40 万元，增幅 35.11%。2018 年末长期借款较 2017 年末减少 430,824.00 万元，减幅 44.97%，主要系地方政府债券转增资本所致。

截至 2018 年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	
	余额	占长期借款总额比例（%）
抵押及保证借款	26,000.00	4.93%
质押及保证借款	30,100.00	5.71%
抵押及质押借款	6,875.00	1.30%
质押借款	150,700.40	28.58%
抵押借款	56,350.00	10.69%
保证借款	139,800.00	26.52%
信用借款	27,400.00	5.20%
地方政府债券	90,000.00	17.07%
合计	527,225.40	100.00

（10）应付债券

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应付债券分别 142,800.25 万元、107,062.01 万元和 242,738.58 万元，占总负债比例分别为 8.90%、7.12%和 18.26%。

截至 2018 年末，公司应付债券明细情况如下：

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	期末余额
14 虞城建债	2014 年 8 月 7 日	7 年	180,000.00	71,323.78
上虞“汤浦小城镇综合”资产收益权	2018 年 2 月 12 日	3 年	1,000.00	1,000.00
上虞“谢塘小城镇环卫”资产收益权	2018 年 2 月 13 日	3 年	1,000.00	1,000.00
上虞“下管小城镇交通”资产收益权	2018 年 2 月 22 日	3 年	1,000.00	1,000.00
上虞“丁宅小城镇道路”资产收益权	2018 年 2 月 9 日	3 年	2,000.00	2,000.00
上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	2018 年 3 月 28 日	3 年	917.00	917.00
上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	2018 年 4 月 3 日	3 年	254.00	254.00
上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	2018 年 4 月 17 日	3 年	527.00	527.00
18 虞城建境外债	2018 年 12 月 20 日	3 年	164,716.80	164,716.80
合计			351,414.80	242,738.58

上虞“汤浦小城镇综合”资产收益权、上虞“谢塘小城镇环卫”资产收益权、上虞“下管小城镇交通”资产收益权、上虞“丁宅小城镇道路”资产收益权、上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权、上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权、上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权系发行人下属子公司绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司在浙江股权交易中心旗下的“浙里投”平台发行的资产收益权产品。

（11）长期应付款

长期应付款由长期应付款和专项应付款构成。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期应付款分别为 58,310.00 万元、81,810.00 万元和 77,715.00 万元，占当年总负债比例分别为 3.63%、5.44%和 5.85%。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司专项应付款分别为 5,759.33 万元、130,060.44 万元和 6,034.46 万元，占总负债比例分别为

0.36%、8.66%和 0.45%。截至 2018 年末，发行人的专项应付款主要财政拨款。发行人无偿还义务。

(12) 发行人有息负债及偿还压力测算

截至 2018 年末，发行人有息负债合计 1,180,117.78 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	金额	比例
短期借款	47,800.00	4.05%
一年内到期的非流动负债	284,638.80	24.12%
长期借款	527,225.40	44.68%
应付债券	242,738.58	20.57%
长期应付款（有息部分）	77,715.00	6.59%
合计	1,180,117.78	100.00%

截至 2018 年 12 月末，发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测试（截至 2018 年末）

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿还规模	33.62	18.91	27.65	7.69	2.38	1.53	10.53	1.51
其中：银行借款偿还规模	26.32	13.31	7.58	4.95	2.38	1.53	10.53	1.51
信托计划偿还规模	3.70	2.00	-	2.74	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	3.60	3.60	20.07	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
合计	33.62	18.91	27.65	11.69	6.38	5.53	14.53	5.51

(13) 发行人前十大有息负债情况

截至 2018 年末，发行人账面余额前十大有息负债情况如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款机构	截至 2018 年末账面 余额	借款期限	借款方式	利率
1	上虞城建香港有限公司	18 虞城建境外 债投资者	164,716.80	2018.12-2021.12	保证借款	6.70%
2	绍兴市上虞城市建设集团 有限公司	14 虞城建债投 资者	107,323.78	2014.08-2021.08	信用借款	6.80%
3	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	华夏银行	100,000.00	2016.05-2019.05	保证借款	6.45%
4	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	地方政府债券	90,000.00	2018.09-2025.09	信用借款	4.16%
5	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	国开行	74,405.00	2015.06-2040.06	信用借款	4.15%
6	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	建设银行	72,399.00	2016.12-2030.11	质押借款	5.15%
7	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	农业银行	40,000.00	2016.03-2023.03	质押及保 证借款	5.15%
8	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	民生银行	37,000.00	2016.03-2019.03	保证借款	5.50%
9	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	渤海信托	30,000.00	2015.12-2020.12	保证借款	6.60%
10	绍兴市上虞城中村改造投 资开发有限公司	光大银行	30,000.00	2016.06-2021.06	保证借款	6.05%

3、所有者权益合计分析

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人所有者权益合计分别为 969,652.43 万元、1,045,743.65 万元及 1,645,007.55 万元，保持快速增长的状态。2018 年度，发行人所有者权益大幅增加主要原因为公司资本公积大幅增加。具体明细如下：

(1) 根据政府文件《绍兴市上虞区人民政府办公室关于同意绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司等 2 家公司股权划转的批复》（虞政办发[2018]123 号）绍兴市上虞市高铁新城建设投资有限公司 50%的股权、绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司 100%的股权，属于同一控制下企业

合并。本公司按照各家公司的账面价值份额作为作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金之间的差额，调整增加资本公积-资本溢价 1,359,176,759.98 元。

(2) 本公司根据政府文件《绍兴市上虞区人民政府办公室关于同意改制绍兴市上虞区市政公用工程质量检测中心、组建绍兴市上虞区市政公用工程质量检测有限公司的批复》（虞政办法[2018]118 号）划入绍兴市上虞市政公用工程质量检测有限公司的股权属于非同一控制下企业合并，根据被购买方购买日的净资产确认资本公积-其他资本公积 3,595,015.85 元。

(3) 本公司的子公司绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司根据政府文件划入绍兴市上虞区娥江建筑废土处置有限公司的股权属于非同一控制下企业合并，支付合并对价 100,000.00 元，根据被购买方购买日的净资产与合并对价的差额确认资本公积-其他资本公积 10,884,672.07 元。

(4) 根据政府文件《关于明确有关财政资金作为你公司及子公司拨款的通知》，本期政府债券置换资金 2,398,955,000.00 元作为国有资本投入，增加资本公积-资本溢价 173,090,000.00 元，增加资本公积-其他资本公积 2,225,865,000.00 元。

(5) 根据政府文件《关于绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司财政拨款账务处理的批复》，本公司的子公司绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司收到的财政拨款 193,334,500.00 元，增加资本公积-资本溢价 193,334,500.00 元；根据政府文件《关于绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司财政拨款账务处理的批复》，本公司的子公司绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司收到的财政拨款 806,144,024.24 元，增加资本公积-资本溢价 403,072,012.12 元，增加资本公积-其他资本公积 403,072,012.12 元。

(6) 根据政府文件《关于同意苗木资产评估价值的批复》、《绍兴市上虞区人民政府办公室关于同意将苗木资产评估注入绍兴市上虞绿鑫贸易有限公司（筹）的批复》（虞政办发[2018]147 号）和《关于同意将上虞区砂石资源注入绍兴市上虞绿能环保新材料有限公司、绍兴市上虞区水利建设发展有限公司的批复》，本期无偿拨入砂石、苗木资产，增加资本公积-其他资本公积 525,314,168.41 元。

(7) 根据政府文件《关于将绍兴市上虞区建设发展有限公司部分房屋、土地资产收归国资办并无偿调拨至区属相关国有企业的通知》以及《关于同意绍兴市上虞城市建设集团有限公司划入资产评估价值的批复》，本期无偿拨入房屋、土地资产，增加资本公积-其他资本公积 873,636,638.00 元。

（三）营运能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总计（万元）	2,974,449.27	2,548,421.40	2,574,536.44
负债合计（万元）	1,329,441.72	1,502,677.75	1,604,884.01
营业收入（万元）	164,572.05	162,611.47	50,407.35
存货周转率（次/年）1	0.08	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）2	0.06	0.02	0.02

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人存货周转率分别为 0.03 次/年、0.03 次/年和 0.08 次/半年，发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人总资产周转率分别为 0.02 次/年、0.02 次/年和 0.06 次/半年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

(四) 盈利能力分析

项目	2018 年年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	164,572.05	162,611.47	50,407.35
利润总额（万元）	19,318.44	11,699.41	8,371.15
净利润（万元）	18,660.24	10,534.00	8,224.37
归属于母公司所有者的净利润（万元）	14,071.49	10,559.05	8,509.27
营业毛利率 1	2.21%	7.10%	6.59%
净资产收益率 2	1.39%	1.05%	0.85%
总资产报酬率 3	0.70%	0.41%	0.37%

注：1、营业毛利率=1-营业成本/营业收入

2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

3、总资产报酬率=净利润/期初末平均总资产

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现营业收入 50,407.35 万元、162,611.47 万元和 164,572.05 万元，分别实现利润总额 8,371.15 万元、11,699.41 万元和 19,318.44 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 8,509.27 万元、10,559.05 万元和 14,071.49 万元。2017 年度，发行人营业收入较 2016 年增加 162,609.24 万元，增幅 222.59%，主要原因系 2017 年度房屋销售收入大幅增加所致。2018 年度，发行人利润总额较 2017 年度增加 7,619.03 万元，增幅 65.12%，主要原因系政府补助大幅增加所致。

发行人最近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	52,926.41	32.16%	-	-	-	-
房屋销售	87,022.59	52.88%	150,445.18	92.52%	5,297.52	10.51%
租金	2,681.24	1.63%	2,216.54	1.36%	1,492.52	2.96%
工程结算	5,378.29	3.27%	5,244.41	3.23%	8,280.08	16.43%

城市公用事业运维服务（环卫服务等）	11,941.28	7.26%	4,224.61	2.60%	-	-
代建	4,054.11	2.46%	153.06	0.09%	34,419.46	68.28%
其他	568.13	0.35%	327.68	0.20%	917.77	1.82%
合计	164,572.05	100.00%	162,611.47	100.00%	50,407.35	100.00%

发行人最近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	50,406.10	31.32%	-	-	-	-
房屋销售	90,509.58	56.24%	141,370.23	93.59%	3,630.57	7.71%
租金	1,823.01	1.13%	1,640.83	1.09%	865.46	1.84%
工程结算	4,525.57	2.81%	4,689.96	3.10%	7,188.24	15.27%
城市公用事业运维服务（环卫服务等）	9,403.83	5.84%	3,210.42	2.13%	-	-
代建	3,823.08	2.38%	146.94	0.10%	34,257.47	72.75%
其他	448.92	0.28%	-	-	1,145.80	2.43%
合计	160,940.09	100.00%	151,058.37	100.00%	47,087.53	100.00%

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人净资产收益率分别为 0.85%、1.05%和 1.39%，总资产报酬率分别为 0.37%、0.41%和 0.70%，净资产收益率和总资产报酬率均逐年增长，但整体偏低，主要原因为发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着上虞区建设的不断推进，发行人城市基础设施建设等各项业务将不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高。

（五）偿债能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率（倍）	5.72	10.72	3.58
速动比率（倍）	1.56	2.63	1.40

资产负债率	44.70	58.97	62.34
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
利息保障倍数（倍）	0.30	0.26	1.72

注：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=负债合计/资产总计

4、利息保障倍数=（利润总额+财务费用的利息支出）/（财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债指标来看，2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动比率分别为 3.58、10.72 和 5.72，速动比率分别为 1.40、2.63 和 1.56。反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。

