

2021 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
注册金额:	20 亿元
本期发行金额:	本期债券计划发行额为 10 亿元, 其中基础发行额为 8 亿元, 弹性配售额为 2 亿元
发行期限:	7 年期
发行人主体评级:	AA+
本期债券信用评级:	AA+
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本期债券担保情况:	本期债券无担保
主承销商:	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
债权代理人:	宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行

牵头主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



中信建投证券
CHINA SECURITIES

2021 年 6 月 3 日

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务。企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人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及其摘要中财务报告真实、完整。

四、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期

债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

五、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

六、律师事务所及律师声明

浙江左右律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要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。

七、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注

册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

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》、《2021 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资金使用和偿债资金专项账户监管协议》及其补充协议、《2021 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资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 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“21 上虞停车场债 01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行总额为 10 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 2 亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发

行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为 10 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 2 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额（8 亿元），未达到当期计划发行规模的（10 亿元），不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

（四）债券期限和还本安排：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。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。

（五）债券利率：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，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。

（六）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，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行。

（七）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）。

（八）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+。

（九）债券担保：本期债券无担保。

十、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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

释 义.....	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 风险提示及说明	10
第三条 发行条款	20
第四条 募集资金用途	24
第五条 认购与托管	52
第六条 债券发行网点	54
第七条 认购人承诺	55
第八条 发行人基本情况	57
第九条 发行人财务情况	122
第十条 信用评级	167
第十一条 法律意见	171
第十二条 税项	173
第十三条 信息披露安排	175
第十四条 投资者保护措施	179
第十五条 债权代理人	190
第十六条 其他应说明的事项	194
第十七条 本次债券发行的有关机构	195
第十八条 备查文件	201
第十九条 发行人、中介机构及相关人员声明	203

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 2021 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《2019 年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：指本期债券的监管银行。

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《2021 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《2021 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资金使用和偿债资金专项账户监管协议》及其补充协议。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021 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资金账户监管协议》。

《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 风险提示及说明

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。发行人将在浙江上虞农村商业银行股份有限公司、绍兴银行股份有限公司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 2020 年末，发行人有息负债为 1,150,363.50 万元，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

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-0.16 亿元、15.84 亿元和-2.52 亿元，近三年波动较大，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。截至 2020 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

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人代建收入为 4,054.11 万元、0.00 万元和 39,016.31 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 2020 年末，发行人对外担保金额合计 854,800.00 万元，占发行人净资产的比重为 50.36%。

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

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人房屋销售收入分别为 87,022.59 万元、69,778.79 万元和 23,931.35 万元，分别占当期营业收入

的 52.88%、33.09%和 10.10%，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

2020 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。2018-2020 年度，发行人土地开发收入分别为 52,926.41 万元、27,357.05 万元和 51,589.44 万元，分别占当年营业收入的 32.16%、12.97%和 21.77%。2018-2020 年度，发行人代建收入为 4,054.11 万元、0.00 万元和 39,016.31 万元，分别占当年营业收入的 2.46%、0.00%和 16.46%。2018 年及 2019 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。2018-2020 年度，发行人房屋销售收入分别为 87,022.59 万元、69,778.79 万元和 23,931.35 万元，分别占当期营业收入的 52.88%、33.09%和 10.10%。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

2018-2020 年度，发行人分别获得补贴收入 2.45 亿元、3.17 亿元和 0.76 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）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

截至 2020 年末，发行人其他应收款合计 130,053.56 万元，占 2020 年末总资产的比例为 4.29%，主要系与其他公司间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

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程的投资规模大，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。

第三条 发行条款

一、**发行人：**绍兴市上虞城市建设集团有限公司。

二、**本期债券名称：**2021 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“21 上虞停车场债 01”）。

三、**核准批复文号：**发改企业债券〔2019〕185 号

四、**发行总额：**本期债券计划发行总额为 10 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 2 亿元。

五、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为 10 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 2 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（一）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

（二）申购总量已达到基础发行额（8 亿元），未达到当期计划发行规模的（10 亿元），不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

（三）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行

配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 8 亿元进行配售。

六、债券期限和还本安排：债券期限和还本安排：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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

七、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。

八、债券利率：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，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。

九、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。

十、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，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。

十一、托管方式：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，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、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）。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为 4 个工作日，自发行首日起至 2021 年 6 月 28 日。

十四、簿记建档人：本期债券的簿记建档人为国信证券股份有限公司。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 6 月 22 日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 6 月 23 日。

十七、起息日：本期债券存续期内每年的 6 月 28 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 6 月 28 日至 2028 年 6 月 27 日。

十九、付息日：本期债券存续期内每年的 6 月 28 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）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 6 月 28 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）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、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。

二十四、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+。

二十五、债券担保：本期债券无担保。

二十六、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。

二十七、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。

二十八、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 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。

2019 年 12 月，国家发展和改革委员会出具发改企业债券〔2019〕185 号文件批准本次债券的公开发行。2020 年 4 月 17 日，发行人发行了“20 上虞停车场债 01”，发行金额 10 亿元，期限 7 年期，票面利率 3.89%，系本次批文项下的首期发行。“20 上虞停车场债 01”募集资金用途为 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。截至本募集说明书出具日，“20 上虞停车场债 01”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。截至目前，发行人已按时偿还“20 上虞停车场债 01”2020 年度应付利息，偿还兑付事项处于正常状态。

本次债券分期发行，本期债券基础发行额为人民币 8 亿元，弹性配售额为人民币 2 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 8 亿元，其中 4.8 亿元拟用于“上虞区停车设施建设改造工程”，3.2 亿元拟用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，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	募集资金用途	项目单位	拥有项目	项目总投资	拟使用债券	资金使用比
---	--------	------	------	-------	-------	-------

号			单位股权	额（万元）	资金（万元）	例
1	上虞区停车设施建设工程	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

上虞区停车设施建设工程项目已于 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工程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

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，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

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 45%。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:	24m²	附 房:	0m²
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：	金海湾青春路	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：

单位：万元

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

2018-2020 年，发行人营业收入分别为 16.46 亿元、21.08 亿元和 23.70 亿元，近三年平均为 20.41 亿元；同期实现经营活动现金流入分别为 29.90 亿元、60.54 亿元和 40.99 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 2020 年末，发行人货币资金为 20.02 亿元，其中未受限货币资金合计 19.99 亿元，发行人货币资金充足。同时，截至 2020 年末，发行人流动资产合计 264.30 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 2020 年末，发行人在金融机构的授信总额为 167.57 亿元，未使用额度 86.49 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、停车位及配套商业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

随着公司业务不断扩张，在建项目及拟建项目的不断开展以及近年来有息债务的逐渐到期，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本次债券募集资金中的 8 亿元将用于补充营运资金，占本次债券募集资金总额 40%。此举将有利于降低公司财务费用，调整发行人债务结构、缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

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，发行人将在浙江上虞农村商业银行股份有限公司开立本期债券募集资金账户与偿债资金专户、在绍兴银行股份有限公司上虞支行开立本期债券募集资金账户。根据发行人与浙江上虞农村商业银行股份有限公司签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及补充协议、与绍兴银行股份有限公司上虞支行签订的《募集资金账户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于上述募集资金使用专项账户中，上述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。浙江上虞农村商业银行股份有限公司和绍兴银行股份有限公司上虞支行将按照《募集资金账户与偿债资金专

户监管协议》及补充协议、《募集资金账户监管协议》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，浙江上虞农村商业银行股份有限公司和绍兴银行股份有限公司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 usage 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 usage 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 usage 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。

第五条 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、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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。

第六条 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。

第七条 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、对于本期债券的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，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

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

成立日期：2002 年 5 月 28 日

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：10.00 亿元

实缴资本：1.70 亿元

统一社会信用代码：913306047392399337

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 2020 年末，发行人资产总计 3,031,547.91 万元，负债合计 1,334,134.99 万元，所有者权益合计 1,697,412.91 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 236,984.00 万元，归属于母公司所有者的净利润 14,161.35 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%。

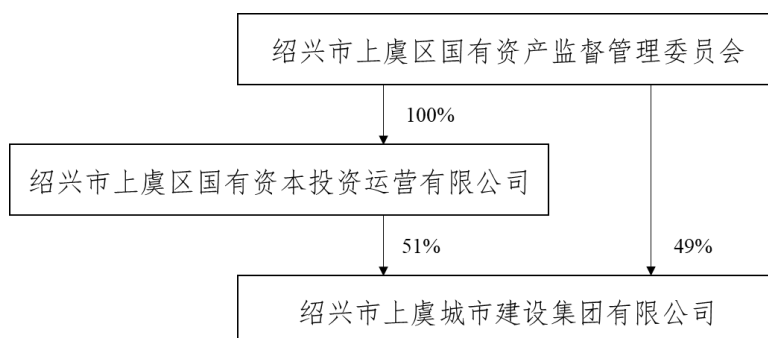
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

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、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 64 家，详细情况如下：

序号	子公司名称	持股比例（%）	
		直接	间接
1	绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司	100.00	-
2	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	100.00	-
3	绍兴市上虞海纳置业有限公司	100.00	-
4	绍兴市上虞鸿雁建设开发有限公司	50.00	50.00
5	绍兴市上虞建设劳动事务代理有限公司	100.00	-
6	绍兴市上虞乐居物业服务有限公司	100.00	-
7	绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司	100.00	-
8	绍兴市上虞城市建设项目管理有限公司	100.00	-
9	绍兴市上虞环境卫生管理集团有限公司	100.00	-

10	绍兴市上虞环卫设备维修服务有限公司	-	100.00
11	绍兴市上虞环卫集团虞西环卫管理有限公司	-	100.00
12	绍兴市上虞固废处理服务有限公司	-	100.00
13	绍兴市上虞固废清运服务有限公司	-	100.00
14	绍兴市上虞环卫集团城区环卫管理有限公司	-	100.00
15	绍兴市上虞区娥江建筑渣土处置有限公司	-	100.00
16	绍兴市上虞区路灯管理有限公司	100.00	-
17	绍兴市上虞亮化工程投资管理有限公司	100.00	-
18	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	100.00	-
19	绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司	100.00	-
20	绍兴市上虞市政公用工程质量检测有限公司	100.00	-
21	上虞城建香港有限公司	100.00	-
22	绍兴市上虞园林市政集团有限公司	100.00	-
23	绍兴市上虞绿鑫贸易有限公司	-	100.00
24	绍兴市上虞绿能环保新材料有限公司	-	60.00
25	绍兴市上虞市政建设工程有限公司	-	100.00
26	绍兴市上虞园林绿化工程建设有限公司	-	100.00
27	绍兴市上虞市政养护有限公司	-	100.00
28	绍兴市上虞园林养护有限公司	-	100.00
29	绍兴大通控股集团有限公司	51.04	-
30	绍兴大通农副产品批发市场有限公司	-	100.00
31	绍兴大通电子商务有限公司	-	50.00
32	绍兴大通文化传媒有限公司	-	51.00
33	绍兴市上虞大通农场有限公司	-	51.00
34	绍兴市上虞虞通农业科技有限公司	-	60.00
35	绍兴大通超市有限公司	-	100.00
36	绍兴市上虞区虞盛物业管理有限公司	-	100.00
37	绍兴市上虞区虞通房地产开发有限公司	-	100.00
38	绍兴大通商城股份有限公司	-	76.64
39	绍兴上虞大通商城企业管理有限公司	-	95.00
40	绍兴上虞大通舜阳投资有限公司	-	57.15
41	绍兴市上虞屹滨商贸有限公司	-	100.00

42	绍兴上虞大通滨江农贸市场管理有限公司	-	100.00
43	绍兴上虞大通滨海商城有限公司	-	55.00
44	绍兴上虞大通滨江商城有限公司	-	100.00
45	绍兴市上虞区茶叶有限责任公司	-	59.75
46	绍兴上虞大通市场发展有限公司	-	100.00
47	绍兴市上虞区邻里中心资产管理有限公司	-	100.00
48	绍兴市上虞区物资再生利用有限公司	-	65.00
49	绍兴上虞大通二手车交易市场有限公司	-	80.00
50	绍兴市上虞区农业生产资料有限责任公司	-	66.62
51	绍兴上虞润农化工有限公司	-	51.00
52	绍兴上虞健民家禽屠宰有限公司	-	100.00
53	绍兴市上虞区东海燃气有限责任公司	-	50.00
54	绍兴市上虞区东关液化气有限公司	-	65.00
55	绍兴市上虞区中石化大通油气站建设发展有限公司	-	50.00
56	小金县金舜农产品有限公司	-	100.00
57	舟山虞通石油化工有限公司	-	100.00
58	绍兴上虞大通养老有限公司	-	100.00
59	绍兴上虞大通乡村旅游有限公司	-	100.00
60	绍兴市丰保农资有限公司	-	100.00
61	绍兴上虞大通丁赞农业发展有限公司	-	55.00
62	绍兴市上虞社区服务中心管理有限公司	-	100.00
63	绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司	-	100.00
64	绍兴市上虞环集再生资源利用有限公司	-	100.00

注：发行人对绍兴市上虞区东海燃气有限责任公司、绍兴市上虞区中石化大通油气站建设发展有限公司持股比例 50%，签订了一致行动人协议，故发行人具有实质控制权，因此作为子公司纳入合并。

发行人主要子公司具体情况如下：

1、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 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 314,608.06 万元，净资产为 207,852.86 万元；2020 年度，公司实现营业收入 900.85 万元，净利润 62.36 万元。

2、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 10,000.00 万元，经营范围为一般项目：土地整治服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；城中村改造、建设（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 856,315.87 万元，净资产为 408,127.86 万元；2020 年度，公司实现营业收入 66,995.25 万元，净利润 6,419.10 万元。

3、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 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 62,423.85 万元，净资产为 43,727.49 万元；2020 年度，公司实现营业收入 13,626.06 万元，净利润 2,050.94 万元。

4、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 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 266,131.54 万元，净资产为 141,815.13 万元；2020 年度，公司实现营业收入 6,876.76 万元，净利润 103.51 万元。

5、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 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 232,789.71 万元，净资产为 70,619.77 万元；2020 年度，公司未实现营业收入，未实现净利润。

6、绍兴大通控股集团有限公司

绍兴大通控股集团有限公司成立于 1992 年 5 月 27 日，注册资本 24,100.00 万元，经营范围为：百货、针纺织品、五金交电、日用杂货、工艺品、农副产品、农业生产资料（除危险化学品和易制毒品）、建筑材料、金属材料、纺织原料、摩托车批发、零售。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 164,173.53 万元，净资产为合计 26,895.11 万元；2020 年度，实现营业收入 73,532.65 万元，净利润-2,877.02 万元。

（二）主要参股公司情况

截至 2020 年末，发行人主要参股公司 11 家，具体情况如下：

合营企业或联营企业名称	持股比例（%）	
	直接	间接
合营企业		
绍兴市上虞区东海联营大通加油站	-	50.00
联营企业		
绍兴上虞大通资产经营有限公司	-	42.26
绍兴市上虞曹娥江上花海开发建设有限公司	-	45.45
绍兴市上虞区超惠商贸有限公司	-	39.00
绍兴市上虞区亿家房地产开发有限公司	-	40.00
绍兴大通购物中心有限公司	-	32.91
绍兴市上虞曹娥江农产品有限公司	-	40.00
绍兴上虞恒泰二手车评估有限公司	-	40.00
绍兴市上虞区惠多利农资有限公司	-	30.00
绍兴大通范师傅绿色食品有限公司	-	35.00
绍兴虞忆文化创意有限公司	-	45.45

发行人重要参股公司情况如下：

1、绍兴上虞大通资产经营有限公司

绍兴上虞大通资产经营有限公司成立于 2011 年 12 月，注册资本 3,100.00 万元，绍兴市上虞城市建设集团有限公司持有其 42.26% 股份，经营范围为：资产经营管理服务；物业管理服务；房屋设备租赁服务；企业管理咨询服务；提供商品交易信息咨询服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，绍兴上虞大通资产经营有限公司总资产为 7,919.04 万元，净资产为 7,216.14 万元；2020 年度，公司实现营业收入 522.72 万元，净利润 442.64 万元。

2、绍兴市上虞区亿家房地产开发有限公司

绍兴市上虞区亿家房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月，注册资本 1,000.00 万元，绍兴市上虞城市建设集团有限公司持有其 40.00% 的股份，经营范围为：房地产开发、销售、房屋租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，绍兴市上虞区亿家房地产开发有限公司总资产为 2,685.10 万元，净资产为 836.10 万元；2020 年度，公司实现营业收入 0 万元，净利润-30.01 万元。

