

# 2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团 有限公司公司债券（第一期）募集说 明书



|              |   |                                  |
|--------------|---|----------------------------------|
| 发行人          | : | 绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司              |
| 注册金额         | : | 22.60 亿元                         |
| 本期发行金额       | : | 10.00 亿元                         |
| 发行期限         | : | 7 年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权） |
| 增信情况         | : | 无                                |
| 牵头主承销商、债权代理人 | : | 国信证券股份有限公司                       |
| 联席主承销商       | : | 中信建投证券股份有限公司                     |
| 信用评级机构       | : | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司                |
| 信用评级         | : | 发行人主体信用评级 AA+                    |
|              | : | 本期债券债项评级 AA+                     |

牵头主承销商及簿记管理人



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

（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

联席主承销商



**中信建投证券**  
CHINA SECURITIES

（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二二年六月

## 声明及提示

国家发展和改革委员会或企业债券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。

### 一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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。

发行人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。本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

发行人承诺，项目收入优先用于偿还债券本息。

发行人承诺，在本期债券存续期间，公司不进行高利融资。

## 二、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

## 三、律师声明

浙江左右律师事务所及经办律师保证由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。

## 四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2021年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2022年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2022年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 目录

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| 声明及提示.....                                        | 1   |
| 目录.....                                           | 1   |
| 释义.....                                           | 3   |
| 第一节 债券发行依据 .....                                  | 8   |
| 第二节 风险提示及说明 .....                                 | 9   |
| 第三节 债券发行条款 .....                                  | 21  |
| 第四节 募集资金用途 .....                                  | 27  |
| 第五节 发行人基本情况 .....                                 | 90  |
| 第六节 发行人财务情况 .....                                 | 163 |
| 第七节 企业信用状况 .....                                  | 287 |
| 第八节 担保情况 .....                                    | 292 |
| 第九节 税项.....                                       | 293 |
| 第十节 信息披露安排 .....                                  | 295 |
| 第十一节 投资者保护措施 .....                                | 300 |
| 第十二节 债权代理协议 .....                                 | 327 |
| 第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....                        | 339 |
| 第十四节 本期债券发行的有关机构 .....                            | 350 |
| 第十五节 备查文件 .....                                   | 356 |
| 附表一：2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表 ..... | 359 |

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| 附表二：发行人 2018-2021 年末及 2022 年 3 月末合并资产负债表      |     |
| .....                                         | 360 |
| 附表三：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表 .....  | 363 |
| 附表四：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表 .... | 364 |
| 附表五：发行人 2018-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表     |     |
| .....                                         | 366 |
| 附表六：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司利润表 ..... | 367 |
| 附表七：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表     | 368 |

## 释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司、上虞经控：**指绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司。

**本次债券：**绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券。

**本期债券：**2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）。

**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。

**中国证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**上交所：**指上海证券交易所。

**绍兴市上虞区国资委：**指绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。

**主承销商：**指国信证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。

**牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：**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《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券承销团协议》。

**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：**指浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行、绍兴银行股份有限公司上虞支行和杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行（浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行设立募集资金账户与偿债资金专户，浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行、绍兴银行股份有限公司上虞支行和杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行设立募集资金账户，资金存放比例待发行阶段确定）。

**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《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

**《债权代理协议》：**指债权代理人与发行人签署的《2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股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《2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：**指发行人与浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行签订的《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

**《募集资金账户监管协议》：**指发行人与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行、绍兴银行股份有限公司上虞支行和杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行签订的《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）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）。

**《298号文》：**《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）

**元：**指人民币元。

**工作日：**指中华人民共和国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《绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司章程》。

**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。

## 第一节 债券发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕111 号文件注册公开发行。

本次债券经绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司 2021 年 11 月 10 日董事会审议通过，并于 2021 年 11 月 25 日取得了股东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出具的《绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司股东会决议》。

## 第二节 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、与本次债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所交易流通，如交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加，将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）流动性风险与对策

风险：本期债券拟将在上交所市场专业投资者之间进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将本次债券变现，具有流动性风险。公司无法保证本期债券在交易所债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券

市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### （三）偿付风险与对策

风险：发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

对策：发行人目前经营状况良好，盈利能力较强。未来发行人将强化管理，提高土地开发和工程建设管理效率，积极实施各项发展计划，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

### （四）募投项目投资风险与对策

风险：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。

对策：本次募集资金投资项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还得到区政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序，严格执行工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

#### （五）资信风险与对策

风险：发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

对策：发行人长期以来资信记录良好，并得到多家商业银行的贷款授信，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，发行人计划进一步创新融资方式，积极提高直接融资比例，

优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高公司抗击资金风险的能力，同时确保发行人具有持续的融资能力。

#### （六）评级风险与对策

风险：经上海新世纪综合评定，公司的主体信用等级为 **AA+**，本次债券信用等级为 **AA+**。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表资信评级机构对本期债券的偿付做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，公司无法保证其主体信用等级和债券信用等级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用等级或本次债券信用等级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

对策：本期债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

### 二、与发行人相关的风险与对策

#### （一）存货资产占比较高，周转较慢风险与对策

风险：截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 3,358,200.65 万元、



3,430,524.84 万元、3,542,210.14 万元、3,711,967.78 万元和 3,786,496.79 万元，占当期流动资产的比例分别为 79.66%、78.09%、70.78%、78.45%和 76.72%，速动比率分别为 0.78、1.38、1.38、0.91 和 0.94，公司存货主要包括开发成本、合同履约成本—开发成本及合同履约成本-受托代建项目。存货体量较大，生产建设周期和资金回收期较长，短期内资产变现能力较差，可能会影响发行人资金周转及偿债能力。

对策：报告期内，由于发行人从事的土地开发业务、基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性，导致发行人存货资产占比高、周转较慢。截至 2021 年末，发行人存货-开发成本账面余额为 1,507,429.49 万元，主要为尚未进一步开发建设的土地；合同履约成本-开发成本账面余额为 1,162,696.84 万元，主要为在整土地开发整理成本；合同履约成本-受托代建项目账面余额为 992,242.16 万元，主要为在建的受托代建项目。发行人将进一步完善土地和项目的开发建设管理机制，安排专业人员跟踪土地和项目开发建设进度，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，并严格执行土地开发和工程竣工决算管理，及时核算土地开发和项目建设成本，以确保项目建设和土地开发如期按质竣工，从而提高存货周转速度。

## （二）其他应收款规模较大及回收风险与对策

风险：2018 年末、2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 554,312.91 万元、678,747.38

万元、949,336.17 万元、549,272.08 万元和 587,171.15 万元，占同期总资产比例为 9.95%、11.94%、14.78%、7.56%和 7.85%，占比相对较大。其中，政府及国有单位对发行人非经营性资金占款规模较大，公司信用质量易受当地政府财力的影响。未来若当地政府财力减弱导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临无法收回其他应收款的风险。

对策：截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款主要往来单位为杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会和绍兴市上虞区建设发展有限公司，金额分别为 284,911.59 万元和 192,968.31 万元。发行人计划与杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会和绍兴市上虞区建设发展有限公司积极商讨其他应收款的回款计划，加大对往来款的回款监管，加速资金回笼。

### （三）后续融资压力风险与对策

风险：2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 695,933.15 万元、921,108.82 万元、1,423,371.05 万元、1,677,350.64 万元和 299,658.73 万元。由于公司新建和在建项目投资规模较大，现有经营性现金流入不能完全满足项目建设资金的需要，公司对外部融资依赖程度较高。未来如果公司外部融资市场出现不利变化，将对公司的运营及偿债能力造成不利影响。

对策：针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人一方面将进一步密切保持与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利

用银行等金融机构筹集资金。此外，发行人将积极拓宽融资渠道，不断提高直接融资比例，充分利用资本市场多渠道筹集资金。

#### （四）有息负债较高的风险与对策

风险：截至 2020 年末和 2021 年末，发行人有息负债余额分别为 2,901,966.92 万元和 3,101,430.75 万元，分别占同期负债总额的比例为 89.73%和 88.39%，占比较高。虽发行人借款期限较为分散，债券到期期限搭配较为合理，整体集中偿付债务的风险可控，若发行人未能合理统筹债务偿付安排，导致在一定时期内债务规模较大，发行人将存在债务集中兑付风险。

对策：发行人有息负债均为因业务扩展需要而产生的融资，发行人业务收入为发行人有息负债的偿付提供了有力保障；此外，发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；发行人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。

#### （五）盈利能力对政府补助依赖程度较高的风险与对策

风险：2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 34,888.27 万元、44,625.23 万元、42,279.22 万元、41,274.81 万元和 436.28 万元，政府补助收入分别为 45,015.62 万元、47,500.00 万元、63,852.42 万元、50,253.80 万元和 15,502.23 万元，政府补助收入占利润总额的比例分别为 129.03%、106.44%、151.03%、121.75%和 3,553.28%。报告期内发行人在财政

补贴方面得到政府的大力支持，盈利能力对政府补助的依赖程度较高，未来财政政策的变化可能对公司业绩产生较大影响。

对策：发行人系国家级绍兴市上虞杭州湾经济技术开发区最重要的基础设施建设主体，为上虞区的地方经济建设做出了重要的贡献，极大地推动了地区的经济发展。发行人得到了上虞区政府的大力支持，由此预计发行人的政府补助可持续性较强。同时，发行人核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设和房产销售业务等方面，发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务在国家级杭州湾上虞经济技术开发区的不断开展，将减轻发行人对政府补贴的依赖。

#### （六）未来资本性支出较大带来的风险与对策

风险：公司作为国家级杭州湾上虞经济技术开发区基础设施建设的重要主体，预期在今后一段时间内仍会承担较大的建设任务，公司未来项目资本金支出压力较大。如果公司因经营不稳定或融资能力减弱，无法产生足够的现金流，将产生一定的财务风险，影响公司发展战略的实现。

对策：针对未来的资金缺口，发行人一方面将进一步密切保持与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用银行等金融机构筹集资金。此外，发行人将积极拓宽融资渠道，不断提高直接融资比例，充分利用资本市场多渠道筹集资金。

#### （七）对外担保风险与对策

风险：截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 530,190.00 万元，占当期净资产的比重为 13.84%。尽管发行人对外担保对象均为当地其他国有企业，资信情况较好，但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

对策：发行人对外担保的对象主要为上虞区内国有企业，目前被担保方信用状况良好、生产经营正常，由此预计发行人的对外担保代偿风险较小。针对对外担保金额较高的现状，发行人将不断完善对外担保程序，密切关注被担保人的经营状况和财务状况，及时掌握被担保人的自身偿债能力。

#### （八）经营活动产生的现金流量出现波动的风险与对策

风险：2018 年、2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-334,745.81 万元、-225,766.43 万元、-329,535.94 万元、110,888.33 万元和-9,738.46 万元。由于近年来公司基础设施建设新增项目较多，公司建设业务前期垫资快速增多使得公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，这对公司的对外融资能力提出了较高的要求，增加了公司的财务费用和财务风险。2021 年度公司经营活动产生的现金流量净额为正主要系公司委托代建业务回款较多所致。如果公司未来经营活动现金流情况不能获得改善，将会影响到公司发展计划的实施，甚至影响到公司的持续经营能力，进而可能影响发行人对本期债券的偿付能力。

对策：报告期内，由于发行人从事的土地开发业务、基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性，导

致该部分资金流入较少。未来，随着该部分资产的完工变现，发行人经营性现金流量净额将得到有效改善。截至 2021 年末，发行人存货-开发成本账面余额为 1,507,429.48 万元，主要为尚未进一步开发建设的土地；合同履约成本-开发成本账面余额为 1,162,696.84 万元，主要为在整土地的开发整理成本；合同履约成本-受托代建项目账面余额为 992,242.16 万元，主要为在建的受托代建项目，其中部分在整土地和委托代建项目趋近于竣工阶段，未来几年随着土地和工程逐步完工、移交、结算，将产生较为充裕的现金流入；发行人将加快对土地和基础设施建设项目的开发建设进度。

#### （九）注册资本缴纳不足风险与对策

风险：发行人注册资本 20 亿元，截至募集说明书签署日，实缴注册资本 2.5 亿元，拟定于 2031 年 12 月 31 日前缴清。存在实收资本不足风险，若发行人未来出现还本付息困难时，股东又很难在短时间内缴足注册资本，将影响发行人的偿债能力。

对策：发行人作为国家级杭州湾上虞经济技术开发区最大的国有资本经营管理主体，得到了上虞区政府的大力支持；发行人作为国家级杭州湾上虞经济技术开发区最重要的国有资产运营公司，在土地开发业务、委托代建业务等板块均具有一定的区域垄断，现金流入可得到保障。发行人后续将持续整合和拓展经营性、盈利性较强的业务板块，盘活资产，提高自身盈利能力从而提高偿债能力。

#### （十）收入、利润来源于下属公司的风险与对策

风险：2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 116,047.88 万元、209,562.35 万元、209,424.22 万元、223,863.97 万元及 36,839.21 万元；其中主营业务收入分别为 114,900.30 万元、207,057.22 万元、204,612.45 万元、219,325.44 万元和 24,763.95 万元；利润总额分别为 34,888.27 万元、44,652.23 万元、42,279.22 万元、41,274.81 万元和 436.28 万元；净利润分别为 34,882.52 万元、44,618.14 万元、42,221.07 万元、41,315.97 万元和 365.27 万元，主要来自于下属子公司，且主要来自于上虞建开集团、上虞经开集团。若发行人下属子公司经营业绩出现波动或下滑，将会对发行人的经营状况直接产生不利影响，进而影响其偿债能力。

对策：发行人将健全财务管理制度，完善公司治理和内部控制，加强对子公司的管理力度，提高整体运营能力，在授权范围内制定公司的经营策略和战略，积极了解和接触最新的宏观政策和产业政策，结合上虞本地经济发展情况和特点，科学、持续地经营公司，提高运营效率，保障业务持续发展和进步。

### 三、与发行人经营及其模式有关的风险及对策

#### （一）项目建设风险与对策

风险：城市基础设施项目具有投资规模较大、建设周期较长的特点，在建设过程中依然存在许多不确定性因素，如原材料价格以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害、意外事故、资金到位情况等因素都可能影响到项目的建设及日后的正常运营。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

## （二）经济周期风险与对策

风险：受经济运行周期的影响，城市基础设施建设、土地开发等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家宏观经济政策和产业政策发生调整，绍兴市上虞杭州湾经开区的基础设施建设的需求减弱，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响，不利于公司未来业务发展，降低了盈利能力增长的稳定性。

对策：发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响，但随着杭州湾上虞经济技术开发区经济发展水平的提高，社会对基础设施和土地的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业可持续发展。



### 第三节 债券发行条款

本次债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本次债券的发行由主承销商负责组织协调。

#### 一、主要发行条款

（一）发行人：绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）（简称“22 上虞经控债 01”）。

（三）接受注册通知书文号：发改企业债券〔2022〕111 号。

（四）发行总额：本期债券发行总额为 10.00 亿元人民币（RMB1,000,000,000 元）。

（五）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，并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。

此外，本期债券第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 5 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者行使回售选择权，自本期债券存续期第 5 年起，未行使回售选择权的部

分，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

**（六）票面利率确定方式：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。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。

**（七）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（八）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若投资者未在回售登记期内进行登记，则视为接受发行人关于调整本期债券票面利率及调整幅度的决定，视为放弃回售权和同意继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**（九）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

**（十）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，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，当期利息随本金一起支付。在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2027 年 6 月 29 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，兑付款项自兑付日起不另计利息）偿还债券本金，未回售部分债券自本期债券存续期第 5 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在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。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。

**（十一）债券面值和发行价格：**本次债券面值为100元，按面值平价发行。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。

**（十二）发行方式：**本期债券采用簿记建档、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。

**（十三）发行对象：**通过承销团成员在银行间市场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）。

**（十四）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 2022 年 6 月 29 日。

**（十五）簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2022 年 6 月 23 日。

**（十六）发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 24 日。

**（十七）起息日：**本期债券存续期内每年的 6 月 29 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 2022 年 6 月 29 日至 2029 年 6 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的

计息期限为 2022 年 6 月 29 日至 2027 年 6 月 28 日止。

**（十九）付息日：**2023 年至 2029 年每年的 6 月 29 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，付息款项自付息日起不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 29 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，付息款项自付息日起不另计利息）。

**（二十）兑付日：**本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 6 月 29 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，兑付款项自兑付日起不另计利息），分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；若投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年至 2027 年每年的 6 月 29 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，兑付款项自兑付日起不另计利息）。

**（二十一）本息兑付方式：**通过本次债券托管机构办理。

**（二十二）认购与托管：**实名制记账式企业债券，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。

**（二十三）承销方式：**承销团余额包销。

**（二十四）承销团成员：**主承销商为国信证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司

**（二十五）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，本次债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

**（二十六）债券担保：**无。

**（二十七）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。

**（二十八）税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四节 募集资金用途

### 一、募集资金用途的基本情况

本期债券共募集资金 10.00 亿元，其中，1.60 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期），1.50 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期），4.00 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程，2.90 亿元用于补充营运资金。根据各项目批文及相关的可行性研究报告，本期债券募集资金用途具体情况如下：

| 序号 | 募集资金投向                        | 项目实施主体               | 发行人持股比例 | 项目总投资额（万元） | 拟使用募集资金金额（万元） | 募集资金占项目总投资比例 | 募集资金占本期债券发行金额比例 |
|----|-------------------------------|----------------------|---------|------------|---------------|--------------|-----------------|
| 1  | 杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）      | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 100%    | 43,739.02  | 16,000.00     | 36.58%       | 16.00%          |
| 2  | 杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期） | 浙江日欣科技园有限公司          | 100%    | 30,998.00  | 15,000.00     | 48.39%       | 15.00%          |
| 3  | 杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程      | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 100%    | 67,820.81  | 40,000.00     | 58.98%       | 40.00%          |
| 4  | 补充营运资金                        | -                    |         | -          | 29,000.00     | -            | 29.00%          |
| 合计 |                               |                      |         | 142,557.83 | 100,000.00    |              | 100.00%         |