从长期偿债指标来看，2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资产负债率分别为 62.34%、58.97%和 44.70%，资产负债率水平呈现持续下降的趋势。截至 2018 年末，发行人资产负债率为 41.45%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。2016-2018 年，发行人利息保障倍数分别为 1.72、0.26 和 0.30。

综合来看，发行人负债水平逐年降低，财务结构趋于稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,609.83	-158,230.11	-344,085.74
投资活动产生的现金流量净额	-13,670.91	-13,757.34	-2,548.36
筹资活动产生的现金流量净额	172,481.04	202,972.34	355,593.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
现金及现金等价物净增加额	157,200.30	30,984.89	8,958.90
期末现金及现金等价物余额	316,718.59	159,518.29	96,253.51

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别 96,253.51 万元、159,518.29 万元和 316,718.59 万元，现金较为充裕，且呈现波动增长的趋势，显示公司有着较强的现金获取能力。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-344,085.74 万元、-158,230.11 万元和-1,609.83 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 95,996.33 万元、282,051.35 万元和 298,996.72 万元，公司经营活动现金流入金额的主要性质是各经营板块的经营流入以及与其他公司之间的周转资金，公司经营活动现金流入呈现出良好的发展趋势，这也对债务的本息偿付提供了一定保障。经营活动现金流出分别为 440,082.07 万元、440,281.47 万元和 300,606.54 万元。2016-2018 年度公司经营活动现金流量净额持续为负，主要系公司业务规模扩大所致，公司经营活动现金流入不足以满足公司经营活动所需资金，故公司寻求融资以满足公司未来业务持续发展的需要。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司分别实现投资活动现金流入 504.90 万元、0 万元和 1,428.99 万元，投资活动现金流出为 3,053.27 万元、13,757.34 万元和 15,099.90 万元。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,548.36 万元、-13,757.34 万元和-13,670.91 万元，波动较大。

公司经营活动和投资活动均存在较大的资金缺口，需通过外部融资来弥补。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司分别实现筹资活动现金流入 906,292.84 万元、428,144.04 万元和 453,977.92 万元，同期分别实现筹资活动现金流出 550,699.84 万元、225,171.70 万元和 281,496.88 万元，同期发行人分别实现筹资活动产生的现金流量净额分别为

355,593.00 万元、202,972.34 万元和 172,481.04 万元，能够基本覆盖资金缺口规模。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务，筹资活动现金流入主要系取得借款收到的现金。2017 年筹资活动现金净流入较 2016 年度减少 52.76%，主要系公司取得借款收到的现金减少所致。最近两年，发行人的筹资活动产生的现金流量净额均为正值，筹资活动产生的现金流量净额能基本弥补资金缺口。表明随着公司业务扩张和在建工程规模扩大，投资活动现金流持续大额净流出，公司主要通过银行借款、发行债券进行融资来弥补投资性支出的资金需求，另一方面也说明发行人具有较强的融资能力和良好的公司信誉。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司现金及现金等价物净增加额分别为 8,958.90 万元、30,984.89 万元和 157,200.30 万元，2017 年度较 2016 年同期增加 22,025.99 万元，2018 年度较 2017 年度增加 126,215.40 万元，主要系 2018 年发行债券收到的现金大幅增加所致。总体而言，公司每年保持较大规模的对外投资支出，但融资渠道畅通，融资方式多元化；现金资产相对充足，成本控制有效，经营情况正常，盈利能力以及还款能力强，综合管理能力较强。

（七）对外担保情况

截至 2018 年末，发行人对外担保金额合计 673,400.00 万元，占发行人净资产的比重为 40.94%，占比较大。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保银行	担保金额	担保是否到期
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区水处理发展有限责任公司	中国建设银行上虞支行	18,500.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区章镇富村物业经营管理有限公司	农村商业银行章镇支行	2,400.00	否

担保方	被担保方	担保银行	担保金额	担保是否到期
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	中国农业发展银行	120,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区章镇富村物业经营管理有限公司	南京银行杭州分行	5,500.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区道墟新农村建设投资有限公司	南京银行杭州分行	3,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	上虞教育后勤服务有限公司	中信银行上虞支行	3,500.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	厦门国际银行上海分行	5,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	南京银行杭州分行	35,000.00	否
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	绍兴市上虞区交通集团有限公司	中国农业发展银行	420,000.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	20,000.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司	华夏银行上虞支行	4,800.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞振越建设投资有限公司	绍兴银行上虞支行	5,000.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴崧城水利综合整治开发有限公司	绍兴银行上虞支行	10,000.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司	中信银行上虞支行	10,000.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司	农村商业银行百官支行	2,500.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司	绍兴银行上虞支行	4,700.00	否

担保方	被担保方	担保银行	担保金额	担保是否到期
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司	民生银行绍兴分行	1,500.00	否
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	绍兴市上虞通畅市政工程有限公司	民生银行绍兴分行	2,000.00	否
合计			673,400.00	

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对债券的担保情况。

截至 2018 年末，发行人对外担保中前五大被担保方情况如下：

被担保方	担保金额 (万元)	占比	反担保措施	或有风险及保障措施
绍兴市上虞区交通集团有限公司	420,000.00	62.37%	无	被担保单位为上虞区国有企业，资质较好，不存在违约历史记录，且按时支付本息。发行人为上虞区重点构建的综合性建设与经营主体，其对外担保均履行相关审批手续。担保存续期间，发行人将时时跟踪被担保人经营偿债情况。如发现代偿风险，发行人将要求被担保人提供增信措施，同时请求股东及上虞区政府协调支持发行人正常经营并牵头风险排除工作。
绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	160,000.00	23.76%	无	
绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司	20,000.00	2.97%	无	
绍兴市上虞区水处理发展有限责任公司	18,500.00	2.75%	无	
绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司	10,000.00	1.49%	无	
绍兴崧城水利综合整治开发有限公司	10,000.00	1.49%	无	
合计	638,500.00	94.82%		

1、绍兴市上虞区交通集团有限公司

绍兴市上虞区交通集团有限公司成立于 2013 年 7 月 26 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，由绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会 100.00% 控股。公司经营范围为交通基础设施投资与建设；土地整理开发和经营；交通建设工程施工、检测、技术咨询服务；项目投资及经营管理；交通建设项目代理；五金、水泥、沥青、钢材及其他建筑材料销

售；园林绿化工程承包施工；货运代理。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

2、绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司

绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司成立于 2002 年 10 月 28 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，由绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 100.00%控股。公司经营范围为基础设施投资与建设；土地整理开发和经营；房地产开发（凭有效的房地产开发企业资质证书经营）；受托区内企业拆迁、城中村征迁改造、保障房工程建设；教育基础设施投资与建设；园林、绿化、市政工程承建；市政、园林、基础设施养护；环卫保洁服务（凭有效《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务》许可证经营）；城市空间广告经营权和冠名权经营；房屋租赁；物业管理服务；苗木、建材销售；项目投资。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

3、绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司

绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司成立于 2001 年 10 月 17 日，注册资本为 2,000.00 万元人民币，由绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司 100.00%控股。公司经营范围为土地开发；基础设施建设；厂房租赁；园林绿化；仓储服务业务；化工产品，化工原料（化学危险品和易制毒品除外）销售。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

4、绍兴市上虞区水处理发展有限责任公司

绍兴市上虞区水处理发展有限责任公司成立于 2002 年 9 月 5 日，注册资本为 4,800.00 万元人民币，由绍兴市上虞区水务集团有限公司 100.00%控股。公司经营范围为污水接纳、输送、处理；环保技术咨询；

污水管道安装；污水入网接管技术服务。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

5、绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司

绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司成立于 2013 年 6 月 7 日，注册资本为 2,000.00 万元人民币，由绍兴市上虞文化旅游集团有限公司 100.00% 控股。公司经营范围为旅游项目开发；基础设施建设；项目投资及经营管理；企业形象策划；食用农产品、旅游工艺品销售；会展、会务服务；广告（除网络广告外）设计、制作、发布；水果、花卉种植、销售。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

6、绍兴崧城水利综合整治开发有限公司

绍兴崧城水利综合整治开发有限公司成立于 2014 年 9 月 19 日，注册资本为 8,000.00 万元人民币，由上虞市崧厦镇集体资产经营公司 100.00% 控股。公司经营范围为水利基础设施开发、建设、管理；河道疏浚、清淤；水环境治理；园林绿化工程施工；基础设施建设；土地开发。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

（八）受限资产情况

截至 2018 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产总计 87,930.60 万元，受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,097.29	票据、借款抵押
存货	24,131.16	借款抵押
投资性房地产	22,352.57	借款抵押
固定资产	11,474.83	借款抵押
无形资产	10,874.74	借款抵押
合计	87,930.60	

（九）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2018 年度，发行人存在以下关联交易情况：

单位：万元

关联方	关联关系	关联交易内容	关联交易发生额
绍兴市上虞虞富资产经营有限公司	联营企业	管理服务费	113.21

2、关联方应收应付款项

截至 2018 年末，发行人存在以下关联方应收应付款项：

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	期末余额
应收款项	绍兴市上虞虞富资产经营有限公司	联营企业	120.00
应收款项	绍兴市上虞区棚户区改造投资开发有限公司	同受最终控制方控制	10,145.67

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	期末余额
其他应付款	绍兴市上虞虞富资产经营有限公司	联营企业	10,500.00
其他应付款	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	同受最终控制方控制	6,600.00

三、发行人最近一期财务数据

发行人 2019 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产：		
货币资金	3,358,158,875.79	2,133,123,796.34
应收账款	138,627,339.86	139,032,792.22
预付款项	3,767,399.83	6,025,823.79
其他应收款	3,891,679,596.81	2,353,441,289.77

存货	19,790,587,603.53	20,791,494,960.60
其他流动资产	44,973,717.21	46,013,567.76
流动资产合计	27,227,794,533.03	25,469,132,230.48
非流动资产：		
可供出售金融资产	109,650,000.00	109,650,000.00
长期股权投资	110,451,900.66	5,825,620.75
投资性房地产	656,569,182.65	640,220,185.42
固定资产净额	191,038,769.26	189,955,831.12
在建工程	29,475,805.83	73,227,786.57
无形资产	1,419,512,486.79	1,405,424,085.81
非流动资产合计	2,516,698,145.19	2,424,303,509.67
资产总计	29,744,492,678.22	27,893,435,740.15

(续上表)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动负债：		
短期借款	478,000,000.00	810,800,000.00
应付票据及应付账款	386,962,542.27	256,481,685.24
预收款项	24,847,149.92	20,735,112.72
应付职工薪酬	5,264,643.08	5,260,686.63
应交税费	13,293,368.90	6,065,145.41
其他应付款	1,002,527,061.82	833,995,703.41
一年内到期的非流动负债	2,846,388,000.00	17,750,000.00
流动负债合计	4,757,282,765.99	1,951,088,333.41
非流动负债：		
长期借款	5,272,254,000.00	6,164,324,000.00
应付债券	2,427,385,755.96	2,470,585,715.52
长期应付款	837,494,637.00	839,093,389.62
非流动负债合计	8,537,134,392.96	9,474,003,105.14
负债合计	13,294,417,158.95	11,425,091,438.55
所有者权益：		
实收资本	170,000,000.00	170,000,000.00
资本公积	12,926,237,971.25	12,926,340,303.63
盈余公积	68,619,315.73	68,619,315.73