3、绍兴大通购物中心有限公司

绍兴大通购物中心有限公司成立于 2006 年 9 月，注册资本 5,000.09 万元，绍兴市上虞城市建设集团有限公司持有其 32.91% 的股份，经营范围为：批发兼零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；餐饮服务；音像制品零售；处方药与非处方药：中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品零售；卷烟、雪茄烟零售；货运：普通货物运输；书报刊零售；第二类增值电信业务中的信息服务业务（限互联网信息服务

服务业务) (不包含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视节目和电子公告等信息服务) (凭有效食品经营许可证、公共场所卫生许可证、出版物经营许可证、道路运输经营许可证、药品经营许可证、烟草专卖许可证、电信业务经营许可证经营); 房地产开发、销售 (限分公司经营)。食用农产品收购, 初级食用农产品、百货、针纺织品、鞋、工艺美术品、服装、劳保用品、化妆品、金银饰品、钟表、眼镜、箱包、体育用品、办公用品、家俱、乐器、电脑、电器、电子产品、摩托车、五金交电、汽车配件、金属材料、建筑材料、化工产品 (除危险化学品和易制毒品外)、农业生产资料 (除危险品) 销售; 家俱制造; 生活用品、工业用品, 建筑装潢服务; 打字, 复印, 家用电器安装与维修; 房屋租赁, 物业管理服务 (限分公司经营)、软件销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年 12 月 31 日, 绍兴大通购物中心有限公司总资产为 80,324.81 万元, 净资产为 9,341.56 万元; 2020 年度, 公司实现营业收入 60,178.19 万元, 净利润 726.68 万元。

五、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行为, 维护公司、股东和债权人的合法权益, 根据《公司法》和有关法律、法规规定, 结合公司的实际情况, 发行人已建立了规范化公司治理结构, 依法设立了股东会、党组织、董事会、监事会和总经理。

公司经上虞人民政府批准设立，在绍兴市上虞区市场监督管理局注册登记。公司为有限责任公司，实行独立核算、自主经营、自负盈亏。

1、股东会

根据《公司章程》，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是发行人的股东，其中绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持股 51%，为发行人的控股股东，绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会持股 49%。

公司设立股东会，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换董事、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的方案；
- (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、党组织

公司设立党组织，开展党的活动，行使下列职权：

(1) 保证党和国家方针政策、重大部署在公司贯彻执行；

(2) 负责公司重大问题决策，支持董事会、监事会和经理层依法履行职责；

(3) 加强党组织自身建设，领导公司思想政治工作和工会、共青团等组织，支持职工代表大会开展工作；

(4) 听取进入董事会、经理层的党组织成员和党员落实党委决定的情况报告，对未执行党组织决定的党员提出处罚意见；

(5) 其他需要党组织研究决定的重大问题。

3、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，由股东会选举产生；职工董事一名，由职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长一名，按区管领导干部管理有关规定任免，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1) 召集和主持有关会议，并向出股东报告工作；

(2) 执行股东决议；

(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) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定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、特大自然灾害等紧急情况下，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，并在事后向股东报告。

4、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，由股东会选举产生；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，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届三年，任期届满，经选举可连任。

监事会对股东负责，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、公司章程或者股东决定的董事、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) 向股东提出提案；

(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。

5、总经理

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，组织实施股东决定；

(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股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

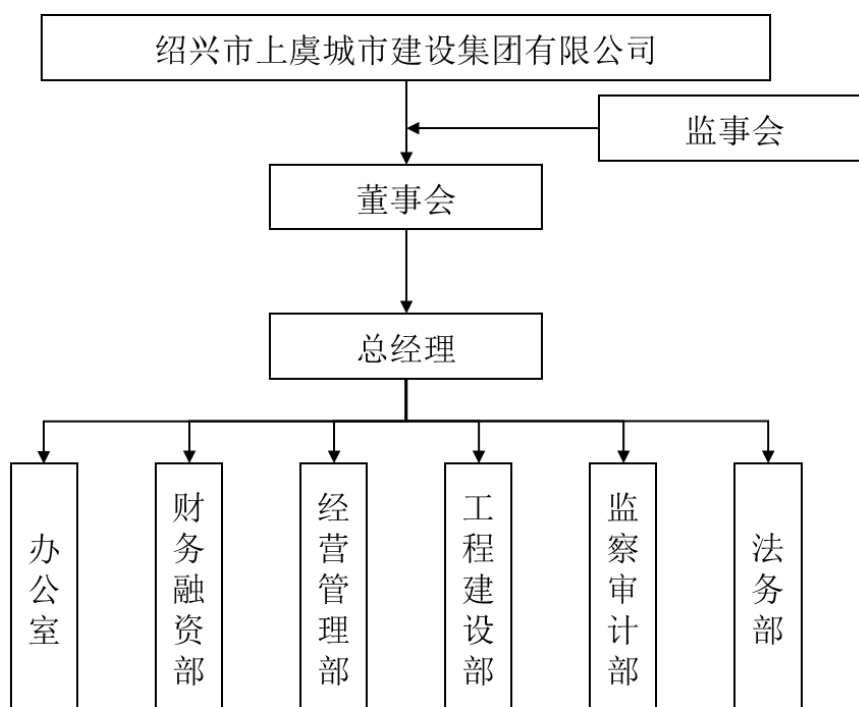
(8) 股东授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了董事会、监事会、经理层等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明

确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。公司建立了包括财务制度在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，总经理能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运作。公司本部共设职能部门 6 个，分别为：办公室、财务融资部、经营管理部、工程建设部、监察审计部和法务部。

发行人的组织机构图如下所示：



1、办公室

(1) 负责集团公司行政和董事会日常工作，负责集团公司内外联络、综合协调工作。

(2) 负责集团公司总结、请示、报告、通知、有关制度、重要会议和活动等综合性文稿的拟稿，撰写有关会议记录纪要，修编公司大事记。

(3) 负责收发文管理工作，对来文来函进行登记、拟办、传递、保管，审核以集团公司名义发出的各类文稿，负责文印和集团公司印章管理工作。

(4) 负责重要会务活动的组织工作，包括集团公司党政联席会议、董事会会议等会议的组织和记录工作。

(5) 负责新闻宣传、信息管理工作，编发集团公司工作简报，对集团公司网站等政务信息公开平台内容进行维护和管理。

(6) 负责集团公司后勤管理工作，包括接待，日常办公用品采购与管理，办公设施维修与管理，公务车调度与管理等。

(7) 负责档案管理工作，包括文书资料的整理、归档、保管、查询工作，以及保密工作。

2、财务融资部

(1) 在集团公司经营班子领导下，贯彻执行国家的财经法律、法规、制度和方针、政策，按照有关财经法律、法规及集团公司内部管理要求，负责拟订集团公司财务管理相关内控制度，并严格组织监督实施。

(2) 负责集团公司日常会计核算、会计监督、税务申报、财务分析等工作，及时准确地向公司管理层、相关部门提供财务信息；依据财务信息分析，为公司决策提供依据、建议。

(3) 按照集团公司经营发展规划，负责公司国资经营预、决算工作。

(4) 根据预算计划，统筹资金管理，依法多渠道筹措资金，努

力节约资金成本，并确保资金运营安全。

(5) 依据国资管理与内控管理要求，负责集团公司财务管理，落实财务负责人财务联签工作。

(6) 负责会计档案的管理工作，依法归集、保管、移交会计档案。

3、经营管理部

(1) 承担集团公司权属的土地、房产、场地、广告位等非货币资产以及经市政府、市国资委授权经营、管理上述资产的任务，确保国有资产的安全运行和保值增值。

(2) 负责集团公司本部及有关承资企业安全生产管理、督查、教育培训、宣传、考核。

(3) 负责建立和完善集团公司本部安全生产管理制度及台帐。

(4) 负责集团本部特种设备的安全使用监督和管理。

(5) 负责定期召开安全生产例会，总结分析安全生产形势。

(6) 负责完善集团公司所属各承资企业绩效管理过程中涉及的考核制度的规范。

(7) 负责牵头组织集团公司各相关部门执行绩效考核实务操作等工作。

(8) 负责牵头组织集团公司各相关部门进行营运管理及统计分析等工作，为领导决策提供依据。

4、工程建设部

(1) 负责集团公司投资发展方案的前期工作。

(2) 负责集团公司投资决策管理工作（包括项目业主单位的项目调研、审核及提交管理工作）。

(3) 负责集团公司中长期、年度投资计划的编制管理。

(4) 负责集团公司范围内投资项目的管理工作：①项目前期工作，含土地、规划、立项等；②项目实施阶段管理和监督工作，含项目工程变更审批；③项目竣工验收管理工作等。

(5) 负责招投标管理工作。

(6) 负责集团公司项目招商管理工作。

(7) 负责投资信息管理和档案管理。

5、监察审计部

(1) 按照国家有关法规、审计规范，制定或修订集团内部监察审计制度。

(2) 参与党风廉政建设责任状制定与考核。抓好廉政宣传教育、案件查处与写出查处。

(3) 负责行风建设与行风监管，开展执纪检查。

(4) 按照集团年度工作要求，制定年度监察审计工作计划。重点对集团下属子公司开展以下日常审计监督：

1) 与财务收支有关的一切经济活动和经济效益；

2) 资金、财产安全、完整和管理情况；

3) 会计核算数据的真实性、完整性、正确性及基础管理情况；

4) 长期投资、固定资产投资项目、在建工程投资项目的实施情况；

5) 内部控制制度的建立、健全、效用及执行情况;

6) 纳税申报等涉税业务的合规性、合理性、正确性情况。

(5) 负责实施经营责任制、经营者任期等项目专项审计。

(6) 参与重要工程项目、物资采购招标工作,对招标工作主要过程、主要环节实施监督。

(7) 组织协调上级审计部门、中介审计机构的年度或专项财务审计工作,并负责对审计有关事项后续跟踪管理。

(8) 负责集团监事会日常管理工作:

1) 检查企业贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况;

2) 检查企业的经营效益,国有资产保值增值、资产运营等情况;

3) 检查企业负责人的经营行为,并对其业绩进行评价,提出有关建议;

4) 参与或了解“三重一大”事项,对决策程序及决策依据进行监督。

(9) 完成领导交办的其他事务。

6、法务部

(1) 协助集团及下属子公司建立和完善各项规章制度。

(2) 审查经济合同、协议等各类用印文件材料内容条款的合法性,并监督合同、协议的履行。

(3) 协助集团法律顾问处理诉讼案件、经济仲裁案件、劳动争议仲裁案件等。

(4) 查处集团及各下属子公司员工的严重违法违纪行为,对涉

嫌贪污、受贿、渎职、失职等严重违法行为的员工，经集团董事会批准，协助有关司法机关依法追究相应的法律责任。

（5）协助集团业务部门及下属子公司处理各类非诉经济纠纷。

（6）协助集团及下属子公司办理注册、合并、分立、解散、清算、注销等工商事务及公证、抵押等法律事务并审查相关法律文件。

（7）协助集团及子公司职能部门办理商标专利等知识产权管理事务并审查相关法律文件。

（8）协助集团融资部门办理集团上市涉及的相关法律事务及上市后的企业依法规范经营、管理事宜。

（9）收集、整理、保管与集团经营管理有关的法律、法规、政策文件资料，保管公司的各类经济合同并建立合同台账。

（10）对集团及各下属企业进行相关法律宣传、教育、培训活动。

（11）为企业的经营、管理决策提供法律上的可行性、合法性分析和防控法律风险。

（12）处理上级领导交办的其它事务。

（三）发行人内部管理制度

为适应管理需要，公司建立了一套较完整的内部管理制度体系，覆盖了财务管理、预算管理、投资管理、融资管理、子公司管理、对外担保及关联交易等方面，有效保障了各项经营管理工作的规范有序进行。

1、财务管理制度

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》、《预算管理制

度》等一系列财务制度，实行会计工作的统一管理，确保会计操作和财务管理的规范进行，并通过明确内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，筹措及管理、运作资金，并保障资金使用的安全性。

2、预算管理制度

在预算管理方面，发行人制定了《预算管理制度》。发行人实行全面预算管理，全面预算涵盖公司经营的各个环节，发行人的各项经济活动全部纳入预算管理。总经理全面负责预算管理工作，承担制定预算目标、审批预算方案、监督预算执行、考核各预算单位等职责；财务融资部为预算管理的日常执行部门，各业务部门与职能部门为预算单位，承担相应预算职责，并由各预算单位预算管理负责人与预算单位经理负责。

预算编制过程中，各预算单位应在预算范围内充分合理估计相关事项，严格执行发行人的有关财务制度及费用标准，并按照要求填列相应的预算科目。监察审计部监督各预算单位预算执行情况，按月编制预算执行情况分析报告。对预算执行中的异常情况进行分析，并要求预算单位进行解释说明。预算年度结束，财务融资部编制发行人年度预算执行情况报告。

3、投资管理制度

发行人制定《投资管理办法》，规范投资行为。根据业务性质不同，发行人将投资活动分为市场化业务投资和政府重点项目投资。投资活动须坚持遵循遵守国家法律法规、符合国家产业政策、政府重点项目以完成政策性任务或既定任务为首要目标、获取投资收益与控制

投资风险相结合等原则，按照投资环节规范执行投资活动。

投资项目的立项、可行性评估由专人负责进行尽职调查与可行性研究，撰写相应报告，由业务主管领导、投资评审委员会、发行人经理办公会逐级审议，最终审批执行。投资项目实施过程中，项目负责人应定期将项目进展情况向主管领导做出汇报；投资活动结束后，监查审计部组织相关人员对重大投资项目进行后评价。因违反投资审批程序导致发行人资产遭受损失的，应追究相关人员的管理责任与法律责任。

4、融资管理制度

在融资管理方面，发行人制定了《融资管理制度》来规范公司的融资行为。发行人债务举借遵循适度举债、平衡有余、优化结构，注重实效、明确责任、防范风险和依法决策的原则。举借资金须严格按照举借债务规定的用途及相关资金使用办法使用，严禁挪作他用；资金的实际拨付和使用，均应按照发行人资金使用管理办法和财务负责人联签办法进行。财务部门对即将到期的债务，应提前筹措资金，及时偿还，避免逾期债务发生。严禁出现因不能按期兑付而影响信用的情况。

财务融资部是融资活动的责任部门，财务融资部协助融资活动，监察审计部严格监控募集资金使用用途。依据审批通过后的融资方案，财务融资部组织相关部门严格按照经批准的融资条件及方式进行实施。融资活动实施过程及结束后，财务融资部应设专人负责对项目材料进行分类、整理、保管。

5、子公司管理制度

发行人对下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人将财务、重大事项、招投标及内审等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度。发行人定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。公司通过财务制度、财务预算管理制度、内审工作制度等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大事项报告制度、招投标制度，公司基本能够实时监控各个控股子公司的对外担保、重大投资、招投标和对外宣传等方面活动。

发行人在对于下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人在《子公司管理办法》中对下属所有国有及国有控股企业、国有参股企业的固定资产、无形资产的购买、使用和转让等进行了规范和管理；明确了下属企业资金归集、统一调配和统一管理的做法。

6、对外担保制度

对于公司内部的企业提供担保，由公司财务融资部初步审核并报公司有权审批人审批同意，然后提交公司董事会审议，公司董事会审议通过后，即可对公司内部企业提供担保。对外担保实施过程中，结合被担保人的资信情况，严格审查担保合同约定的各项义务性条款，并要求被担保人按季度提供财务报表、还本付息情况等资料。财务融资部指定专员负责对外担保事项的统一管理。

在子公司对内和对外担保方面，发行人制定了如下担保政策：首先，被担保企业向子公司提出担保申请；子公司收到担保申请后先由子公司财务融资部进行初步审核后报子公司有权审批人审批；子公司有权审批人审批同意后，对于发行人所投资的企业的担保，需报发行人审批，如审批通过，再由子公司董事会同意出具董事会决议，子公司才可对外提供担保；对于非发行人所投资的企业的担保，在报发行人审议通过后，还需报绍兴市上虞区人民政府审批同意，才可对外提供担保。

7、关联交易管理制度

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易管理制度》，将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。在定价原则上，明确了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。在决策程序及决策机制上，发行人或子公司拟与发行人关联方进行交易的，须按照关联交易管理制度的相关规定履行决策程序后进行。提交会议决策的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性做出详细说明。公司在审议关联交易事项时，应做到：（1）详细了解交易标的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；（2）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、