发行人承诺本期债券募集资金将不用于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）产业展示馆和现代医疗科研楼（南和北）的建设，不用于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准

厂房建设工程（二期）1#展示服务中心的建设，不用于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程综合运维楼、三废处理区一期、三废处理区二期和信息集成化中心的建设。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务；发行人承诺本期债券募投项目不涉及政府回购及代建。

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）、杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）和杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程均属于“第一类 鼓励类；四十二、其他服务业；5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。本次募投项目均符合国家宏观调控政策和产业政策。

## 二、募集资金投资项目审批情况

募集资金投资项目为杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）、杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）和杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程。

### （一）杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）

项目已取得的相关批复、备案文件列示如下：

| 序号 | 合法性文件名称 | 文号（备案证号） | 发文机关（备案机关） | 主要内容 | 印发时间（备案时间） |
|----|---------|----------|------------|------|------------|
|----|---------|----------|------------|------|------------|



|   |                                    |                              |              |                             |            |
|---|------------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 关于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）可行性研究的批复 | 虞经开区基投【2020】41号              | 绍兴市上虞区发展和改革局 | 本项目建设内容准予批复；                | 2020/03/16 |
| 2 | 中华人民共和国不动产权证书                      | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0007592 号 | 绍兴市自然资源和规划局  | 对所列不动产权利准予登记                | 2021/03/23 |
| 3 | 杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）项目社会风险评估报告 | 证书编号：上虞政法风评【2020】95号         | 中共上虞区委政法委员会  | 该项目的社会风险评估报告符合评估程序规范要求，予以备案 | 2020/08/21 |

## （二）杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）

项目已取得的相关批复、备案文件列示如下：

| 序号 | 合法性文件名称                                     | 文号（备案证号）                                                                               | 发文机关（备案机关）           | 主要内容                        | 印发时间（备案时间） |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| 1  | 浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表                          | 项目代码：2011-330604-99-01-109207                                                          | 上虞区杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会 | 本项目建设内容准予备案；                | 2021/03/04 |
| 2  | 中华人民共和国不动产权证书                               | 绍兴市上虞区国用（2014）第 05567 号、上虞市国用（2014）第 05568 号、上虞市国用（2014）第 05569 号、上虞市国用（2014）第 05570 号 | 绍兴市上虞区人民政府           | 对所列不动产权利准予登记                | 2014/03/19 |
| 3  | 杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）勘察设计项目社会风险评估报告 | 证书编号：上虞政法风评【2020】152号                                                                  | 中共上虞区委政法委员会          | 该项目的社会风险评估报告符合评估程序规范要求，予以备案 | 2020/11/16 |

## （三）杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程

项目已取得的相关批复、备案文件列示如下：

| 序号 | 合法性文件名称                            | 文号（备案证号）                     | 发文机关（备案机关）   | 主要内容                        | 印发时间（备案时间） |
|----|------------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------------|------------|
| 1  | 关于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程可行性研究的批复 | 虞经开区基投【2019】59号 <sup>1</sup> | 绍兴市上虞区发展和改革局 | 本项目建设内容准予批复；                | 2019/06/26 |
| 2  | 中华人民共和国不动产权证书                      | 浙（2020）绍兴市上虞区不动产权第 0025117 号 | 绍兴市自然资源和规划局  | 对所列不动产权利准予登记                | 2020/08/27 |
| 3  | 杭州湾经开区化工产业中试基地建设工程项目社会风险评估报告       | 证书编号：上虞政法风评【2020】96号         | 中共上虞区委政法委员会  | 该项目的社会风险评估报告符合评估程序规范要求，予以备案 | 2020/08/21 |
| 4  | 建设项目环境影响登记表                        | 备案号：202033060400000022       | -            | 该项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定 | 2020/03/23 |

### 三、募集资金投资项目建设情况

募集资金投资项目为杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）、杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）和杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程。

<sup>1</sup> 杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程于 2019 年 6 月 26 日取得《关于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程可行性研究的批复》，于 2020 年 8 月 27 日取得《中华人民共和国不动产权证书》，本项目一期工程已于 2021 年 1 月正式开工，其开工时间较晚主要系受新冠突发疫情影响其不动产权证办理进度所致，其开工时间仍在可研批复出具后两年有效期内。截至 2021 年末，本项目已投 17,878.42 万元，投资完成率为 26.36%。

## （一）杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）

### 1、建设内容和规模

本项目位于杭州湾上虞经济技术开发区东二区，康阳大道以北，至远路以东。本项目占地面积 33,287 平方米（约 50 亩），总建筑面积 72,125.45 平方米，其中地上约 56,073.37 平方米，地下约 16,052.08 平方米。工程内容包括产业展示馆、研发人才公寓及现代医药研发车间、9-12#车间、二期食堂等建筑工程、幕墙工程和装修工程，同时配套建设区域管线工程、广场道路、绿化工程、亮化工程、智能化系统、标识标牌等。

本项目总投资额约为 43,739.02 万元（含项目用地出让金），其中项目资本金为 13,121.71 万元，占比 30%；本项目总投资额含有产业展示馆和现代医疗科研楼（南和北），其投资额分别为 4,328.59 万元和 16,538.09 万元，扣除产业展示馆和现代医疗科研楼（南和北）后，该项目总投资额为 22,872.34 万元；若拟使用债券资金 16,000.00 万元，占扣除产业展示馆和现代医疗科研楼（南和北）后的总投资额的比例为 69.95%，占项目总投资额的比例为 36.58%；剩余资金预计将通过银行借款或自有资金筹集。

该项目总投资主要构成如下：

| 序号  | 工程或费用名称 | 投资额（万元）   |
|-----|---------|-----------|
| 一   | 工程费用    | 35,933.70 |
| （一） | 房屋建筑部分  | 34,272.60 |
| 1   | 地下室工程   | 7,004.59  |
| 2   | 二期食堂    | 1,077.54  |

|     |              |           |
|-----|--------------|-----------|
| 3   | 产业展示馆        | 4,328.59  |
| 4   | 9-12#车间（孵化楼） | 5,196.79  |
| 5   | 现代医疗科研楼（北）   | 7,932.28  |
| 6   | 现代医疗科研楼（南）   | 8,605.81  |
| 7   | 电梯工程         | 127.00    |
| (二) | 室外工程         | 1,661.10  |
| 二   | 建设工程其他费      | 2,858.20  |
| (一) | 土地费用         | 1,801.31  |
| (二) | 其他费用         | 1,056.89  |
| 三   | 基本预备费        | 1,947.12  |
| 四   | 建设期利息        | 3,000.00  |
| 五   | 项目估算总投资      | 43,739.02 |

各部分用途、具体建设内容明细如下：

| 建设内容         | 建筑面积（平方米） | 占地面积（平方米） | 用途                 |
|--------------|-----------|-----------|--------------------|
| 9-12#车间（孵化楼） | 11,026.60 | 2,903.13  | 主要为新材料研发车间         |
| 产业展示馆        | 8,267.49  | 1,757.07  | 包括产品展示厅、学术报告厅、会客厅等 |
| 二期食堂         | 2,152.89  | 796.26    | 为厨房、餐厅             |
| 现代医疗科研楼（北）   | 18,218.61 | 7,268.16  | 丙类厂房，主要为生物医药车间     |
| 现代医疗科研楼（南）   | 16,375.49 |           | 丙类厂房，主要为生物医药车间     |
| 垃圾房          | 32.29     | 32.29     | 垃圾管理               |
| 地下室工程        | 16,052.08 | -         | 地下车位 409 个、人防工程    |
| 地面车位         | -         | -         | 地面车位 42 个          |

9-12#车间（孵化楼）为四栋丙类厂房，每栋丙类厂房有四层，主要为新材料研发车间；其投资额为 5,196.79 万元，占项目总投资的比例为 11.88%；其占地面积为 2,903.13 平方米，占总用地面积的比例为 8.72%；其建筑面积为 11,026.60 平方米，占总建筑面积的比例为 15.29%。

产业展示馆为五层建筑，包括产品展示厅、学术报告厅、会客厅等；其投资额为 4,328.59 万元，占项目总投资的比例为 9.90%；其占地面积为 1,757.07 平方米，占总用地面积的比例为 5.28%；其建筑面积为 8,267.49 平方米，占总建筑面积的比例为 11.46%。

二期食堂为三层建筑，为餐厅、厨房；其投资额为 1,077.54 万元，占项目总投资的比例为 2.46%；其占地面积为 796.26 平方米，占总用地面积的比例为 2.39%；其建筑面积为 2,152.89 平方米，占总建筑面积的比例为 2.98%。

现代医疗科研楼（北）和现代医疗科研楼（南）分别为五层丙类车间，为生物医药研发车间，单层面积约为 3,000-4,000 平方米，以层为单位出租。其投资额为 16,538.09 万元，占项目总投资的比例为 37.81%；其占地面积为 7,268.16 平方米，占总用地面积的比例为 21.83%；其建筑面积为 34,594.10 平方米，占总建筑面积的比例为 47.96%。

本次项目在园区正下方建有独立地下 1 层车库，同时建有部分地上停车位，停车位共 451 个，其中地下 409 个，地上 42 个。

## 2、项目法人单位

该项目法人单位为绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司，系发行人全资子公司，发行人持股比例为 100%。

## 3、用地情况

本项目为杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二

期），发行人已取得权证号为“浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0007592 号”的不动产权证。根据不动产权证，项目总用地面积为 33,287.00m<sup>2</sup>（约 50 亩），拟占用土地用地性质为工业项目“标准地”，权利性质为出让地，用途为工业用地。该项目土地规费已缴纳并已办理上述土地权证，土地取得成本已纳入总投。

#### 4、项目的必要性、经济效益和社会效益

##### ①带动区域经济发展的需要。

新材料、生物医药产业是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济设计全局和长远发展起重大引领带动作用，是技术密集、物资资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。

新材料、生物医药浪潮是当今世界经济和社会发展的趋势，新材料的发展不仅能对社会经济发展方式的变革带来极大的影响，而且决定着产业升级和结构调整的水平，也是一个地区总体经济竞争实力的重要标志，以新材料、生物医药产业为首的新兴产业已经成为我国拉动内需、调整结构、保证就业的重要动力。当前，经开区正按照建设“国家服务外包示范区”的要求，突出发展国际化、新材料化、信息化、人才强区，通过相关高新企业和技术的引入，打造服务外包经济新示范，从而推动区域经济发展。

##### ②完善区域产业布局，弥补经开区新材料产业短板的需要。

新材料、生物医药产业是在工业化比较发达的阶段产生、主要依托新材料及新医疗技术和现代管理理念发展起来、信息和知识相对密集的服务业。与传统服务业相比，更突出了高科技知识与技术

密集的特点。在西方发达国家，新材料、生物医药产业的增长速度超出了传统服务业的平均水平。虽然走新型工业化道路、以信息化带动工业化、以工业化促进信息化已在国内取得广泛共识，但我国至今还没有摆脱“先污染后治理”和资源不能够得到有效利用的传统工业化发展模式，转变经济增长方式仍是当前正在进行的宏观调控中重点关注的问题。造成这种结果的原因是多方面的，但新材料、医药产业发展相对滞后是重要因素。整个项目的建设与浙江省大力发展新材料、生物医药业的发展方向高度一致，也能在一定程度上加快经开区乃至整个上虞现代服务业的发展。

上虞市经济社会发展较快，化学工业更显示出强劲的发展势头。目前，全市已有各类化工企业 300 余家，年产值超过 100 亿元，形成了以染料颜料为主，化工助剂、化纤油剂、日用化工、无机化工、农药化工、氟化工及各类专用化学品生产为辅的产业体系。园区内新材料生物医药部分的产业暂时没有。

新材料、生物医药产业是劳动力和知识密集型产业，具有环境污染较小、资源能耗较低、产品附加值较高、带动就业能力较强等特点，是解决各级高校学生就业、大力发展城市现代服务业、促进经济结构转型的新兴产业。目前，从行业分布、技术运用、从业人员的数量和水平，其都具有了一定的水平和规模，发展十分迅猛。

③区域吸引高级人才及研发力量的加盟提高综合素质的需要。

本项目位于工业园区，该区生活工作配套设施完善，交通便利，位于上海、杭州、宁波三大城市圈中心位置，紧邻嘉绍跨江大桥。

非常有利于员工的生活，对于留住、吸引并招募优秀人才将极为有利；同时，项目的建成将有利于企业与各大科研院所和高校建立多种产学研合作形式，促进科研院校在公司转化技术领先的科研成果，吸引科研人才加入研发团队，从而加强研发力量，确保企业技术的领先性。

#### ④优化投资环境，促进开发区经济社会发展的需要

杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心是招商引资主要项目之一，也是先行投入建设的建筑之一，是经开区开发期间的重点工程建设。

本项目是杭州湾上虞经济技术开发区产业重要组成部分，对于发展杭州湾上虞经济技术开发区起着至关重要的作用。新材料、生物医药作为新兴产业的代表，整体项目的建设完成，将会更快、更好的得到主城区、绍兴、慈溪乃至杭州的辐射，使“同城效应”进一步扩大，增加了杭州湾上虞经济技术开发区的吸引力和集聚力，投资开发商业必将增多。

本项目的建成将为经开区域的投资环境创造良好条件，加快招商引资进程，促进开发建设的步伐，为打造以“生态型、低密度”为主要特色，具备现代产业功能、综合服务功能和高端城市功能的杭州湾上虞经济技术开发区的总体目标提供有力保障。

综上所述，杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）项目的建设不仅更好的促进整体项目的功能完善，更是推动经开区主导产业的发展，同时对完善杭州湾上虞经济技术开发区产业



结构起着重要的作用。本项目是综合体现新兴产业、规划布局状况的具体行动，能加快改善杭州湾上虞经济技术开发区产业形态种类不够完善等一系列问题，完善杭州湾上虞经济技术开发区产业建设，加速推进新城的开发建设。

## 5、建设期限及实施计划

本项目已于 2021 年 1 月开工建设，预计建设工期为 2 年。截至 2022 年 3 月末，本项目已投 21,319.25 万元，投资完成率为 48.74%。截至本募集说明书出具日，该项目已完成基坑建设，正在进行产业展示馆、现代医疗科研楼（北和南）主体建设。

### （二）杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）

#### 1、建设内容和规模

本项目位于杭州湾上虞经济技术开发区东二区，盛兴路以北，至远路以西，滨海大道以南。本项目占地面积约 116,286 平方米（约 175 亩），总建筑面积约 68,462.14 平方米，其中地上约 67,993.10 平方米，地下约 469.04 平方米。具体建设内容包括 1#展示服务中心、2#-6#标准厂房、7#危险品库、8#污水处理池、地下室及场外管线景观等配套设施。

本项目总投资额约为 30,998.00 万元，其中项目资本金为 9,299.40 万元，占比 30%；本项目总投资额含有 1#展示服务中心，其投资额为 8,677.40 万元，扣除 1#展示服务中心后，该项目总投资

额为 22,320.60 万元；若拟使用债券资金 15,000.00 万元，占扣除 1# 展示服务中心后的总投资额的比例为 67.20%，占项目总投资额的比例为 48.39%；剩余资金预计将通过银行借款或自有资金筹集。

该项目总投资主要构成如下：

| 序号  | 工程或费用名称  | 投资额（万元）   |
|-----|----------|-----------|
| 一   | 工程费      | 25,222.15 |
| (一) | 建筑安装工程   | 21,353.93 |
| 1   | 1#展示服务中心 | 8,677.40  |
| 2   | 2-6#标准厂房 | 12,530.93 |
| 3   | 7#危险品库   | 145.60    |
| (二) | 室外工程     | 3,868.22  |
| 二   | 建设工程其他费  | 1,131.26  |
| 三   | 预备费      | 493.47    |
| 四   | 土地成本     | 3,151.12  |
| 五   | 建设期利息    | 1,000.00  |
| 六   | 项目总投资    | 30,998.00 |

各部分用途、具体建设内容明细如下：

| 建设内容       | 建筑面积<br>(平方米) | 占地面积<br>(平方米) | 用途                                                      |
|------------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| 1#展示服务中心   | 21,164.38     | 7,442.00      | 包括服务中心和展示中心两部分，服务中心包括咖啡厅、餐厅、会议室等，展示中心包括产品展示厅、洽谈室、专家接待室等 |
| 2-6#标准厂房   | 45,238.01     | 20,250.35     | 丙类车间，主要为医药车间                                            |
| 7#危险品库     | 520.00        | 520.00        | 甲类仓库，存储甲类危化品                                            |
| 污水处理池等配套设施 | 1,070.71      | 940.26        | 配套设施                                                    |
| 地下室        | 469.04        | -             | 配电所、变电所                                                 |
| 车位         | -             | -             | 地面大型机动车位 228 个                                          |

1#展示服务中心为由服务中心和会展中心组成的多层建筑，建筑西侧为四层，东侧为六层，服务中心包括咖啡厅、餐厅、会议室等，展示中心包括产品展示厅、洽谈室、专家接待室等。其投资额

为 8,677.40 万元，占项目总投的比例为 27.99%；其占地面积为 7,442.00 平方米，占总用地面积的比例为 6.40%；其建筑面积为 21,164.38 平方米，占总建筑面积的比例为 30.91%。

2-6#标准厂房为五栋丙类厂房，2#、3#标准厂房各为两层，4#-6#标准厂房各为三层，主要为医药车间。其投资额为 12,530.93 万元，占项目总投的比例为 40.42%；其占地面积为 20,250.35 平方米，占总用地面积的比例为 17.41%；其建筑面积为 45,238.01 平方米，占总建筑面积的比例为 66.08%。

7#危险品库为一层甲类仓库，主要用于存储甲类危化学品。其投资额为 145.60 万元，占项目总投的比例为 0.47%；其占地面积为 520.00 平方米，占总用地面积的比例为 0.45%；其建筑面积为 520.00 平方米，占总建筑面积的比例为 0.76%。