未分配利润	973,439,996.39	995,485,695.19
归属于母公司所有者权益合计	14,138,297,283.37	14,160,445,314.55
少数股东权益	2,311,778,235.90	2,307,898,987.05
所有者权益合计	16,450,075,519.27	16,468,344,301.60
负债及所有者权益合计	29,744,492,678.22	27,893,435,740.15

发行人 2019 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
一、营业收入	669,781,372.81	615,379,826.66
减：营业成本	628,402,604.12	569,123,257.06
营业税金及附加	6,144,243.15	5,443,356.03
二、主营业务利润	35,234,525.54	40,813,213.57
加：其他收益	52,947,000.00	53,000,000.00
减：销售费用	117,510.69	397,519.41
管理费用	57,225,604.40	74,053,762.63
财务费用	44,239,481.60	-3,979,156.55
资产减值损失	55,046.49	-
三、营业利润	-13,456,117.64	23,341,088.08
加：投资收益	7,368,921.82	410,702.85
公允价值变动收益	-	-
营业外收入	1,468,497.46	907,564.69
资产处置收益	-5,058.40	-
减：营业外支出	111,167.43	587,846.47
四、利润总额	-4,734,924.19	24,071,509.15
减：所得税	4,517,782.74	5,904,828.18
少数股东本期损益	-8,580,005.42	-3,879,248.84
五、净利润	-672,701.51	22,045,929.81

发行人 2019 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
----	--------------	--------------

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	620,529,274.99	610,987,450.80
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,088,039,209.94	1,796,951,042.47
经营活动现金流入小计	2,708,568,484.93	2,407,938,493.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,252,696,000.05	1,686,546,010.89
支付给职工以及为职工支付的现金	31,616,311.37	42,657,475.24
支付各项税费	94,190,282.58	19,616,258.25
支付的其他与经营活动有关的现金	470,802,432.98	126,937,435.30
经营活动现金流出小计	1,849,305,026.98	1,875,757,179.68
经营活动产生的现金流量净额	859,263,457.95	532,181,313.59
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	-	1,397,475.68
取得投资收益所收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	300.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	14,389,605.68	-
投资活动现金流入小计	14,389,905.68	1,397,475.68
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22,032,061.10	65,423,915.08
投资所支付的现金	4,500,000.00	1,735,650.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	26,532,061.10	67,159,565.08
投资活动产生的现金流量净额	-12,142,155.42	-65,762,089.40
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	-	102,332.38
取得借款所收到的现金	1,136,980,000.00	658,300,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	315,531,221.17	17,548,752.62
筹资活动现金流入小计	1,452,511,221.17	675,951,085.00
偿还债务所支付的现金	1,481,898,000.00	2,234,818,040.44
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	382,616,626.95	132,587,348.20

支付的其他与筹资活动有关的现金	5,200,000.00	-
筹资活动现金流出小计	1,869,714,626.95	2,367,405,388.64
筹资活动产生的现金流量净额	-417,203,405.78	-1,691,454,303.64
四、汇率变动对现金的影响额	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	429,917,896.75	-1,225,035,079.45

截至 2019 年 9 月末，发行人总资产为 2,789,343.57 万元，净资产为 1,646,834.43 万元，资产负债率为 40.96%；2019 年 1-9 月营业收入为 61,537.98 万元，净利润为 2,204.59 万元。

2019 年 1-9 月财务数据主要变动分析如下：

1、货币资金

截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金金额为 213,312.38 万元，较 2018 年末下降 36.48%，主要系货币资金归还贷款所致。

2、其他应收款

截至 2019 年 9 月末，发行人其他应收款金额为 235,344.13 万元，较 2018 年末下降 39.53%，主要系应收款项收回所致。

3、长期股权投资

截至 2019 年 9 月末，发行人长期股权投资金额为 582.56 万元，较 2018 年末下降 94.73%，主要系绍兴市上虞虞富资产经营有限公司注销所致。

4、在建工程

截至 2019 年 9 月末，发行人在建工程金额为 7,322.78 万元，较 2018 年末增加 148.43%，主要系在建项目投入增加所致。

5、短期借款

截至 2019 年 9 月末，发行人短期借款金额为 81,080.00 万元，较 2018 年末增加 69.62%，主要系新增银行流动资金贷款所致。

6、一年内到期非流动负债

截至 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债金额为 1,775.00 万元，较 2018 年末下降 99.38%，主要系贷款到期归还所致。

7、财务费用

2019 年 1-9 月，发行人财务费用为-397.92 万元，较 2018 年 1-9 月下降 108.99%，主要系 2019 年度，公司新增将同一控制下企业绍兴大通控股集团有限公司纳入合并范围，该公司对其他单位的有息借款产生利息收入所致。

8、净利润

2019 年 1-9 月，发行人净利润为 2,204.59 万元，较 2018 年 1-9 月增加 3,377.22%，主要系财务费用大幅下降所致。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券包括 1 只企业债“14 虞城建债”、1 只美元债“18 上虞城建美元债”和 1 只公司债“19 虞城 01”，具体明细情况如下：

债券简称	发行时间	发行总额	发行期限	票面利率	债券余额
14 虞城建债	2014 年 8 月 7 日	18 亿元	7 年(在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金)	6.80%	7.20 亿元
18 上虞城建美元债	2018 年 12 月 20 日	2.4 亿美元	3 年	6.70%	2.4 亿美元
19 虞城 01	2019 年 11 月 28 日	10 亿元	5 (3+2) 年	4.18%%	10 亿元

二、其他融资情况

截至 2018 年末，发行人及其合并范围子公司存在信托计划 3 笔，资产收益权 7 笔，具体如下：

序号	租赁公司名称/信托公司等名称	融资余额 (万元)	期限	利率
1	安徽国元信托有限责任公司	10,000.00	2017.01.25-2020.01.24	5.45%
2	安徽国元信托有限责任公司	27,400.00	2018.01.12-2022.01.26	6.60%
3	渤海国际信托有限公司	30,000.00	2015.12.30-2020.12.30	6.60%
4	上虞“汤浦小城镇综合”资产收益权	1,000.00	2018.02.12-2021.02.12	7.00%
5	上虞“谢塘小城镇环卫”资产收益权	1,000.00	2018.02.13-2021.02.13	7.00%
6	上虞“下管小城镇交通”资产收益权	1,000.00	2018.02.22-2021.02.22	7.00%
7	上虞“丁宅小城镇道	2,000.00	2018.02.09-2021.02.09	7.00%

序号	租赁公司名称/信托公司等名称	融资余额 (万元)	期限	利率
	路”资产收益权			
8	上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	917.00	2018.03.28-2021.03.28	7.00%
9	上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	254.00	2018.04.03-2021.04.03	7.00%
10	上虞“梁湖小城镇乡容”资产收益权	527.00	2018.04.17-2021.04.17	7.00%
	总计	74,098.00		

除此之外，截至 2018 年末，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、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，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

发行人自成立以来，从未进行过高利融资，未来也不会进行高利融资。

截至本募集说明书出具日，发行人不存在已批未发的企业债券；未同期申报其他信用类债券。

截至本募集说明书出具日，发行人已发行的企业债券或者其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至本募集说明书出具日，发行人不存在为其他债券提供差额补偿的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本次债券共募集资金 20 亿元人民币，其中 12 亿元用于“上虞区停车设施建设改造工程”，剩余 8 亿元用于补充公司营运资金。发行人业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充流动资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

本次债券分期发行，本期共募集资金 10 亿元人民币，其中 6 亿元用于“上虞区停车设施建设改造工程”，4 亿元用于补充公司营运资金。

序号	募集资金用途	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（万元）	拟使用债券资金（万元）	资金使用比例
1	上虞区停车设施建设改造工程	绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司	100%	187,100.31	120,000.00	60.00%
2	补充营运资金	-	-	-	80,000.00	40.00%
合计					200,000.00	-

本次债券募投项目总投资额合计约 18.71 亿元，其中 12 亿元通过发行本期债券落实，剩余 6.71 亿元为项目资本金。

二、募集资金投资项目审批情况

（一）上虞区停车设施建设改造工程

该项目已于 2018 年 11 月 28 日在上虞区发改局备案，项目代码为 2018-330604-50-03-089268-000，项目总投资为 187,100.31 万元。

该项目已于 2018 年 11 月 28 日进行环境影响登记备案，备案号为 201833060400002670。

该项目已于 2018 年 11 月 29 日进行社会稳定风险评估,评估方式为简易评估,风险等级为低风险。

根据 2018 年 12 月 18 日由绍兴市国土资源局上虞区分局出具的《关于上虞区停车设施建设改造用地的预审意见》(虞土资预[2018]76 号),该项目符合土地利用总体规划。

根据 2018 年 12 月 6 日由绍兴市规划局颁发的《建设项目选址意见书》(选字第 330682201800053-1 号),该项目符合城乡规划要求。

三、募集资金投资项目建设情况

(一) 上虞区停车设施建设改造工程

1、建设内容和规模

该项目涉及江扬路东侧地块停车场、城区停车场等 12 个停车设施,机动车停车位共 11,550 个,涉及土地面积 285,000 平方米,总建筑面积 329,483 平方米(其中地上停车场建筑面积 168,659 平方米、地下停车场建筑面积 116,324 平方米、商业配套建筑面积 44,500 平方米),充电桩 1,000 个,同时包括排水、消防、照明、绿化等配套设施。

本项目涉及 12 个停车场项目全部为新建项目。

2、项目法人单位

该项目法人单位为绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司。

3、项目的必要性

(1) 是解决城市“行车难、停车难”问题的需要

随着上虞区经济的快速发展、城市化进程的加快,机动车保有量迅猛增长,停车设施建设步伐滞后情况相当严重,城市停车问题已经成为城市交通的突出问题。一方面,停车供求矛盾日益凸显。2000 年以来上虞全区汽车保有量(含大型汽车和小型汽车)迅猛增长,从 2000 年底的 7,269 辆增加到 2015 年底的 127,235 辆,增长约 16 倍(即翻四番),年

均增长率为 21.20%。根据 15% 的增幅推算，至 2020 年上虞汽车保有量达到 25.6 万辆，上虞区属于中小城市，小汽车与停车位的平均比例约为 1:0.5，所以，按此比例计算，到 2020 年上虞区停车泊位需求数为 12.8 万个，现状停车泊位为 1.6 万个，还需新建停车泊位 11.2 万个，年均需新增停车泊位 2.8 万个。

对城市交通运行产生较大的压力。停车供需矛盾比较突出。由于机动车增长速度与停车泊位建设速度的不匹配，导致现状停车泊位满足率偏低，住宅刚性停车需求难以得到有效满足，部分区域夜间停车占用消防通道时有发生。另一方面，受停车难影响，有的停车场收费不规范甚至乱收费的现象较为突出。在《绍兴市上虞区 2016 年度治理城市交通拥堵工作白皮书》中强调，随着上虞区经济的发展和生活水平的提高，交通机动化趋势仍将持续，未来私人小客车增长的潜力依然较大，有限的交通设施供给与日益增长的交通需求之间的矛盾将长期存在。“停车难”引发了无效交通量增加、导致了道路通行能力下降、交通环境污染加剧、道路安全程度降低、人们出行时间成本增加等一系列问题。

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，其充分体现了一个城市的公共服务能力和基础配套强弱的重要标准。本项目有助于改善上虞区停车紧张现状，有利于全面提升城市的形象，改善城市景观，并促进城市的经济社会快速发展。