履约能力等情况，审慎选择交易对手方；（3）根据充分的定价依据确定交易价格；（4）公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估；（5）公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定；（6）公司董事、监事及高级管理人员有义务关注公司是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题。公司监事至少应每季度查阅一次公司与关联方之间的资金往来情况，了解公司是否存在被控股股东及其关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，及时提请公司董事会采取相应措施。

8、人力资源管理制度

发行人根据《中华人民共和国劳动合同法》及相关政策规定，结合发行人实际情况，制定《人力资源管理制度》。由综合管理部负责劳动合同管理工作，规定了劳动合同的订立、变更、解除与终止、争议解决的具体细则，明确发行人与员工的权利与义务，维护双方的合法权益。

9、信息披露管理制度

为了规范信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据国家有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《绍兴市上虞城市建设集团有限公司信息披露事务管理制度》，该制度明确规定公司相关部门要定期或不定期按要求对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定的时间内按照特定的程序和方式在指定的平台上向社会公众公布。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
龚建伟	男	1971.2	董事长	2017.10-2023.10
吴晓燕	女	1971.6	董事、总经理	2017.10-2023.10
朱晓峰	男	1971.9	董事、副总经理	2017.10-2023.10
徐军烽	男	1973.7	职工董事、副总经理	2017.10-2023.10
吕建美	女	1975.2	董事、财务融资部主任	2019.11-2022.11
俞建勇	男	1973.8	监事会主席	2017.10-2023.10
任园园	女	1982.3	监事、办公室主任	2017.10-2023.10
余清清	女	1987.5	监事、办公室副主任	2019.10-2022.10
章淑萍	女	1980.2	职工监事、财务融资部副主	2017.10-2023.10
干诗意	女	1987.11	职工监事、财务融资部副主	2020.07-2023.07

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，兼任绍兴市上虞园林市政集团有限公司董事长、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、副总经理，兼任绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司董事长、总经理。

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董事、财务融资部主任，兼任绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司经理、执行董事。

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，兼任绍兴市上虞乐居物业服务有限公司经理、执行董事。

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、办公室主任，兼任绍兴市上虞建设劳动事务代理有限公司经理、执行董事。

余清清，女，1987 年 5 月生，中共党员，大专学历。历任绍兴市上虞乐居物业有限公司文员、绍兴市上虞城市建设集团有限公司人事，现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司监事、办公室副主任。

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、财务融资部副主任。

干诗意，女，1987 年 11 月生，中共党员，本科学历。2010 年参加工作，曾任交通银行绍兴上虞支行职员。现任绍兴市上虞城市建设集团有限公司监事、财务融资部副主任。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员无其他单位兼职情况。

七、发行人主营业务情况

（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、商品销售等。发行人的主营业务收入主要来自于土地开发、代建、工程结算、房屋销售、商品销售和租金等。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的营业收入分别为 164,572.05 万元、210,847.55 万元和 236,984.00 万元。具体构成如下表所示：

发行人近三年营业收入构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	51,589.44	21.77	27,357.05	12.97	52,926.41	32.16
房屋销售	23,931.35	10.10	69,778.79	33.09	87,022.59	52.88

租金	7,757.09	3.27	8,987.79	4.26	2,681.24	1.63
工程结算	28,301.08	11.94	14,608.05	6.93	5,378.29	3.27
环卫服务	13,626.06	5.75	13,197.98	6.26	11,941.28	7.26
代建	39,016.31	16.46	0.00	0.00	4,054.11	2.46
商品销售	68,182.21	28.77	71,222.90	33.78	0.00	0.00
其他	4,580.46	1.93	5,695.00	2.70	568.13	0.35
合计	236,984.00	100.00	210,847.55	100.00	164,572.05	100.00

发行人近三年营业成本构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	49,132.80	24.47	26,054.33	13.02	50,406.10	31.32
房屋销售	17,621.96	8.78	82,801.22	41.37	90,509.58	56.24
租金	4,504.78	2.24	5,315.69	2.66	1,823.01	1.13
工程结算	25,333.16	12.62	13,789.76	6.89	4,525.57	2.81
环卫服务	9,620.45	4.79	10,139.01	5.07	9,403.83	5.84
代建	37,158.39	18.51	0.00	0.00	3,823.08	2.38
商品销售	55,597.94	27.69	58,098.42	29.03	0.00	0.00
其他	1,819.90	0.91	3,953.58	1.98	448.92	0.28
合计	200,789.37	100.00	200,152.01	100.00	160,940.09	100.00

发行人近三年营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	2,456.64	6.79	1,302.72	12.18	2,520.31	69.39
房屋销售	6,309.39	17.43	-13,022.43	-121.76	-3,486.99	-96.01
租金	3,252.31	8.99	3,672.10	34.33	858.23	23.63
工程结算	2,967.92	8.20	818.29	7.65	852.72	23.48

环卫服务	4,005.61	11.07	3,058.97	28.60	2,537.45	69.86
代建	1,857.92	5.13	0.00	0.00	231.03	6.36
商品销售	12,584.27	34.77	13,124.48	122.71	0.00	0.00
其他	2,760.56	7.63	1,741.42	16.28	119.21	3.28
合计	36,194.63	100.00	10,695.54	100.00	3,631.96	100.00

发行人近三年营业毛利率构成

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
土地开发	4.76	4.76	4.76
房屋销售	26.36	-18.66	-4.01
租金	41.93	40.86	32.01
工程结算	10.49	14.54	15.85
环卫服务	29.40	23.18	21.25
代建	4.76	-	5.70
商品销售	18.46	18.43	-
其他	60.27	30.58	20.98
合计	15.27	5.07	2.21

发行人近三年营业收入占比达到 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
2020 年度	土地开发	51,589.44	49,132.80	2,456.64	4.76
	房屋销售	23,931.35	17,621.96	6,309.39	26.36
	工程结算	28,301.08	25,333.16	2,967.92	10.49
	代建	39,016.31	37,158.39	1,857.92	4.76
	商品销售	68,182.21	55,597.94	12,584.27	18.46
2019 年度	土地开发	27,357.05	26,054.33	1,302.72	4.76
	房屋销售	69,778.79	82,801.22	-13,022.43	-18.66
	商品销售	71,222.90	58,098.42	13,124.48	18.43
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
--	------	-----------	-----------	-----------	-------

1、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。

2018-2020 年度，发行人土地开发收入分别为 52,926.41 万元、27,357.05 万元和 51,589.44 万元，分别占当年营业收入的 32.16%、12.97%和 21.77%。

2、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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人代建收入为 4,054.11 万元、0.00 万元和 39,016.31 万元，分别占当年营业收入的 2.46%、

0.00%和 16.46%。2018 年及 2019 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。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。

3、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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现工程结算收入 5,378.29 万元、14,608.05 万元和 28,301.08 万元，分别占当年主营业务收入收入的 3.27%、6.93%和 11.94%。

4、房屋销售业务

发行人房屋销售业务主要包括保障房销售和商品房销售，其中保障房销售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为自行建设经营销售，竣工验收后定向销售或出租给保障房使用群体。商品房销售主要来自绍兴上虞大通市场发展有限公司和绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现房屋销售业务收入 87,022.59 万元、69,778.79 万元和 23,931.35 万元，分别占当期营

业收入的 52.88%、33.09%和 10.10%。

5、商品销售业务

发行人的商品销售主要由子公司绍兴大通控股集团有限公司来运营，绍兴大通控股集团有限公司商品销售业务主要集中于大通商城，绍兴大通控股集团有限公司具有大通商城的自主经营权。绍兴大通控股集团有限公司油气销售业务主要集中于东海燃气公司、东关液化气公司和中石化大通油气站公司。大通集团的油气销售业务主要面向绍兴市上虞区范围内的大众客户提供加油、加气服务，上游供应商主要为中国石化销售股份有限公司浙江绍兴石油分公司。

绍兴大通控股集团有限公司系于 2019 年通过同一控制下企业合并纳入发行人合并范围，故 2018 年度，发行人无商品销售收入。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现房屋销售业务收入 0 万元、71,222.90 万元和 68,182.21 万元，分别占当期营业收入的 0%、33.78%和 28.77%。

（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、商品销售等，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。

1、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 10,000.00 万元，经营范围为：一般项目：土地整治服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；城中村改造、建设（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（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

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

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时确认主营业务成本。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。

2018-2020 年度，发行人土地开发收入分别为 52,926.41 万元、27,357.05 万元和 51,589.44 万元，分别占当年营业收入的 32.16%、

12.97%和 21.77%。具体情况如下：

年份	宗地位置	交地时间	开发成本 (万元)	土地面积 (亩)	确认收入金 额 (万元)
2018 年	上虞区城北片区 70 号	2018 年 2 月	28,812.86	131.7	30,253.51
	上虞区城东区块 79 号	2018 年 4 月	21,593.24	98.7	22,672.90
	合计	-	50,406.10	230.4	52,926.41
2019 年	上虞区城东地块	2019 年 12 月	26,054.33	120.85	27,357.05
	合计	-	26,054.33	120.85	27,357.05
2020 年	上虞区城北 49 号	2020 年	15,813.62	62.16	16,604.30
	上虞区城北 53 号	2020 年	19,133.75	72.21	20,090.44
	城北 69-1 号	2020 年	14,185.43	55.76	14,894.70
	合计	-	49,132.80	190.13	51,589.44

截至 2020 年末，发行人已完成开发的土地明细情况如下：

单位：亩

土地名称	规划用地性质	面积
城北 37-3 号	商住	13.50
城北 40 号	商住	229.40
城北 69 号	商住	221.74
城北 68 号南侧	商住	40.50
城东 76 号	商住	90.80
城东 77 号	商住	37.70
城东 78 号	商住	137.40
风和苑南	商住	13.50
城南 N8-3 号	商住	129.08
城南 N9 号	商住	40.00
城南 N5-3	商住	33.70
城北 38 号	商住	181.70
城北 44-3 号	商住	10.20
城北 47-4 号	商住	36.90
城北 52 号	商住	76.90

土地名称	规划用地性质	面积
城北 62 号	商住	176.10
城北 67-2、3 号	商住	301.40
城东 81 号	商住	47.60
城东 83-1 号	商住	52.60
城东 84 号	商住	77.00
城东 85 号	商住	130.00
城东 86-1 号	商住	47.90
J7	商业商服用地	72.60
J8	商业商服用地	65.10
J9	商业商服用地	81.30
J11	住宅用地	104.10
J13	商业商服用地	39.60
J14	商业商服用地	47.10
J15	商业商服用地	48.60
J16-A	商业商服用地	43.65
J16-B	商业商服用地	37.20
J16-C	商业商服用地	68.25
J17	商业商服用地	46.80
J18	商业商服用地	15.79
J19	商业商服用地	10.35
J20	商业商服用地	5.46
2 号桥北侧地块	商业商服用地/工业	214.40
合计	—	3,025.92

2、房屋销售板块

发行人房屋销售板块主要系保障房销售。保障房销售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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现房屋销售业务收入 87,022.59 万元、69,778.79 万元和 23,931.35 万元，分别占当期营业收入的 52.88%、33.09%和 10.10%。发行人保障房业务收入波动主要系每年根据政府规划安置销售的楼盘及销售数量不同所致。

截至 2020 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、套

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
上虞求是家园项目（人才公寓项目）	6.90	6.90	4.14	14.10	1,066	504	4.65	出售
上虞凤凰公寓项目（卧龙保障性住房）	4.25	4.25	0.17	6.21	1,030	-	-	租赁
上虞水岸新城项目	4.07	4.07	2.55	11.20	950	224	3.63	出售
上虞清泰苑小区项目	0.59	0.59	0.76	3.01	500	27	0.16	出售
百官街道城北区块拆迁安置房工程	26.73	26.73	15.92	65.68	4,166	175	1.82	出售
百官街道横江里村等自然村安置工程	9.00	9.00	7.39	21.70	1,333	148	1.91	出售
百官街道涉及滨江河城区段整治安置项目	9.00	9.00	6.52	21.60	1,323	93	1.05	出售
合计	60.54	60.54	37.45	143.50	10,368	1,171	13.22	

1）上虞求是家园项目（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) 上虞凤凰公寓项目（卧龙保障性住房）

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) 上虞水岸新城项目

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）。

6) 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 2020 年末，发行人主要在建保障房项目如下：

单位：亿元，万平方米、套

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
绍兴上虞鸿雁社区回迁房及社区中心	16.61	4.73	12.70	710	2022 年
绍兴上虞鸿雁社区人才公寓	38.43	14.18	23.03	1,832	2023 年
合计	55.04	18.91	35.73	2,542	

截至 2020 年末，发行人暂无拟建保障房项目。

3、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等负责运营。

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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现工程结算收入 5,378.29 万元、14,608.05 万元和 28,301.08 万元，分别占当年主营业务收入的 3.27%、6.93%和 11.94%。2019 年度，发行人工程结算收入较 2018 年度增加 9,229.76 万元，增幅 171.61%。2020 年度，发行人工程结算收入较 2019 年增加 13,693.03 万元，增幅 93.74%。

4、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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人代建收入为 4,054.11 万元、0.00 万元和 39,016.31 万元，分别占当年营业收入的 2.46%、

0.00%和 16.46%。2018 年及 2019 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。

5、商品销售板块

发行人的商品销售主要由子公司绍兴大通控股集团有限公司来运营，绍兴大通控股集团有限公司商品销售业务主要集中于大通商城，绍兴大通控股集团有限公司具有大通商城的自主经营权。大通商城位于“九县通衢”、富裕繁华的绍兴市上虞区，坐落上虞老城区“人流黄金三角区”，规模排名“绍兴市十大重点商厦”前茅。截至目前，大通商城拥有五层营业楼，31,000 平方米营业面积、1,500 余名员工、下设 11 家专业商场、52 个销售区域，经营业绩位列绍兴地区单店综合实力前茅。商城入选品牌均为世界各地名优品牌、中国驰名商标品牌和高科技特色新产品。该公司目标是全力打造“上虞人民的大通”，构筑“市民购物的乐园”，建设诚信品牌，实施“十项诚信服务承诺”，试行“首接责任制”，开展家人式服务，商城形象日益提升，商业信誉与时俱进。该公司系中国商业名牌企业、全国“百城万店无假货”浙江省示范店、浙江省文明单位、浙江省消费者信得过单位，名列全国服务业企业 500 强、浙江省服务业企业 100 强和绍兴市百强企业。

大通商城业绩位居全省县市级百货商场之首，系全国供销企业的一面旗帜。大通商城主要面向绍兴市上虞区范围内的老百姓提供服饰、鞋帽、家电、黄金珠宝、化妆品、超市等百货零售服务，大部分零售商品都是根据市场价格和购进价格确定一定的毛利率进行定价，

日常库存量较少，日常商品采购均来自较稳定的、知名的供应商。

大通商城运营模式分为联营、经销、租赁三种模式。目前大通商城中服饰、鞋帽、黄金珠宝、化妆品类等商品以联营模式为主要经营方式，即公司与供应商签订联营合同，以销定进，通过合同约定收入扣除率和费用承担方式，联营模式下公司盈利的主要来源为根据供应商的销售额和约定扣除率获取毛利收益，同时公司不承担货物的库存管理及产品过时的风险。同时，大通商城中家电、百货超市等板块主要采用经销模式，即大通商城先从供应商处购买货物在商城内销售，并对商品自行进行定价，确定商品的利润率，并承担货物的库存管理、产品过时的风险。随着百货商场购物中心化和商业街区开业，大通商城租赁模式比例有一定提高，租赁模式即大通商城将店铺以固定租金的方式出租给星巴克、肯德基、中餐厅、奶茶店等商户，按季或按半年收取租金收入，租赁模式下大通商城不参与商户的营销宣传、收银和经营管理。

绍兴大通控股集团有限公司油气销售业务主要集中于东海燃气公司、东关液化气公司和中石化大通油气站公司。大通集团的油气销售业务主要面向绍兴市上虞区范围内的大众客户提供加油、加气服务，上游供应商主要为中国石化销售股份有限公司浙江绍兴石油分公司。

2018-2020 年，发行人分别实现商品销售收入 0 万元、71,222.90 万元和 68,182.21 万元，占发行人营业收入的比例分别为 0%、33.78% 和 28.77%。

6、环卫服务板块

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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现环卫服务收入分别为 11,941.28 万元、13,197.98 万元和 13,626.06 万元。

7、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。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现租金收入分别为 2,681.24 万元、8,987.79 万元和 7,757.09 万元，对收入贡献相对较少。

8、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。

9、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。

八、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变革，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