本次项目设有 228 个大型地上机动车位。

## 2、项目法人单位

该项目法人单位为浙江日欣科技园有限公司，系发行人全资子公司，发行人持股比例为 100%。

## 3、用地情况

本项目为杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期），项目用地面积约 175 亩。发行人已取得权证号为“绍兴市上虞区国用（2014）第 05567 号、上虞市国用（2014）第 05568 号、上虞市国用（2014）第 05569 号、上虞市国用（2014）第 05570

号”的不动产权证，上述权证总用地面积为 284,197.00 平方米（约 426.29 亩），包含本项目用地 175 亩。上述权证用地性质为出让地，用途为工业用地。该项目土地规费已缴纳并已办理上述土地权证，土地取得成本已纳入总投。

#### 4、项目的必要性、经济效益和社会效益

整个项目围绕生物医药两大产业，高标准建设医药产业区标准厂房，构建从“研发、生产、销售、配套”服务为一体的医药产业格局，构建以高科技为主导的规模化、集约化的具有国际竞争力的大型医药产业园区，以园区建设为契机，围绕“五年再造一个千亿级产业基地”的总体目标，把医药产业园打造成“技术领先、产品过硬、管理科学智慧、健康”的高技术产业园区，通过招商合作和企业迁入，全力发展生物医药两大优势产业集群，打造优质创新服务平台，使园区形成医药产业集聚、集群效应，打造国内一流的创新医药研发产业园，形成品牌效应，加快形成两大产业的集群效应，引领杭州湾生物医药产业发展。

##### ①完善区域产业布局，弥补经开区新材料产业短板的需要

生物医药产业是在工业化比较发达的阶段产生、主要依托新医疗技术和现代管理理念发展起来、信息和知识相对密集的服务业。与传统服务业相比，更突出了高科技知识与技术密集的特点。在西方发达国家，生物医药产业的增长速度超出了传统服务业的平均水平。虽然走新型工业化道路、以信息化带动工业化、以工业化促进信息化已在国内取得广泛共识，但我国至今还没有摆脱“先污染后治

理”和资源不能够得到有效利用的传统工业化发展模式，转变经济增长方式仍是当前正在进行的宏观调控中重点关注的问题。造成这种结果的原因是多方面的，但医药产业发展相对滞后是重要因素。整个项目的建设与浙江省大力发展生物医药业的发展方向高度一致，也能在一定程度上加快经开区乃至整个上虞现代服务业的发展。

上虞区经济社会发展较快，化学工业更显示出强劲的发展势头。目前，全市已有各类化工企业 300 余家，年产值超过 100 亿元，形成了以染料颜料为主，化工助剂、化纤油剂、日用化工、无机化工、农药化工、氟化工及各类专用化学品生产为辅的产业体系。园区内生物医药部分的产业暂时没有。

生物医药产业是劳动力和知识密集型产业，具有环境污染较小、资源能耗较低、产品附加值较高、带动就业能力较强等特点，是解决各级高校学生就业、大力发展城市现代服务业、促进经济结构转型的新兴产业。目前，从行业分布、技术运用、从业人员的数量和水平，其都具有了一定的水平和规模，发展十分迅猛。

## ②带动区域经济发展的需要

生物医药产业是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济设计全局和长远发展重大引领带动作用，是技术密集、物资资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。

生物医药浪潮是当今世界经济和社会发展的趋势，以生物医药产业为首的新兴产业已经成为我国拉动内需、调整结构、保证就业的重要动力。当前，经开区正按照建设“国家服务外包示范区”的

要求，突出发展国际化、信息化、人才强区，通过相关高新企业和技术的引入，打造服务外包经济新示范，从而推动区域经济发展。

### ③吸引高级人才及研发力量的加盟提高综合素质的需要

本项目位于园区东二区，该区生活工作配套设施完善，交通便利，位于上海、杭州、宁波三大城市圈中心位置，紧邻嘉绍跨江大桥。非常有利于员工的生活，对于留住、吸引并招募优秀人才将极为有利；同时，项目的建成将有利于企业与各大科研院所和高校建立多种产学研合作形式，促进科研院校在公司转化技术领先的科研成果，吸引科研人才加入研发团队，从而加强研发力量，确保企业技术的领先性。

综上所述，本项目的建设可以改善杭州湾上虞经济技术开发区先进制造业区规模不足的现状，弥补先进制造业区内生物医药产业短板，与上虞区事业快速发展的现状相适应，二期项目具有现实性、紧迫性。

## 5、建设期限及实施计划

本项目拟定工期 18 个月，已于 2021 年 7 月正式开工，计划于 2022 年 12 月竣工及交付。截至 2022 年 3 月末，本项目已投 11,394.73 万元，投资完成率为 36.76%。截至本募集说明书出具日，该项目已完成坑基建设，1#展示服务中心，2-6#标准厂房正在进行主体框架建设。

## （三）杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程

## 1、建设内容和规模

本项目位于杭州湾上虞经济技术开发区园区内，东至弘辉漂染和龙虹印染，南至纬五东路，西至东经三路，北至纬三东路。本项目占地面积 136,467.00 平方米（约 205 亩），总建筑面积为 70,546.00 平方米（均为地上）。建设内容分两期进行建设，一期范围，厂前综合办公、分析、信息集成区，公用配套区（包括动力车间、循环水系统、消防水系统、中心控制室、给排水系统、一期三废处理区、事故池等）、一期中试平台、仓库区（包含甲类仓库、危废库等），罐组、外管廊、门卫、厂外纬五东路改造及中心河桥梁配套等；二期范围，预留装置平台、预留中试平台等。

本项目总投资额约为 67,820.81 万元（含项目用地出让金），其中项目资本金为 20,346.24 万元，占比 30%；本项目总投资额含有综合运维楼、三废处理区一期、三废处理区二期和信息集成化中心，其投资额分别为 4,907.88 万元、1,476.90 万元、670.10 万元和 2,879.07 万元，扣除综合运维楼、三废处理区一期、三废处理区二期和信息集成化中心后，该项目总投资额为 57,886.86 万元；若拟使用债券资金 40,000.00 万元，占扣除综合运维楼、三废处理区一期、三废处理区二期和信息集成化中心后的总投资额的比例为 69.10%，占项目总投资额的比例为 58.98%；剩余资金预计将通过银行借款或自有资金筹集。

该项目总投资主要构成如下：

| 序号  | 工程或费用名称                            |                 | 投资额（万元）          |
|-----|------------------------------------|-----------------|------------------|
| 一   | 工程费用                               |                 | <b>45,957.73</b> |
| (一) | 一期项目工程费用                           |                 | 40,231.16        |
| 1   | 1-6#中试平台                           |                 | 10,120.58        |
| 2   | 仓库及动力车间                            |                 | 4,051.60         |
| 3   | 三废处理区一期                            |                 | 1,476.90         |
| 4   | 综合运维楼                              |                 | 4,907.88         |
| 5   | 信息集成化中心                            |                 | 2,879.07         |
| 6   | 安防、智慧管理系统（含室外视频监控、电子巡更、门禁及智慧管理系统等） |                 | 3,355.00         |
| 7   | 公用配套设施                             | 动力车间            | 2,775.29         |
|     |                                    | 总变电站            | 1,979.25         |
|     |                                    | 消防水系统           | 453.71           |
|     |                                    | 区域机柜间           | 2,117.76         |
|     |                                    | 装卸栈台            | 572.08           |
|     |                                    | 1#门卫            | 17.25            |
|     |                                    | 2#门卫            | 26.40            |
|     |                                    | 小计              | 7,941.74         |
| 8   | 室外工程                               | 围墙、道路、绿化等室外配套工程 | 1,382.87         |
|     |                                    | 土方工程            | 600.00           |
|     |                                    | 园区专线电缆          | 1,100.00         |
|     |                                    | 外管廊             | 1,079.00         |
|     |                                    | 水电工程            | 847.30           |
|     |                                    | 其他              | 489.23           |
|     |                                    | 小计              | 5,498.40         |
| (二) | 二期项目工程费用                           |                 | 5,726.57         |
| 1   | 7#中试平台                             |                 | 797.15           |
| 2   | 1#装置平台                             |                 | 1,617.80         |
| 3   | 2#装置平台                             |                 | 1,617.80         |
| 4   | 三废处理区二期                            |                 | 670.10           |
| 5   | 其他                                 |                 | 1,023.72         |
| 二   | 建设工程其他费                            |                 | <b>4,252.64</b>  |
| 三   | 基本预备费                              |                 | <b>5,124.44</b>  |
| 四   | 土地成本                               |                 | <b>10,236.00</b> |



| 序号 | 工程或费用名称 | 投资额（万元）   |
|----|---------|-----------|
| 五  | 建设期利息   | 2,250.00  |
| 六  | 项目估算总投资 | 67,820.81 |

各部分用途、具体建设内容明细如下：

| 建设内容                    |                    | 建筑面积<br>(平方米) | 占地面积（平<br>方米） | 用途                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 厂前综合办<br>公、分析、<br>信息集成区 | 综合运维楼              | 9,078.00      | 2,354.00      | 综合运维楼分为东西两个区块，东区块以会议和分析化验为主要功能，西区块以食堂为主要功能。<br>信息集成化中心以信息处理集成为主要功能。<br>综合运维楼和信息集成化中心主要对整个中试平台进行信息化、数字化的综合管理，依托“互联网+”、“物联网”、“大数据”等，采用传感设备、LOT 物料网、AI 人工智能、大数据收集等，将化工园区安全消防、通讯网络、信息发布、管网设备、能源监控、停车管理、自动化办公等多个系统整合到一个统一的平台，推动智能化、数字化、信息化园区建设。 |
|                         | 信息集成化中心            | 3,819.00      | 2,089.00      |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 公用配套区                   | 动力车间               | 2,237.00      | 1,158.00      | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 总变电站               | 2,652.00      | 930.00        | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 消防水系统              | 191.00        | 191.00        | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 区域机柜间              | 1,180.00      | 1,180.00      | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 装卸栈台               | 600.00        | 600.00        | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 1#门卫               | 48.00         | 48.00         | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | 2#门卫               | 72.00         | 72.00         | 公用配套设施                                                                                                                                                                                                                                     |
| 一期中试平<br>台              | 1-6#中试平台           | 30,888.00     | 14,727.00     | 1-4#为甲类中试车间，5#、6#为乙类中试车间，主要用于中试产品生产                                                                                                                                                                                                        |
| 仓库区                     | 1-3#甲类仓库、乙类仓库、危废仓库 | 8,422.00      | 4,789.00      | 用于对储存的不同介质分类、分堆、分组存放，满足不同新材料研发成果涉及的多种原材料储存需求                                                                                                                                                                                               |
| 二期中试平<br>台              | 7#中试平台             | 2,359.00      | 2,359.00      | 甲类中试车间，主要用于中试产品生产                                                                                                                                                                                                                          |
| 二期装置平<br>台              | 1-2#装置平台           | 9,000.00      | 3,000.00      | 1#为甲类中试装置车间、2#为乙类中试装置车间，主要用于中试产品生产                                                                                                                                                                                                         |

厂前综合办公区包括综合运维楼和信息集成化中心。综合运维楼占地面积 2,354.00 平方米，建筑面积 9,078.00 平方米，建筑为 6 层，主要以会议和分析化验为主要功能；信息集成化中心占地面积

2,089.00 平方米，建筑面积为 3,819.00 平方米，建筑为 2 层，以信息处理集成为主要功能。综合运维楼和信息集成化中心主要对整个中试平台进行信息化、数字化的综合管理，依托“互联网+”、“物联网”、“大数据”等，采用传感设备、LOT 物料网、AI 人工智能、大数据收集等，将化工园区安全消防、通讯网络、信息发布、管网设备、能源监控、停车管理、自动化办公等多个系统整合到一个统一的平台，推动智能化、数字化、信息化园区建设。

中试平台为 1#~7#中试平台的标准车间，其中 1-6#中试平台系一期建设范围，7#中试平台系二期建设范围。1#~4#和 7#中试平台为单层甲类的中试平台，占地面积均为 2359 平方米，建筑面积均为 2359 平方米；6#中试平台为 4 层的甲类中试平台，占地面积为 2,359.00 平方米，建筑面积为 9,572.00 平方米；5#中试平台为 4 层的丙类中试平台，占地面积为 2,932.00 平方米，建筑面积为 11,880.00 平方米。中试平台主要用于中试产品生产。

1-3#甲类仓库、乙类仓库、危废仓库：1#甲类仓库系 1 层建筑，占地面积 1,460.00 平方米，建筑面积 1,460.00 平方米；2#甲类仓库系 1 层建筑，占地面积 668.00 平方米，建筑面积 668.00 平方米；3#甲类仓库系 1 层建筑，占地面积 176.00 平方米，建筑面积 176.00 平方米；乙类仓库系 3 层建筑，占地面积 1,817.00 平方米，建筑面积 5,450.00 平方米；危废仓库系 1 层建筑，占地面积 668.00 平方米，建筑面积 668.00 平方米。仓库区主要用于对储存的不同介质分类、分

堆、分组存放，满足不同新材料研发成果涉及的多种原材料储存需求。

装置平台为 2 个敞开的装置平台（系二期建设范围），1#装置平台和 2#装置平台占地面积均为 1500 平方米，建筑面积均为 4500 平方米；装置平台主要用于中试产品生产。

## 2、项目法人单位

该项目法人单位为绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司，系发行人全资子公司，发行人持股比例为 100%。

## 3、用地情况

本项目为杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程，发行人已取得权证号为“浙（2020）绍兴市上虞区不动产权第 0025117 号”的不动产权证。根据不动产权证，项目总用地面积为 136,467.00 平方米（约 204.70 亩），权利性质为出让地，用途为工业用地。该项目土地规费已缴纳并已办理上述土地权证，土地取得成本已纳入总投。

## 4、项目的必要性、经济效益和社会效益

新材料作为国民经济先导性产业和高端制造及国防工业等的关键保障，是各国战略竞争的焦点。在我国，新材料产业是七大战略新兴产业之一，是技术密集、物资资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。

新材料浪潮是当今世界经济和社会发展的趋势，新材料的发展不仅能对社会经济发展方式的变革带来极大的影响，而且决定着产业升级和结构调整的水平，是一个地区总体经济竞争实力的重要标志，以新材料产业为首的新兴产业已经成为我国拉动内需、调整结构、保证就业的重要动力。

建立新材料中试平台，为新材料科研成果提供中试及孵化平台，有效实现价值链向上延伸、向下拓展，完善新材料产业转化链，弥补科研发展和市场需求之间的短板，促进新材料行业的快速发展。

综上所述，本项目符合国家的建设方针、产业政策和投资方向，本项目的产品市场前景好，装置规模经济合理、技术水平先进可靠，建厂条件配套良好，经济效益和社会效益明显，本项目建设是可行的。

#### 5、建设期限及实施计划

本项目拟定工期 36 个月，其中一期已于 2021 年 1 月正式开工，计划于 2022 年 12 月竣工及交付；二期计划于 2023 年 1 月开工，计划于 2023 年 12 月竣工及交付。截至 2022 年 3 月末，本项目已投 17,880.90 万元，投资完成率为 26.36%。截至本募集说明书出具日，该项目已完成基坑建设，正在进行综合运维楼、信息集成化中心、1-6#中试平台主体建设。

#### 四、募集资金投资项目盈利性分析

本项目建成后形成杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）。项目收益来源包括：9-12#车间（新材料研发车间）出

租收入、二期食堂出租收入、停车费收入和物业费收入。运营期正常年年总成本费用包括运营成本及费用、税金及附加、增值税。运营成本及费用包括外购燃料及动力费用、工资及福利费用、维护费用。税金及附加为城市维护建设税、教育费及地方附加等。根据浙江经纬工程设计有限公司出具的《杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）可行性研究报告》，本项目计算期取 22 年，其中建设期 2 年，运营期 20 年。具体分析如下：

### 1、收入来源

#### （1）9-12#车间（新材料研发车间）出租收入

本项目建成后，车间总建筑面积为 11,026.60m<sup>2</sup>，全部用于出租，参考周边区域同类项目价格，本项目出租单价预计为 1 元/平方米/天（以后每 5 年上浮 15%）；出租率按运营期第一年 85%、第二年 90%、第三年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内车间出租收入合计 1,851.37 万元，7 年内车间出租收入合计 2,730.77 万元，22 年总运营期内（含建设期）车间出租收入合计 9,485.62 万元。参考价格如下：

项目周边现有厂房招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目                 | 出租单价<br>(元/平方米/天) | 位置     | 建筑面积(平方米) | 属性   |
|--------------------|-------------------|--------|-----------|------|
| 绍兴市诸暨市店口镇 1500 方厂房 | 2                 | 绍兴市诸暨市 | 1,500.00  | 标准厂房 |
| 绍兴市柯桥区湖塘越隆工业园二期厂房  | 2                 | 绍兴市柯桥区 | 1,340.00  | 标准厂房 |
| 杭州湾产业协同创新中心（一期）    | 1.5               | 绍兴市上虞区 | 2,440     | 标准厂房 |

#### （2）二期食堂出租收入

本项目建成后，食堂面积为 2,152.89m<sup>2</sup>，全部用于出租，参考周边区域同类项目价格，出租单价为 1.5 元/平方米/天（以后每 5 年

上浮 15%)。5 年内二期食堂出租收入合计 589.35 万元，7 年内二期食堂出租收入合计 860.45 万元，22 年总运营期内（含建设期）二期食堂出租收入合计 2,942.85 万元。参考价格如下：

项目周边现有餐饮招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目             | 出租单价<br>(元/平方米/天) | 位置     | 建筑面积（平方米） | 属性 |
|----------------|-------------------|--------|-----------|----|
| 绍兴市上虞区崧夏镇餐饮用房  | 3.75              | 绍兴市上虞区 | 40.00     | 餐饮 |
| 绍兴市诸暨市大唐街道餐饮用房 | 2                 | 绍兴市诸暨市 | 80.00     | 餐饮 |
| 绍兴市诸暨市梦想小城餐饮用房 | 1.5               | 绍兴市诸暨市 | 200.00    | 餐饮 |