（2）提高土地资源利用率，充分发挥土地的使用价值的需要

在土地资源日趋紧张的今天，必须要转变不合理的土地利用方式，改粗放利用土地为集约利用土地，充分发挥土地资源的资产效益。上虞区位于浙江省东北部，曹娥江中下游，北纬 30°01′，东经 120°52′。东邻余姚市，南接嵊州市，西连绍兴县，北濒钱塘江河口（杭州湾），隔水与海盐县相望。境域南北最长 60 千米，东西最宽 46 千米，总面积 1,402.53

平方千米。辖 15 个镇、3 个乡、3 个街道，呈“五山一水四分田”的格局。由于人口多、平地少，导致上虞区土地利用供需结构性矛盾突出。因此，在城市发展的过程中落实集约用地政策，对于上虞区城市的发展显得尤为迫切，它关系到城市的可持续发展。目前，在城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。特别是在城市人口密集的中心区域，土地价值高昂，对其地下空间复合利用，建设停车场，可以提升土地价值，又保证了地面空间和绿化环境的有效性和开敞性，是当前国内外城市中心区建设节约土地资源的重要手段。

因此，本项目的建设有利于在上虞区土地资源紧张的今天，实现停车位资源从平面的开发向地下、向立体的开发，在有限的土地空间里面里，扩大空间容量，提高土地资源利用率，发挥土地使用价值的需要。

(3) 符合相关政策，是地方促进城市停车场建设的一种有益探索

随着城镇化的发展，我国需要建设的停车位规模越来越大。目前我国停车位缺口超过 5,000 万个，各相关政府部门将综合施策，科学规划，多措并举破解城市停车难题。2015 年，国家发展改革委发布了发改基础[2015]969 号《关于当前更好发挥交通运输支撑引领经济社会发展作用的意见》，提出交通运输是国民经济重要的基础产业，对经济社会发展具有战略性、全局性影响，要更好地发挥交通运输在经济社会发展中的支撑引领作用，使交通真正成为发展的先行官。在积极培育新的增长点方面，发改委要求“加快建设城市停车场。加快制定国家层面的指导意见，采取有效措施和政策，鼓励引导社会资本投资建设立体停车场，同时配建电动汽车充电位；在北京、杭州、郑州等已出台相关政策的城市加快推进落实，率先取得示范效应。”可见，建设城市公共停车场完全符合国家的政策导向。

针对上虞区公共停车场及配套停车场匮乏的现状，2018 年绍兴市规划局上虞区分局编制的《上虞主城区公共停车设施布点规划》中，确定了上虞区停车场规划建设的目标及策略是：以总体规划和综合交通战略为指导，制定停车发展战略和对策，促进停车体系协调发展，引导城市停车供应结构合理发展；规划形成以配建停车为主、公共停车位辅、路内停车位补充的停车结构；逐步建立合理的收费体制，推动停车发展的社会化、产业化，实现停车与社会经济的协调发展，做到“停车有位，停车有序”；提出重点区域停车意向性改善对策，推荐公共停车场建设地选址，推动公共停车场的建设，缓解城市“停车难”问题；预留公共停车设施地，为远期可持续发展奠定基础。另外，在绍兴市规划局《关于做好城市地下空间开发利用基本情况调查工作的通知》绍市规发（2015）52 号等文件的通知中也提出，要鼓励建设单位在自有已取得合法权属的住宅小区、商业办公、市政道路、公园绿化等用地范围内，开发建设地下停车库等公建配套建设项目。因此，本项目建设，也是贯彻落实以上国家导向，创新投融资模式，积极探索地方建设公共停车场的有益尝试；是实现我市综合交通发展规划的具体行动。

综上所述，上虞区停车设施建设改造工程是解决城市“行车难、停车难”问题的需要；提高土地资源利用率，充分发挥土地的使用价值的需要；是地方促进城市停车场建设的一种有益探索。因此，本项目建设必要性十分充分且迫切。

4、项目选址

上虞区停车设施建设改造工程分布于上虞区主城区。根据选址类型区分主要有以下四类停车场，即：

- ①公园、旅游景区停车场；
- ②小区停车场；

③城区公共停车场、老城区改造停车场；

④城市交通站停车场。

具体情况如下：

(1) 江扬路东侧地块停车场

建设地面机动车停车位 230 个，均为地面停车位。项目总用地面积 3,888 平方米，总建筑面积 3,888 平方米（均为地面停车面积），商业用地。

(2) 城区停车场

建设停车位 900 个，均为地下停车位。项目总用地面积 21,411 平方米，总建筑面积 29,911 平方米（其中地下停车位面积 21,411 平方米、配套商业建筑面积 8,500 平方米），商业用地。

(3) 盛丰新村北侧停车场

建设停车位 740 个，均为地面停车位。项目总用地面积 19,072 平方米，总建筑面积 19,072 平方米，均为地面停车场建筑面积，商业用地。

(4) 城东区块停车场（含地下）二

建设停车位 2,000 个，均为地下停车位。项目总用地面积 39,090 平方米，总建筑面积 57,874 平方米（其中地下停车位面积 39,874 平方米，配套商业建筑面积 18,000 平方米），商业用地。

(5) 城东区块停车场（含地下）一

建设停车位 2,500 个，均为地下停车位。项目总用地面积 48,297 平方米，总建筑面积 66,289 平方米（其中地下停车位面积 48,289 平方米，配套商业建筑面积 18,000 平方米），商业用地。

(6) 曹娥老区舜耕大道北侧停车场

建设停车位 800 个，均为地面停车位。项目总用地面积 36,223.3 平方米，总建筑面积 28,764 平方米，均为地面停车场建筑面积，商业用地。

(7) 舜江东路北侧停车场

建设停车位 480 个，其中地面停车场 80 个，地下停车场 400 个。项目总用地面积 11,326.7 平方米，总建筑面积 8,100 平方米（其中地面停车位面积为 1,350 平方米，地下停车位面积为 6,750 平方米），商住用地。

(8) 青春广场停车场

建设停车位 400 个，均为地面停车位。项目总用地面积 14,999 平方米，总建筑面积 14,999 平方米，均为地面停车位建筑面积，划拨用地。

(9) 文化广场停车场

建设停车位 400 个，均为地面停车位。项目总用地面积 15,433 平方米，总建筑面积 15,433 平方米，均为地面停车位建筑面积，划拨用地。

(10) 江东路停车场

建设停车位 900 个，均为地面停车位。项目总用地面积 15,462 平方米，总建筑面积 15,462 平方米，均为地面停车位建筑面积，划拨用地。

(11) 称山南路东侧停车场

建设停车位 400 个，均为地面停车位。项目总用地面积 7,144 平方米，总建筑面积 7,144 平方米，均为地面停车场建筑面积，划拨用地。

(12) 市民中心区块停车场

建设停车位 1,800 个，均为地面停车位。项目总用地面积 52,654 平方米，总建筑面积 52,654 平方米，均为地面停车场建筑面积，划拨用地。

5、建设规模

上虞区停车设施建设改造工程项目涉及江扬路东侧地块停车场、城区停车场等 12 个停车设施，机动车停车位共 11,550 个，涉及土地面积 285,000 平方米，总建筑面积 329,483 平方米（其中地上停车场建筑面积 168,659 平方米、地下停车场建筑面积 116,324 平方米、商业配套建筑面

积 44,500 平方米），充电桩 1,000 个，同时包括排水、消防、照明、绿化等配套设施，主要技术指标如下表所示：

主要技术指标表

序号	项目名称	单位	指标	备注
1	用地面积	m ²	285000	折合 427.52 亩
2	总建筑面积	m ²	329483	
2.1	商业用房	m ²	44500	
2.2	地上停车场	m ²	168659	
2.3	地下停车场	m ²	116324	
3	机动车停车位	个	11550	
3.1	商业（出售）停车位	个	7650	
3.2	划拨（出租）停车位	个	3900	
4	充电桩	个	1000	

上虞区停车设施建设改造工程项目分工程建设规模明细表

序号	项目名称	用地规模		建筑规模				单位		
				其中			总建筑面积 (m ²)	地上停车位 (个)	地下停车位 (个)	总停车位 (个)
		平方米	亩	商业面积 (m ²)	地上停车位 面积 (m ²)	地下停车位 面积 (m ²)				
1	江扬路东侧地块停车场	3,888.00	5.83	-	3,888.00	-	3,888.00	230	-	230
2	城区停车场	21,411.00	32.12	8,500.00	-	21,411.00	29,911.00	-	900	900
3	盛丰新村北侧停车场	19,070.00	28.61	-	19,072.00	-	19,072.00	740	-	740
4	城东区块停车场 (含地下) 二	39,090.00	58.64	18,000.00	-	39,874.00	57,874.00	-	2,000	2,000
5	城东区块停车场 (含地下) 一	48,297.00	72.45	18,000.00	-	48,289.00	66,289.00	-	2,500	2,500
6	曹娥老区舜耕大道 北侧停车场	36,223.30	54.34	-	28,764.00	-	28,764.00	800	-	800
7	舜江东路北侧停车场	11,326.70	16.99	-	1,350.00	6,750.00	8,100.00	80	400	480
8	青春广场停车场	14,999.00	22.50	-	14,999.00	-	14,999.00	400	-	400
9	文化广场停车场	15,433.00	23.15	-	15,433.00	-	15,433.00	400	-	400
10	江东路停车场	15,462.00	23.19	-	15,462.00	-	15,462.00	900	-	900
11	称山南路东侧停车场	7,144.00	10.72	-	7,144.00	-	7,144.00	400	-	400

12	市民中心区块停车场	52,654.00	78.98	-	52,654.00	-	52,654.00	1,800	-	1,800
13	合计	285,000.00	427.52	44,500.00				5,750	5,800	11,550

6、商业配套情况

上虞区停车设施建设改造工程涉及江扬路东侧地块停车场、城区停车场等 12 个停车设施，总建筑面积 329,483 平方米，总投资 187,100.31 万元。其中，商业配套建筑面积 44,500 平方米，投资额 15,575.00 万元。商业配套建筑面积占总建筑面积的比例为 13.51%，商业配套投资金额占总投资的比例为 8.32%。

12 个停车场中含商业配套的停车场为城区停车场、城东区块停车场（含地下）二、城东区块停车场（含地下）一，具体情况如下表：

序号	项目名称	停车位 个数 (地 下)	用地规模 (m ²)	建筑规模			
				其中			总建筑面 积 (m ²)
				商业配套 面积 (m ²)	地上停 车位面 积(m ²)	地下停车 位面积 (m ²)	
1	城区停车场	900	21,411.00	8,500.00	-	21,411.00	29,911.00
2	城东区块停车场（含地下）二	2,000	39,090.00	18,000.00	-	39,874.00	57,874.00
3	城东区块停车场（含地下）一	2,500	48,297.00	18,000.00	-	48,289.00	66,289.00
	合计	5,400.00	108,798.00	44,500.00	-	109,574.00	154,074.00

上述配套商业的具体建设形式、位置、用途和与停车场的配套关系如下：

（1）城区停车场及配套商业：该项目位于老城区体育场，舜江东路南侧，江扬路西侧，周边以老城区住宅小区为主，考虑到老小区配套设施不完善及小区内停车设施不足，为解决周边老小区停车难问题，在体育运动场区域配建地下停车库，地下空间剩余面积配建地下

商业用房（共计约 8,500 平方米），商业用房主要用于超市、配套铺面、公共服务（洗车、车辆租赁）等。

（2）城东区块停车场（含地下）二：该项目位于城东区块，上虞国际大酒店、迎宾大道以西，王充路以南地块，周边均为住宅小区、学校、办公及社区中心。为节约土地利用并完善相关配套设施，本项目在城东社区中心配建地下停车场，地下空间剩余面积配建地下商业用房（共计约 18,000 平方米），商业用房主要用于超市、商场、公共服务（洗车、车辆租赁）等。