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是国民经济持续发展的重要物质基础，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市赖以生存和发展的基础，它包括工程性基础设施和社会性基础设施。城市基础设施建设是城市经济和社会协调发展的物质条件，对城市经济生活和社会稳定起到了重要保障作用，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。随着国家逐渐加速推进城市化进程，城市基础设施在我国国民经济中的作用愈加显著，城市化进度对一个城市的竞争力有着很大的影响。

改革开放以来，我国城市基础设施建设不断快速发展，我国城市化进程也不断加快，城市人口持续增加。直保持稳步快速的发展态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，我国城市化率从改革开放的 20% 左右提高到 2012 年底的 52.57%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。根据 2016 年国民经济和社会发展统计公报，截至 2016 年末，全国共有城镇常住人口 7.93 亿，城镇化率达到 57.35%，比 2015 年末提高 1.25 个百分点，相较于中等发达国家 80% 的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。目前，我国已经进入了城镇化发展的加速阶段，最新“十三五”规划纲要指出要加强城市基础设施

建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

《党的十九大报告》在回顾过去 5 年工作和历史性变革时指出，我国城镇化率年均提高 1.2 个百分点，八千多万农业转移人口成为城镇居民。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在，对全面建设社会主义现代化国家意义重大，根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2020 年将达到 60%左右，以 2020 年我国总人口 14.5 亿计算，未来 10 年我国城镇将至少新增 1 亿人口。城市化进程的加快，城市人口的旺盛消费需求，必然要求城市基础设施的完善，城市基础设施建设必将保持加速发展势头，行业有着巨大的发展空间，且面临着宝贵的发展机遇。

现阶段，虽然我国处于城市化快速发展时期，但我国城市基础设施建设的供需矛盾仍旧十分突出。具体表现为城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低、交通等城市生活设备滞后于城市发展需求等一系列问题，中小城市及小城镇城市基础设施不足等表现的尤为明显。

近年来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、相对滞后等缺陷，这在一定程度上制约了人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

（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《2020 年上虞区政府工作报告》，2020 年，上虞区主要经济指标增幅保持全市前列，综合实力跃升至全国百强区第 37 位。上虞区紧紧围绕“创新之区、品质之城”建设，加快推进“三个一批”重大项目，引进世界五百强企业 3 家，与阿里巴巴达成数字城市建设合作框架协议，国科控股新材料创新基地、国邦生命科技产业园等项目相继落地，天津大学浙江绍兴研究院、西安交通大学绍兴先进动力产业研究院签约落户，成功举办中国新材料产业创新发展论坛、绍兴市

第九届运动会暨第二届市民运动会、人才发展大会、孝文化节等一系列重大活动，城市的美誉度和竞争力大幅提升。

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

近年来，我国政府连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。“十一五”期间，我国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障制度初步形成。通过各类保障性住房建设，全国 1,140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决。到 2010 年底，我国城镇保障性住房覆盖率已达 7%到 8%，城镇居民人均住房面积超过 30 平方米；农村居民人均住房面积超过 33 平方米。2011 年全国开工建设保障性住房和棚户区改造住房 1,000 万套，比上年增长 70%以上，创历年之最。2012 年是保障性安居工程开工、竣工、分配、管理任务并重的一年。

在实现良好开局的基础上，国家将进一步完善政策措施，加强监督检查，督促和指导地方抓紧项目建设，在确保质量安全的前提下加快建设进度，提高竣工率，强化分配管理，尽快形成保障性住房有效供应。

国家的支持极大地促进了保障房建设事业。未来五年，全国计划新建保障性住房 3,600 万套，大约是过去 10 年建设规模的两倍；同时，每年还将改造农村危房 150 万户以上。目前，保障性住房的建设

已经成为党中央和国务院的重大决策及“十二五”时期的重点工程和主要任务之一；今后一段时期，我国将进入保障性住房建设“加速跑”阶段。保障形式继续以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。为如期完成“十二五”规划纲要提出的建设 3,600 万套保障性住房的任务，充分发挥企业债券融资对保障性住房建设的支持作用，国家发展和改革委员会于 2011 年 6 月 9 日发布了《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确允许进行规范后继续保留的投融资平台公司申请发行企业债券筹措资金。与此同时，财政部与住房和城乡建设部联合发出通知，要求各地切实落实保障性安居工程资金加快预算执行。

（2）上虞区保障房业务行业现状和前景

发行人承担了上虞区保障性住房的建设任务，根据政府规划，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。公司根据上虞区政府授权，作为保障性住房的业主，负责保障性住房项目报批、建设、分配（政府限价房）、销售（市场化房源）和管理。对于公司承做的保障性住房项目，由政府明确政策，实现资金的平衡。对于限价房项目（如上虞市人才公寓项目），公司通过定向销售限价房来实现保本微利。对于保障房项目（如卧龙保障房），除由中央政府和省政府补助一部分、余房实现部分销售收入外，其余资金由上虞区财政拨付来实现资金平衡。对于百官街道城北区块拆迁安置房项目，上虞区政府拟打算用涉及该项目拆迁的梁家山、横江里地块和黄

泥坝地块的土地出让收入和余房销售收入来实现资金平衡，上述出让地块合计面积为 686 亩，定向销售的余房能实现收入 9.35 亿元，预计土地出让净收益和余房销售收入可以覆盖本项目的总投资。

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 月的国有企业，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、商品销售等，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

2020 年，上虞区实现生产总值 1,043.82 亿元，按可比价计算同比增长 4.6%；财政总收入为 156.72 亿元，同比增长 6.2%；一般公共预算收入为 93.69 亿元，同比增长 4.7%；社会消费品零售总额为 452.41 亿元，同比增长 3.6%；进出口总额为 310.95 亿元，同比增长 9.4%。

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。2020 年，上虞区实现规模以上工业产值 1,697.57 亿元，增长 6.2%，比绍兴平均高 3.9 个百分点居首位，产销率为 92.6%。

（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。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别获得补贴收入 24,487.19 万元、31,664.08 万元和 7,562.74 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 2020 年末，发行人享有多家商业银行共 1,675,669.00 万元的授信总额，已使用额度 810,784.00 万元，未使用额度 864,885.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	95,000.00	80,000.00	15,000.00
中国银行	129,100.00	35,100.00	94,000.00
浙商银行	38,000.00	38,000.00	0.00
兴业银行	36,000.00	22,000.00	14,000.00
绍兴银行	40,105.00	37,805.00	2,300.00

浦发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
农业银行	412,500.00	142,315.00	270,185.00
农商银行	18,185.00	10,385.00	7,800.00
宁波银行	78,000.00	65,400.00	12,600.00
民生银行	60,000.00	60,000.00	0.00
交通银行	157,800.00	67,800.00	90,000.00
华夏银行	14,800.00	8,800.00	6,000.00
杭州银行	72,000.00	16,000.00	56,000.00
光大银行	56,000.00	46,000.00	10,000.00
工商银行	142,000.00	52,000.00	90,000.00
平安银行	30,000.00	0.00	30,000.00
厦门国际银行	10,000.00	10,000.00	0.00
澳门国际银行	20,000.00	0.00	20,000.00
北京银行	5,000.00	0.00	5,000.00
农发行	110,000.00	24,000.00	86,000.00
建设银行	131,179.00	75,179.00	56,000.00
合计	1,675,669.00	810,784.00	864,885.00

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。

（三）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。

上虞区经济总量一直保持高速增长。2020 年，上虞区实现生产总值 1,043.82 亿元，按可比价计算同比增长 4.6%；财政总收入为 156.72 亿元，同比增长 6.2%；一般公共预算收入为 93.69 亿元，同比增长 4.7%；社会消费品零售总额为 452.41 亿元，同比增长 3.6%；进出口总额为 310.95 亿元，同比增长 9.4%。

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。2020 年，上虞区实现规模以上工业产值 1697.57 亿元，增长 6.2%，比绍兴平均高 3.9 个百分点居首位，产销率为 92.6%。

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。

（四）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绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司（即发行人控股股东）及其下属子公司绍兴市上虞城市建设集团有限公司（即发行人）、绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司；绍兴市上虞

杭州湾建设开发集团有限公司、绍兴市上虞文化旅游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，其下属的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。绍兴市上虞文化旅游集团有限公司主要负责文化旅游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：

1、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。

截至 2020 年末，上虞国资合并范围总资产为 1,189.80 亿元，净资产为 460.22 亿元；2020 年度，上虞国资实现营业收入 50.51 亿元，净利润 2.72 亿元。

截至 2021 年 5 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	债券类型	债券余额	起息日期	利率 (%)	期限 (年)
绍兴市 上虞区 国有资 本投资 运营有 限公司	16 上虞 01	私募公司债	27.50	2016-7-21	4.88	5
	16 上虞 02	私募公司债	5.00	2016-8-25	4.05	5
	16 上虞 03	私募公司债	11.50	2016-8-25	4.78	5
	17 虞资 01	私募公司债	16.05	2017-9-29	5.85	5
	18 上虞国资 MTN001	中期票据	6.00	2018-4-24	5.50	5
	19 虞资 01	私募公司债	10.00	2019-6-21	4.90	5
	19 虞资 03	私募公司债	18.00	2019-8-14	4.50	5
	19 虞资 01	私募公司债	6.00	2019-11-13	4.55	5
	19 上虞国资美元 债	美元债	3 亿美元	2019-11-27	4.18	3
	20 上虞国投（疫 情防控债） PPN001	非公开定向债 务融资工具	5.00	2020-3-16	3.58	3
	20 虞资 01	私募公司债	10.00	2020-4-14	3.80	5
	20 上虞国投 MTN001	中期票据	5.00	2020-5-29	3.20	3
	20 虞资 03	私募公司债	7.00	2020-7-14	4.25	5
	20 虞资 05	私募公司债	15.00	2020-9-21	4.49	5
	20 上虞国投 MTN002	中期票据	10.00	2020-10-30	3.96	5
	20 虞资 D1	私募公司债	6.00	2020-11-23	4.20	1
	20 虞资 D2	私募公司债	10.00	2020-12-21	4.18	1
	21 虞资 01	私募公司债	8.00	2021-1-26	4.25	5
	21 上虞国资美元 债	美元债	3.00	2021-3-16	2.95	3
		美元债	2.00	2021-3-16	3.55	5
	21 上虞国投 PPN001	非公开定向债 务融资工具	5.00	2021-03-30	4.49	3
	21 上虞绿色债 01	企业债	10.00	2021-4-14	4.93	10

发行人	债券简称	债券类型	债券余额	起息日期	利率 (%)	期限 (年)
	21 上虞国投 MTN001	中期票据	10.00	2021-04-28	3.85	5
	21 虞资 02	私募债	12.00	2021-05-28	3.90	5
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	14 虞城建债	企业债	3.60	2014-8-7	6.80	7
	18 虞城建境外债	美元债	2.40 亿美元	2018-12-20	6.70	3
	19 虞城 01	公司债	10.00	2019-11-28	4.18	5
	20 上虞停车场债 01	企业债	10.00	2020-4-20	3.89	7
	21 上虞城建 MTN001	中期票据	7.00	2021-1-18	3.98	5
绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司	16 虞经开债	企业债	11.34	2016-4-11	4.76	7
	19 虞经开	公司债	15.00	2019-12-9	4.80	5
	20 上虞 01	公司债	5.00	2020-3-19	4.00	5
	20 虞发 01	公司债	4.50	2020-8-27	4.25	7
	21 上虞 01	公司债	20.00	2021-1-28	4.65	5
	21 上虞经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	4.70	2021-03-17	4.80	3
绍兴市上虞区水务集团有限公司	17 上虞水务 MTN001	中期票据	6.50	2017-8-30	6.17	5
	PRG 虞优	资产支持证券	6.53	2019-10-31	4.35	8.6575
	G 上虞次	资产支持证券	0.50	2019-10-31	-	8.6575
	20 虞水 01	公司债	8.00	2020-7-14	4.70	3
	20 虞水 02	公司债	7.00	2020-9-1	4.50	3

2、绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司

绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司（以下简称“杭州湾建设集团”）成立于 2015 年 11 月 25 日，现有注册资本 10 亿元，由绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会和上虞国资分别持股 82%、

18%，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 2021 年 5 月末，杭州湾建设集团已发行尚在存续期的债券情况如下：

单位：亿元

发行人	债券简称	起息日期	发行总额	债券余额	期限(年)	利率(%)	主体评级	债项评级
绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司	20 虞建开	2020-08-03	21.30	21.30	5	4.5%	AA+	AA+
	20 虞开 02	2020-08-31	8.70	8.70	5	4.48%	AA+	AA+
	21 上虞杭湾 PPN001	2021-03-16	7.30	7.30	3	4.70	AA+	-
合计	-	-	37.30	37.30	-	-	-	-

3、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，现有注册资本为人民币 10.00 亿元，由上虞区国资委和浙江省财务开发有限责任公司分别持股 90.00%和 10.00%。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 2021 年 5 月末，上虞交通集团已发行尚在存续期的债券情况如下：

单位：亿元

发行人	债券简称	起息日期	发行总	债券余	期限	利率	主体	债项
-----	------	------	-----	-----	----	----	----	----

			额	额	(年)	(%)	评级	评级
绍兴市上虞区交通集团有限公司	19 虞交 01	2019-07-30	10.00	10.00	5	4.80	AA+	AA+
	20 虞交 01	2020-05-27	10.00	10.00	5	3.50	AA+	AA+
	G20 虞交 1	2020-09-11	3.00	3.00	5	4.15	AA+	AA+
	21 上虞交通 MTN001	2021-01-11	10.00	10.00	5	4.07	AA+	AA+
合计			33.00	33.00				

4、绍兴市上虞文化旅游集团有限公司

绍兴市上虞文化旅游集团有限公司（简称“上虞文旅集团”）成立于 2017 年 7 月 26 日，现有注册资本为人民币 5.50 亿元，由上虞区国资委 100.00%控股。公司经营范围为经营旅游景区业；小型客船运输（凭有效的《水路运输许可证》经营）；授权范围内国有资本的经营；旅游节庆及会展服务；体育旅游项目开发；文化旅游产业的策划、投资、建设、经营和管理；广告(除网络广告外)的设计、制作、发布；旅游商品的研发、生产和销售；城市基础设施项目的开发建设；房地产开发（凭有效《房地产开发企业资质证书》经营）；旅游信息咨询服务；房屋租赁、汽车和船只出租服务；食用农产品销售；农作物、花卉、水果种植、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）。

截至 2021 年 5 月末，上虞文旅集团尚未发行债券。

第九条 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 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[2019]3868 号）。（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。）

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年和 2020 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（容诚审字[2020]310Z0234 号、容诚审字[2021]310Z0256 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。²

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）发行人主要财务数据及指标

1、主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	3,031,547.91	2,971,989.61	2,974,449.27
负债合计	1,334,134.99	1,285,113.09	1,329,441.72

² 2019 年度和 2020 年度，发行人发生同一控制下企业合并，本募集说明书引用的 2018 年度和 2019 年度数据均采用 2018 年度和 2019 年度审计报告期末数，未经追溯调整。

归属于母公司所有者权益合计	1,651,228.67	1,508,143.84	1,413,829.73
所有者权益合计	1,697,412.91	1,686,876.52	1,645,007.55
营业收入	236,984.00	210,847.55	164,572.05
归属于母公司所有者的净利润	14,161.35	12,889.70	14,071.49
流动比率	6.18	5.82	5.72
速动比率	0.87	1.16	1.56
资产负债率（%）	44.01	43.24	44.70
营业利润率（%）	15.27	5.07	2.21
净资产收益率（%）	0.72	0.81	1.39
存货周转率	0.09	0.1	0.08
总资产周转率	0.08	0.07	0.06

2、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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	2,643,002.16	2,622,555.32	2,722,779.45
非流动资产合计	388,545.74	349,434.29	251,669.81
资产总计	3,031,547.91	2,971,989.61	2,974,449.27
流动负债合计	427,850.85	450,766.75	475,728.28
非流动负债合计	906,284.15	834,346.34	853,713.44
负债合计	1,334,134.99	1,285,113.09	1,329,441.72
归属于母公司所有者权益合计	1,651,228.67	1,508,143.84	1,413,829.73
所有者权益合计	1,697,412.91	1,686,876.52	1,645,007.55
负债和所有者权益合计	3,031,547.91	2,971,989.61	2,974,449.27

3、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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	236,984.00	210,847.55	164,572.05
营业成本	200,789.37	200,152.01	160,940.09
营业利润	13,138.82	15,368.99	19,220.60
利润总额	13,976.22	15,311.77	19,318.44
净利润	12,213.87	13,429.17	18,660.24
归属于母公司所有者的净利润	14,161.35	12,889.70	14,071.49