### （3）停车费收入

本项目机动车停车位共 451 个，参考区域同类项目，机动车停车位收费按 30 元/个/天（以后每 5 年上浮 15%）；出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年及以后 80%考虑（空置率考虑 20%）。5 年内停车费收入合计 1,827.24 万元，7 年内停车费收入合计 2,735.92 万元，22 年总运营期内（含建设期）停车费收入合计 9,715.69 万元。参考价格如下：

项目周边现有停车场价格（数据来源：58 同城）

| 项目              | 出租单价（元/个/天） | 位置     |
|-----------------|-------------|--------|
| 绍兴市嵊州市国际会展中心停车场 | 60          | 绍兴市嵊州市 |
| 绍兴市嵊州市吾悦广场      | 60          | 绍兴市嵊州市 |
| 绍兴市越城区世贸广场停车场   | 35          | 绍兴市越城区 |

### （4）物业费

本项目建成后，出租面积按 53,888.19m<sup>2</sup> 计算，参考周边区域同类项目价格，物业费按照 2.4 元/平方米/月收取（以后每 5 年上浮 15%）。出租率按运营期第一年 85%、第二年 90%、第三年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内物业费收入合计 744.92 万元，

7 年内物业费收入合计 1,098.28 万元，22 年总运营期内（含建设期）物业费收入合计 3,812.57 万元。参考价格如下：

项目周边现有厂房物业招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目                     | 出租单价<br>(元/平方米/月) | 位置     |
|------------------------|-------------------|--------|
| 绍兴市柯桥区安昌工业园区标准厂房       | 3.5               | 绍兴市柯桥区 |
| 绍兴市柯桥区湖塘标准厂房           | 3                 | 绍兴市柯桥区 |
| 绍兴市柯桥区恒生.凤凰数字经济产业园标准厂房 | 2.5               | 绍兴市柯桥区 |

## 2、支出

### （1）运营成本及费用

运营成本及费用主要包括外购燃料及动力费用、工资及福利费用、维护费用。外购燃料及动力费用按年营业收入的 0.5% 计算；工资及福利费用方面，服务人员与技术人员按年工资及福利费用 4 万元/人/年计算，管理人员按年工资及福利费用 5 万元/人/年计算，其中运营期第一年配备管理人员 2 名、服务人员与技术人员 2 名，年工资及福利总额为 18 万元；运营期第二年配备管理人员 2 名、服务人员与技术人员 3 名，年工资及福利总额为 22 万元；第三年及以后进入稳定运营期，配备管理人员 2 名、服务人员与技术人员 4 名，年工资及福利总额为 26 万元。工资及福利每五年增长 15% 测算；维护费用按约为 17 万元/年计算。5 年内运营成本及费用合计 228.49 万元，7 年内运营成本及费用合计 334.53 万元，22 年总运营期内（含建设期）运营成本及费用合计 1,108.64 万元。

### （2）税金及附加

按照相关规定，城市维护建设税按增值税额的 7% 计算，教育费附加按增值税额的 3% 计算，地方教育费附加按增值税额的 2% 计算。5 年内需缴纳税金及附加合计 15.98 万元，7 年内需缴纳税金及附加合计 23.58 万元，22 年总运营期内（含建设期）需缴纳税金及附加合计 82.23 万元。

### （3）增值税

按照相关规定，增值税按照 13% 计算，5 年内需缴纳增值税合计 133.19 万元，7 年内需缴纳增值税合计 196.53 万元，22 年总运营期内（含建设期）需缴纳增值税合计 685.34 万元。

## 5、本金及利息

本期债券募集资金 100,000.00 万元，其中 16,000.00 万元用于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）。本项目计算期取 22 年，其中建设期 2 年，运营期 20 年。根据本项目开发及运营计划，本项目于第三年开始运营。按照票面利率 5% 保守估计，若本期债券行权则用于项目部分的债券利息合计 4,000.00 万元，本息合计为 20,000.00 万元，若本期债券不行权则用于项目部分的债券利息合计 5,600.00 万元，本息合计为 21,600.00 万元。

## 6、净收益分析

综合上述收入成本分析：

（1）若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 20,000.00 万元，其中



用于项目部分的本金 16,000.00 万元，用于项目部分的利息 4,000.00 万元，按本期债券存续期 5 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 4,635.22 万元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 23.18%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 28.97%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 115.88%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

（2）若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 21,600.00 万元，其中用于项目部分的本金 16,000.00 万元，用于项目部分的利息 5,600.00 万元，按本期债券存续期 7 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 6,870.78 万元，对本期债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 31.81%，对本期债券用于项目部分的本金覆盖率为 42.94%，对本期债券用于项目部分的利息覆盖率为 122.69%，在存续期内可覆盖本期债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

最近四年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.02%、44.81%、50.35%、48.31%及 48.82%，公司权益资本对债务的保障力度较大。同期，发行人流动比率分别为 3.82 倍、6.29 倍、4.71 倍、4.23 倍和 4.04 倍，发行人的流动比率处于较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数较高，偿债能力良好。综合来看，发行人财务结构

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。在本期债券存续期，发行人自身盈利及偿债能力也将成为债券存续期内募投项目税后收入与债券本息差额的有效保障，确保本期债券足额、按时兑付。

杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）实施后，具有较好的经济效益，本项目运营期预计将实现总收入 25,956.73 万元，包括车间出租收入 9,485.62 万元，二期食堂出租收入 2,942.85 万元、停车费收入 9,715.69 万元和物业费收入 3,812.57 万元。运营期合计运营成本及费用 1,108.64 万元，税金及附加合计 82.23 万元，增值税合计 685.34 万元。项目运营期净收益为 24,080.52 万元，对本期募投项目总投资覆盖倍数为 1.08 倍。

具体数据如下：

杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）收益测算表

单位：万元

| 项 目                                | 债券存续期         |               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    | 运营期             |                 |                 |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 2023 年        | 2024 年        | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 5 年债券存<br>续期小计  | 2028 年          | 2029 年          | 7 年债券<br>存续期小<br>计 | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          |
| <b>1.营业收入</b>                      | <b>894.40</b> | <b>971.66</b> | <b>1,048.94</b> | <b>1,048.94</b> | <b>1,048.94</b> | <b>5,012.88</b> | <b>1,206.27</b> | <b>1,206.27</b> | <b>7,425.42</b>    | <b>1,206.27</b> | <b>1,206.27</b> | <b>1,206.27</b> |
| 1.1 车间出租收入                         | 342.10        | 362.22        | 382.35          | 382.35          | 382.35          | 1,851.37        | 439.70          | 439.70          | 2,730.77           | 439.70          | 439.70          | 439.70          |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）             | 11,026.60     | 11,026.60     | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       |                 | 11,026.60       | 11,026.60       |                    | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /天）          | 1             | 1             | 1               | 1               | 1               |                 | 1.15            | 1.15            |                    | 1.15            | 1.15            | 1.15            |
| 可出租率                               | 85%           | 90%           | 95%             | 95%             | 95%             |                 | 95%             | 95%             |                    | 95%             | 95%             | 95%             |
| 天数                                 | 365           | 365           | 365             | 365             | 365             |                 | 365             | 365             |                    | 365             | 365             | 365             |
| 1.2 二期食堂出租收入                       | 117.87        | 117.87        | 117.87          | 117.87          | 117.87          | 589.35          | 135.55          | 135.55          | 860.45             | 135.55          | 135.55          | 135.55          |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）             | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89        | 2,152.89        | 2,152.89        |                 | 2,152.89        | 2,152.89        |                    | 2,152.89        | 2,152.89        | 2,152.89        |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /天）          | 1.5           | 1.5           | 1.5             | 1.5             | 1.5             |                 | 1.73            | 1.73            |                    | 1.73            | 1.73            | 1.73            |
| 天数                                 | 365           | 365           | 365             | 365             | 365             |                 | 365             | 365             |                    | 365             | 365             | 365             |
| 1.3 停车费收入                          | 296.31        | 345.69        | 395.08          | 395.08          | 395.08          | 1,827.24        | 454.34          | 454.34          | 2,735.92           | 454.34          | 454.34          | 454.34          |
| 车位数量                               | 451           | 451           | 451             | 451             | 451             |                 | 451             | 451             |                    | 451             | 451             | 451             |
| 出租单价（元/个/天）                        | 30            | 30            | 30              | 30              | 30              |                 | 34.50           | 34.50           |                    | 34.50           | 34.50           | 34.50           |
| 负荷率                                | 60%           | 70%           | 80%             | 80%             | 80%             |                 | 80%             | 80%             |                    | 80%             | 80%             | 80%             |
| 天数                                 | 365           | 365           | 365             | 365             | 365             |                 | 365             | 365             |                    | 365             | 365             | 365             |
| 1.4 物业费收入                          | 138.12        | 145.88        | 153.64          | 153.64          | 153.64          | 744.92          | 176.68          | 176.68          | 1,098.28           | 176.68          | 176.68          | 176.68          |
| 可出租面积（车间+现代医疗科研楼）（m <sup>2</sup> ） | 53,888.19     | 53,888.19     | 53,888.19       | 53,888.19       | 53,888.19       |                 | 53,888.19       | 53,888.19       |                    | 53,888.19       | 53,888.19       | 53,888.19       |
| 可出租面积（二期食堂）（m <sup>2</sup> ）       | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89        | 2,152.89        | 2,152.89        |                 | 2,152.89        | 2,152.89        |                    | 2,152.89        | 2,152.89        | 2,152.89        |

|                           |               |               |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                  |                 |                 |                 |
|---------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 可出租率（车间+现代医疗科研楼）          | 85%           | 90%           | 95%             | 95%             | 95%              |                  | 95%             | 95%             |                  | 95%             | 95%             | 95%             |
| 出租率（二期食堂）                 | 100%          | 100%          | 100%            | 100%            | 100%             |                  | 100%            | 100%            |                  | 100%            | 100%            | 100%            |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /月） | 2.4           | 2.4           | 2.4             | 2.4             | 2.4              |                  | 2.76            | 2.76            |                  | 2.76            | 2.76            | 2.76            |
| 月数                        | 12            | 12            | 12              | 12              | 12               |                  | 12              | 12              |                  | 12              | 12              | 12              |
| <b>2.支出</b>               | <b>66.72</b>  | <b>73.49</b>  | <b>79.15</b>    | <b>79.15</b>    | <b>79.15</b>     | <b>377.66</b>    | <b>88.49</b>    | <b>88.49</b>    | <b>554.64</b>    | <b>88.49</b>    | <b>88.49</b>    | <b>88.49</b>    |
| 2.1 运营成本及费用               | 39.56         | 43.94         | 48.33           | 48.33           | 48.33            | 228.49           | 53.02           | 53.02           | 334.53           | 53.02           | 53.02           | 53.02           |
| 2.1.1 工资福利                | 18.00         | 22.00         | 26.00           | 26.00           | 26.00            |                  | 29.90           | 29.90           |                  | 29.90           | 29.90           | 29.90           |
| 2.1.2 外购燃料及动力费            | 4.47          | 4.86          | 5.24            | 5.24            | 5.24             |                  | 6.03            | 6.03            |                  | 6.03            | 6.03            | 6.03            |
| 2.1.3 维护费用                | 17.08         | 17.08         | 17.08           | 17.08           | 17.08            |                  | 17.08           | 17.08           |                  | 17.08           | 17.08           | 17.08           |
| 2.2 税金及附加                 | 2.91          | 3.17          | 3.30            | 3.30            | 3.30             | 15.98            | 3.80            | 3.80            | 23.58            | 3.80            | 3.80            | 3.80            |
| 2.3 增值税                   | 24.25         | 26.38         | 27.52           | 27.52           | 27.52            | 133.19           | 31.67           | 31.67           | 196.53           | 31.67           | 31.67           | 31.67           |
| <b>3.项目净收益</b>            | <b>827.68</b> | <b>898.17</b> | <b>969.79</b>   | <b>969.79</b>   | <b>969.79</b>    | <b>4,635.22</b>  | <b>1,117.78</b> | <b>1,117.78</b> | <b>6,870.78</b>  | <b>1,117.78</b> | <b>1,117.78</b> | <b>1,117.78</b> |
| <b>4.本金偿还</b>             |               |               | <b>3200.00</b>  | <b>3200.00</b>  | <b>9600.00</b>   | <b>16,000.00</b> | <b>3200.00</b>  | <b>3200.00</b>  | <b>16,000.00</b> |                 |                 |                 |
| <b>5.利息支付（5%）</b>         | <b>800.00</b> | <b>800.00</b> | <b>800.00</b>   | <b>800.00</b>   | <b>800.00</b>    | <b>4,000.00</b>  | <b>800.00</b>   | <b>800.00</b>   | <b>5,600.00</b>  |                 |                 |                 |
| <b>6.本息和</b>              | <b>800.00</b> | <b>800.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>10,400.00</b> | <b>20,000.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>4,000.00</b> | <b>21,600.00</b> |                 |                 |                 |
| <b>7.覆盖倍数</b>             |               |               |                 |                 |                  | <b>23.18%</b>    |                 |                 | <b>31.81%</b>    |                 |                 |                 |

续上表

| 项目                        | 运营期             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 项目运营<br>期合计      |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                           | 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          |                  |
| <b>1.营业收入</b>             | <b>1,387.21</b> | <b>1,387.21</b> | <b>1,387.21</b> | <b>1,387.21</b> | <b>1,387.21</b> | <b>1,595.29</b> | <b>1,595.29</b> | <b>1,595.29</b> | <b>1,595.29</b> | <b>1,595.29</b> | <b>25,956.73</b> |
| 1.1 车间出租收入                | 505.65          | 505.65          | 505.65          | 505.65          | 505.65          | 581.50          | 581.50          | 581.50          | 581.50          | 581.50          | <b>9,485.62</b>  |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）    | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       | 11,026.60       |                  |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /天） | 1.32            | 1.32            | 1.32            | 1.32            | 1.32            | 1.52            | 1.52            | 1.52            | 1.52            | 1.52            |                  |
| 可出租率                      | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |                  |

|                                    |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               |                 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 天数                                 | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           |                 |
| 1.2 二期食堂出租收入                       | 155.88       | 155.88       | 155.88       | 155.88       | 155.88       | 179.27        | 179.27        | 179.27        | 179.27        | 179.27        | <b>2,942.85</b> |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）             | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      |                 |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /天）          | 1.98         | 1.98         | 1.98         | 1.98         | 1.98         | 2.28          | 2.28          | 2.28          | 2.28          | 2.28          |                 |
| 天数                                 | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           |                 |
| 1.3 停车费收入                          | 522.49       | 522.49       | 522.49       | 522.49       | 522.49       | 600.86        | 600.86        | 600.86        | 600.86        | 600.86        | <b>9,715.69</b> |
| 车位数量                               | 451          | 451          | 451          | 451          | 451          | 451           | 451           | 451           | 451           | 451           |                 |
| 出租单价（元/个/天）                        | 39.68        | 39.68        | 39.68        | 39.68        | 39.68        | 45.63         | 45.63         | 45.63         | 45.63         | 45.63         |                 |
| 负荷率                                | 80%          | 80%          | 80%          | 80%          | 80%          | 80%           | 80%           | 80%           | 80%           | 80%           |                 |
| 天数                                 | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           |                 |
| 1.4 物业费收入                          | 203.19       | 203.19       | 203.19       | 203.19       | 203.19       | 233.66        | 233.66        | 233.66        | 233.66        | 233.66        | <b>3,812.57</b> |
| 可出租面积（车间+现代医疗科研楼）（m <sup>2</sup> ） | 53,888.19    | 53,888.19    | 53,888.19    | 53,888.19    | 53,888.19    | 53,888.19     | 53,888.19     | 53,888.19     | 53,888.19     | 53,888.19     |                 |
| 可出租面积（二期食堂）（m <sup>2</sup> ）       | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89     | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      | 2,152.89      |                 |
| 可出租率（车间+现代医疗科研楼）                   | 95%          | 95%          | 95%          | 95%          | 95%          | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           |                 |
| 出租率（二期食堂）                          | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          |                 |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）          | 3.17         | 3.17         | 3.17         | 3.17         | 3.17         | 3.65          | 3.65          | 3.65          | 3.65          | 3.65          |                 |
| 月数                                 | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12            | 12            | 12            | 12            | 12            |                 |
| <b>2.支出</b>                        | <b>99.33</b> | <b>99.33</b> | <b>99.33</b> | <b>99.33</b> | <b>99.33</b> | <b>111.89</b> | <b>111.89</b> | <b>111.89</b> | <b>111.89</b> | <b>111.89</b> | <b>1,876.21</b> |
| 2.1 运营成本及费用                        | 58.41        | 58.41        | 58.41        | 58.41        | 58.41        | 64.60         | 64.60         | 64.60         | 64.60         | 64.60         | <b>1,108.64</b> |

|                |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2.1.1 工资福利     | 34.39    | 34.39    | 34.39    | 34.39    | 34.39    | 39.54    | 39.54    | 39.54    | 39.54    | 39.54    |           |
| 2.1.2 外购燃料及动力费 | 6.94     | 6.94     | 6.94     | 6.94     | 6.94     | 7.98     | 7.98     | 7.98     | 7.98     | 7.98     |           |
| 2.1.3 维护费用     | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    | 17.08    |           |
| 2.2 税金及附加      | 4.38     | 4.38     | 4.38     | 4.38     | 4.38     | 5.07     | 5.07     | 5.07     | 5.07     | 5.07     | 82.23     |
| 2.3 增值税        | 36.54    | 36.54    | 36.54    | 36.54    | 36.54    | 42.22    | 42.22    | 42.22    | 42.22    | 42.22    | 685.34    |
| 3.项目净收益        | 1,287.88 | 1,287.88 | 1,287.88 | 1,287.88 | 1,287.88 | 1,483.40 | 1,483.40 | 1,483.40 | 1,483.40 | 1,483.40 | 24,080.52 |
| 4.本金偿还         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 5.利息支付（5%）     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 6.本息和          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 7.覆盖倍数         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |

\*注：假设本期债券于 2022 年发行，数据来自于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）可行性研究报告。

## （二）杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）

本项目建成后形成杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）。项目收益来源包括：2#~6#厂房出租收入、7#危化品库出租收入、物业费收入和大型车停车位收入。运营期正常年年总成本费用包括经营成本、税金及附加和增值税等。经营成本包括外购燃料及动力、工资及福利费、维护费和管理费用。税金及附加为城市维护建设税、教育费及地方附加和房产税等。根据浙江中南建设集团有限公司出具的《杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）可行性研究报告》，本项目建设期间为 2021 年 7 月至 2022 年 12 月，运营期 20 年。具体分析如下：

### 1、收入来源

#### （1）2#~6#厂房出租收入

本项目建成后，2#~6#厂房面积为 45,238.01m<sup>2</sup>，全部用于出租，参考周边区域同类项目价格，出租单价为 20 元/平方米/月（以后每年上浮 5%）；出租率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内 2#~6#厂房出租收入 5,197.01 万元，7 年内 2#~6#厂房出租收入 7,895.61 万元，20 年总运营期内 2#~6#厂房出租收入合计 33,602.83 万元。参考价格如下：

项目周边现有厂房招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目 | 出租单价 | 位置 | 建筑面积（平方米） | 属性 |
|----|------|----|-----------|----|
|----|------|----|-----------|----|

|                                   | (元/平方米/月) |                 |          |      |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|----------|------|
| 绍兴市诸暨市店口镇 1500 方厂房                | 60        | 绍兴市诸暨市          | 1,500.00 | 标准厂房 |
| 绍兴市柯桥区湖塘越隆工业园二期厂房                 | 60        | 绍兴市柯桥区          | 1,340.00 | 标准厂房 |
| 杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区<br>标准厂房建设工程（一期） | 20        | 绍兴市上虞杭<br>州湾经开区 | 2,500.00 | 标准厂房 |

### （2）7#危化品库出租收入

本项目建成后，7#危化品库总建筑面积为 520.00m<sup>2</sup>，全部用于出租，参考周边区域同类项目价格，出租单价为 20 元/平方米/月（以后每年上浮 5%）；出租率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内 7#危化品库出租收入合计 59.74 万元，7 年内 7#危化品库出租收入合计 90.76 万元，20 年总运营期内 7#危化品库出租收入合计 386.26 万元。参考价格如下：

项目周边现有仓库招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目               | 出租单价<br>(元/平方米/月) | 位置               | 建筑面积（平方米） | 属性   |
|------------------|-------------------|------------------|-----------|------|
| 绍兴市上虞区单层标准仓库     | 30                | 绍兴市上虞区           | 20,000.00 | 标准仓库 |
| 绍兴市柯桥区柯西工业区标准仓库  | 28.50             | 绍兴市柯桥区           | 1,000.00  | 标准仓库 |
| 绍兴市袍江经济技术开发区标准仓库 | 27                | 绍兴市袍江经<br>济技术开发区 | 1,200.00  | 标准仓库 |

### （3）物业费收入

本项目建成后，参考周边区域同类项目价格，物业费按照 1 元/平方米/月收取。出租面积按 66,922.39m<sup>2</sup> 计算，负荷率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内物业费收入合计 384.41 万元，7 年内物业费收入合计 584.01 万元，20 年总运营期内物业费收入合计 2,485.50 万元。参考价格如下：

项目周边现有厂房物业招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目 | 出租单价 | 位置 |
|----|------|----|
|----|------|----|



|                               | (元/平方米/月) |             |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| 绍兴市柯桥区湖塘标准厂房                  | 3         | 绍兴市柯桥区      |
| 绍兴市柯桥区恒生.凤凰数字经济产业园标准厂房        | 2.5       | 绍兴市柯桥区      |
| 杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（一期） | 1         | 绍兴市上虞杭州湾经开区 |

#### （4）大型车停车位收入

本项目大型机动车停车位共 228 个，参考周边区域同类项目价格，大型机动车停车位收费按 75 元/个/月；负荷率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 95%考虑（空置率考虑 5%）。5 年内大型车停车位收入合计 98.22 万元，7 年内大型车停车位收入合计 149.23 万元，20 年总运营期大型车停车位收入合计 635.10 万元。参考价格如下：

项目周边现有停车场价格（数据来源：58 同城）

| 项目                  | 出租单价（元/个/月） | 位置           |
|---------------------|-------------|--------------|
| 绍兴市柯桥区兴越西区地面车库      | 500         | 绍兴市柯桥区       |
| 绍兴市柯桥区华舍地面车库        | 300         | 绍兴市柯桥区       |
| 绍兴市袍江经济技术开发区世纪广场停车场 | 200         | 绍兴市袍江经济技术开发区 |

## 2、支出

### （1）经营成本

经营成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维护费和管理费用。外购燃料及动力费按年营业收入的 0.5%计算；工资及福利费按 30 万元/年计算；维护费用按固定资产折旧的 3%估算；管理费用按年出租收入的 1%计算。5 年内经营成本合计 339.75 万元，7 年内经营成本合计 485.45 万元，20 年经营成本合计 1,561.79 万元。

### （2）税金及附加

按照相关规定，城市维护建设税按增值税额的 7% 计算，教育费附加按增值税额的 3% 计算，地方教育费附加按增值税额的 2% 计算，房产税按照 12% 计算。5 年内税金及附加合计 700.91 万元，7 年内税金及附加合计 1,065.20 万元，20 年税金及附加合计 4,538.80 万元。

### （3）增值税

按照相关规定，增值税按照 9% 计算。5 年内增值税合计 485.97 万元，7 年内增值税合计 741.08 万元，20 年增值税合计 3,199.32 万元。

## 5、本金及利息

本期债券募集资金 100,000.00 万元，其中 15,000.00 万元用于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）。根据本项目开发及运营计划，杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）建设期为 18 个月，项目运营期取 20 年。按照票面利率 5% 保守估计，若本期债券行权则用于项目部分的债券利息合计 3,750.00 万元，本息合计为 18,750.00 万元，若本期债券不行权则用于项目部分的债券利息合计 5,250.00 万元，本息合计为 20,250.00 万元。

## 6、净收益分析

综合上述收入成本分析：

（1）若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 18,750.00 万元，其中

用于项目部分的本金 15,000.00 万元，用于项目部分的利息 3,750.00 万元，按本期债券存续期 5 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 4,212.75 万元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 22.47%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 28.09%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 112.34%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

（2）若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 20,250.00 万元，其中用于项目部分的本金 15,000.00 万元，用于项目部分的利息 5,250.00 万元，按本期债券存续期 7 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 6,427.89 万元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 31.74%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 42.85%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 122.44%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

最近四年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.02%、44.81%、50.35%、48.31%及 48.82%，公司权益资本对债务的保障力度较大。同期，发行人流动比率分别为 3.82 倍、6.29 倍、4.71 倍、4.23 倍和 4.04 倍，发行人的流动比率处于较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数较高，偿债能力良好。综合来看，发行人财务结构

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。在本期债券存续期，发行人自身盈利及偿债能力也将成为债券存续期内募投项目税后收入与债券本息差额的有效保障，确保本期债券足额、按时兑付。

杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）实施后，具有较好的经济效益，本项目总运营期（含建设期）预计将实现总收入 37,109.69 万元，包括 2#~6#厂房出租收入 33,602.83 万元、7#危化品库出租收入 386.26 万元、物业管理收入 2,485.50 万元和大型车停车位收入 635.10 万元。总运营期（含建设期）合计运营成本 1,561.79 万元，税金及附加合计 4,538.80 万元，增值税合计 3,199.32 万元，项目运营期净收益为 27,809.83 万元，对本期募投项目总投资覆盖倍数为 1.25 倍。

具体数据如下：

杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）收益测算表

单位：万元

| 项 目             | 债券存续期     |           |           |           |           |                    |           |           |                    | 运营期       |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|-----------|
|                 | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 5 年债券<br>存续期合<br>计 | 2028 年    | 2029 年    | 7 年债券<br>存续期合<br>计 | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    |
| 1.营业收入          | 839.31    | 1,007.18  | 1,189.73  | 1,318.61  | 1,384.54  | 5,739.37           | 1,453.77  | 1,526.46  | 8,719.61           | 1,602.78  | 1,682.92  | 1,767.07  |
| 1.1 2#~6#厂房出租收入 | 760.00    | 912.00    | 1,077.30  | 1,194.01  | 1,253.71  | 5,197.01           | 1,316.39  | 1,382.21  | 7,895.61           | 1,451.32  | 1,523.89  | 1,600.08  |
| 可出租面积（m²）       | 45,238.01 | 45,238.01 | 45,238.01 | 45,238.01 | 45,238.01 |                    | 45,238.01 | 45,238.01 |                    | 45,238.01 | 45,238.01 | 45,238.01 |
| 可出租率            | 70%       | 80%       | 90%       | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       | 95%       |
| 出租单价（元/m²/月）    | 20.00     | 21.00     | 22.05     | 23.15     | 24.31     |                    | 25.53     | 26.80     |                    | 28.14     | 29.55     | 31.03     |
| 月数              | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        |                    | 12        | 12        |                    | 12        | 12        | 12        |
| 1.2 7#危化品库出租收入  | 8.74      | 10.48     | 12.38     | 13.72     | 14.41     | 59.74              | 15.13     | 15.89     | 90.76              | 16.68     | 17.52     | 18.39     |
| 可出租面积（m²）       | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    |                    | 520.00    | 520.00    |                    | 520.00    | 520.00    | 520.00    |
| 可出租率            | 70%       | 80%       | 90%       | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       | 95%       |
| 出租单价（元/m²/月）    | 20.00     | 21.00     | 22.05     | 23.15     | 24.31     |                    | 25.53     | 26.80     |                    | 28.14     | 29.55     | 31.03     |
| 月数              | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        |                    | 12        | 12        |                    | 12        | 12        | 12        |
| 1.3 物业管理收入      | 56.21     | 67.46     | 79.68     | 88.32     | 92.73     | 384.41             | 97.37     | 102.24    | 584.01             | 107.35    | 112.72    | 118.35    |
| 出租面积            | 66,922.39 | 66,922.39 | 66,922.39 | 66,922.39 | 66,922.39 |                    | 66,922.39 | 66,922.39 |                    | 66,922.39 | 66,922.39 | 66,922.39 |
| 负荷率             | 70%       | 80%       | 90%       | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       | 95%       |
| 单价（元/m²/月）      | 1.00      | 1.05      | 1.10      | 1.16      | 1.22      |                    | 1.28      | 1.34      |                    | 1.41      | 1.48      | 1.55      |
| 月数              | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        |                    | 12        | 12        |                    | 12        | 12        | 12        |
| 1.4 大型车停车位收入    | 14.36     | 17.24     | 20.36     | 22.57     | 23.69     | 98.22              | 24.88     | 26.12     | 149.23             | 27.43     | 28.80     | 30.24     |
| 车位数量            | 228.00    | 228.00    | 228.00    | 228.00    | 228.00    |                    | 228.00    | 228.00    |                    | 228.00    | 228.00    | 228.00    |
| 负荷率             | 70%       | 80%       | 90%       | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       |                    | 95%       | 95%       | 95%       |
| 出租单价（元/个/月）     | 75.00     | 78.75     | 82.69     | 86.82     | 91.16     |                    | 95.72     | 100.51    |                    | 105.53    | 110.81    | 116.35    |
| 月数              | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        |                    | 12        | 12        |                    | 12        | 12        | 12        |
| 2.支出            | 235.70    | 273.57    | 314.77    | 343.85    | 358.73    | 1,526.62           | 374.35    | 390.75    | 2,291.72           | 407.97    | 426.05    | 445.04    |

|                    |               |               |                 |                 |                 |                  |                 |                 |                  |                 |                 |                 |
|--------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>2.1 运营成本及费用</b> | <b>63.53</b>  | <b>65.93</b>  | <b>68.55</b>    | <b>70.40</b>    | <b>71.34</b>    | <b>339.75</b>    | <b>72.33</b>    | <b>73.37</b>    | <b>485.45</b>    | <b>74.47</b>    | <b>75.62</b>    | <b>76.82</b>    |
| 2.1.1 外购燃料及动力费     | 4.20          | 5.04          | 5.95            | 6.59            | 6.92            | 28.70            | 7.27            | 7.63            | 43.60            | 8.01            | 8.41            | 8.84            |
| 2.1.2 工资及福利费       | 30            | 30            | 30              | 30              | 30              | 150.00           | 30              | 30              | 210.00           | 30              | 30              | 30              |
| 2.1.3 维护费          | 21.5          | 21.5          | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 107.50           | 21.5            | 21.5            | 150.50           | 21.5            | 21.5            | 21.5            |
| 2.1.4 管理费用         | 7.83          | 9.40          | 11.10           | 12.30           | 12.92           | 53.55            | 13.56           | 14.24           | 81.36            | 14.95           | 15.70           | 16.49           |
| <b>2.2 税金及附加</b>   | <b>102.35</b> | <b>122.93</b> | <b>145.31</b>   | <b>161.12</b>   | <b>169.20</b>   | <b>700.91</b>    | <b>177.69</b>   | <b>186.60</b>   | <b>1,065.20</b>  | <b>195.96</b>   | <b>205.78</b>   | <b>216.10</b>   |
| <b>2.3 增值税（9%）</b> | <b>69.82</b>  | <b>84.71</b>  | <b>100.91</b>   | <b>112.34</b>   | <b>118.19</b>   | <b>485.97</b>    | <b>124.33</b>   | <b>130.78</b>   | <b>741.08</b>    | <b>137.55</b>   | <b>144.66</b>   | <b>152.12</b>   |
| <b>3.项目净收益</b>     | <b>603.62</b> | <b>733.61</b> | <b>874.96</b>   | <b>974.76</b>   | <b>1,025.81</b> | <b>4,212.75</b>  | <b>1,079.42</b> | <b>1,135.71</b> | <b>6,427.89</b>  | <b>1,194.81</b> | <b>1,256.87</b> | <b>1,322.03</b> |
| <b>4.本金偿还</b>      |               |               | <b>3,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>9,000.00</b> | <b>15,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>15,000.00</b> |                 |                 |                 |
| <b>5.利息支付（5%）</b>  | <b>750.00</b> | <b>750.00</b> | <b>750.00</b>   | <b>750.00</b>   | <b>750.00</b>   | <b>3,750.00</b>  | <b>750.00</b>   | <b>750.00</b>   | <b>5,250.00</b>  |                 |                 |                 |
| <b>6.本息和</b>       | <b>750.00</b> | <b>750.00</b> | <b>3,750.00</b> | <b>3,750.00</b> | <b>9,750.00</b> | <b>18,750.00</b> | <b>3,750.00</b> | <b>3,750.00</b> | <b>20,250.00</b> |                 |                 |                 |
| <b>7.覆盖倍数</b>      |               |               |                 |                 |                 | <b>22.47%</b>    |                 |                 | <b>31.74%</b>    |                 |                 |                 |

续上表

| 项 目                       | 运营期             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 运营期合计            |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                           | 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          |                  |
| <b>1.营业收入</b>             | <b>1,855.42</b> | <b>1,948.20</b> | <b>2,045.60</b> | <b>2,147.88</b> | <b>2,255.28</b> | <b>2,368.04</b> | <b>2,486.45</b> | <b>2,610.76</b> | <b>2,741.30</b> | <b>2,878.37</b> | <b>37,109.69</b> |
| 1.1 2#~6#厂房出租收入           | 1,680.09        | 1,764.09        | 1,852.29        | 1,944.91        | 2,042.15        | 2,144.26        | 2,251.47        | 2,364.05        | 2,482.25        | 2,606.36        | 33,602.83        |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）    | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       | 45,238.01       |                  |
| 可出租率                      | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |                  |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /月） | 32.58           | 34.21           | 35.92           | 37.71           | 39.60           | 41.58           | 43.66           | 45.84           | 48.13           | 50.54           |                  |
| 月数                        | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12               |
| 1.2 7#危化品库出租收入            | 19.31           | 20.28           | 21.29           | 22.35           | 23.47           | 24.65           | 25.88           | 27.17           | 28.53           | 29.96           | 386.26           |
| 可出租面积（m <sup>2</sup> ）    | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          | 520.00          |                  |
| 可出租率                      | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |                  |
| 出租单价（元/m <sup>2</sup> /月） | 32.58           | 34.21           | 35.92           | 37.71           | 39.60           | 41.58           | 43.66           | 45.84           | 48.13           | 50.54           |                  |
| 月数                        | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12               |
| 1.3 物业管理收入                | 124.27          | 130.48          | 137.01          | 143.86          | 151.05          | 158.60          | 166.53          | 174.86          | 183.60          | 192.78          | 2,485.50         |
| 出租面积                      | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       | 66,922.39       |                  |

|                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 负荷率                     | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |                  |
| 单价（元/m <sup>2</sup> /月） | 1.63            | 1.71            | 1.80            | 1.89            | 1.98            | 2.08            | 2.18            | 2.29            | 2.41            | 2.53            |                  |
| 月数                      | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12               |
| 1.4 大型车停车位收入            | 31.75           | 33.34           | 35.01           | 36.76           | 38.60           | 40.53           | 42.55           | 44.68           | 46.92           | 49.26           | 635.10           |
| 车位数量                    | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          | 228.00          |                  |
| 负荷率                     | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |                  |
| 出租单价（元/个/月）             | 122.17          | 128.28          | 134.69          | 141.42          | 148.49          | 155.92          | 163.72          | 171.90          | 180.50          | 189.52          |                  |
| 月数                      | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              | 12              |                  |
| <b>2.支出</b>             | <b>464.98</b>   | <b>485.91</b>   | <b>507.89</b>   | <b>530.97</b>   | <b>555.21</b>   | <b>580.65</b>   | <b>607.37</b>   | <b>635.42</b>   | <b>664.88</b>   | <b>695.8</b>    | <b>9,299.86</b>  |
| <b>2.1 运营成本及费用</b>      | <b>78.09</b>    | <b>79.42</b>    | <b>80.81</b>    | <b>82.28</b>    | <b>83.82</b>    | <b>85.43</b>    | <b>87.13</b>    | <b>88.91</b>    | <b>90.78</b>    | <b>92.75</b>    | <b>1,561.79</b>  |
| 2.1.1 外购燃料及动力费          | 9.28            | 9.74            | 10.23           | 10.74           | 11.28           | 11.84           | 12.43           | 13.05           | 13.71           | 14.39           |                  |
| 2.1.2 工资及福利费            | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              | 30              |                  |
| 2.1.3 维护费               | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            | 21.5            |                  |
| 2.1.4 管理费用              | 17.31           | 18.18           | 19.09           | 20.04           | 21.04           | 22.09           | 23.20           | 24.36           | 25.58           | 26.86           | 346.24           |
| <b>2.2 税金及附加</b>        | <b>226.93</b>   | <b>238.31</b>   | <b>250.25</b>   | <b>262.79</b>   | <b>275.96</b>   | <b>289.78</b>   | <b>304.3</b>    | <b>319.54</b>   | <b>335.55</b>   | <b>352.35</b>   | <b>4,538.80</b>  |
| <b>2.3 增值税（9%）</b>      | <b>159.96</b>   | <b>168.19</b>   | <b>176.83</b>   | <b>185.9</b>    | <b>195.43</b>   | <b>205.43</b>   | <b>215.94</b>   | <b>226.97</b>   | <b>238.55</b>   | <b>250.71</b>   | <b>3,199.32</b>  |
| <b>3.项目净收益</b>          | <b>1,390.44</b> | <b>1,462.29</b> | <b>1,537.71</b> | <b>1,616.91</b> | <b>1,700.07</b> | <b>1,787.39</b> | <b>1,879.08</b> | <b>1,975.34</b> | <b>2,076.42</b> | <b>2,182.57</b> | <b>27,809.83</b> |
| <b>4.本金偿还</b>           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>5.利息支付（5%）</b>       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>6.本息和</b>            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>7.覆盖倍数</b>           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |

\*注：假设本期债券于 2022 年发行，数据来自于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）可行性研究报告。

### （三）杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程

本项目建成后形成杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程。项目收益来源包括：中试车间出租收入、中试仓库出租收入和中试及装置平台出租收入。运营期正常年年总成本费用包括运营成本、税金及附加和增值税等。运营成本包括外购动力、工资及福利费、修理费和管理费用。税金及附加为城市维护建设税、教育费及地方附加。本项目计算期取 22 年，其中一期建设期取 2021 年和 2022 年，于 2023 年开始运营，二期建设期取 2023 年，于 2024 年开始运营。根据浙江省天正设计工程有限公司出具的《杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程可行性研究报告》，具体分析如下：

#### 1、收入来源

##### （1）中试车间出租收入

本项目建成后，中试车间总建筑面积为 30,888.00m<sup>2</sup>，全部用于出租。基于本项目为全新建成的适用于新材料中试转化方向的平台，出租单价参考同类型项目，按 2 元/平方米/天计算，以后每 5 年增加 15%；出租率按运营期第一年 85%、第二年 90%、第三年 95%、第四年及以后 100%考虑。5 年内中试车间出租收入合计 10,452.51 万元，7 年内中试车间出租收入合计 15,567.55 万元，22 年总运营期内（含建设期）中试车间出租收入合计 54,857.55 万元。参考价格参考杭州



湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）9-12#车间（新材料研发车间）出租收入的参考价格。

### （2）中试仓库出租收入

本项目建成后，仓库总建筑面积为 8,422.00m<sup>2</sup>，全部用于出租。基于本项目为全新建成的适用于新材料中试转化方向的平台，出租单价参考同类型项目按 1.2 元/平方米/天计算，以后每五年增加 15%；出租率按运营期第一年 85%、第二年 90%、第三年 95%、第四年及以后 100%考虑。5 年内中试仓库出租收入合计 1,710.01 万元，7 年内中试仓库出租收入合计 2,546.81 万元，22 年总运营期内（含建设期）中试仓库出租收入合计 8,974.56 万元。参考价格如下：

项目周边现有仓库招租价格（数据来源：58 同城）

| 项目                 | 出租单价<br>(元/平方米/天) | 位置     | 建筑面积（平方米） | 属性   |
|--------------------|-------------------|--------|-----------|------|
| 绍兴市柯桥区柯东标准仓库       | 2.00              | 绍兴市柯桥区 | 50.00     | 标准仓库 |
| 绍兴市柯桥区轻纺城标准仓库      | 2.00              | 绍兴市柯桥区 | 1,400.00  | 标准仓库 |
| 绍兴市越城区金德隆文化创意园标准仓库 | 1.24              | 绍兴市越城区 | 269.00    | 标准仓库 |

### （3）中试及装置平台出租收入

本项目建成后，中试及装置平台总建筑面积为 11,359.00m<sup>2</sup>，全部用于出租。基于本项目为全新建成的适用于新材料中试转化方向的平台，出租单价参考同类型项目价格，按 2 元/平方米/天计算，以后每五年增加 15%；出租率按运营期第一年 85%、第二年 90%、第三年 95%、第四年及以后 100%考虑。5 年内中试及装置平台出租收入合计 3,026.04 万元，7 年内中试及装置平台出租收入合计 4,907.09

万元，22 年总运营期内（含建设期）中试及装置平台出租收入合计 19,355.91 万元。参考价格参考杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）9-12#车间（新材料研发车间）出租收入的参考价格。

## 2、运营成本

本项目主要成本为外购动力、工资及福利费、修理费和管理费用。其中外购动力包括水、电和蒸汽，按 10 元/年暂估；工资及福利费按 100 万元/年暂估；修理费按固定资产折旧的 10%暂估计算；管理费用按年总收入的 2%计算。本项目 5 年内需支付的营业成本费用共计 2,280.38 万元，本项目 7 年内需支付的营业成本费用共计 3,255.27 万元，22 年总运营期（含建设期）内需支付的营业成本费用共计 9,313.57 万元。

## 3、税金及附加估算

本项目主要涉及税金及附加税种为城市维护建设税、教育费及地方附加。城市维护建设税税率为 7%，教育费及地方附加税率为 5%，城市维护建设税、教育费及地方附加税基为增值税。5 年内需缴纳税金及附加合计 0.00 万元，7 年内需缴纳税金及附加合计 0.00 万元，22 年总运营期内（含建设期）需缴纳税金及附加合计 594.62 万元。

## 4、增值税

本项目增值税税率为 9%。本项目 5 年内需缴纳的增值税合计 0.00 万元，本项目 7 年内需缴纳的增值税合计 0.00 万元，22 年总运营期内（含建设期）需缴纳增值税合计 4,955.13 万元。

## 5、本金及利息

本期债券募集资金 100,000.00 万元，其中 40,000.00 万元用于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程。本项目计算期取 22 年。根据本项目开发及运营计划，杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程项目建设期为三年，其中一期于 2023 年开始运营；二期计划于 2024 年开始运营。按照票面利率 5%保守估计，若本期债券行权则用于项目部分的债券利息合计 10,000.00 万元，本息合计为 50,000.00 万元，若本期债券不行权则用于项目部分的债券利息合计 14,000.00 万元，本息合计 54,000.00 万元。

## 6、净收益分析

综合上述收入成本分析：

（1）若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 50,000.00 万元，其中用于项目部分的本金 40,000.00 万元，用于项目部分的利息 10,000.00 万元，按本期债券存续期 5 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 12,908.16 万元，对本次债券用于项目部分募集资金本息覆盖率为 25.82%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 32.27%，对本次债券用于项目部分的利息覆

盖率为 129.08%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

（2）若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 56,700.00 万元，其中用于项目部分的本金 42,000.00 万元，用于项目部分的利息 14,700.00 万元，按本期债券存续期 7 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 19,766.19 万元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 36.60%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 49.42%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 141.19%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障。

最近四年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.02%、44.81%、50.35%、48.31%及 48.82%，公司权益资本对债务的保障力度较大。同期，发行人流动比率分别为 3.82 倍、6.29 倍、4.71 倍、4.23 倍和 4.04 倍，发行人的流动比率处于较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数较高，偿债能力良好。综合来看，发行人财务结构稳健，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。在本期债券存续期，发行人自身盈利及偿债能力也将成为债券存续期内募投项目税后收入与债券本息差额的有效保障，确保本期债券足额、按时兑付。

杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程实施后，具有较好的经济效益，本项目运营期预计将实现总收入 83,188.02 万元，包括中试车间出租收入 54,857.55 万元，中试仓库出租收入 8,974.56 万元，中试及装置平台出租收入 19,355.91 万元。运营期合计运营成本 9,313.57 万元，税金及附加合计 594.62 万元，增值税合计 4,955.13 万元，项目运营期净收益为 68,324.71 万元，对本期募投项目总投资覆盖倍数为 1.12 倍。

具体数据如下：

杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程收益测算表

单位：万元

| 项目                   | 债券存续期           |                 |                 |                 |                 |                    |                 |                 |                    | 运营期             |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                      | 2023 年          | 2024 年          | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 5 年债券<br>存续期合<br>计 | 2028 年          | 2029 年          | 7 年债券<br>存续期合<br>计 | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          |
| <b>1.营业收入</b>        | <b>2,199.60</b> | <b>3,024.16</b> | <b>3,194.44</b> | <b>3,364.72</b> | <b>3,405.61</b> | <b>15,188.53</b>   | <b>3,916.46</b> | <b>3,916.46</b> | <b>23,021.45</b>   | <b>3,916.46</b> | <b>3,916.46</b> | <b>3,916.46</b> |
| <b>1.1 中试车间出租收入</b>  | <b>1,890.35</b> | <b>2,001.54</b> | <b>2,112.74</b> | <b>2,223.94</b> | <b>2,223.94</b> | <b>10,452.51</b>   | <b>2,557.53</b> | <b>2,557.53</b> | <b>15,567.55</b>   | <b>2,557.53</b> | <b>2,557.53</b> | <b>2,557.53</b> |
| 使用面积（万平方米）           | 3.0888          | 3.0888          | 3.0888          | 3.0888          | 3.0888          |                    | 3.0888          | 3.0888          |                    | 3.0888          | 3.0888          | 3.0888          |
| 涨价系数                 | 1               | 1               | 1               | 1               | 1               |                    | 1.15            | 1.15            |                    | 1.15            | 1.15            | 1.15            |
| 单价（元/平方米/天）          | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            |                    | 2.00            | 2.00            |                    | 2.00            | 2.00            | 2.00            |
| 使用天数                 | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |                    | 360             | 360             |                    | 360             | 360             | 360             |
| 年使用率                 | 85.00%          | 90.00%          | 95.00%          | 100.00%         | 100.00%         |                    | 100.00%         | 100.00%         |                    | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         |
| <b>1.2 仓库收入</b>      | <b>309.26</b>   | <b>327.45</b>   | <b>345.64</b>   | <b>363.83</b>   | <b>363.83</b>   | <b>1,710.01</b>    | <b>418.40</b>   | <b>418.40</b>   | <b>2,546.81</b>    | <b>418.40</b>   | <b>418.40</b>   | <b>418.40</b>   |
| 使用面积（万平方米）           | 0.84220         | 0.84            | 0.84            | 0.84            | 0.84            |                    | 0.84            | 0.84            |                    | 0.84            | 0.84            | 0.84            |
| 涨价系数                 | 1               | 1               | 1               | 1               | 1               |                    | 1.15            | 1.15            |                    | 1.15            | 1.15            | 1.15            |
| 单价（元/平方米/天）          | 1.20            | 1.20            | 1.20            | 1.20            | 1.20            |                    | 1.20            | 1.20            |                    | 1.20            | 1.20            | 1.20            |
| 使用天数                 | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |                    | 360             | 360             |                    | 360             | 360             | 360             |
| 年使用率                 | 85.00%          | 90.00%          | 95.00%          | 100.00%         | 100.00%         |                    | 100.00%         | 100.00%         |                    | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         |
| <b>1.3 中试及装置平台收费</b> | <b>-</b>        | <b>695.17</b>   | <b>736.06</b>   | <b>776.96</b>   | <b>817.85</b>   | <b>3,026.04</b>    | <b>940.53</b>   | <b>940.53</b>   | <b>4,907.09</b>    | <b>940.53</b>   | <b>940.53</b>   | <b>940.53</b>   |

|                     |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                  |                 |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 使用面积（万平方米）          |                 | 1.135900        | 1.1359          | 1.14            | 1.14             |                  | 1.14            | 1.14            |                  | 1.14            | 1.14            | 1.14            |
| 涨价系数                |                 | 1               | 1               | 1               | 1                |                  | 1.15            | 1.15            |                  | 1.15            | 1.15            | 1.15            |
| 单价（元/平方米/天）         |                 | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00             |                  | 2.00            | 2.00            |                  | 2.00            | 2.00            | 2.00            |
| 使用天数                |                 | 360             | 360             | 360             | 360              |                  | 360             | 360             |                  | 360             | 360             | 360             |
| 年使用率                | -               | 85.00%          | 90.00%          | 95.00%          | 100%             |                  | 100.00%         | 100.00%         |                  | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         |
| <b>2.支出</b>         | <b>418.63</b>   | <b>435.13</b>   | <b>473.00</b>   | <b>476.40</b>   | <b>477.22</b>    | <b>2,280.38</b>  | <b>487.44</b>   | <b>487.44</b>   | <b>3,255.27</b>  | <b>848.52</b>   | <b>848.52</b>   | <b>848.52</b>   |
| 2.1 营业税金及附加         | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 38.69           | 38.69           | 38.69           |
| 城建税及教育费附加           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 38.69           | 38.69           | 38.69           |
| 2.2 实交增值税           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 322.40          | 322.40          | 322.40          |
| 销项税                 | 181.62          | 249.70          | 263.76          | 277.82          | 281.20           | 1,254.10         | 323.38          | 323.38          | 1,900.86         | 323.38          | 323.38          | 323.38          |
| 进项税                 | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98             | 4.90             | 0.98            | 0.98            | 6.86             | 0.98            | 0.98            | 0.98            |
| 可抵扣固定资产增值税          | 487.73          | 650.31          | 987.48          | 1045.67         | 1103.87          | 4,275.06         | 1103.87         | 390.81          | 5,769.74         |                 |                 |                 |
| <b>2.3 经营成本</b>     | <b>418.63</b>   | <b>435.13</b>   | <b>473.00</b>   | <b>476.40</b>   | <b>477.22</b>    | <b>2,280.38</b>  | <b>487.44</b>   | <b>487.44</b>   | <b>3,255.27</b>  | <b>487.44</b>   | <b>487.44</b>   | <b>487.44</b>   |
| 2.3.1 外购动力          | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00            | 50.00            | 10.00           | 10.00           | 70.00            | 10.00           | 10.00           | 10.00           |
| 2.3.2 工资及福利费        | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00           | 500.00           | 100.00          | 100.00          | 700.00           | 100.00          | 100.00          | 100.00          |
| 2.3.3 修理费           | 264.64          | 264.64          | 299.11          | 299.11          | 299.11           | 1,426.61         | 299.11          | 299.11          | 2,024.83         | 299.11          | 299.11          | 299.11          |
| 2.3.4 管理费用          | 43.99           | 60.48           | 63.89           | 67.29           | 68.11            | 303.76           | 78.33           | 78.33           | 460.43           | 78.33           | 78.33           | 78.33           |
| <b>3.项目净收益</b>      | <b>1,780.97</b> | <b>2,589.04</b> | <b>2,721.44</b> | <b>2,888.32</b> | <b>2,928.39</b>  | <b>12,908.16</b> | <b>3,429.02</b> | <b>3,429.02</b> | <b>19,766.19</b> | <b>3,067.93</b> | <b>3,067.93</b> | <b>3,067.93</b> |
| <b>4.1 本金偿还</b>     |                 |                 | <b>8,000.00</b> | <b>8,000.00</b> | <b>24,000.00</b> | <b>40,000.00</b> | <b>8,000.00</b> | <b>8,000.00</b> | <b>40,000.00</b> |                 |                 |                 |
| <b>4.2 利息支付（5%）</b> | <b>2,000.00</b> | <b>2,000.00</b> | <b>2,000.00</b> | <b>2,000.00</b> | <b>2,000.00</b>  | <b>10,000.00</b> | <b>2,000.00</b> | <b>2,000.00</b> | <b>14,000.00</b> |                 |                 |                 |

|        |          |          |           |           |           |           |           |           |           |  |  |  |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|
| 4.本息和  | 2,000.00 | 2,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 26,000.00 | 50,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 54,000.00 |  |  |  |
| 5.覆盖倍数 |          |          |           |           |           | 25.82%    |           |           | 36.60%    |  |  |  |