（3）城东区块停车场（含地下）一：该项目位于城东区块，上虞国际大酒店、迎宾大道以西，市民大道以北地块，周边均为住宅小区、学校及办公；为节约土地利用并完善相关配套设施，本项目在城东社区中心配建地下停车场，地下空间剩余面积配建地下商业用房，商业用房主要用于特色商场、零售商铺、游乐场、公共服务（洗车、车辆租赁）等。

本募投项目建设上述地下停车场及配套商业的必要性在于完善所在地区停车及配套设施的同时，贯彻落实《上虞区城区地下空间开发利用规划（2016-2030 年）》的要求，进一步提升城区功能和促进转型升级，集约节约利用土地资源，切合绍兴“十三五”中“完善节约用地制度”的要求，落实地下空间的开发作为上虞城区发展为综合性新城区、推进城市土地高效集约利用的重要举措。

本项目涉及的商业配套均配建在地下停车位周边剩余的地下空间，与地下停车位有机结合，保证地下空间的充分利用，非独栋商业建筑。

7、充电桩配备情况

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号），原则上，新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

本项目12个子停车场均系公共配建停车场或老城区改造停车场，非新建住宅配建停车场，其计划建设有经营性收入的充电桩个数1,000个，预留充电桩安装条件个数1,195个，合计2,195个，占比约为19.00%。具体明细如下：

序号	名称	可出租车位个数	可出售车位个数	充电桩数量			充电桩占比
				计划建设个数	预留安装条件个数	合计	
1	江扬路东侧地块停车场	-	230	5	45	50	21.74%
2	城区停车场	-	900	96	95	191	21.22%
3	盛丰新村北侧停车场	-	740	74	70	144	19.46%
4	城东区块停车场（含地下）二	-	2000	179	185	364	18.20%
5	城东区块停车场（含地下）一	-	2500	223	280	503	20.12%
6	曹娥老区舜耕大道北侧停车场	-	800	72	80	152	19.00%
7	舜江东路北侧停车场	-	480	43	60	103	21.46%
8	青春广场停车场	400	-	32	45	77	19.25%
9	文化广场停车场	400	-	32	45	77	19.25%
10	江东路停车场	900	-	72	85	157	17.44%

11	称山南路停车场	400	-	32	45	77	19.25%
12	市民中心停车场	1800	-	140	160	300	16.67%
	合计	3900	7650	1000	1195	2195	19.00%

因此，本项目充电设施建设符合国办发〔2015〕73号要求。

8、项目用地情况

本次债券募投项目 12 个停车场子项目土地性质及用途类型如

下：

序号	停车场	出租/出售车位个数		土地性质	土地的用途类型
		出租	出售		
1	江扬路东侧地块停车场	-	230	出让	商业用地
2	城区停车场	-	900	出让	商业用地
3	盛丰新村北侧停车场	-	740	出让	商业用地
4	城东区块停车场（含地下）二	-	2,000	出让	商业用地
5	城东区块停车场（含地下）一	-	2,500	出让	商业用地
6	曹娥老区舜耕大道北侧停车场	-	800	出让	商业用地
7	舜江东路北侧停车场	-	480	出让	商住用地
8	青春广场停车场	400	-	划拨	公共服务设施用地
9	文化广场停车场	400	-	划拨	公共服务设施用地
10	江东路停车场	900	-	划拨	公共服务设施用地
11	称山南路东侧停车场	400	-	划拨	公共服务设施用地
12	市民中心区块停车场	1,800	-	划拨	公共服务设施用地
	合计	3,900	7,650		

本项目商业用地出让金按照 200 万/亩估算、商住用地出让金按 300 万/亩估算、划拨用地在划拨供地时按 20 万/亩缴纳土地成本相关费用，上述土地合计需缴纳金额约为 5.97 亿元，具体明细如下：

单位：万元

土地性质	面积（亩）	单价	金额
------	-------	----	----

商业用地	241.95	200 万/亩	48,390.00
商住用地	27.00	300 万/亩	8,100.00
划拨用地	158.54	20 万/亩	3,170.80
合计	427.49		59,660.80

上述金额已包含在项目总投资 18.71 亿元内。本项目不涉及农用地或耕地。

9、开工时间及建设期限

该项目施工建设期为 3 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。因本工程涉及 12 个子项目，竣工验收按照各子项目完成情况及时跟进，完成一个验收一个。该项目已于 2019 年 1 月开工建设，截至本募集说明书出具日，该项目完工进度约为 30%。该项目拟使用本次债券募集资金 120,000.00 万元。

四、募集资金投资项目盈利性分析

（一）项目盈利性分析

本项目的经营收入来源主要为车位停车费收入、车位出售收入，配套商业用房出售收入、广告牌及充电桩收入。

1、停车位收费收入

出租停车位根据现行收费标准计算，停满一天的费用为小车 20 元/天/辆，大车 40 元/天/辆，根据实地周边走访调查的数据分析，每天的停车饱和率为 80%，即小车 16 元/天/辆，大车 32 元/天/辆；现有小车车位 3,510 个，大车车位 390 个，即每年的停车位出租费用为 2,505.36 万元；考虑建成后的推广优惠措施，故第一年按 60% 计算收益，第二年按 80% 计算收益，第三年开始恢复基准价；考虑 GDP 及

通货膨胀的因素，结合周边地区（杭州、福州、乐清等城市）的实际经验数据，按每 5 年涨价 10%考虑，故停车位收费收益按运营期 20 年考虑为 56,633.66 万元。

出租停车位现行收费标准系参考上虞区发改局对发行人已在经营的其他停车场收费标准的核准情况：根据绍兴市上虞区发改局《关于绍兴市上虞区城区道路机动车停车收费标准的通知》（虞发改价【2017】61 号），城区道路机动车停车收费标准为“停放时间不足 30 分钟（含）的免费，停放时间超过 30 分钟不足 1 小时（含）的，按 2 元/辆·次的标准收取；以后每一小时按 3 元/辆·次的标准收取，不足 1 小时按 1 小时计，依次类推。收费时段为上午 8:00 至晚上 20:30 时，其余时间段免费停车”。则停满一天均价约为 38 元/天/辆。

2、停车位及配套商业出售、出租收入

停车位出售价格按 15 万元/个考虑（根据周边实际调查考察），现有可出售的停车位 7,650 个，即出售停车位可收益 114,750 万元。

配套商业共 44,500 平方米，按平衡性进行分配，考虑 50%出售，50%出租，出售商业按 1.8 万元/平方米考虑(根据周边实际调查考察)，即出售商业可收益 40,050 万元；出租商业按 70 元/平方米/月，出租商业面积为 22,250 平方米，考虑建成后的推广优惠措施，故第一年按 40%计算收益，第二年按 70%计算收益，第三年开始恢复基准价；考虑 GDP 及通货膨胀的因素，结合周边地区（杭州、福州、乐清等城市）的实际经验数据，按每 5 年涨价 10%考虑，故商业出租收益按

运营期 20 年考虑为 41,688.05 万元；即配套商业出售、出租总收益为 81,738.05 万元。

上述收费定价参考周边价格依据如下：

(1) 停车位售价依据

上虞房产网 2018 年 8 月登出的车位出售价截图：

房 产 信 息 编号：556745			
最后修改：2018-08-15 10:13:31 发布时间：2018-08-13 14:30:56 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型：	中介出售	有 效 期：	半年
小区/地段：	阳光海岸一手	区 域：	城北
户 型：	0室0厅	类 型：	车位
总 价：	¥ 17.2万元 付款方式：面议		
楼 层：	所在楼层总层次	装修状况：	毛坯房  元
面 积：	7m²	附 房：	0m²
产 权：	70年	阁楼：	0
房屋设施：	-水--电--		
周边配套：	来电请说明是在上虞房产网看到的！		
备注说明：			
联 系 方 式			
联 系 人：	家源房产	联系电话：	13906851299

房 产 信 息 编 号：536508			
最后修改：2018-08-15 08:05:23 发布时间：2018-07-26 15:22:47 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型：	中介出售	有 效 期：	半年
小区/地段：	黄金海岸车位 1手	区 域：	城北
户 型：	0室0厅	类 型：	车位
总 价：	💰 15.8万元 付款方式：面议		
楼 层：	所在楼层1总层次1	装修状况：	毛坯房 💰 元
面 积：	20㎡	附 房：	0㎡
产 权：	默认	阁楼：	0
房屋设施：	-水--电--		
周边配套：	来电请说明是在上虞房产网看到的！		
备注说明：	可加我微信 13735328999		
联 系 方 式			
联 系 人：	简爱房产	联系电话：	15336741716

房 产 信 息 编号: 518080			
最后修改: 2018-07-28 10:51:40 发布时间: 2018-07-11 13:38:08 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型:	中介出售	有 效 期:	半年
小区/地段:	半山小区	区 域:	市中心
户 型:	0室0厅	类 型:	车位
总 价:	💰 16万元 付款方式: 面议		
楼 层:	所在楼层1总层次1	装修状况:	毛坯房 💰 元
面 积:	24㎡	附 房:	0㎡
产 权:	默认	阁楼:	0
房屋设施:	-水--电--		
周边配套:	来电请说明是在上虞房产网看到的!		
备注说明:			
联 系 方 式			
联 系 人:	赵	联系电话:	13335857969

(2) 配套商业出租、出售价格依据:

上虞房产网 2018 年 8 月登出的营业房出售价格截图:

房 产 信 息 编 号: 559132			
最后修改: 2018-08-15 15:38:49 发布时间: 2018-08-15 15:38:49 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型:	中介出售	有 效 期:	半年
小区/地段:	恒利路店店面有阁楼一手	区 域:	城北
户 型:	0室0厅	类 型:	店面商铺
总 价:	¥ 68万元 付款方式: 面议		
楼 层:	所在楼层1总层次5	装修状况:	一般装修 元
面 积:	34.26㎡	附 房:	0㎡
产 权:	默认	阁楼:	0
房屋设施:	-水--电--		
周边配套:	来电请说明是在上虞房产网看到的!		
备注说明:	出租中		
联 系 方 式			
联 系 人:	卓见房产	联系电话:	13989522330 82897781

房 产 信 息 编号: 558457			
最后修改: 2018-08-16 08:23:34 发布时间: 2018-08-14 17:58:42 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型:	中介出售	有 效 期:	半年
小区/地段:	金鱼湾青春路	区 域:	市中心
户 型:	0室0厅	类 型:	店面商铺
总 价:	¥ 65万元 付款方式: 面议		
楼 层:	所在楼层1总层次1	装修状况:	毛坯房 ¥ 元
面 积:	31㎡	附 房:	0㎡
产 权:	40年	阁楼:	0
房屋设施:	-水--电--		
周边配套:	来电请说明是在上虞房产网看到的!		
备注说明:	黄金地段现在出租3万一年		
联 系 方 式			
联 系 人:	王美房产	联系电话:	13305856893

房 产 信 息 编 号: 558080			
最后修改: 2018-08-15 14:41:48 发布时间: 2018-08-14 15:39:13 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型:	中介出售	有 效 期:	半年
小区/地段:	东方名都街一手	区 域:	城南
户 型:	0室0厅	类 型:	店面商铺
总 价:	¥ 238万元 付款方式: 面议		
楼 层:	所在楼层1总层次2	装修状况:	毛坯房  元
面 积:	123㎡	附 房:	0㎡
产 权:	默认	阁楼:	0
房屋设施:	-水--电--		
周边配套:	来电请说明是在上虞房产网看到的!		
备注说明:			
联 系 方 式			
联 系 人:	弘大房产	联系电话:	18967550937