4、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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	409,857.84	605,401.46	298,996.72
经营活动现金流出小计	435,042.59	447,028.06	300,606.54
经营活动产生的现金流量净额	-25,184.75	158,373.40	-1,609.83
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	8,604.86	2,200.59	1,428.99
投资活动现金流出小计	30,144.78	29,312.45	15,099.90
投资活动产生的现金流量净额	-21,539.92	-27,111.86	-13,670.91
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	558,274.86	315,567.61	453,977.92
筹资活动现金流出小计	588,917.39	495,453.10	281,496.88
筹资活动产生的现金流量净额	-30,642.53	-179,885.48	172,481.04
四、现金及现金等价物净增加额	-81,955.97	-46,999.31	157,200.30
五、现金的期末余额	199,851.47	281,697.36	316,718.59

（二）发行人财务状况分析

1、发行人财务概况

截至 2020 年末，发行人资产总计 3,031,547.91 万元，负债合计 1,334,134.99 万元，所有者权益合计 1,697,412.91 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 236,984.00 万元，归属于母公司所有者的净利润 14,161.35 万元。

2、营运能力分析

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计（万元）	3,031,547.91	2,971,989.61	2,974,449.27
负债合计（万元）	1,334,134.99	1,285,113.09	1,329,441.72
营业收入（万元）	236,984.00	210,847.55	164,572.05
存货周转率（次/年）	0.09	0.10	0.08
总资产周转率（次/年）	0.08	0.07	0.06

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

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.08 次/年、0.10 次/年和 0.09 次/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。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.07 次/年和 0.08 次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

3、盈利能力分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	236,984.00	210,847.55	164,572.05
利润总额（万元）	13,976.22	15,311.77	19,318.44
净利润（万元）	12,213.87	13,429.17	18,660.24
归属于母公司所有者的净利润（万元）	14,161.35	12,889.70	14,071.49

营业毛利率	15.27%	5.07%	2.21%
净资产收益率	0.72%	0.81%	1.39%
总资产报酬率	0.41%	0.52%	0.70%

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

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现营业收入 164,572.05 万元、210,847.55 万元和 236,984.00 万元，分别实现利润总额 19,318.44 万元、15,311.77 万元和 13,976.22 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 14,071.49 万元、12,889.70 万元和 14,161.35 万元。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年增加 46,275.50 万元，增幅 28.12%，主要原因系 2019 年度商品销售收入和环卫服务收入增加所致。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年度增加 26,136.45 万元，增幅 12.40%，主要原因系土地开发收入大幅增加所致。

发行人最近三年营业收入构成

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	51,589.44	21.77%	27,357.05	12.97%	52,926.41	32.16%
房屋销售	23,931.35	10.10%	69,778.79	33.09%	87,022.59	52.88%
租金	7,757.09	3.27%	8,987.79	4.26%	2,681.24	1.63%
工程结算	28,301.08	11.94%	14,608.05	6.93%	5,378.29	3.27%
环卫服务	13,626.06	5.75%	13,197.98	6.26%	11,941.28	7.26%
代建	39,016.31	16.46%	0.00	0.00%	4,054.11	2.46%
商品销售	68,182.21	28.77%	71,222.90	33.78%	0.00	0.00%
其他	4,580.46	1.93%	5,695.00	2.70%	568.13	0.35%
合计	236,984.00	100.00%	210,847.55	100.00%	164,572.05	100.00%

发行人最近三年营业成本构成

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	49,132.80	24.47%	26,054.33	13.02%	50,406.10	31.32%
房屋销售	17,621.96	8.78%	82,801.22	41.37%	90,509.58	56.24%
租金	4,504.78	2.24%	5,315.69	2.66%	1,823.01	1.13%
工程结算	25,333.16	12.62%	13,789.76	6.89%	4,525.57	2.81%
环卫服务	9,620.45	4.79%	10,139.01	5.07%	9,403.83	5.84%
代建	37,158.39	18.51%	0.00	0.00%	3,823.08	2.38%
商品销售	55,597.94	27.69%	58,098.42	29.03%	0.00	0.00%
其他	1,819.90	0.91%	3,953.58	1.98%	448.92	0.28%
合计	200,789.37	100.00%	200,152.01	100.00%	160,940.09	100.00%

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人净资产收益率分别为 1.39%、0.81%和 0.72%，总资产报酬率分别为 0.70%、0.52%和 0.41%，净资产收益率和总资产报酬率均逐年下降，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将会逐步提升。

4、偿债能力分析

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	6.18	5.82	5.72
速动比率（倍）	0.87	1.16	1.56
资产负债率（%）	44.01	43.24	44.70
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)	0.97	0.50	0.30
-----------	------	------	------

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，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动比率分别为 5.72、5.82 和 6.18，速动比率分别为 1.56、1.16 和 0.87。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，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 44.70%、43.24%和 44.01%，资产负债率水平呈现下降的趋势。截至 2020 年末，发行人资产负债率为 44.01%，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。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。2018-2020 年，发行人利息保障倍数分别为 0.30、0.50 和 0.97。

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。

5、现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-25,184.75	158,373.40	-1,609.83

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-21,539.92	-27,111.86	-13,670.91
筹资活动产生的现金流量净额	-30,642.53	-179,885.48	172,481.04
现金及现金等价物净增加额	-81,955.97	-46,999.31	157,200.30
期末现金及现金等价物余额	199,851.47	281,697.36	316,718.59

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,609.83 万元、158,373.40 万元和-25,184.75 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 298,996.72 万元、605,401.46 万元和 409,857.84 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 300,606.54 万元、447,028.06 万元和 435,042.59 万元。2018-2020 年度公司经营活动现金流量净额波动较大，主要系公司从事的基础设施建设、土地开发、保障房销售业务受政府规划影响较大，导致经营性现金波动。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别实现投资活动现金流入 1,428.99 万元、2,200.59 万元和 8,604.86 万元，投资活动现金流出为 15,099.90 万元、29,312.45 万元和 30,144.78 万元。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-13,670.91 万元、-27,111.86 万元和-21,539.92 万元，有所波动。

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。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别实现筹资活动现金流入 453,977.92 万元、315,567.61 万元和 558,274.86 万元，同

期分别实现筹资活动现金流出 281,496.88 万元、495,453.10 万元和 588,917.39 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 172,481.04 万元、-179,885.48 万元和 -30,642.53 万元。公司筹资活动现金流入主要系取得借款所收到的现金和发行债券收到的现金，筹资活动现金流出主要系偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司现金及现金等价物净增加额分别为 157,200.30 万元、-46,999.31 万元和 -81,955.97 万元。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司期末现金及现金等价物余额分别为 316,718.59 万元、281,697.36 万元和 199,851.47 万元。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。

（三）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	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	200,200.31	6.60%	293,724.22	9.88%	335,815.89	11.29%
应收票据及应收账款	17,623.73	0.58%	18,560.61	0.62%	13,862.73	0.47%
预付款项	12,220.06	0.40%	2,796.34	0.09%	376.74	0.01%
其他应收款	130,053.56	4.29%	199,436.72	6.71%	389,167.96	13.08%
存货	2,269,302.78	74.86%	2,100,785.89	70.69%	1,979,058.76	66.54%
其他流动资产	13,601.72	0.45%	7,251.54	0.24%	4,497.37	0.15%

流动资产合计	2,643,002.16	87.18%	2,622,555.32	88.24%	2,722,779.45	91.54%
可供出售金融资产	9,937.16	0.33%	11,490.00	0.39%	10,965.00	0.37%
长期股权投资	7,787.14	0.26%	7,990.81	0.27%	11,045.19	0.37%
投资性房地产	80,382.67	2.65%	83,651.53	2.81%	65,656.92	2.21%
固定资产	80,130.72	2.64%	64,893.65	2.18%	19,103.88	0.64%
在建工程	52,202.05	1.72%	22,228.96	0.75%	2,947.58	0.10%
无形资产	152,400.64	5.03%	155,245.00	5.22%	141,951.25	4.77%
商誉	137.85	0.00%	137.85	0.00%	-	-
长期待摊费用	4,285.53	0.14%	3,665.24	0.12%	-	-
递延所得税资产	56.99	0.00%	131.25	0.00%	-	-
其他非流动资产	1,225.00	0.04%	-	-	-	-
非流动资产合计	388,545.74	12.82%	349,434.29	11.76%	251,669.81	8.46%
资产总计	3,031,547.91	100.00%	2,971,989.61	100.00%	2,974,449.27	100.00%

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产总计分别为 2,974,449.27 万元、2,971,989.61 万元和 3,031,547.91 万元。从资产构成来看，发行人以流动资产为主，最近三年，发行人流动资产占资产总计均超过 85%。截至 2020 年末，发行人流动资产合计 2,643,002.16 万元，占资产总计的比重为 87.18%，主要由存货、货币资金和其他应收款构成；发行人非流动资产合计 388,545.74 万元，占资产总计的比重为 12.82%，主要由无形资产、固定资产和投资性房地产构成。

截至 2020 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。

（1）货币资金

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人货币资金分别为 335,815.89 万元、293,724.22 万元和 200,200.31 万元，占当年资产总计的比重分别为 11.29%、9.88%和 6.60%，主要由银行存款构成。

截至 2020 年末，发行人银行存款金额为 199,717.68 万元，占货币资金总额 99.76%。截至 2020 年末，公司货币资金账面余额较 2019 年末减少 93,523.91 万元，降幅 31.84%。截至 2020 年末，货币资金中受限资产为 348.84 万元，系其他货币资金中的保证金。

（2）应收票据及应收账款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应收票据及应收账款分别为 13,862.73 万元、18,560.61 万元和 17,623.73 万元，占当年资产总计的比重分别为 0.47%、0.62%和 0.58%，占比较小。截至 2020 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	11,541.61	无	65.23%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞道源城镇建设开发有限公司	826.51	无	4.67%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞区小越镇人民政府	592.34	无	3.35%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞区道墟镇人民政府	541.27	无	3.06%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
绍兴市上虞兴越城镇建设开发有限公司	540.85	无	3.06%	工程款	无	预计 1-2 年内回款
合计	14,042.58		79.37%			

2020 年末应收账款前五位金额合计 14,042.58 万元，占应收账款余额的比例为 79.37%。

截至 2020 年末，发行人应收账款合计 17,623.73 万元，全部为经营性应收款。

（3）预付款项

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人预付款项分别为 376.74 万元、2,796.34 万元和 12,220.06 万元，占当年资产总计的比重分别为 0.01%、0.09%和 0.40%，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 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预付款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	11,977.15	98.01	2,387.47	85.38	324.00	86.00
1 至 2 年	176.53	1.44	342.49	12.25	-	-
2 至 3 年	13.64	0.11	66.38	2.37	52.74	14.00
3 年以上	52.74	0.43	-	-	-	-
合计	12,220.06	100.00	2,796.34	100.00	376.74	100.00

截至 2020 年末，发行人预付款项合计 12,220.06 万元，全部为经营性预付款。

（4）其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他应收款分别为 389,167.96 万元、199,436.72 万元和 130,053.56 万元，占当年资产总计的比重分别为 13.08%、6.71%和 4.29%，占比相对较大。公司其他应收款 2020 年末较 2019 年末减少 69,383.16 万元，减幅 34.79%，主要系其他应收款方偿还所致。

截至 2020 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	36,609.99	无	26.67%	往来款	1 年以内、2-3 年	较 2018 年末减少 22.88 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	4.37%	往来款	3 年以上	-	预计 3-7 年内回款
	其他	19,033.12	7,226.91	13.86%	-	-	-	-
	小计	61,643.11	7,226.91	44.90%	-	-	-	-
非经营性其他应收款	绍兴市上虞区市政工程管理服务中心	36,919.55	无	26.89%	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	较 2018 年末减少 2.91 亿元	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区园林管理中心	13,649.79	无	9.94%	往来款	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	较 2018 年末减少 0.47 亿元	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞区房屋征迁一所	12,093.16	无	8.81%	往来款	5 年以上	-	预计 3-7 年内回款
	绍兴市上虞城建前江智慧城市建设有限公司	6,810.00	无	4.96%	往来款	1 年以内	-	预计 3-7 年内回款
	其他	6,164.86	无	4.49%	-	-	-	-
	小计	75,637.36	-	55.10%	-	-	-	-
	合计	137,280.47	7,226.91	100.00%				

截至 2020 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 36,609.99 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 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货账面价值分别为 1,979,058.76 万元、2,100,785.89 万元和 2,269,302.78 万元，占当年资产总计的比重分别为 66.54%、70.69%和 74.86%。截至 2020 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。2020 年末存货较 2019 年末增加 168,516.89 万元，增幅 8.02%，主要系开发成本增加所致。

近三年末，发行人存货的主要构成如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
开发成本	1,493,701.65	1,277,307.50	1,299,000.18
开发产品	171,532.29	111,161.11	101,761.29
受托代建项目	591,434.63	697,215.18	572,057.19
低值易耗品	150.87	108.88	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存商品	12,477.32	14,992.07	6,240.10
原材料	6.02	1.15	-
合计	2,269,302.78	2,100,785.89	1,979,058.76

①开发成本

截至 2020 年末，发行人存货-开发成本明细如下：

单位：万元

开发成本	账面价值
开发成本—土地	662,994.77
开发成本—土地平整成本	671,543.36
开发成本—房产开发	159,163.52
合计	1,493,701.65

截至 2020 年末发行人存货-开发成本-土地平整成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	西北区片 37-3 号	632,256.62
2	西北区片 40 号	
3	东北区片 69 号	
4	东北区片 68 号南侧	
5	城东区片 76 号	
6	城东区片 77 号	
7	城东区片 78 号	
8	城东区片风和苑南	
9	城南区片 N8-3 号	
10	城南区片 N9 号	
11	城南区片 N5-3 号	
12	西北区片 38 号	
13	西北区片 44-3 号	
14	西北区片 47-4 号	
15	前江区片 52 号	
16	前江区片 62 号	

17	东北区片 67-2、3	
18	城东区片 81 号	
19	城东区片 83-1 号	
20	城东区片 84 号	
21	城东区片 85 号	
22	城东区片 86-1 号	
23	城东区片 2 号桥北侧地块	
24	J7 地块	39,286.75
25	J8 地块	
26	J9 地块	
27	J11 地块	
28	J13 地块	
29	J14 地块	
30	J15 地块	
31	J16-A 地块	
32	J16-B 地块	
33	J16-C 地块	
34	J17 地块	
35	J18 地块	
36	J19 地块	
37	J20 地块	
合计		671,543.36

截至 2020 年末，发行人存货-开发成本-土地明细如下：

单位：万元、平方米

序号	产权证号	面积	土地性质	账面价值	入账依据	出让金缴纳情况
1	虞国用（2002）字第 36-3793 号	34,944.13	出让	5,135.15	评估报告	未缴纳
2	虞国用（2014）字第 00171 号	7,696.81	出让	3,821.18	评估报告	未缴纳
3	虞国用（2014）字第 00172 号	7,730.92	出让		评估报告	未缴纳
4	虞国用（2014）字第 00173 号	7,218.69	出让		评估报告	未缴纳
5	虞国用（2014）字第 00174 号	7,298.81	出让		评估报告	未缴纳
11	虞国用（2004）字第 12-12557 号	1,759.80	出让	390.68	评估报告	未缴纳