续上表

| 项目            | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 项目运营期合计   |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|               | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   |           |
| 1.营业收入        | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 5,179.51 | 5,179.51 | 5,179.51 | 5,179.51 | 5,179.51 | 83,188.02 |
| 1.1 中试车间出租收入  | 2941.16  | 2941.16  | 2941.16  | 2941.16  | 2941.16  | 3382.33  | 3382.33  | 3382.33  | 3382.33  | 3382.33  | 54,857.55 |
| 使用面积（万平方米）    | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   | 3.0888   |           |
| 涨价系数          | 1.32     | 1.32     | 1.32     | 1.32     | 1.32     | 1.52     | 1.52     | 1.52     | 1.52     | 1.52     |           |
| 单价（元/平方米/天）   | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     |           |
| 使用天数          | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      |           |
| 年使用率          | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  |           |
| 1.2 仓库收入      | 481.17   | 481.17   | 481.17   | 481.17   | 481.17   | 553.34   | 553.34   | 553.34   | 553.34   | 553.34   | 8,974.56  |
| 使用面积（万平方米）    | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     | 0.84     |           |
| 涨价系数          | 1.3225   | 1.3225   | 1.3225   | 1.3225   | 1.3225   | 1.520875 | 1.520875 | 1.520875 | 1.520875 | 1.520875 |           |
| 单价（元/平方米/天）   | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     | 1.20     |           |
| 使用天数          | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      |           |
| 年使用率          | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  |           |
| 1.3 中试及装置平台收费 | 1081.60  | 1081.60  | 1081.60  | 1081.60  | 1081.60  | 1243.84  | 1243.84  | 1243.84  | 1243.84  | 1243.84  | 19,355.91 |



|                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 使用面积（万平方米）          | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            | 1.14            |                  |
| 涨价系数                | 1.3225          | 1.3225          | 1.3225          | 1.3225          | 1.3225          | 1.520875        | 1.520875        | 1.520875        | 1.520875        | 1.520875        |                  |
| 单价（元/平方米/天）         | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            | 2.00            |                  |
| 使用天数                | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |                  |
| 年使用率                | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         | 100.00%         |                  |
| <b>2.支出</b>         | <b>873.78</b>   | <b>873.78</b>   | <b>866.87</b>   | <b>866.87</b>   | <b>866.87</b>   | <b>942.86</b>   | <b>942.86</b>   | <b>942.86</b>   | <b>942.86</b>   | <b>942.86</b>   | <b>14,863.31</b> |
| 2.1 营业税金及附加         | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 594.62           |
| 城建税及教育费附加           | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 44.51           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 51.20           | 594.62           |
| 2.2 实交增值税           | 370.90          | 370.90          | 370.90          | 370.90          | 370.90          | 426.69          | 426.69          | 426.69          | 426.69          | 426.69          | 4,955.13         |
| 销项税                 | 371.88          | 371.88          | 371.88          | 371.88          | 371.88          | 427.67          | 427.67          | 427.67          | 427.67          | 427.67          | 6,868.74         |
| 进项税                 | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            | 0.98            |                  |
| 可抵扣固定资产增值税          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>2.3 经营成本</b>     | <b>458.37</b>   | <b>458.37</b>   | <b>451.46</b>   | <b>451.46</b>   | <b>451.46</b>   | <b>464.97</b>   | <b>464.97</b>   | <b>464.97</b>   | <b>464.97</b>   | <b>464.97</b>   | <b>9,313.57</b>  |
| 2.3.1 外购动力          | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 10.00           | 200.00           |
| 2.3.2 工资及福利费        | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 100.00          | 2,000.00         |
| 2.3.3 修理费           | 258.29          | 258.29          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 251.38          | 5,449.81         |
| 2.3.4 管理费用          | 90.08           | 90.08           | 90.08           | 90.08           | 90.08           | 103.59          | 103.59          | 103.59          | 103.59          | 103.59          | 1,663.76         |
| <b>3.项目净收益</b>      | <b>3,630.15</b> | <b>3,630.15</b> | <b>3,637.05</b> | <b>3,637.05</b> | <b>3,637.05</b> | <b>4,236.65</b> | <b>4,236.65</b> | <b>4,236.65</b> | <b>4,236.65</b> | <b>4,236.65</b> | <b>68,324.71</b> |
| <b>4.1 本金偿还</b>     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>4.2 利息支付（5%）</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>4.本息和</b>        |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |

## 5.覆盖倍数

注：假设本期债券于 2022 年发行，数据来源于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程可行性研究报告。

## 五、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，发行人聘请了浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行、绍兴银行股份有限公司上虞支行、杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行作为本期募集资金账户监管人，浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行作为唯一偿债资金账户监管人，并与浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行签订了《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行、绍兴银行股份有限公司上虞支行、杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行分别签订了《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户监管协议》，聘请监管银行对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。监管银行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》和《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，监管银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，由使用部门向财务融资部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务融资部审核，经理签批，财务融资部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。财务融资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，报告由财务融资部牵头编制。财务融资部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

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

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

## 六、偿债计划及保障措施

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

### （一）自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平处于行业平均水平，截至 2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资产总计分别为 7,262,528.78 万元和 7,483,781.84 万元，负债合计分别为 3,508,860.79 万元和 3,653,248.59 万元，所有者权益合计分别为 3,753,667.99 万元和 3,830,533.25 万元。2018-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.82、6.29、4.71、4.23 和 4.04，发行人速动比率分别为 0.78、1.38、1.37、0.91 和 0.94，流动资产对流动负债覆盖的能力较强。

发行人作为绍兴市上虞杭州湾经开区最主要的投融资主体，其主营业务收入主要由土地开发收入、受托代建收入和房产销售收入构成。2018-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 114,900.30 万元、207,057.22 万元、204,612.45 万元、219,325.44 万元

和 36,839.21 万元，近三年平均主营业务收入为 210,331.70 万元，经营情况良好。2018-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润 34,882.52 万元、44,618.14 万元、42,221.07 万元、41,315.97 万元和 365.27 万元，近三年平均 42,718.39 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

## （二）项目收益测算

本期债券共募集资金 10.00 亿元。其中，1.60 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期），1.50 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期），4.00 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程，2.90 亿元用于补充营运资金。

### 1、杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）

若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）在债券存续期 5 年内预计将实现总收入 5,012.88 万元，车间出租收入 1,851.37 万元，二期食堂出租收入 589.35 万元、停车费收入 1,827.24 万元和物业费收入 744.92 万元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 4,635.22 万元。

若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）在债券存续期 7 年内预计将实现总收入 7,425.40 万元，车间出租收入 2,730.77 万元，二期食

堂出租收入 860.46 万元、停车费收入 2,735.90 万元和物业费收入 1,098.28 万元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 6,866.62 万元。

本期债券发行规模 10.00 亿元，其中 1.60 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区产业协同创新中心（二期）。按照票面利率 5%保守估计，存续期内，本期债券行权则用于项目部分的债券本息合计 20,000.00 万元；本期债券若不行权则用于项目部分的本息合计为 21,600.00 万元，预计项目净收益可以覆盖本次债券资金中用于募投资项目部分的利息。

## 2、杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）

若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）在债券存续期 5 年内预计将实现总收入 5,739.37 万元，其中 2#~6#厂房出租收入 5,197.01 万元，7#危化品库出租收入收入 59.74 万元、物业管理收入 384.41 万元和大型车停车位收入 98.22 元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 4,212.75 万元。

若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）在债券存续期 7 年内预计将实现总收入 8,719.61 万元，其中 2#~6#厂房出租收入 7,895.61 万元，7#危化品库出租收入收入 90.76 万元、物业管理收

入 584.01 万元和大型车停车位收入 149.23 元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 6,427.89 万元。

本次债券发行规模 10.00 亿元，其中 1.50 亿元用于杭州湾上虞经济技术开发区医药产业区标准厂房建设工程（二期）；按照票面利率 5%保守估计，存续期内，本期债券行权则用于项目部分的债券本息合计 18,750.00 万元；本期债券若不行权则用于项目部分的债券本金和利息合计 20,250.00 万元，预计项目净收益可以覆盖本次债券资金中用于募投项目部分的利息。

### 3、杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程

若本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程在债券存续期 5 年内预计将实现总收入 15,188.53 万元，其中中试车间出租收入 10,452.51 万元、中试仓库出租收入 1,710.01 万元和中试及装置平台出租收入 3,026.04 万元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 12,908.16 万元。

若本期债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程在债券存续期 7 年内预计将实现总收入 23,021.45 万元，其中中试车间出租收入 15,567.57 万元、中试仓库出租收入 2,546.81 万元和中试及装置平台出租收入 4,907.10 万元，扣除债券存续期运营成本、税金及附加后预计将实现净收益 19,766.19 万元。



本期债券发行规模 10.00 亿元，其中用于杭州湾上虞经济技术开发区化工产业中试基地建设工程的债券金额不超过 4.00 亿元；按照票面利率 5%保守估计，存续期内，本期债券行权则用于项目部分的债券本息合计 50,000.00 万元；本期债券若不行权则用于项目部分的债券本金和利息合计 54,000.00 万元，预计项目净收益可以覆盖本次债券资金中用于募投项目部分的利息。

### （三）其他偿债保障措施

#### 1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 10.00 亿元人民币，为 7 年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，并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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本次债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

#### 2、偿债计划的人员及工作安排

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息

兑付的资金来源提前做好安排，以保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

### 3、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人聘请了浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行作为唯一偿债资金账户监管人，并与浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行签订了《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，监管银行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

### 4、偿债计划的财务安排

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

### 5、聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。作为本次债券的债权代理人，国信证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本次债券投资者的利益。

#### 6、债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本次债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### 7、地方政府的支持

作为绍兴市上虞杭州湾经开区最重要的基础设施建设主体，发行人在业务和资金等多方面能够得到地方政府的大力支持。2018-2021年及2022年1-3月，发行人收到的政府补助分别为45,015.62万元、47,500.00万元、63,852.42万元、50,253.80万元和15,502.23万元。当地政府部门对发行人的大力支持增强了本次债券偿付的保障。

#### 8、优良的可变现资产

截至2021年末及2022年3月末，发行人账面资产中包括未受限货币资金461,056.06万元和552,160.19万元。在本次债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让可变现资产，

以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本次债券按期偿付奠定了基础。

## 9、优良的资信水平

发行人具有良好的信用水平，与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2021年末，发行人在银行的授信额度总额为216.88亿元，已使用授信额度141.99亿元，未使用授信额度为74.89亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本次债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

## 七、发行人承诺

1、发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务；

2、本期债券募集资金存放于《募集说明书》载明的专项账户集中管理，募集资金专户不存放非募集资金或用作其他用途；

3、发行人承诺本期债券募投项目部分收益将优先用于偿付本期债券本息；

4、发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情形，将严格按照要求对变更信息进行及时披露。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

住所地址：浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区滨海新城康阳大道 88 号

法定代表人：吴晓燕

注册资本：200,000.00 万元人民币

实缴资本：25,000.00 万元人民币

信息披露事务负责人及其联系方式：张立娟/0575-82310958

统一社会信用代码：9133060470451769XH

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：1998 年 7 月 21 日

联系电话：0575-82310947

传真：0575-82310947

邮政编码：312300

经营范围：一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；金属材料销售；有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；

普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；物业管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；自有资金投资的资产管理服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；供应链管理服务等(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：各类工程建设活动；医疗服务；港口经营；旅游业务；林木种子生产经营(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)。

发行人是成立于 1998 年 7 月的国有控股公司，成立时由上虞港管理委员会和上虞港建设工程指挥部共同出资组建。公司经绍兴市上虞区人民政府批准设立，承担国有资产营运、经营管理、保值增值职责，负责杭州湾经开区土地一级开发、基础设施建设、城中村征迁安置、重要产业项目投资及园区运营服务，是绍兴市上虞杭州湾重点构建的综合性建设与经营主体。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总计 5,568,995.02 万元，负债合计 2,896,847.72 万元，所有者权益合计 2,672,147.30 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 116,047.88 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 34,882.52 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 5,684,066.73 万元，负债合计 2,547,221.57 万元，所有者权益合计 3,136,845.15 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 209,562.35 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 44,618.14 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计 6,422,787.12 万元，负债合计 3,233,949.04 万元，所有者权益合计 3,188,838.09 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 209,424.22 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 42,221.07 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总计 7,262,528.78 万元，负债合计 3,508,860.79 万元，所有者权益合计 3,753,667.99 万元。2021 年度，发行人实现营业收入 223,863.97 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 41,315.97 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人资产总计 7,483,781.84 万元，负债合计 3,653,248.59 万元，所有者权益合计 3,830,533.25 万元。2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 36,839.21 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 365.27 万元。

## 二、历史沿革

发行人前身为上虞港发展有限公司（以下简称“上虞港发展”）成立于 1998 年 7 月 21 日，系由上虞市人民政府虞政办发 96（162）号文件批准。上虞港发展由上虞港管理委员会和上虞港建设工程指挥部共同出资组建，注册资本为人民币 3,000.00 万元，实收资本为人民币 3,000.00 万元，其中上虞港管理委员会以土地资产投入资本 600.00 万元，上虞港建设工程指挥部以码头、仓库、办公楼、各种设备设施等实物资产投入资本 2,400.00 万元，上述出资已经上虞市审计师事务所出具虞所验（96）第 397 号验资报告。

根据上虞市编制委员会于 1997 年 6 月 10 日出具的《关于设立上虞市港务管理局的通知》（虞编（1997）25 号），发行人股东由上



虞港管理委员会和上虞港建设工程指挥部变更为上虞港开发区管理委员会和上虞市港务管理局。

根据上虞港开发区管委会与上虞市港务管理局于 2013 年 4 月 23 日签署的《上虞港发展有限公司股权转让协议》，上虞港开发区管委会将其持有的上虞港发展 20% 股权无偿转让给上虞市港务管理局，上虞市港务管理局系上虞港发展唯一股东。

根据 2013 年 6 月 4 日签署的《上虞港发展有限公司股东会决议》，上虞港发展增加注册资本人民币 2,000.00 万元，其中上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司以货币形式出资人民币 1,000.00 万元，上虞市国有资产监督管理委员会以货币形式出资人民币 1,000.00 万元，增资后上虞港发展注册资本达到人民币 5,000.00 万元。此次增资经上虞天马联合会计师事务所出具虞天马验（2013）第 196 号验资报告。

根据 2016 年 8 月 26 日签署的《上虞港发展有限公司股东会决议》，同意公司名称由上虞港发展有限公司变更为绍兴上虞港发展有限公司（以下简称“绍兴上虞港发展”），公司股东上虞市港务管理局、上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司、上虞市国有资产监督管理委员会分别更名为绍兴市上虞区港务管理局、绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司、绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。

根据绍兴市上虞区政府国有资产监督管理委员会于 2019 年 7 月 26 日出具的《关于同意绍兴上虞港发展有限公司股权无偿划转的批复》（虞国资办【2019】6 号），同意原绍兴市上虞区港务管理局和

绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会分别持有绍兴上虞港发展 60% 和 20% 的股权无偿划转至绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司。

根据绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会于 2021 年 7 月 14 日出具的《关于无偿划转绍兴上虞港发展有限公司国有股权至绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会的通知》（虞国资委【2021】20 号），将绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司和绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司合计持有绍兴上虞港发展 100% 国有股权无偿划转至绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。

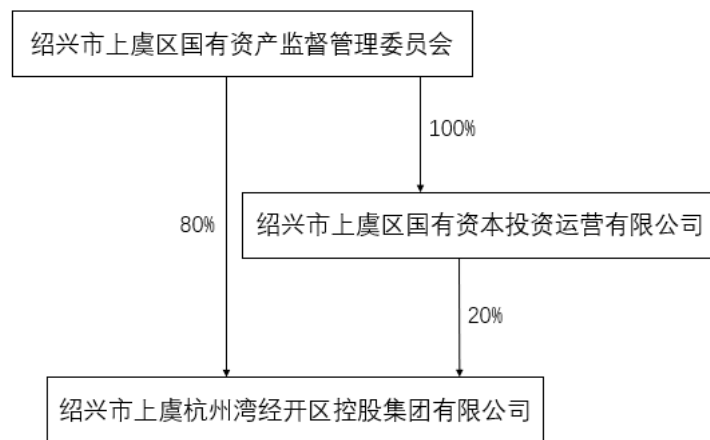
根据绍兴市上虞区人民政府于 2021 年 6 月 25 日出具的《中共绍兴市上虞区委绍兴市上虞区人民政府关于组建绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司的若干意见》（区委（2021）24 号）及绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会于 2021 年 7 月 20 日出具的《关于绍兴上虞港发展有限公司要求修改公司章程的批复》（虞国资委【2021】25 号），同意将公司名称由“绍兴上虞港发展有限公司”变更为“绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司”（以下简称“上虞杭州湾控股发展”），公司注册资本由 5,000.00 万元变更为 200,000.00 万元，其中以货币形式增资 95,000.00 万元，以实物形式增资 100,000.00 万元，认缴时间为 2031 年 12 月 31 日。

根据绍兴市上虞区人民政府于 2021 年 6 月 25 日出具的《中共绍兴市上虞区委绍兴市上虞区人民政府关于组建绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司的若干意见》（区委（2021）24 号）及绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 30 日出具的《关于对绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司、绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司、绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限

公司、绍兴市上虞区交通集团有限公司国有股权无偿划转的通知》（虞国资委【2021】33 号），同意将绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会持有的绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司 20%的股权（合计 4 亿元）无偿划转至绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司，将绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持有的绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 100%股权无偿划转至上虞杭州湾控股发展，将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合计持有绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司 100%股权无偿划转至上虞杭州湾控股发展，公司名称由“绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司”变更为“绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司”。

### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

发行人为绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会持股 80%、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持股 20%的国有控股公司，实际控制人为绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。截至 2021 年末，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权及控制关系如下：