上虞房产网 2018 年 8 月登出的营业房出租价格截图：

房 产 信 息 编号：543927			
最后修改：2018-08-02 10:38:22 发布时间：2018-08-02 10:38:22 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型：	中介出租	有 效 期：	半年
小区/地段：	峰山路高丰营业房西间	区 域：	市中心
户 型：	0室0厅	类 型：	店面商铺
总 价：	¥ 19000元/月 付款方式：面议		
楼 层：	所在楼层1总层次1	装修状况：	其他 ¥ 元
面 积：	200㎡	附 房：	0㎡
产 权：	默认	阁楼：	0
房屋设施：	-水--电--		
周边配套：	来电请说明是在上虞房产网看到的！		
备注说明：	6米层高6米开间并附地下室总计可用近600平方		
联 系 方 式			
联 系 人：	家和房产	联系电话：	13757548311 82801886

房 产 信 息 编号：532699			
最后修改：2018-07-24 08:42:31 发布时间：2018-07-24 08:42:31 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型：	中介出租	有 效 期：	半年
小区/地段：	人民中路大通商城对面	区 域：	市中心
户 型：	0室0厅	类 型：	店面商铺
总 价：	💰 13000元/月 付款方式：面议		
楼 层：	所在楼层1总层次9	装修状况：	一般装修 💰 元
面 积：	50㎡	附 房：	0㎡
产 权：	默认	阁楼：	0
房屋设施：	-水--电--		
周边配套：	来电请说明是在上虞房产网看到的！		
备注说明：	本商铺位于绍兴市上虞区人民中路大通商城对面，地理位置好，人流量大，门面敞亮，内部已装修。有意者请联系看房。		
联 系 方 式			
联 系 人：	家和房产	联系电话：	13757548311 82801886

房 产 信 息 编号：523634			
最后修改：2018-07-19 15:09:09 发布时间：2018-07-16 18:26:54 【投诉此房源】 【贷款计算】			
信息类型：	中介出租	有 效 期：	半年
小区/地段：	人民大道东段7号	区 域：	市中心
户 型：	其它	类 型：	店面商铺
总 价：	¥ 2900元/月 付款方式：面议		
楼 层：	所在楼层1总层次7	装修状况：	一般装修 ¥ 元
面 积：	38㎡	附 房：	0㎡
产 权：	默认	阁楼：	0
房屋设施：	-水--电--		
周边配套：	来电请说明是在上虞房产网看到的！		
备注说明：	阁楼不计面积		
联 系 方 式			
联 系 人：	家和房产	联系电话：	13757548311 82801886

3、广告牌收费收入

本工程共设置 100 个广告牌安放点，根据上虞区近期同类广告收费情况，按首年 8.5 万元/年/个，每隔五年提升 10%计，推广优惠措施同停车位及配套商业，即运营期 20 年的总收益为 19,214.25 万元。

4、充电桩收费收入

本工程共设置 1,000 个充电桩，首年按每个充电桩重复使用时间为 10 小时/天计，2 元/小时（电费成本 1.1 元/小时，设备购置成本摊销及日常维护等 0.6 元/小时，利润 0.3 元/小时），每隔五年提升 10%计，使用率约 80%，推广优惠措施同停车位及配套商业，即运营期 20 年的总收益为 13,201.32 万元。

综上所述，本项目共计停车位置 11,550 个，其中出售 7,650 个，收费或出租 3,900 个，停车位出售 15 万元/个；收取停车费，按时段分别计费。配套商业用房 1.8 万元/平方米出售，出租部分按 70 元/平方米/月考虑。

销售部分停车位及配套商业用房预计分 4 年卖完，年销售比例分别为 25%、25%、25%、25%。

债券存续期及项目运营期内，本项目每年的收入、税费、运营成本 and 净收益情况如下：

项目	项目运营期											
	债券存续期											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
商业配套销售收入	-	-	-	10,012.50	10,012.50	10,012.50	10,012.50	-	-	-	-	-
商业配套出租收入				747.60	1,308.30	1,869.00	1,869.00	1,869.00	2,055.90	2,055.90	2,055.90	2,055.90
停车位销售收入	-	-	-	28,687.50	28,687.50	28,687.50	28,687.50	-	-	-	-	-
停车位收费收入	-	-	-	1,503.22	2,004.29	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,755.90	2,755.90	2,755.90	2,755.90
广告收入	-	-	-	510.00	680.00	850.00	850.00	850.00	935.00	935.00	935.00	935.00
充电桩收入	-	-	-	350.40	467.20	584.00	584.00	584.00	642.40	642.40	642.40	642.40
收入合计	-	-	-	41,811.22	43,159.79	44,508.36	44,508.36	5,808.36	6,389.20	6,389.20	6,389.20	6,389.20
房产税	-	-	-	373.35	535.17	697.00	697.00	697.00	766.70	766.70	766.70	766.70
营业税金及附加	-	-	-	2,106.12	2,180.29	2,254.46	2,254.46	319.46	351.41	351.41	351.41	351.41
税费合计	-	-	-	2,479.47	2,715.46	2,951.46	2,951.46	1,016.46	1,118.11	1,118.11	1,118.11	1,118.11
运营成本	-	-	-	2,323.60	2,377.54	2,431.48	2,431.48	883.48	906.72	906.72	906.72	906.72
净收益	-	-	-	37,008.15	38,066.79	39,125.42	39,125.42	3,908.42	4,364.37	4,364.37	4,364.37	4,364.37

（续上表）

项目	项目运营期	合计
----	-------	----

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
商业配套销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,050.00
商业配套出租收入	2,055.90	2,261.49	2,261.49	2,261.49	2,261.49	2,261.49	2,487.64	2,487.64	2,487.64	2,487.64	2,487.64	41,688.05
停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,750.00
停车位收费收入	2,755.90	3,031.49	3,031.49	3,031.49	3,031.49	3,031.49	3,334.63	3,334.63	3,334.63	3,334.63	3,334.63	56,633.66
广告收入	935.00	1,028.50	1,028.50	1,028.50	1,028.50	1,028.50	1,131.35	1,131.35	1,131.35	1,131.35	1,131.35	19,214.25
充电桩收入	642.40	706.64	706.64	706.64	706.64	706.64	777.30	777.30	777.30	777.30	777.30	13,201.30
收入合计	6,389.20	7,028.12	7,028.12	7,028.12	7,028.12	7,028.12	7,730.93	7,730.93	7,730.93	7,730.93	7,730.93	285,537.34
房产税	766.70	843.37	843.37	843.37	843.37	843.37	927.71	927.71	927.71	927.71	927.71	15,688.42
营业税金及附加	351.41	386.55	386.55	386.55	386.55	386.55	425.20	425.20	425.20	425.20	425.20	14,930.59
税费合计	1,118.11	1,229.92	1,229.92	1,229.92	1,229.92	1,229.92	1,352.91	1,352.91	1,352.91	1,352.91	1,352.91	30,619.01
运营成本	906.72	932.27	932.27	932.27	932.27	932.27	960.39	960.39	960.39	960.39	960.39	24,444.48
净收益	4,364.37	4,865.93	4,865.93	4,865.93	4,865.93	4,865.93	5,417.63	5,417.63	5,417.63	5,417.63	5,417.63	230,473.85

根据上表，本项目运营期内可实现总收入为 28.55 亿元，实现净收益为 23.05 亿元，可覆盖项目总投资；本期债券存续期内，本项目可实现净收益共计 15.72 亿元，足以覆盖用于项目建设部分债券的本息（本期募集资金中 12.00 亿元用于募投项目建设，根据 wind 数据显示，2019 年 1-8 月主体、债项评级均为 AA+ 的 7 年期企业债券发行平均利率约为 5.77%，则预计本期债券利率为 6.00%，本期 7 年债券存续期内还本付息金额合计约为 15.60 亿元）。

本期债券存续期内，如项目净收益对债券本息覆盖不足，发行人将通过以下措施保证债券本息的兑付：

（1）企业自身经营现金流入

2016-2018 年，发行人营业收入分别为 5.04 亿元、16.26 亿元和 16.46 亿元，近三年平均为 12.59 亿元；同期实现经营活动现金流入分别为 9.60 亿元、28.21 亿元和 29.90 亿元。发行人经营状况良好，为本次债券偿付提供最基础的保障。

（2）存量货币资金及其他流动资产变现

截至 2018 年末，发行人货币资金为 33.58 亿元，其中未受限货币资金合计 31.67 亿元，发行人货币资金充足。同时，截至 2018 年末，发行人流动资产合计 272.28 亿元，流动性较好，必要时可通过其中优质资产变现归还债务，为本期债券偿付提供有力保障。

（3）间接融资渠道

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。截至 2018 年末，发行人在金融机构的授信总额为 132.74 亿元，未使用额度 37.63 亿元。发行人良好的信用水平，可有效拓宽公司融资渠道，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（二）项目收益压力测试

为充分测试项目收益能力，在项目运营期内，假设停车位收费、停车位及配套商出租等收费价格不涨价，测试本项目运营期净收益为 21.59 亿元，仍可覆盖项目总投。具体测算如下：

募投项目收益压力测试表

单位：万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	商业配套销售收入	10,012.50	10,012.50	10,012.50	10,012.50	-	-	-	-	-	-
2	商业配套出租收入	747.6	1,308.30	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00
3	停车位销售收入	28,687.50	28,687.50	28,687.50	28,687.50	-	-	-	-	-	-
4	停车位收费收入	1,503.22	2,004.29	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36
5	广告收入	510.00	680.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
6	充电桩收入	350.40	467.20	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
7	总收入	41,811.22	43,159.79	44,508.36	44,508.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36
8	税金及附加	2,479.47	2,715.46	2,951.46	2,951.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46
9	营业成本	2,323.60	2,377.54	2,431.48	2,431.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48
10	净收益	37,008.15	38,066.79	39,125.42	39,125.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42

(续上表)

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
1	商业配套销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,050.00
2	商业配套出租收入	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	35,697.90
3	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,750.00
4	停车位收费收入	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36	2,505.36
5	广告收入	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	16,490.00
6	充电桩收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	11,329.60
7	总收入	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	5,808.36	266,921.49

8	税金及附加	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	1,016.46	27,361.21
9	营业成本	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	883.48	23,699.78
10	净收益	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	3,908.42	215,860.50

五、补充营运资金说明

发行人拟将本次募集资金 8 亿元用于补充公司营运资金。

根据银监会流动资金测算公式，营运资金需求量=上年度销售收入*（1-上年度销售利润率）*（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数。其中，营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）

若发行人未来销售收入年增长率为 10%。根据发行人 2018 年度数据，截至 2018 年末，发行人存货、应收账款和其他应收款账面价值分别为 197.91 亿元、1.39 亿元和 38.92 亿元，对发行人营运资金占用较大，测算出发行人营运资金需求量约为 23.54 亿元。因此，发行人拟将募集资金中的 8 亿元用于补充流动资金具备合理性。

六、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，发行人将在宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行将按照《募集资金账户与

偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行有权拒绝发行人的提款要求。

第二，发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向计划财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由计划财务部审核，经理签批，计划财务部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。计划财务部将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。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况，专项报告同时抄报监事会，报告由计划财务部牵头编制。计划财务部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

第十三条 偿债保障措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,974,449.27 万元，负债合计 1,329,441.72 万元，所有者权益合计 1,645,007.55 万元，资产负债率为 44.70%，资产负债率较低，财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