12	虞国用（2004）字第 12-12558 号	1,968.30	出让	413.34	评估报告	未缴纳
13	虞国用（2004）字第 12-12559 号	2,036.90	出让	427.75	评估报告	未缴纳
14	虞国用（2004）字第 12555 号	2,768.90	出让	407.03	评估报告	未缴纳
15	虞国用（2004）字第 12556 号	3,263.00	出让	479.66	评估报告	未缴纳
16	虞国用（2007）字第 01216873 号	11,333.40	出让	6,766.04	评估报告	未缴纳
17	虞国用（2011）字第 02045 号	29,200.00	出让	30,572.40	评估报告	未缴纳
18	虞国用（2011）字第 02545 号	5,999.19	出让	6,281.15	评估报告	未缴纳
19	虞国用（2011）字第 02851 号	6,334.00	出让	6,631.70	评估报告	未缴纳
20	虞国用（2011）字第 02852 号	6,334.00	出让	6,631.70	评估报告	未缴纳
21	虞国用（2012）字第 03382 号	15,593.30	出让	16,326.19	评估报告	未缴纳
22	虞国用（2014）字第 00039 号	7,423.76	出让	24,190.20	评估报告	未缴纳
23	虞国用（2014）字第 00041 号	8,212.54	出让		评估报告	未缴纳
24	虞国用（2014）字第 00040 号	7,468.64	出让		评估报告	未缴纳
25	虞国用（2012）字第 07135 号	15,883.00	出让	9,053.31	评估报告	未缴纳
26	虞国用（2012）字第 07136 号	2,145.00	出让	2,091.38	评估报告	未缴纳
27	虞国用（2012）字第 07137 号	9,664.10	出让	10,118.31	评估报告	未缴纳
28	虞国用（2012）字第 07133 号	6,770.00	出让	7,088.19	评估报告	未缴纳
29	虞国用（2012）字第 07134 号	10,122.00	出让	10,597.74	评估报告	未缴纳
30	虞国用（2013）字第 17659 号	7,954.82	出让	8,328.70	评估报告	未缴纳
31	虞国用（2013）字第 17658 号	7,960.18	出让	8,334.31	评估报告	未缴纳
32	虞国用（2013）字第 17657 号	7,560.95	出让	7,916.28	评估报告	未缴纳
33	虞国用（2013）字第 09469 号	66,667.00	出让	25,800.13	评估报告	未缴纳
34	虞国用（2013）字第 09471 号	66,667.00	出让	25,800.13	评估报告	未缴纳
35	虞国用（2013）字第 09468 号	66,667.00	出让	25,800.13	评估报告	未缴纳
36	虞国用（2014）字第 00034 号	62,545.50	出让	48,410.21	评估报告	未缴纳
37	虞国用（2014）字第 00035 号	20,143.00	出让		评估报告	未缴纳
38	虞国用（2014）字第 00037 号	42,402.50	出让		评估报告	未缴纳
39	虞国用（2014）字第 06488 号	7,600.00	出让	6,703.20	评估报告	未缴纳
40	虞国用（2014）字第 05460 号	34,734.00	出让	30,635.39	评估报告	未缴纳
41	虞国用（2014）字第 06487 号	35,000.00	出让	30,870.00	评估报告	未缴纳
42	上虞市国用（2014）04591 号	114,519.00	出让	101,006.41	评估报告	未缴纳
43	上虞市国用（2014）00044 号	9,333.30	出让	8,231.97	评估报告	未缴纳

44	上虞市国用（2013）第 09470 号	133,333.00	出让	51,599.87	评估报告	未缴纳
45	上虞市国用（2013）第 15442 号	200,000.00	出让	77,400.00	评估报告	未缴纳
46	绍兴市上虞区不动产权第 0041579 号	51,368.68	出让	58,734.95	评估报告	已缴纳
	合计	1,153,625.12		662,994.78		

②开发产品

截至 2020 年末，发行人存货-开发产品明细如下：

单位：万元

序号	所有权人	产品名称	账面价值
1	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	体育馆	58,984.84
2	绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司	滨江一号项目	21,324.87
3	绍兴市上虞海纳新农村置业有限公司	求是家园人才公寓	25,357.45
4	绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	游泳馆	17,692.93
5	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	蒋江家苑安置房项目	13,268.13
6	绍兴市上虞城市建设集团有限公司	水岸新城项目	12,317.62
7	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	星字丰字安置房项目	6,726.64
8	绍兴市上虞区虞通房地产开发有限公司	和盛项目	9,503.30
9	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	滨江河安置房	5,999.46
10	绍兴市上虞海纳新农村置业有限公司	清泰苑	357.05
	合计	-	171,532.29

③受托代建项目

截至 2020 年末，发行人存货-受托代建项目明细如下：

单位：万元

对应公司	工程名称	金额
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	204,720.48
绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司	城乡公司建设项目	48,295.22
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）	33,421.25
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	称山北路及康亭路下穿箱涵	28,315.91
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

对应公司	工程名称	金额
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	31 号城市棚户区改造工程	9,824.56
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	江东路、康居路	8,673.33
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
绍兴市上虞海纳新农村置业有限公司	凤山支路（3、4、5、11 幢）	6,819.38
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	康亭路、观山路	6,104.04
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）	5,903.34
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	江环路、蒋丰路工程	4,823.56
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	4,759.08
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2018 提升工程（汇总）	4,722.81
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
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2017 提升工程	4,612.46
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	4,585.61
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	曹娥江喷泉水秀	4,272.57
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	老旧小区改造五期	4,096.14
绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司	康居路	3,822.35
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	3,810.45
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2015 民生	3,477.65
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	城北路网沥青路面改造工程	3,408.71
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	2015 城区截污排涝（汇总）	3,029.54
绍兴市上虞海纳新农村置业有限公司	凤山支路（6-10 幢）	3,026.41
其他零星工程		140,804.88
合计		591,434.63

（6）其他流动资产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他流动资产分别为 4,497.37 万元和 7,251.54 万元和 13,601.72 万元，占当年总资产比例分别为 0.15%、0.24%和 0.45%。公司其他流动资产主要为待抵扣增值税、预缴的税费和理财产品，占总资产比重相对较小。

（7）可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 10,965.00 万元、11,490.00 万元和 9,937.16 万元，占当年总资产比例分别为 0.37%、0.39%和 0.33%。2020 年末公司可供出售金融资产主要为发行人持有浙江兴合春风文旅开发有限公司 12.00%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 2020 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
绍兴市上虞城建前江智慧城市建设有限公司	5.00
宁波保税区虞科稳健投资合伙企业（有限合伙）	7,382.16
绍兴市上虞大通小额贷款股份有限公司	470.00
绍兴致诚拍卖有限公司	50.00
浙江农村经济投资股份有限公司	5.00
浙江兴合春风文旅开发有限公司	1,200.00
绍兴上虞滨厦置业有限公司	800.00
绍兴市有伴智瑞再生资源有限公司	25.00
合计	9,937.16

（8）长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期股权投资余额分别为 11,045.19 万元、7,990.81 万元和 7,787.14 万元，分别占当年总资产比例为 0.37%、0.27%和 0.26%，比例总体保持稳定，波动不大。

截至2020年末，公司主要投资单位明细如下：

单位：万元

被投资单位	账面余额
一、合营公司	
绍兴市上虞区东海联营大通加油站	59.72

被投资单位	账面余额
二、联营企业	
绍兴上虞大通资产经营有限公司	2,964.14
绍兴市上虞曹娥江江上花海开发建设有限公司	984.95
绍兴市上虞区亿家房地产开发有限公司	333.02
绍兴大通购物中心有限公司	3,015.82
绍兴市上虞曹娥江农产品有限公司	87.08
绍兴上虞恒泰二手车评估有限公司	24.44
绍兴市上虞区惠多利农资有限公司	317.96
合计	7,787.14

(9) 投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司投资性房地产分别为 65,656.92 万元、83,651.53 万元和 80,382.67 万元，占总资产的比例分别为 2.21%、2.81%和 2.65%，金额和占比均呈波动增加趋势。

截至 2020 年末发行人主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

序号	产权权属人	资产名称	账面余额
1	绍兴市上虞海纳新农村置业有限公司	凤凰公寓	20,941.25
2	绍兴市上虞城市建设集团有限公司	保驾山路夜排挡租赁房屋	1,508.49
3	绍兴市上虞城建资产经营管理有限公司	公房	38,547.23
4	绍兴大通农副产品批发市场有限公司	农批市场	10,483.81
5	绍兴市上虞市茶叶有限责任公司	百官街道凤山路 505 号	8,901.89
6	绍兴市上虞市茶叶有限责任公司	百官镇凤山路虎逃弄口	
7	绍兴市上虞区虞通房地产开发有限公司	曹娥街道经济开发区舜杰路	
合计			80,382.67

(10) 固定资产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司固定资产账面价值分别为 19,103.88 万元、64,893.65 万元和 80,130.72 万元，占当年

总资产比例分别为 0.64%、2.18%和 2.64%，金额和占比均呈波动增加趋势，主要由房屋及建筑物、运输设备等构成。

截至 2020 年末，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额
房屋及建筑物	66,399.53
机器设备	1,365.43
电子设备	37.76
运输设备	6,022.73
专用设备	5,192.23
办公设备	1,113.05
合计	80,130.72

（11）在建工程

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司在建工程余额分别为 2,947.58 万元、22,228.96 万元和 52,202.05 万元，分别占当年总资产比例为 0.10%、0.75%和 1.72%。2020 年末，在建工程余额较 2019 年末增加 29,973.09 万元，增幅 134.84%，主要系新增城东 C-08 地块改建项目，滨海商城一期工程和崧厦小微工业园项目本期金额增加所致。

截至 2020 年末，公司在建工程明细如下：

单位：万元

工程名称	已投资额
石狮花鸟市场工程	282.90
崧厦小微工业园项目	11,945.15
一江两岸亮化工程	4,133.97
滨海商城一期工程	17,130.12

工程名称	已投资额
城东 C-08 地块改建项目	10,465.27
上虞城市资源再生利用绿色综合体项目工程	939.74
绿色综合体工程	994.76
长塘镇小微企业园工程	2,629.06
其他零星	3,681.06
合计	52,202.05

(12) 无形资产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司无形资产账面价值分别为 141,951.25 万元、155,245.00 万元和 152,400.64 万元，分别占当年总资产的比例为 4.77%、5.22%和 5.03%，主要为土地使用权和砂石资源。

截至 2020 年末，公司无形资产明细如下：

项目	期末余额（万元）
土地使用权	71,896.34
财务软件	14.63
砂石资源	80,483.17
其他	6.50
合计	152,400.64

截至 2020 年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

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	479.33	商业住宅用地	出让	未缴纳
2	浙(2019)绍兴市上虞区不动产权第 0010160 号	5,609.80	1,147.22	商业住宅用地	出让	已缴纳
3	绍兴市上虞区(2017)第 0013407 号	20,166.00	20,164.65	商业、住宅用地	出让	未缴纳
4	虞国用(2011)第 01995 号	2,108.80	9,583.89	商住	出让	未缴纳
5	虞国用(2012)第 10069 号	6,126.00		住宅	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
6	虞国用(2011)字第 01997 号	1,712.16		商住	出让	未缴纳
7	虞国用(2012)第 10068 号	14,671.60	7,757.97	住宅	出让	未缴纳
8	浙(2019)绍兴市上虞区不动产权第 0014602 号	15,346.23	723.60	工业用地	出让	已缴纳
9	上虞市国用(2000)第 12-4555 号	33,325.40	206.53	商业服务	出让	已缴纳
10	上虞市国用(2014)第 00618 号	22,513.41	382.20	工业用地	出让	已缴纳
11	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0005546 号	5,730.00	358.78	商业服务	出让	已缴纳
12	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0000997 号	4,244.00	1,013.88	商业服务	出让	已缴纳
13	浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第 0010672 号	3,713.80	927.97	其他商服用地 /商业	出让	已缴纳
14	浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第 0010676 号	3,729.30		其他商服用地 /商业	出让	已缴纳
15	浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第 0010673 号	3,032.68		其他商服用地 /商业	出让	已缴纳
16	上虞市国用(2013)第 00601 号	1,824.67	1,974.87	商业	出让	已缴纳
17	绍兴市上虞区国用(2016)第 02238 号	4,080.67	3,337.53	商业	出让	已缴纳
18	浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第 0007217 号	5,225.12	3,717.91	批发零售用地 /农贸市场	出让	已缴纳
19	浙(2019)绍兴市上虞区不动产权第 0044967 号	26,075.00	464.09	公共设施用地	划拨	未缴纳
20	其他	-	19,655.92	-	-	-
	合计		71,896.34			

(13) 政府性应收款情况

截至 2020 年末，发行人政府性应收款金额合计 70,388.47 万元，
占同期末净资产的比例为 4.15%，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	绍兴市上虞区小越镇人民政府	592.34	无	工程款
	绍兴市上虞区道墟镇人民政府	541.27	无	工程款

	绍兴市上虞区城乡建设服务中心	427.50	无	工程款
其他应收款	绍兴市上虞区市政工程管理中心	36,919.55	无	往来款
	绍兴市上虞区园林管理中心	13,649.79	无	往来款
	绍兴市上虞区房屋征迁一所	12,093.16	无	往来款
	绍兴市上虞区梁湖镇人民政府	4,000.00	无	往来款
	绍兴市上虞区环境卫生管理中心	2,164.86	无	往来款
合计		70,388.47		

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	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	127,705.00	9.57%	115,350.00	8.98%	47,800.00	3.60%
应付票据及应付账款	34,138.01	2.56%	49,727.11	3.87%	38,696.25	2.91%
预收款项	10,151.83	0.76%	10,538.82	0.82%	2,484.71	0.19%
应付职工薪酬	1,026.30	0.08%	1,405.21	0.11%	526.46	0.04%
应交税费	3,801.57	0.28%	3,489.25	0.27%	1,329.34	0.10%
其他应付款	115,164.63	8.63%	77,175.36	6.01%	100,252.71	7.54%
一年内到期的非流动负债	135,863.50	10.18%	193,081.00	15.02%	284,638.80	21.41%
流动负债合计	427,850.85	32.07%	450,766.75	35.08%	475,728.28	35.78%
长期借款	466,741.20	34.98%	444,204.40	34.57%	527,225.40	39.66%
应付债券	355,189.39	26.62%	308,290.03	23.99%	242,738.58	18.26%
长期应付款	80,296.91	6.02%	77,696.91	6.05%	83,749.46	6.30%
递延收益	4,056.64	0.30%	4,154.99	0.32%	-	-
非流动负债合计	906,284.15	67.93%	834,346.34	64.92%	853,713.44	64.22%
负债合计	1,334,134.99	100.00%	1,285,113.09	100.00%	1,329,441.72	100.00%

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人负债合计分别为 1,329,441.72 万元、1,285,113.09 万元和 1,334,134.99 万元。截至

2020 年末，发行人流动负债合计 427,850.85 万元，占负债合计的比重为 32.07%，流动负债主要由一年内到期的非流动负债、短期借款和其他应付款构成；非流动负债合计 906,284.15 万元，占负债合计的比重为 67.93%，长期负债主要由长期借款和应付债券构成。

（1）短期借款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人短期借款分别为 47,800.00 万元、115,350.00 万元和 127,705.00 万元，占负债合计的比重分别为 3.60%、8.98%和 9.57%，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 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 38,696.25 万元、49,727.11 万元和 34,138.01 万元，分别占总负债比例为 2.91%、3.87%和 2.56%。

其中，公司应付票据主要为银行承兑汇票。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付票据余额分别为 1,597.29 万元、2,316.11 万元和 744.00 万元，分别占总负债比例为 0.12%、0.18%和 0.06%，占比较小。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付账款余额分别为 37,098.96 万元、47,411.00 万元和 33,394.01 万元，占总负债比例分别为 2.79%、3.69%和 2.50%，占比较为稳定。

截至 2020 年末，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占应付款总额比例 (%)
1 年以内	16,770.61	50.22
1—2 年	10,086.37	30.20
2—3 年	2,383.82	7.14
3 年以上	4,153.22	12.44
合计	33,394.01	100.00

截至 2020 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	7,748.90	23.20
中铁二局集团有限公司	4,236.08	12.69
中设建工集团有限公司	411.33	1.23
绍兴上虞幸意食品有限公司	400.85	1.20
浙江宝业建设集团有限公司	396.40	1.19
合计	13,193.57	39.51

(3) 预收款项

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人预收款项分别为 2,484.71 万元、10,538.82 万元和 10,151.83 万元，占总负债比例分别为 0.19%、0.82%和 0.76%，占比较小。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占预收账款总额比例 (%)
1 年以内	9,248.31	91.10
1-2 年	188.12	1.85
2-3 年	20.28	0.20

账龄	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占预收账款总额比例(%)
3 年以上	695.13	6.85
合计	10,151.83	100.00

(4) 应付职工薪酬

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付职工薪酬分别为 526.46 万元、1,405.21 万元和 1,026.30 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.04%、0.11%和 0.08%，占总负债的比重较小。

(5) 应交税费

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应交税费分别为 1,329.34 万元、3,489.25 万元和 3,801.57 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.10%、0.27%和 0.28%，占总负债的比重较小。

(6) 其他应付款

公司其他应付款由应付利息、应付股利和其他应付款构成。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付利息余额分别为 5,639.67 万元、4,835.49 万元和 6,230.80 万元，占当年负债合计的比重分别为 0.42%、0.38%和 0.42%，占比较小。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付股利余额分别为 0.00 万元、41.12 万元和 3.40 万元，金额较小。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应付款分别为 94,613.03 万元、72,298.76 万元和 108,930.43 万元，占当年负债合计的比重分别为 7.12%、5.63%和 8.16%。2020 年末较 2019 年末增加