作为上虞区重点构建的综合性建设与经营主体，发行人核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设等方面。2016-2018 年，发行人营业收入分别为 50,407.35 万元、162,611.47 万元和 164,572.05 万元，近三年平均为 125,863.62 万元，经营情况良好。2016-2018 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 8,509.27 万元、10,559.05 万元和 14,071.49 万元，近三年平均为 11,046.60 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

二、项目收益测算

本期债券募集资金 20 亿元，其中 12 亿元用于“上虞区停车设施建设改造工程”，剩余 8 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计约 15.72 亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下：

（一）上虞区停车设施建设改造工程

单位：万元

年份	债券存续期							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
项目收入	-	-	-	41,811.22	43,159.79	44,508.36	44,508.36	5,808.36
商业配套销售收入	-	-	-	10,012.50	10,012.50	10,012.50	10,012.50	-
商业配套出租收入	-	-	-	747.6	1,308.30	1,869.00	1,869.00	1,869.00
停车位销售收入	-	-	-	28,687.50	28,687.50	28,687.50	28,687.50	-
停车位收费收入	-	-	-	1,503.22	2,004.29	2,505.36	2,505.36	2,505.36
广告收入	-	-	-	510.00	680.00	850.00	850.00	850.00
充电桩收入	-	-	-	350.40	467.20	584.00	584.00	584.00
运营成本及费用	-	-	-	2,323.60	2,377.54	2,431.48	2,431.48	883.48
房产税	-	-	-	373.35	535.17	697.00	697.00	697.00
营业税金及附加	-	-	-	2,106.12	2,180.29	2,254.46	2,254.46	319.46
净收益	-	-	-	37,008.15	38,066.79	39,125.42	39,125.42	3,908.42

三、增信措施

本次债券无信用增进安排。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额20亿元，为7年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发

行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 10 个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划

入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（五）聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法权益，发行人为债券持有人聘请了宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- 7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

（六）债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

- 1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；

- 3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；
- 4、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权人；
- 5、根据法律法规的规定及《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债保障金专户监管人；
- 6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人；
- 7、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；
- 8、决定变更或解聘债权人、募集资金与偿债保障金专项账户监管人或抵押（质押）资产监管人；
- 9、授权债权人代理本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼，债券债权人履行该职责所产生的相关诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；
- 10、授权和决定债权人办理与本次债券有关的事宜；
- 11、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权限。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；
- 2、拟变更债权人；
- 3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；

- 6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；
- 7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
- 8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；
- 10、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
- 13、发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；
- 14、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

（七）地方政府的支持

公司作为上虞区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2016-2018 年，发行人分别获得补贴收入 21,337.40 万元、10,959.78 万元和 24,487.19 万元。

（八）优良的可变现资产

近几年来，在上虞区政府的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。截至 2018 年末，发行人合法拥有的土地资产账面价值

66.43 亿元，该部分土地资产权属明确，主要为出让用地。充足的土地资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

（九）优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在金融机构的授信总额为 132.74 亿元，已使用 95.11 亿元，未使用额度 37.63 亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

（十）本期债券本金的提前偿付条款设置为债券偿付提供了进一步支持

本期债券的还本付息方式设置了本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。提前偿还本金条款的设置，减轻了发行人到期时一次性还本的债务压力，充分保护了投资者利益。本期债券本息偿付时间明确，有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金，降低债券偿付风险。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分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，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

（三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，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。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（五）违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重，核心业务涵盖城市基础设施建设和土地开发管理和保障性住房建设等，是上虞区政府重点培育的大型国有企业。在上虞区城市建设中，如遇到关系百姓民生的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765号）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

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。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与上虞区政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，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、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制改革，

提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（二）有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

截至 2018 年末，发行人有息负债为 1,180,117.78 万元。2019-2022 年到期有息债务总额分别为 33.62 亿元、18.91 亿元、27.65 亿元，发行人存在有息债务余额较大的风险。

发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

（三）经济周期风险与对策

发行人负责上虞区城市基础设施业务，而城市基础设施的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。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，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（四）经营性现金流波动风险与对策

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-34.41 亿元、-15.82 亿元和-0.16 亿元，近三年持续为负且波动较大，若上述情况得不到改善，可能会引起经营活动所产生的现金净流量在短时期内出现较大波动，降低公司财务结构的稳健性。

经营性现金流波动主要系公司业务规模扩大所致，公司经营活动现金流入不足以满足公司经营活动所需资金，故公司寻求融资以满足公司未来业务持续发展的需要。未来在公司新增业务逐步发展并最终产生现金流入的情况下，公司的经营活动现金净流量将逐步增加。

（五）土地出让业务不确定的风险与对策

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近年来国家出台了较多土地行业调控政策，2016 年度和 2017 年度，发行人暂未实现土地出让业务收入。截至 2018 年末，发行人仍有大量的土地开发项目，发行人存在土地出让业务不确定的风险。

发行人将在未来几年内逐步实现土地开发整理收入，未来发行人土地开发整理收入较稳定。同时发行人并将进一步拓宽业务范围，实现营业收入来源的多样化，在一定程度上降低土地开发整理收入受政策对发行人产生的影响。

（六）代建项目政府代建资金支付不及时的风险与对策

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人代建收入为 34,419.46 万元、153.06 万元和 4,054.11 万元，主要为上虞区城市基础设施建设项目。当前发行人仍有大量代建的政府性项目还未到结算，且结算后

政府可能出现相关代建资金支付不及时的情况，发行人存在代建项目政府代建资金支付不及时的风险。

发行人已与上虞区政府相关部门、上虞区财政局签订代建协议，约定根据工程进度每年结算开发成本及相关费用。且发行人是上虞区重点构建的综合性建设与经营主体，发行人将与相关部门积极沟通，努力降低代建项目政府代建资金支付不及时的风险。

（七）对外担保数额较大风险与对策

截至 2018 年末，发行人对外担保金额合计 67.34 亿元，占发行人净资产的比重为 40.94%。

发行人对外担保对象主要为上虞区区域内国有企业，资质较好，不存在违约历史记录，按时支付本息。且发行人为上虞区重点构建的综合性建设与经营主体，市政府将协调相关款项的支付事宜。

（八）募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本期债券募集资金中的 12 亿元将用于上虞区停车设施建设改造工程。本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益共计 15.92 亿元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大、建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，

确保项目建设实际投资控制在预算内。同时，发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，最大程度保证项目顺利建设并实现预期收益。

（九）涉及房地产行业项目的风险与对策

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人房屋销售收入分别为 5,297.52 万元、150,445.18 万元和 87,022.59 万元，分别占当期营业收入的 10.51%、92.52%和 52.88%，波动较大。国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，未来，国家宏观政策仍有可能出现变更或调整。房地产行业开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。

发行人未来将积极关注并适应宏观政策的变化，保证相关业务建设进度，在项目的地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面及时了解并应对消费者需求的变化，避免造成销售不畅、回款缓慢带来的销售压力和销售风险。

（十）发行人部分子公司盈利能力较弱风险与对策

2018 年度，发行人部分纳入合并范围的下属子公司净利润为负值，盈利能力较弱，对发行人整体盈利能力存在消极影响。发行人存在部分子公司盈利能力较弱的风险。

发行人将统筹管理，加大对下属子公司的支持，增强子公司盈利能力。

（十一）发行人股权划转及子公司划转风险与对策

发行人最终实际控制人为上虞区国资委，发行人及子公司股权归属受上虞区国资委影响。目前发行人承担上虞区国有资产、业务运营的重任，是上虞区重点打造的国有企业。未来，随着上虞区发展战略的变化，存在着发行人及子公司股权被划转的风险。

发行人是上虞区重要的国有资产运营主体，承担了上虞区区域内重要的建设任务，上虞区政府将重点打造发行人重要国有企业的地位。未来发行人资产将不断壮大，业务将不断丰富。

（十二）主营业务收入结构波动较大的风险与对策

发行人收入的主要来源为土地开发收入、代建收入、房屋销售收入。2016-2018 年度，发行人土地开发收入分别为 0 万元、0 万元和 52,926.41 万元，分别占当年营业收入的 0%、0%和 32.16%。2016 和 2017 年度，发行人未实现土地出让收入。2016-2018 年度，发行人代建收入分别为 34,419.46 万元、153.06 万元和 4,054.11 万元，分别占当年营业收入的 68.28%、0.10%和 2.38%。2017 年实现代建收入较少，原因系代建项目建设周期较长，项目完工后需竣工审计才进入决算支付期，因此资金回笼期也较长，2017 年只有零星项目结算收入。2016-2018 年度，发行人房屋销售收入分别为 5,297.52 万元、150,445.18 万元和 87,022.59 万元，分别占当期营业收入的 10.51%、92.52%和 52.88%。发行人近三年收入来源、渠道变化较大，存在收入结构波动较大的风险。

未来随着发行人负责建设的城市基础设施建设、土地开发整理项目和房屋销售业务陆续推进，发行人将实现规模可观的代建收入、土地开发收入和房屋销售收入，盈利能力将不断增强。

（十三）政府补贴不确定风险与对策

2016-2018 年度，发行人分别获得补贴收入 2.13 亿元、1.10 亿元和 2.45 亿元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。

发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务在全市的不开展，将减轻发行人对政府补贴的依赖，降低政府补助不确定的风险。

（十四）主营业务资金回笼周期较长的风险与对策

当前发行人代建的部分政府性项目还未到结算阶段，结算后政府可能出现相关代建资金支付不及时的情况，发行人存在代建项目政府代建资金支付不及时的风险。

发行人是上虞区重点构建的综合性建设与经营主体，发行人将于相关部门积极沟通，努力降低代建项目政府代建资金支付不及时的风险。

（十五）未缴纳土地出让金的风险与对策

截至 2018 年末，发行人存货科目中土地资产共 46 块，总面积 116.28 万平方米，均评估入账，总价值 66.43 亿元，均未缴纳土地出让金。因此，存在未来补交土地出让金或土地被政府收回的风险。

鉴于发行人在上虞区的重要地位与承担的重要建设任务，上虞区政府将对发行人可持续性发展给予支持，降低未缴纳土地出让金的土地资产的风险。

（十六）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

截至 2018 年末,发行人其他应收款合计 389,167.96 万元,占 2018 年末总资产的比例为 13.08%, 占比较大, 主要系与其他公司见的日常经营性往来款以及与部分政府单位间的非经营性往来款。如发行人未来无法收回上述款项, 将对其生产经营和偿债能力产生不利影响。

发行人已制定并严格执行公司资金审批及应收款管理制度, 经批准的各项应收、预付款项, 需由经办人员在限期内负责收回。并由专门部门对应收款项和预付款项进行定期清理, 按时提请有关部门催收。同时, 发行人未来也将不断完善上述制度, 确保公司资金的安全使用和及时收回。

三、政策风险

(一) 产业政策风险与对策

发行人作为上虞区城市基础设施的重要主体, 受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段, 国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动, 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。

针对未来政策变动风险, 发行人将与主管部门保持密切的联系, 加强政策信息的收集与研究, 及时了解和判断政策的变化, 以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略, 对可能产生的政策风险予以充分考虑, 并在现有政策条件下加强综合经营管理能力, 加快企业的市场化进程, 提高企业整体运营效率, 增加自身的积累, 提升公司的可持续发展能力, 尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

(二) 经济周期风险与对策

发行人负责上虞区城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。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，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+级，本期债券债项信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

新世纪肯定了上虞区的经济环境、公司作为上虞区级平台的重要地位、发行人的资产实力以及本期债券担保增信；同时新世纪也关注到发行人房地产业务风险、债务偿付压力较大等情况。

一、优势

（一）区域发展环境较好。绍兴市上虞区地处杭州湾经济圈，区域经济发展水平较高，近年来地方经济实力稳步增长，发展基础良好。

（二）业务地位突出。上虞城建是绍兴市上虞区国资委所属国有独资公司，主要承担上虞区城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设职能，能够持续获得上虞区政府在资金拨付、资产注入、政府补贴和业务特许经营等方面较大力度的支持。

（三）资本实力大幅增强。2017 年，上虞城建获得 7,000 万元股东资本金注入；2018 年，上虞政府向公司划拨高铁新城公司等股权、砂石苗木等资源性资产，向公司进行财政拨款，公司资本实力实现大幅提升。

二、关注

（一）房地产业务风险。上虞城建保障房等房地产项目开发及资金回收周期相对较长，在建城中村改造项目投资需求大。公司作为项

目贷款主体，近年来应收项目承做主体款项大幅增加，面临一定的资金回收风险。

（二）债务偿付压力较大。近年来，上虞城建刚性债务规模整体维持在较高水平，后续公司尚有较大规模的投资性建设支出需求，存在较大的资金压力，公司债务偿付压力较大。

（三）或有债务风险。近年来，上虞城建维持较大的对外担保规模，存在一定的担保代偿风险。

（四）业务管理风险。近年来，随着上虞城建获得较多经营性资产划入以及特许经营权，公司业务类型增加，目前已涉及环卫、停车收费管理、市政施工材料检测、废土处置等领域，对公司的业务管控能力提出一定挑战。

三、发行人银行授信情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司的授信总额为 132.74 亿元，已使用 95.11 亿元，未使用额度 37.63 亿元。

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与建设银行、交通银行、兴业银行、民生银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。

根据发行人征信报告，发行人存在 4 笔欠息情况均已结清，具体情况说明如下：

（1）发行人于 2012 年 3 月在中国银行上虞支行发生一笔欠息，金额为 2,085.12 元，经银行说明，系扣息系统未及时扣息所致，非发行人恶意欠息，发行人已及时归还。

(2) 发行人于 2014 年 3 月在中国农业银行上虞支行发生一笔小额欠息，经银行说明，系因操作人员失误导致当月项目贷款扣息金额不足，非发行人恶意欠息，发行人已及时归还。

(3) 发行人于 2012 年 10 月在浙江上虞农村商业银行发生一笔欠息，金额为 186,373.74 元，经银行说明，系遇周末公司存入款项无法及时到账所致，非发行人恶意欠息，发行人已及时归还。

(4) 发行人于 2008 年 4 月 21 日在中国光大银行杭州高新支行有一笔 0 元欠息记录，并在当天结清。

根据本次债券募投项目“上虞区停车设施建设改造工程”的项目单位绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司的征信报告，城乡生态环保公司存在 1 笔欠息情况已结清，具体情况说明如下：

城乡生态环保公司于 2014 年 7 月在中国农业银行浙江省分行发生一笔欠息，金额为 60,403.08 元，经银行说明，系因操作人员失误导致当月贷款扣息金额不足出现欠息，非公司恶意欠息，公司已及时归还。

综上，截至本募集说明书出具日，发行人及城乡生态环保公司均未涉及实质性违约。

截至 2019 年 9 月 4 日，发行人及城乡生态环保公司均未在全国信用信息共享平台中被纳入失信黑名单。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江左右律师事务所已出具法律意见书。
发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；

七、发行人的关联交易情况已经在本法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十一、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十二、发行人募集资金的运用合法合规；

十三、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十四、发行人《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十五、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十六、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

浙江左右律师事务所及经办律师保证由浙江左右律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江左右律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十七条 其他应说明的事项

一、**流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，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。

二、**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金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- （三）华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）³出具的发行人 2016 年、2017 年和 2018 年审计报告；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江左右律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

- （一）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：

1、发行人：绍兴市上虞城市建设集团有限公司

³ 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月 30 日更名为“容诚会计师事务所（特殊普通合伙）”，原由华普天健出具的审计报告视为容诚会所出具且继续有效。

联系人：干诗意

联系地址：浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室

联系电话：0575-82363520

传真：0575-82004000

邮政编码：312300

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）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、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本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。

附表一：2020 年第一期绍兴市上虞城市建设集团有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	纪远亮	010-88005083

附表二：发行人 2016-2018 年末合并资产负债表

单位：元

资产	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,358,158,875.79	1,795,082,945.72	1,157,435,138.35
应收票据及应收账款	138,627,339.86	10,697,342.84	19,814,584.76
预付款项	3,767,399.83	1,765,808.25	5,483,208.77
其他应收款	3,891,679,596.81	4,092,325,944.38	8,479,272,279.72
存货	19,790,587,603.53	18,275,574,864.63	14,991,409,946.50
其他流动资产	44,973,717.21	29,878,442.61	4,090,517.05
流动资产合计	27,227,794,533.03	24,205,325,348.43	24,657,505,675.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	109,650,000.00	-	-
长期股权投资	110,451,900.66	100,061,138.19	135,941,371.78
投资性房地产	656,569,182.65	395,023,752.25	170,367,967.39
固定资产	191,038,769.26	190,467,326.61	180,332,269.45
在建工程	29,475,805.83	14,217,324.87	8,171,610.95
无形资产	1,419,512,486.79	579,119,139.07	593,045,505.20
非流动资产合计	2,516,698,145.19	1,278,888,680.99	1,087,858,724.77
资产总计	29,744,492,678.22	25,484,214,029.42	25,745,364,399.92

发行人 2016-2018 年末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	478,000,000.00	168,000,000.00	100,000,000.00
应付票据及应付账款	386,962,542.27	462,004,027.09	81,125,878.07
预收款项	24,847,149.92	16,745,529.30	22,602,889.24
应付职工薪酬	5,264,643.08	4,656,304.49	1,207,756.09
应交税费	13,293,368.90	77,324,855.50	5,091,997.60
其他应付款	1,002,527,061.82	386,932,291.18	5,727,155,852.74
一年内到期的非流动负债	2,846,388,000.00	1,141,296,000.00	952,000,000.00
流动负债合计	4,757,282,765.99	2,256,959,007.56	6,889,184,373.74
非流动负债：			
长期借款	5,272,254,000.00	9,580,494,000.00	7,090,960,000.00
应付债券	2,427,385,755.96	1,070,620,113.10	1,428,002,470.24
长期应付款	837,494,637.00	2,118,704,416.24	640,693,300.00
非流动负债合计	8,537,134,392.96	12,769,818,529.34	9,159,655,770.24
负债合计	13,294,417,158.95	15,026,777,536.90	16,048,840,143.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	170,000,000.00	170,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	12,926,237,971.25	8,146,684,341.81	7,531,753,222.80
盈余公积	68,619,315.73	61,360,124.55	52,228,171.95
未分配利润	973,439,996.39	839,984,260.65	772,884,589.75
归属于母公司所有者权益合计	14,138,297,283.37	9,218,028,727.01	8,456,865,984.50
少数股东权益	2,311,778,235.90	1,239,407,765.51	1,239,658,271.44
所有者权益合计	16,450,075,519.27	10,457,436,492.52	9,696,524,255.94
负债和所有者权益总计	29,744,492,678.22	25,484,214,029.42	25,745,364,399.92

附表三：发行人 2016-2018 年合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	1,645,720,480.14	1,626,114,725.09	504,073,490.59
其中：营业收入	1,645,720,480.14	1,626,114,725.09	504,073,490.59
二、营业总成本	1,704,272,155.39	1,619,373,291.57	630,781,594.22
其中：营业成本	1,609,400,891.63	1,510,583,688.55	470,875,335.39
税金及附加	11,731,586.95	17,278,207.65	6,340,076.14
销售费用	137,236.07	509,184.61	655,836.02
管理费用	85,920,102.41	73,826,778.54	43,957,244.26
财务费用	-2,922,646.22	17,292,838.09	109,358,548.98
资产减值损失	4,984.55	-117,405.87	-405,446.56
投资收益（损失以“-”号填列）	5,890,762.47	61,138.19	-2,786,955.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,890,762.47	61,138.19	-2,835,970.87
其他收益（损失以“-”号填列）	244,871,933.35	109,597,822.38	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5,058.40	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	192,205,962.17	116,400,394.09	-129,495,058.90
加：营业外收入	1,147,039.26	1,022,258.81	213,438,887.28
减：营业外支出	168,564.39	428,536.08	232,288.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	193,184,437.04	116,994,116.82	83,711,540.12
减：所得税费用	6,582,039.74	11,654,090.96	1,467,814.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	186,602,397.30	105,340,025.86	82,243,725.19
归属于母公司所有者的净利润	140,714,926.91	105,590,531.79	85,092,677.33
少数股东损益	45,887,470.39	-250,505.93	-2,848,952.14
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属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	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

其他	-	-	-
七、综合收益总额	186,602,397.30	105,340,025.86	82,243,725.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	140,714,926.91	105,590,531.79	85,092,677.33
归属于少数股东的综合收益总额	45,887,470.39	-250,505.93	-2,848,952.14

附表四：发行人 2016-2018 年合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	1,632,452,438.73	1,713,755,662.46	520,461,051.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,357,514,711.97	1,106,757,881.86	439,502,281.46
经营活动现金流入小计	2,989,967,150.70	2,820,513,544.32	959,963,332.57
购买商品、接受劳务支付的现金	2,428,127,623.01	3,076,501,832.31	1,288,742,472.14
支付给职工以及为职工支付的现金	75,157,375.41	42,085,175.40	14,828,585.73
支付的各项税费	136,731,272.50	44,155,013.87	20,421,586.51
支付其他与经营活动有关的现金	366,049,174.28	1,240,072,631.66	3,076,828,041.53
经营活动现金流出小计	3,006,065,445.20	4,402,814,653.24	4,400,820,685.91
经营活动产生的现金流量净额	-16,098,294.50	-1,582,301,108.92	-3,440,857,353.34
二、投资活动产生的现金流量：			
回收投资收到的现金	-	-	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	49,015.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,289,605.68	-	-
投资活动现金流入小计	14,289,905.68	-	5,049,015.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,849,028.71	37,573,383.75	30,532,657.96
投资支付的现金	114,150,000.00	100,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	150,999,028.71	137,573,383.75	30,532,657.96
投资活动产生的现金流量净额	-136,709,123.03	-137,573,383.75	-25,483,642.34
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金		70,000,000.00	-
取得借款收到的现金	2,510,000,000.00	3,232,150,000.00	6,062,169,200.00
发行债券收到的现金	1,714,148,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	315,631,221.17	979,290,395.00	3,000,759,202.00
筹资活动现金流入小计	4,539,779,221.17	4,281,440,395.00	9,062,928,402.00
偿还债务支付的现金	2,126,248,000.00	1,676,500,000.00	1,797,412,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	672,747,873.57	550,316,954.93	528,966,412.29
支付其他与筹资活动有关的现金	15,972,946.00	24,900,000.00	3,180,620,000.00
筹资活动现金流出小计	2,814,968,819.57	2,251,716,954.93	5,506,998,412.29
筹资活动产生的现金流量净额	1,724,810,401.60	2,029,723,440.07	3,555,929,989.71
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	1,572,002,984.07	309,848,947.40	89,588,994.03
加：期初现金及现金等价物余额	1,595,182,945.72	1,285,333,998.32	872,946,144.32
六、期末现金及现金等价物余额	3,167,185,929.79	1,595,182,945.72	962,535,138.35