36,631.67 万元，增幅 50.67%，主要系新增公司对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财政局的其他应付款所致。

截至 2020 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（%）
绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	17,271.99	15.86
绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司	15,695.00	14.41
绍兴市上虞区财政局	15,000.00	13.77
绍兴市上虞区东关供销合作社	6,531.50	6.00
绍兴市上虞区崧厦供销合作社	6,400.00	5.88
合计	60,898.49	55.92

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 284,638.80 万元、193,081.00 万元和 135,863.50 万元，占负债合计的比重分别为 21.41%、15.02%和 10.18%。2019 年末较 2018 年末减少 91,557.80 万元，减幅 32.17%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。2020 年末较 2019 年末减少 57,217.50 万元，减幅 29.63%，主要系一年内到期的长期借款大幅减少所致。

（8）长期借款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期借款余额分别为 527,225.40 万元、444,204.40 万元和 466,741.20 万元，占负债合计的比重分别为 39.66%、34.57%和 34.98%，占比较大，是公司的主要融资手段。

截至 2020 年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占长期借款总额比例
抵押及保证借款	41,950.00	8.99%
质押及保证借款	10,300.00	2.21%
抵押及质押借款	0.00	0.00%
质押借款	138,821.20	29.74%
抵押借款	42,720.00	9.15%
保证借款	138,950.00	29.77%
地方政府债券	90,000.00	19.28%
信用借款	4,000.00	0.86%
合计	466,741.20	100.00%

(9) 应付债券

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付债券分别 242,738.58 万元、308,290.03 万元和 355,189.39 万元，占总负债比例分别为 18.26%、23.99%和 26.62%。

截至 2020 年末，公司应付债券明细情况如下：

债券名称	起息日期	债券期限(年)	发行金额(亿元)	期末余额(亿元)
19 虞城 01	2019 年 11 月 28 日	5 (3+2)	10	9.96
20 上虞停车场债 01	2020 年 4 月 20 日	7	10	9.94
18 虞城建境外债	2018 年 12 月 20 日	3	2.4 亿美元	15.62
合计			38	35.52

(10) 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 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期应付款分别为 77,715.00 万元、68,054.41 万元和 64,864.41 万元，占当年总负债比例分别为 5.85%、5.30%和 4.86%。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司专项应付款分别 6,034.46 万元、9,642.50 万元和 15,432.50 万元，占总负债比例分别为 0.45%、8.75%和 1.16%。截至 2020 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。

3、所有者权益分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人所有者权益合计分别为 1,645,007.55 万元、1,686,876.52 万元及 1,697,412.91 万元，保持增长趋势，主要系发行人资本公积增加。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资本公积分别为 1,292,623.80 万元、1,376,906.69 万元和 1,510,740.13 万元，占所有者权益的比重分别为 78.58%、81.62%和 89.00%。

（1）2019 年度发行人资本公积变动情况、变动原因说明：

本期增加：

2019 年 9 月 30 日，根据虞国资委〔2019〕56 号文件，本公司无偿取得绍兴大通控股集团有限公司 51.04%的股权，属于同一控制下企业合并。本公司按照大通集团公司的账面价值份额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 147,385,817.08 元。

根据绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会【2019】61 号文件，同意中国农发重点建设基金有限公司减资，退出子公司绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司，双方股权关系终止，本公司对城中村公司的持股比例从 51%上升至 67.88%，享有城中村公司的账面价值份

额增加，调整增加资本公积-资本溢价 678,657,527.20 元。

根据政府文件，本期无偿拨入车辆、办公用品等资产，增加资本公积-其他资本公积 1,144,648.21 元。

本期减少：

绍兴大通控股集团有限公司 51.04%的股权无偿划入本公司，属于同一控制下企业合并。根据企业会计准则相关规定，在编制比较合并财务报表时，将上述公司的有关资产、负债并入后，因合并而增加的净资产在合并报表中调整资本公积，同时确认合并日实现的留存收益中归属于本公司部分，故本公司 2018 年末合并财务报表确认了 171,589,217.65 元资本公积。2019 年 9 月，本公司同一控制下企业合并被合并方的投资已经实现，将同一控制下企业合并被合并方合并日净资产 171,589,217.65 元转出，将同一控制下合并前实现的留存收益中归属于母公司的部分自资本公积转入未分配利润-24,203,400.57 元。

根据政府文件，本公司的子公司绍兴市上虞城乡生态环保发展有限公司本期归还财政拨款 7,680,000.00 元，减少资本公积-其他资本公积 7,680,000.00 元；

根据政府文件，本期无偿划出资产，减少资本公积-其他资本公积 953,315.83 元。

(2) 2020 年度发行人资本公积变动情况、变动原因说明：

本期增加：

本公司无偿取得绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司 100%的股

权，属于同一控制下企业合并。本公司按照绿地农艺公司的账面价值份额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 897,488.11 元。

根据政府文件，同意将绍兴市上虞区财政局持有的绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司 32.12%的股权无偿划转给本公司，股权划转后本公司对城中村公司的持股比例从 67.88%上升至 100.00%，享有城中村公司的所有者权益份额增加，增加资本公积-资本溢价 1,295,590,093.86 元。

根据政府文件，本期收到的财政拨款，增加资本公积-其他资本公积 46,742,308.96 元。

根据政府文件，本期无偿划入资产，增加资本公积-其他资本公积 328,971,140.40 元。

本期减少：

绍兴市上虞绿地农艺园林有限公司 100%的股权，无偿划入本公司，属于同一控制下企业合并。根据企业会计准则相关规定，在编制比较合并财务报表时，将上述公司的有关资产、负债并入后，因合并而增加的净资产在合并报表中调整资本公积，同时确认合并日实现的留存收益中归属于本公司部分，故本公司 2019 年末合并财务报表确认了 50,000,000.00 元资本公积。2020 年末，本公司同一控制下企业合并被合并方的投资已经实现，将同一控制下企业合并被合并方合并日净资产 50,000,000.00 元转出，将同一控制下合并前实现的留存收

益中归属于母公司的部分自资本公积转入未分配利润-49,102,511.89 元。

根据政府文件，本期收回财政拨款，减少资本公积-其他资本公积 8,690,000.00 元。

根据政府文件，本期无偿划出资产，减少资本公积-其他资本公积 324,279,160.12 元。

二、公益性资产

无。

三、有息负债

（一）发行人有息负债情况

截至 2020 年末，发行人有息负债合计 1,150,363.50 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	金额	比例
短期借款	127,705.00	11.10%
一年内到期的非流动负债	135,863.50	11.81%
长期借款	466,741.20	40.57%
应付债券	355,189.39	30.88%
长期应付款（有息部分）	64,864.41	5.64%
合计	1,150,363.50	100.00%

（二）债务偿还压力测算

截至 2020 年末，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 2020 年末）

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿还规模	40.91	16.46	4.76	14.57	13.59	4.50	4.34	2.67
其中：银行借款偿还规模	21.69	13.72	2.76	2.57	11.59	2.50	2.34	2.67
信托计划偿还规模	-	2.74	-	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	19.22	-	2.00	12.00	2.00	2.00	2.00	-
本期债券偿付规模	-	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	40.91	16.46	4.76	16.57	15.59	6.50	6.34	4.67

（三）发行人前十大有息负债情况

截至 2020 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 2020 年末账面 余额	借款期限	借款方式
1	上虞城建香港有限公司	18 虞城建境外债投资者	156,214.39	2018.12-2021.12	保证借款
2	绍兴市上虞城市建设集团有限公司	19 虞城 01 投资者	99,608.33	2019.11-2024.11	信用借款
3	绍兴市上虞城市建设集团有限公司	20 上虞停车场债 01 投资者	99,366.67	2020.04-2027.04	信用借款
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
5	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	中国建设银行绍兴上虞支行	66,399.00	2016.12-2030.11	质押借款
6	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	中国民生银行绍兴上虞支行	34,000.00	2016.03-2022.03	保证借款

7	绍兴市上虞小城镇建设投资有限公司	安徽国元信托有限责任公司	27,400.00	2018.01-2022.01	保证借款
8	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	中国工商银行绍兴上虞支行	25,600.00	2017.03-2030.11	质押借款
9	绍兴市上虞鸿雁建设开发有限公司	中国农业发展银行绍兴上虞支行	24,000.00	2020.05-2.35.05	抵押及保证借款
10	绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	中国银行浙江分行	23,020.40	2017.04-2030.11	质押借款

四、对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计 854,800.00 万元，占发行人净资产的比重为 50.36%，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	绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司	北京金融资产交易所	5,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司	永赢金融租赁有限公司	30,000.00	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	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	中国银行上虞支行	30,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司	上海银行	5,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区供水有限公司	中国农业发展银行	5,000.00	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	绍兴市上虞文化旅游集团有限公司	交通银行上虞支行	30,000.00	否
绍兴市上虞城市建设集团有限公司	绍兴市上虞区交通集团有限公司	澳门国际银行广州分行	20,000.00	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
绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司	绍兴市上虞新农村建设发展投资有限公司	国家开发银行	120,000.00	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建设有限公司	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	绍兴市上虞通畅市政工程有限公司	民生银行绍兴分行	1,900.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	绍兴市上虞区东关供销合作社	浙江上虞农村商业银行东关支行	3,500.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	绍兴市上虞区章镇供销合作社	浙江上虞农村商业银行章镇支行	600.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	绍兴市虞北油品有限责任公司	浙江上虞农村商业银行沥海支行	200.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	绍兴市上虞区惠多利农资有限公司	绍兴银行上虞支行	300.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	杭州英特医药有限公司	中国农业银行	2,500.00	否
绍兴大通控股集团有限公司	杭州英特医药有限公司	杭州银行	1,000.00	否
合计			854,800.00	

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 2020 年末，发行人对外担保中主要被担保方情况如下：

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	440,000.00	51.47%	无	被担保单位为上虞区国有企业，资质较好，不
绍兴市上虞经济开发区投资开发集团	185,000.00	21.64%	无	

有限公司				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。
绍兴市上虞新农村建设发展投资有限公司	120,000.00	14.04%	无	
绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司	30,000.00	3.51%	无	
绍兴市上虞文化旅游集团有限公司	30,000.00	3.51%	无	
绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司	20,000.00	2.34%	无	
合计	825,000.00	96.51%		

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和浙江省财务开发有限责任公司分别持股 90.00%和 10.00%。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。(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)。截至本募集说明书出具日,公司经营情况良好。

3、绍兴市上虞新农村建设发展投资有限公司

绍兴市上虞新农村建设发展投资有限公司成立于 2014 年 9 月 19 日,注册资本为 10,000.00 万元人民币,由绍兴市上虞水利建设集团有限公司和绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司分别持股 51.00%和 49.00%。公司经营范围为一般项目:农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;土地整治服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;市政设施管理;工程管理服务;环保咨询服务;环境应急治理服务;殡葬设施经营;农村生活垃圾经营性服务;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;集贸市场管理服务;防洪除涝设施管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);社会经济咨询服务;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务;休闲观光活动;组织文化艺术交流活动;养老服务;互联网销售(除销售需要许可的商品);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;土壤污染治理与修复服务;水污染治理;城乡市容管理;污水处理及其再生利用;

会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；食用农产品零售；花卉种植；水果种植；农作物栽培服务；农副产品销售；水产品零售；机械设备销售；建筑材料销售；基础设施项目的开发建设；项目投资及经营管理；市政工程施工；(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；公路管理与养护；工程造价咨询业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采(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，具体经营项目以审批结果为准)。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成立于 2015 年 11 月 25 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和绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司分别持股 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。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

5、绍兴市上虞文化旅游集团有限公司

绍兴市上虞文化旅游集团有限公司成立于 2017 年 7 月 26 日，注册资本为 55,000.00 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%持股。公司经营范围为经营旅游景区业；小型客船运

输（凭有效的《水路运输许可证》经营）；授权范围内国有资本的经营；旅游节庆及会展服务；体育旅游项目开发；文化旅游产业的策划、投资、建设、经营和管理；广告(除网络广告外)的设计、制作、发布；旅游商品的研发、生产和销售；城市基础设施项目的开发建设；房地产开发（凭有效《房地产开发企业资质证书》经营）；旅游信息咨询服务；房屋租赁、汽车和船只出租服务；食用农产品销售；农作物、花卉、水果种植、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至本募集说明书出具日，公司经营情况良好。

6、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。

五、受限资产情况

截至 2020 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产总计 116,200.58 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	348.84	保证金
存货	25,464.29	借款抵押
投资性房地产	39,871.32	借款抵押

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	19,105.56	借款抵押
无形资产	31,410.56	借款抵押
合计	116,200.58	

六、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

2019 年度和 2020 年度，发行人不存在关联交易。

2、关联方应收应付款项

截至 2020 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	期末余额
应收账款	绍兴市上虞区棚户区改造投资开发有限公司	11,541.61
应收账款	绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司	20.00
其他应收款	绍兴市上虞城建前江智慧城市建设有限公司	6,810.00
其他应收款	绍兴市上虞区交通集团有限公司	6,000.00

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司	17,271.99
其他应付款	绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司	15,695.00

七、发行人授信情况

截至 2020 年末，发行人获得授信总额为 1,675,669.00 万元，已使用额度 810,784.00 万元，未使用额度 864,885.00 万元。公司严格遵守银行等金融机构结算纪律，按时归还债务本息。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。2020 年末发行人主要授信及使用情况如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	95,000.00	80,000.00	15,000.00
中国银行	129,100.00	35,100.00	94,000.00
浙商银行	38,000.00	38,000.00	0.00
兴业银行	36,000.00	22,000.00	14,000.00
绍兴银行	40,105.00	37,805.00	2,300.00
浦发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
农业银行	412,500.00	142,315.00	270,185.00
农商银行	18,185.00	10,385.00	7,800.00
宁波银行	78,000.00	65,400.00	12,600.00
民生银行	60,000.00	60,000.00	0.00
交通银行	157,800.00	67,800.00	90,000.00
华夏银行	14,800.00	8,800.00	6,000.00
杭州银行	72,000.00	16,000.00	56,000.00
光大银行	56,000.00	46,000.00	10,000.00
工商银行	142,000.00	52,000.00	90,000.00
平安银行	30,000.00	0.00	30,000.00
厦门国际银行	10,000.00	10,000.00	0.00
澳门国际银行	20,000.00	0.00	20,000.00
北京银行	5,000.00	0.00	5,000.00
农发行	110,000.00	24,000.00	86,000.00

建设银行	131,179.00	75,179.00	56,000.00
合计	1,675,669.00	810,784.00	864,885.00

八、已发行尚未兑付的债券

（一）已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券具体明

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%	3.60 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
20 上虞停车场债 01	2020 年 4 月 20 日	10 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）	3.89%	10 亿元
21 上虞城建 MTN001	2021 年 1 月 18 日	7 亿元	5（3+2）年	3.98%	7 亿元

（二）其他融资情况

截至 2020 年末，发行人及其合并范围存在信托计划 1 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	27,400.00	2018.01.12-2022.01.26	6.60%
	总计	27,400.00		

除此之外，截至 2020 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，除本期企业债券外，发行人非公开公司债已获批尚未发行额度为 10 亿元；非公开发行业短期公司债券已获批尚未发行额度为 10 亿元；定向债务融资工具（PPN）已获批未发行额度 20 亿元；中期票据已获批未发行额度 8 亿元。

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。

第十条 信用评级

一、信用评级情况及跟踪评级安排

（一）发行人历史主体评级情况

发行人历史主体评级情况

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-05-26	AA+	稳定	上海新世纪
2020-12-25	AA+	稳定	上海新世纪
2020-06-29	AA+	稳定	上海新世纪
2019-05-24	AA+	稳定	上海新世纪
2018-10-25	AA+	稳定	上海新世纪
2018-06-25	AA	稳定	上海新世纪
2017-06-23	AA	稳定	上海新世纪
2016-06-23	AA	稳定	上海新世纪
2015-06-15	AA	稳定	上海新世纪
2014-05-05	AA	稳定	上海新世纪

（二）本期债券信用评级报告内容概要

1、主要优势

（1）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。

（2）业务地位突出，政府支持力度大。上虞城建是上虞区国资委下属重要子公司，承担上虞区城市基础设施建设、土地开发整理和

保障房建设等工作，能够在资金拨付、资产注入、政府补贴和业务特许经营等方获得政府较大支持。

(3) 资本实力持续增强。近年来，上虞区政府向上虞城建无偿划拨高铁新城公司、大通控股、城中村公司等股权、砂石苗木等资源性资产，并给予财政拨款，公司资本实力持续增强，权益资本结构有所优化。

2、主要风险

(1) 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，在建项目投资需求大。公司作为项目贷款主体，近年来相关应收账款增加，面临一定的资金回收风险。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，涉及环卫、停车收费管理、市政施工材料检测、废土处置、百货销售等领域，对公司的业务管控能力提出一定挑战。

3、跟踪评级安排

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

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

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

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

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

二、发行人银行授信情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的授信总额为 167.57 亿元，已使用 81.08 亿元，未使用额度 86.49 亿元。

三、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。

根据发行人最新征信报告，发行人信用记录正常，无银行信贷违约记录等不良记录。

第十一条 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。

第十二条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十三条 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债券受托管理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；

14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、发行人提出债务重组方案的；

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、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 2022 年至 2028 年每年的 6 月 28 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。

2、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。

3、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

1、本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 6 月 28 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。

2、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。

第十四条 投资者保护措施

一、投资者保护机制

(一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自

愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

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

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

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

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能

视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）债券持有人会议的职权

债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《2019 年绍兴市上虞城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和持有人会议规则赋予的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权代理人负责召集。

2、债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独和/或合并持有本期债券未偿还本金总额 10%的债券持有人均有权召集本期债券持有人会议。

3、在本次债券存续期间，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）拟变更债权代理人；

（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) 债券债权代理人书由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) 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。

4、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应依照《募集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

三、募集资金账户与偿债资金账户监管协议主要内容

(一) 定义

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的全部款项。

2、监管账户是指发行人在浙江上虞农村商业银行股份有限公司（以下简称“监管人”）开立的专项用于本期债券募集款项的接收及支出活动的银行账户。

3、偿债资金是发行人为了保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项资金。

4、偿债资金账户是发行人在浙江上虞农村商业银行股份有限公司开立的专门用于本期债券偿债资金的存储及支出活动的银行账户。

(二) 募集资金监管账户

1、发行人同意在浙江上虞农村商业银行股份有限公司开设募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，发行人应将约定的募集资金直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、监管账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管人应在符合法律、法规及监管规定等的前提下该情形发生当日立即书面通知发行人及本次债券的债权代理人。

（三）偿债资金专户

1、发行人在浙江上虞农村商业银行股份有限公司开设偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。监管期间监管账户不得出售支付凭证。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

（四）募集资金的存入

1、本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户中，监管人应向发行人出具相关凭证。

2、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》有效期内，除第十五条协议的终止与解除规定的情形之外，《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（五）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，非依法定程序，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管人的预留印鉴相符的印章和签字。发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，发行人提交的附件仅作为对资金用途的说明，对该附件是否能证明资金用途真实性，监管人不做审查。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书及其他相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照本协议的约定一并提供相应的附件，则监管人有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管人不承担任何形式的责任。发行人承诺向监管人提供的划款指令及资金用途说明文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。监管人不对资金用途和发行人所提供材料的真实性负责。

3、监管人由其授权经办人对发行人提供的划款指令进行形式性审查。通过形式审查，监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。审查后，监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的，应当要

求其改正；发行人未能改正的，监管人有权拒绝执行，并立即书面通知本次债券的主承销商和债权代理人。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款指令上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

（六）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前 5 个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、发行人应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，发行人应将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第三条偿债资金专户所述账户。如果监管人发现发行人未按偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金账户，监管人应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管人通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管人应立即书面通知本期债券的主承销商。

（七）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施即《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日的债券利息支付日的前两个工作日向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管人对发行人提供的划款凭证进行形式性审查后根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。发行人在监管人资金划拨结算工作完成后，应及时将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款凭证上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

第十五条 债权代理人

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人绍兴市上虞城市建设集团有限公司聘请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，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债券债权代理协议》并制定《持有人会议规则》。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《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）、《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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，宁波银行股份有限公司绍兴上虞支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

债券债权代理协议的主要条款如下：

一、债权代理协议主要条款

（一）代理事项范围

1、本次债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：《债券持有人会议规则》；

（2）向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（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。

3、特别授权事项

（1）本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

(二) 发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行力。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行债权代理协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

(三) 债权代理人的权利与义务

1、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及债权代理协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

第十六条 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。

发行人承诺：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十七条 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：张纳沙

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、柳青、鲁浚枫、王鑫城

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

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、监管银行：

（一）浙江上虞农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江省绍兴市上虞区百官街道德盛路 55 号

法定代表人：林时益

联系人：徐青青

联系地址：浙江省绍兴市上虞区德盛路 55 号（营业部）

联系电话：0575-82195680

传真：0575-82214692

邮政编码：312300

（二）绍兴银行股份有限公司上虞支行

营业场所：绍兴市上虞区百官街道市民大道五洲大厦 1-3 楼

负责人：李国庆

联系人：张燕

联系地址：浙江省绍兴市上虞区市民大道五洲大厦 1-3 楼

联系电话：0575-82195918

邮政编码：312300

八、债权代理人：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

九、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：张纳沙

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

十、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) 《2021 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) 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）³出具的发行人 2018 年、2019 年和 2020 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持有人会议规则》；
- (八) 《2021 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资金使用和偿债资金专项账户监管协议》及补充协议；
- (九) 《2021 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资金账户监管协议》；
- (十) 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

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。

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

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

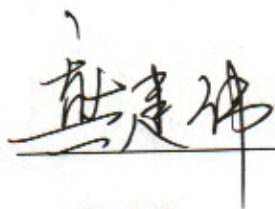
（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十九条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人签名：



龚建伟

绍兴市上虞城市建设集团有限公司



2021年 6 月 3 日

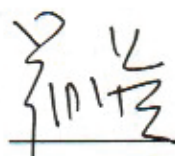
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

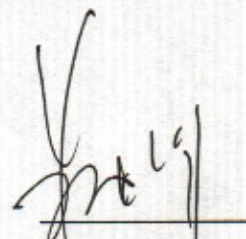
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

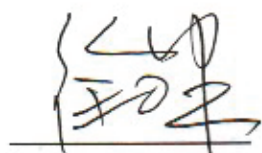
（此页无正文，为绍兴市上虞城市建设集团有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》的签署页）

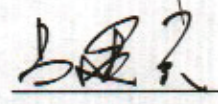
全体董事及高级管理人员签名：


龚建伟


吴晓燕


朱晓峰


徐军烽

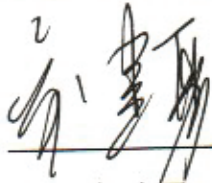

吕建美

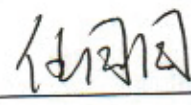
绍兴市上虞城市建设集团有限公司

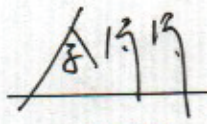


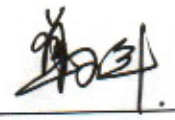
（此页无正文，为绍兴市上虞城市建设集团有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》的签署页）

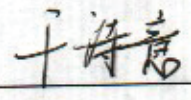
全体监事签名：


俞建勇


任园园


余清清


章淑萍


干诗意

绍兴市上虞城市建设集团有限公司



牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



何畏



冯杭初

法定代表人或授权代表：



谌传立

国信证券股份有限公司

2021年 6 月 3 日

法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人 (签名或盖章)



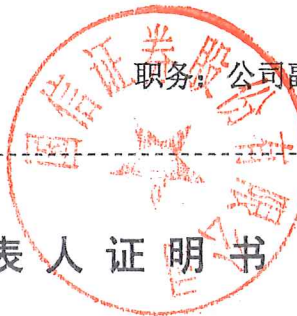
有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法定代表人证明书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 王崇赫

王 崇 赫

法定代表人或授权代表： 刘乃生
刘 乃 生





仅用于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备案材料

中信建投证券股份有限公司特别授权书



为公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一)签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二)签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三)签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四)签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件

中信建投证券股
骑缝专



的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可, 被授权人不得将上述授权内容再行转授权。



四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王' (Wang), is written over a horizontal line.

二零二一年一月一日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告等相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字： 陈永平 陈永平 於彦青

会计师事务所负责人签字： 王心友

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)



2021 年 6 月 3 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

戚平波

邵伟

负责人：

戚平波

戚平波

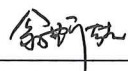
浙江左右律师事务所

2021 年 6 月 3 日

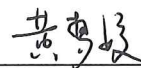
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021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》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021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信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[翁斯喆]



[黄梦蛟]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021 年 6 月 3 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

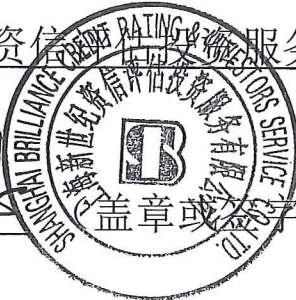
受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩 (盖章或签字)



2020 年 12 月 31 日

附表一：2021 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 2018-2020 年末合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,002,003,087.39	2,937,242,160.92	3,358,158,875.79
应收票据及应收账款	176,237,335.11	185,606,133.57	138,627,339.86
预付款项	122,200,594.79	27,963,431.88	3,767,399.83
其他应收款	1,300,535,610.33	1,994,367,225.35	3,891,679,596.81
存货	22,693,027,768.61	21,007,858,904.90	19,790,587,603.53
其他流动资产	136,017,222.03	72,515,382.63	44,973,717.21
流动资产合计	26,430,021,618.26	26,225,553,239.25	27,227,794,533.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	99,371,619.94	114,900,000.00	109,650,000.00
长期股权投资	77,871,374.45	79,908,143.28	110,451,900.66
投资性房地产	803,826,718.12	836,515,253.06	656,569,182.65
固定资产	801,307,210.97	648,936,533.79	191,038,769.26
在建工程	522,020,462.72	222,289,552.33	29,475,805.83
无形资产	1,524,006,370.24	1,552,449,954.53	1,419,512,486.79
商誉	1,378,475.89	1,378,475.89	
长期待摊费用	42,855,291.37	36,652,394.11	
递延所得税资产	569,911.12	1,312,548.90	
其他非流动资产	12,250,000.00		
非流动资产合计	3,885,457,434.82	3,494,342,855.89	2,516,698,145.19
资产总计	30,315,479,053.08	29,719,896,095.14	29,744,492,678.22

发行人 2018-2020 年末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,277,050,000.00	1,153,500,000.00	478,000,000.00
应付票据及应付账款	341,380,143.57	497,271,027.84	386,962,542.27
预收款项	101,518,315.01	105,388,170.28	24,847,149.92
应付职工薪酬	10,262,989.10	14,052,147.29	5,264,643.08
应交税费	38,015,701.28	34,892,508.13	13,293,368.90
其他应付款	1,151,646,293.95	771,753,639.07	1,002,527,061.82
一年内到期的非流动负债	1,358,635,041.68	1,930,810,000.00	2,846,388,000.00
流动负债合计	4,278,508,484.59	4,507,667,492.61	4,757,282,765.99
非流动负债：			
长期借款	4,667,412,000.00	4,442,044,000.00	5,272,254,000.00
应付债券	3,551,893,886.24	3,082,900,312.77	2,427,385,755.96
长期应付款	802,969,125.77	776,969,125.77	837,494,637.00
递延收益	40,566,448.91	41,549,948.91	
非流动负债合计	9,062,841,460.92	8,343,463,387.45	8,537,134,392.96
负债合计	13,341,349,945.51	12,851,130,880.06	13,294,417,158.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	170,000,000.00	170,000,000.00	170,000,000.00
资本公积	15,107,401,286.28	13,769,066,903.18	12,926,237,971.25
盈余公积	85,000,000.00	84,105,904.61	68,619,315.73
未分配利润	1,149,885,446.08	1,058,265,591.77	973,439,996.39
归属于母公司所有者权益合计	16,512,286,732.36	15,081,438,399.56	14,138,297,283.37
少数股东权益	461,842,375.21	1,787,326,815.52	2,311,778,235.90
所有者权益合计	16,974,129,107.57	16,868,765,215.08	16,450,075,519.27
负债和所有者权益总计	30,315,479,053.08	29,719,896,095.14	29,744,492,678.22

附表三：发行人 2018-2020 年合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,369,840,014.49	2,108,475,539.52	1,645,720,480.14
其中：营业收入	2,369,840,014.49	2,108,475,539.52	1,645,720,480.14
二、营业总成本	2,336,851,342.48	2,276,241,985.73	1,704,272,155.39
其中：营业成本	2,007,893,738.34	2,001,520,114.90	1,609,400,891.63
税金及附加	23,664,508.62	25,359,292.46	11,731,586.95
销售费用	60,302,201.38	64,617,787.62	137,236.07
管理费用	224,895,966.60	168,422,425.08	85,920,102.41
财务费用	20,094,927.54	16,322,365.67	-2,922,646.22
资产减值损失	-28,712,007.75	-8,571,438.64	4,984.55
投资收益（损失以“-”号填列）	51,484,137.92	7,054,917.50	5,890,762.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,880,072.06	5,947,124.07	5,890,762.47
其他收益（损失以“-”号填列）	75,627,428.16	316,640,847.76	244,871,933.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	6,332,006.85	-5,058.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	131,388,230.34	153,689,887.26	192,205,962.17
加：营业外收入	10,475,637.85	2,079,652.61	1,147,039.26
减：营业外支出	2,101,711.95	2,651,873.39	168,564.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	139,762,156.24	153,117,666.48	193,184,437.04
减：所得税费用	17,623,448.38	18,825,980.58	6,582,039.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,138,707.86	134,291,685.90	186,602,397.30
归属于母公司所有者的净利润	141,613,454.92	128,897,025.20	140,714,926.91
少数股东损益	-19,474,747.06	5,394,660.70	45,887,470.39
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	122,138,707.86	134,291,685.90	186,602,397.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	141,613,454.92	128,897,025.20	140,714,926.91
归属于少数股东的综合收益总额	-19,474,747.06	5,394,660.70	45,887,470.39

附表四：发行人 2018-2020 年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	2,539,222,339.50	2,215,218,748.78	1,632,452,438.73
收到其他与经营活动有关的现金	1,559,356,076.37	3,838,795,849.93	1,357,514,711.97
经营活动现金流入小计	4,098,578,415.87	6,054,014,598.71	2,989,967,150.70
购买商品、接受劳务支付的现金	3,775,228,321.44	2,995,027,407.19	2,428,127,623.01
支付给职工以及为职工支付的现金	214,084,617.18	182,238,716.47	75,157,375.41
支付的各项税费	83,402,499.24	94,989,749.00	136,731,272.50
支付其他与经营活动有关的现金	277,710,432.77	1,198,024,731.73	366,049,174.28
经营活动现金流出小计	4,350,425,870.63	4,470,280,604.39	3,006,065,445.20
经营活动产生的现金流量净额	-251,847,454.76	1,583,733,994.32	-16,098,294.50
二、投资活动产生的现金流量：			
回收投资收到的现金	38,391,300.10	-	-
取得投资收益收到的现金	47,604,065.87	6,046,836.49	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,361.95	15,646,700.00	300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		312,384.02	
收到其他与投资活动有关的现金	2,890.13	-	14,289,605.68
投资活动现金流入小计	86,048,618.05	22,005,920.51	14,289,905.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	279,405,831.77	287,983,391.35	36,849,028.71
投资支付的现金	22,042,000.00	5,120,000.00	114,150,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		21,127.32	
投资活动现金流出小计	301,447,831.77	293,124,518.67	150,999,028.71

投资活动产生的现金流量净额	-215,399,213.72	-271,118,598.16	-136,709,123.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	150,000,000.00		
取得借款收到的现金	5,257,530,000.00	2,903,650,000.00	2,510,000,000.00
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	175,218,601.00	252,026,141.71	315,631,221.17
筹资活动现金流入小计	5,582,748,601.00	3,155,676,141.71	4,539,779,221.17
偿还债务支付的现金	5,449,740,000.00	4,101,838,000.00	2,126,248,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	427,305,504.54	711,117,812.39	672,747,873.57
支付其他与筹资活动有关的现金	12,128,407.86	141,575,139.16	15,972,946.00
筹资活动现金流出小计	5,889,173,912.40	4,954,530,951.55	2,814,968,819.57
筹资活动产生的现金流量净额	-306,425,311.40	-1,798,854,809.84	1,724,810,401.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-45,887,702.07	16,246,273.02	
五、现金及现金等价物净增加额	-819,559,681.95	-469,993,140.66	1,572,002,984.07
加：期初现金及现金等价物余额	2,818,074,361.48	3,286,966,700.58	1,595,182,945.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,998,514,679.53	2,816,973,559.92	3,167,185,929.79