截至本募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

#### 四、重要权益投资情况

##### （一）主要控股子公司情况

截至2022年3月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共21家，其中一级子公司5家，二级子公司12家，三级子公司4家。发行人主要控股子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称                 | 注册资本       | 级次 | 持股比例   |    | 经营范围                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------|------------|----|--------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      |            |    | 直接     | 间接 |                                                                                                                                                                                                                            |
| 1  | 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司   | 100,000.00 | 一级 | 100.00 |    | 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。                                                                                                                                                                |
| 2  | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 100,000.00 | 一级 | 100.00 |    | 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） |
| 3  | 绍兴市上虞杭州湾海旭工业产业发展有限公司 | 10,000.00  | 一级 | 100.00 |    | 一般项目：土地整治服务；园区管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理（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：各类工程建设活动（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）。                                                                          |
| 4  | 绍兴市上虞杭州湾海诚园区运营服务有限公司 | 5,000.00   | 一级 | 100.00 |    | 一般项目：园区管理服务；农副产品销售；会议及展览服务；项目策划与公关服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服                                                                                                                                   |

| 序号 | 公司名称                   | 注册资本      | 级次 | 持股比例   |        | 经营范围                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------|-----------|----|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                        |           |    | 直接     | 间接     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    |                        |           |    |        |        | 务；税务服务；商务代理代办服务；企业形象策划；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；供应链管理服务；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；进出口代理(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：食品销售；专利代理；医疗服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。                                           |
| 5  | 绍兴市上虞杭州湾海链物资贸易有限公司     | 5,000.00  | 一级 | 100.00 |        | 一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；珠宝首饰批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；黑色金属材料、机电设备、五金交电销售；(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：货物进出口；技术进出口(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)。 |
| 6  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 60,000.00 | 二级 |        | 100.00 | 房地产开发（凭有效房地产开发企业资质证书经营）；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）（凭有效道路运输经营许可证经营）；绿化苗木、花卉、普种经济林木木种植、销售（凭有效的《林业种子生产经营许可证》经营）项目投资及经营管理；水利工程建设；杭州湾滨海新城土地开发利用；基础设施建设。                                                                                                       |
| 7  | 绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司 | 20,000.00 | 二级 |        | 100.00 | 杭州湾上虞新区土地开发利用；新区基础设施建设，社会公益事业及工业性项目投资，厂房租赁，园林绿化，仓储服务，资产经营。                                                                                                                                                                                                |
| 8  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司   | 5,000.00  | 二级 |        | 100.00 | 农作物的种植（国家限制禁止的除外）；农业项目开发；水产养殖；食用农产品销售；园林绿化工程、基础设施建设工程的施工。                                                                                                                                                                                                 |
| 9  | 绍兴市上虞海硕物业管理有限公司        | 5,000.00  | 二级 |        | 100.00 | 物业管理服务，公共设施维修、保洁服务；房屋租赁；市政工程管理，市政道路保洁及绿化管理；广告设计、制作、代理、发布，图文设计制作。                                                                                                                                                                                          |

| 序号 | 公司名称                 | 注册资本      | 级次 | 持股比例 |        | 经营范围                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------|-----------|----|------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      |           |    | 直接   | 间接     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10 | 浙江日欣科技园有限公司          | 10,674.00 | 二级 |      | 100.00 | 工业园区及基础设施建设和投资；房地产中介服务；施工设备租赁；企业管理咨询；科技技术推广服务。                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11 | 绍兴市山海旅游发展有限公司        | 5,000.00  | 二级 |      | 100.00 | 许可项目：旅游业务；餐饮服务；食品经营；烟草制品零售；农作物种子进出口；林木种子生产经营；林木种子进出口；农作物种子经营；草种进出口；草种生产经营(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)。一般项目：会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；鞋帽零售；食用农产品零售；花卉种植；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；纸制品销售；办公用品销售；金属材料销售；摄影扩印服务；物业管理；礼仪服务；专业保洁、清洗、消毒服务；市场营销策划；包装服务；农作物栽培服务；服装服饰零售；针纺织品销售(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)。 |
| 12 | 上虞滨江新城投资开发有限公司       | 20,000.00 | 二级 |      | 100.00 | 房地产开发。项目投资及资产经营管理；上虞滨江新城土地开发利用；基础设施建设；水利工程承包施工。                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13 | 绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司   | 1,200.00  | 二级 |      | 100.00 | 高新技术开发、应用、推广；标准厂房、办公用房、生活设施建设、出售、租赁、物业管理；仓储管理；采购、销售园区内企业所需原辅材料（除国家限制产品）及产品；进出口贸易业务                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14 | 绍兴市上虞经济开发区标准厂房经营有限公司 | 1,400.00  | 二级 |      | 100.00 | 标准厂房建设、出售、租赁、物业管理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15 | 绍兴上虞曹娥街道建设开发有限公司     | 10,000.00 | 二级 |      | 100.00 | 城镇基础、市政公共设施建设；项目投资和集体资产管理、咨询服务；物业管理服务                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 5,000.00  | 二级 |      | 100.00 | 市政工程、打桩工程、水利工程承包施工；园林绿化服务；水泥预制品加工；物业管理服务。                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17 | 绍兴市上虞杭州湾腾安通用航空发展有限公司 | 10,000.00 | 二级 |      | 100.00 | 一般项目：航空商务服务；航空运营支持服务；通航基础设施的开发建设及运营管理(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：通用航空服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。                                                                                                                                                                                             |
| 18 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 20,000.00 | 三级 |      | 100.00 | 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                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 序号 | 公司名称               | 注册资本     | 级次 | 持股比例 |        | 经营范围                                                                                                                                        |
|----|--------------------|----------|----|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    |          |    | 直接   | 间接     |                                                                                                                                             |
| 19 | 绍兴市上虞杭州湾农业综合开发有限公司 | 5,000.00 | 三级 |      | 100.00 | 农林渔业基础设施、生态环境建设；滩涂、荒地垦造利用开发；食用农产品销售。                                                                                                        |
| 20 | 绍兴市上虞园通市政工程有限公司    | 5,000.00 | 三级 |      | 100.00 | 许可项目：建设工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程和技术研究和试验发展；园林绿化工程施工；土石方工程施工；市政设施管理；建筑材料销售；水泥制品销售(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)。 |
| 21 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司    | 5,000.00 | 三级 |      | 100.00 | 绿化苗木、花卉、普种经济林苗木批发、零售、生产（凭有效许可证经营）；园林绿化工程施工；园林绿化养护服务；观光农业项目开发。                                                                               |

### 1、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（以下简称“上虞建开集团”），成立于2015年11月25日，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2020年12月31日，上虞建开集团资产总计2,659,906.00万元，所有者权益合计2,159,352.75万元；2020年度，实现主营业务收入119,361.50万元，净利润26,373.65万元。

截至2021年12月31日，上虞建开集团资产总计3,324,964.62万元，所有者权益合计2,543,388.90万元；2021年度，实现主营业务收入111,184.52万元，净利润25,138.57万元。

### 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（以下简称“上虞经开集团”）成立于2002年10月28日，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 2020 年 12 月 31 日，上虞经开集团资产总计 2,106,892.86 万元，所有者权益合计 1,036,712.07 万元；2020 年度，实现主营业务收入 66,807.92 万元，净利润 14,625.33 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，上虞经开集团资产总计 2,506,642.76 万元，所有者权益合计 1,087,391.16 万元；2021 年度，实现主营业务收入 81,752.58 万元，净利润 8,708.83 万元。

### 3、绍兴市上虞杭州湾海链物资贸易有限公司

绍兴市上虞杭州湾海链物资贸易有限公司（以下简称“上虞杭州湾海链公司”），成立于 2021 年 08 月 09 日，经营范围为：一般项目：土地整治服务；园区管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理(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：各类工程建设活动(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 2021 年 12 月 31 日，上虞杭州湾海链公司资产总计 12,818.60 万元，所有者权益合计 4,779.55 万元；2021 年度，实现主



营业务收入 15,283.01 万元，净利润-66.30 万元，本期亏损主要系贸易业务毛利较低所致。

#### 4、绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司

绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司（以下简称“滨海新城公司”）成立于 2010 年 04 月 09 日，经营范围为：房地产开发（凭有效房地产开发企业资质证书经营）；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）（凭有效道路运输经营许可证经营）；绿化苗木、花卉、普种经济林苗木种植、销售（凭有效的《林业种子生产经营许可证》经营）项目投资及经营管理；水利工程建设；杭州湾滨海新城土地开发利用；基础设施建设。

截至 2020 年 12 月 31 日，滨海新城公司资产总计 1,959,169.65 万元，所有者权益合计 1,077,403.25 万元；2020 年度，实现主营业务收入 98,764.80 万元，净利润 13,868.25 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，滨海新城公司资产总计 2,186,911.60 万元，所有者权益合计 1,307,552.25 万元；2021 年度，实现主营业务收入 75,917.04 万元，净利润 20,297.31 万元。

#### 5、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（以下简称“工业园区公司”）成立于 2001 年 10 月 17 日，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 2020 年 12 月 31 日，工业园区公司资产总计 1,046,811.07 万元，所有者权益合计 537,388.50 万元；2020 年度，实现主营业务收入 32,892.39 万元，净利润 14,074.58 万元。

截至2021年12月31日，工业园区公司资产总计1,209,256.84万元，所有者权益合计570,871.39万元；2021年度，实现主营业务收入34,831.92万元，净利润12,044.07万元。

#### 6、绍兴市上虞经济开发区标准厂房经营有限公司

绍兴市上虞经济开发区标准厂房经营有限公司（以下简称“标准厂房经营公司”）成立于2004年03月11日，经营范围为：标准厂房建设、出售、租赁、物业管理。

截至2020年12月31日，标准厂房经营公司资产总计1,916.16万元，所有者权益合计1,907.41万元；2020年度，实现主营业务收入25.71万元，净利润2.06万元。

截至2021年12月31日，标准厂房经营公司资产总计1,905.35万元，所有者权益合计1,897.67万元；2021年度，实现主营业务收入24.47万元，净利润-9.74万元。标准厂房经营公司本期亏损主要系管理费用较高所致。

#### 7、绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司

绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司（以下简称“高新公司”）成立于2000年08月24日，经营范围为：高新技术开发、应用、推广；标准厂房、办公用房、生活设施建设、出售、租赁、物业管理；仓储管理；采购、销售园区内企业所需原辅材料（除国家限制产品）及产品；进出口贸易业务。

截至2020年12月31日，高新公司资产总计136,336.02万元，所有者权益合计505.07万元；2020年度，实现主营业务收入1,953.99万元，净利润996.36万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，高新公司资产总计 42,240.14 万元，所有者权益合计 2,850.71 万元；2021 年度，实现主营业务收入 2,725.66 万元，净利润 727.15 万元。

#### 8、绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司

绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司（以下简称“虞发市政公司”）成立于 1995 年 05 月 25 日，经营范围为：市政工程、打桩工程、水利工程承包施工；园林绿化服务；水泥预制品加工；物业管理服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，虞发市政公司资产总计 224,442.27 万元，所有者权益合计 12,952.14 万元；2020 年度，实现主营业务收入 47.74 万元，净利润 688.18 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，虞发市政公司资产总计 97,918.95 万元，所有者权益合计 13,502.42 万元；2021 年度，实现主营业务收入 331.48 万元，净利润 1,021.74 万元。

#### （二）主要联营企业情况

截至 2022 年 3 月末，公司联营企业共 6 家，具体情况如下：

| 公司名称               | 注册资本（万元）  | 持股比例  | 认缴金额      | 业务性质    |
|--------------------|-----------|-------|-----------|---------|
| 绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司   | 6,000.00  | 33%   | 6,000.00  | 大闸建设与管理 |
| 浙江厚信资产管理有限公司       | 50,000.00 | 20%   | 10,000.00 | 资产管理    |
| 绍兴上虞大通滨海商城有限公司     | 10,000.00 | 45%   | 4,500.00  | 零售      |
| 国科（浙江）新材料技术有限公司    | 4,000.00  | 25%   | 1,000.00  | 研发服务    |
| 浙江慧园科技有限公司         | 1,000.00  | 35%   | 350.00    | 人才培养    |
| 绍兴市上虞区绿恒再生资源开发有限公司 | 13,000.00 | 24.5% | 3,185.00  | 再生资源开发  |

#### 1、绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司

绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司成立于2003年10月03日，注册资本 6,000.00 万元，经营范围：曹娥江大闸投资、开发、建设、经营与管理；曹娥江水资源开发、利用、保护、投资、建设、经营与管理；曹娥江大闸周边地区水资源的投资、保护、开发；房屋出租。发行人持有该公司 33%的股份。

截至 2020 年 12 月 31 日，绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司资产总计 207,815.23 万元，所有者权益 190,961.60 万元，2020 年度实现营业收入 1,741.97 万元、净利润-1,639.36 万元。绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司亏损主要系其营业成本较高所致。

截至 2021 年 12 月 31 日，绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司资产总计 206,200.72 万元，所有者权益 191,152.55 万元，2021 年度实现营业收入 1,961.87 万元、净利润-740.65 万元。绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司亏损主要系其营业成本较高所致。

## 2、浙江厚信资产管理有限公司

浙江厚信资产管理有限公司成立于 2017 年 02 月 23 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：受托企业资产管理、投资管理、实业投资、投资咨询（除证券、金融、期货信息外）、经济信息咨询（除商品中介）、企业管理咨询、财务咨询、会展会务、接受金融机构的委托从事金融信息技术外包。发行人持有该公司 20%的股份。

截至 2020 年 12 月 31 日，浙江厚信资产管理有限公司资产总计 51,200.78 万元，所有者权益总计 51,069.05 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 495.05 万元，净利润 3,176.19 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，浙江厚信资产管理有限公司资产总计 52,220.01 万元，所有者权益总计 51,182.66 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 99.01 万元，净利润 3,284.60 万元。

### 3、绍兴上虞大通滨海商城有限公司

绍兴上虞大通滨海商城有限公司成立于 2016 年 11 月 01 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：卷烟及雪茄烟零售（凭有效的《烟草专卖许可证》经营）；药品零售（凭有效《药品经营许可证》经营）；书刊、音像制品零售（凭有效《出版物经营许可证》经营）；食品经营（凭有效的《食品经营许可证》经营）；物业管理；摩托车修理（凭有效《道路运输经营许可证》经营）；房地产开发、销售（凭有效的《房地产开发资质》经营）；房屋租赁服务；鞋、服装、化妆品、电脑、体育用品、乐器、百货、针纺织品、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒品）、金属材料、建材、电器设备、摩托车、汽车（零售）、汽车配件、家具、办公用品、工艺美术品、劳保用品、金银饰品、钟表、眼镜、箱包、通讯设备、初级食用农产品及其他农副产品、水产品的销售；仓储租赁（不含危险化学品和易制毒品）；照片扩印服务；家用电器的安装、维修；市场摊位出租、农副产品（除需许可证外）收购；停车场服务；电影放映服务（凭有效许可证经营）；电影放映器材租赁；场地租赁；广告（除网络广告）设计、制作、代理、发布；展览展示服务；室内游乐服务（凭有效许可证经营）。（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）。发行人持有该公司 45% 的股份。

截至 2020 年末，绍兴上虞大通滨海商城有限公司资产总计 21,913.08 万元，所有者权益总计 10,359.68 万元。2020 年度，该公司

实现营业收入 472.79 万元，净利润-98.33 万元。绍兴上虞大通滨海商城有限公司本期亏损主要系管理费用较高所致。

截至 2021 年 12 月 31 日，绍兴上虞大通滨海商城有限公司资产总计 28,757.77 万元，所有者权益总计 9,984.87 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 868.25 万元，净利润-374.81 万元。绍兴上虞大通滨海商城有限公司本期亏损主要系管理费用较高所致。

#### 4、国科（浙江）新材料技术有限公司

国科（浙江）新材料技术有限公司成立于 2018 年 11 月 29 日，注册资本 4,000.00 万元，经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新型膜材料制造；新型膜材料销售；工程和技术研究和试验发展；工程管理服务；园区管理服务；企业管理咨询；非居住房地产租赁；会议及展览服务；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；新型催化材料及助剂销售；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；生物基材料制造；生物基材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；工程塑料及合成树脂销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）。发行人持有该公司 25%的股份。

截至 2020 年末，中科院新材料技术（浙江）有限公司资产总计 1,216.60 万元，所有者权益总计 1,182.32 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-495.94 万元。中科院新材料技术（浙江）有限公司本期亏损主要系公司尚未产生收益所致。

截至 2021 年 12 月 31 日，中科院新材料技术（浙江）有限公司资产总计 1,625.87 万元，所有者权益总计 1,471.38 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 16.51 万元，净利润-243.88 万元。中科院新材料技术（浙江）有限公司本期亏损主要系公司管理费用较高所致。

#### 5、浙江慧园科技有限公司

浙江慧园科技有限公司成立于 2019 年 02 月 13 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：电子、通信与自动化控制技术研究、开发；网络技术的研究、开发；化工及信息技术领域内的技术转让、技术咨询、技术服务；计算机信息系统集成服务、信息技术咨询服务；数据处理与储存服务；企业管理服务；会务服务、展览展示服务；公共关系服务；能源管理服务；经济信息咨询（除证券、金融、期货信息外）；国内外广告（除网络广告外）设计、制作、代理、发布；计算机软硬件及辅助设备、机械设备及配件销售，进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有该公司 35% 的股份。

截至 2020 年末，浙江慧园科技有限公司资产总计 940.96 万元，所有者权益总计 200.76 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 1,126.23 万元，净利润 257.43 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，浙江慧园科技有限公司资产总计 945.15 万元，所有者权益总计 9,984.87 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 915.80 万元，净利润 142.60 万元。

#### 6、绍兴市上虞区绿恒再生资源开发有限公司

绍兴市上虞区绿恒再生资源开发有限公司成立于 2021 年 07 月 21 日，注册资本 13,000.00 万元，经营范围：一般项目：再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源加工；再生资源销售；建筑材料销售；资源循环利用服务技术咨询；建筑废弃物再生技术研发；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；资源再生利用技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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：城市建筑垃圾处置（清运）（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）。发行人持有该公司 24.5% 的股份。

截至 2021 年 12 月 31 日，绍兴市上虞区绿恒再生资源开发有限公司资产总计 2,995.74 万元，所有者权益总计 2,999.25 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.75 万元。绍兴市上虞区绿恒再生资源开发有限公司目前处于成立初期，尚未开展实体经营业务。

## 五、公司治理和组织结构

### （一）公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他法律法规的规定进行规范运作，设立了股东会、董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》，行使各自的职权，发行人拥有较为完善的治理结构。

#### 1、股东会

根据《公司章程》，股东会由全体股东组成，是公司的权利机



构，公司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）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定；
- （10）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- （11）修改公司章程；
- （12）公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设立董事会，其成员为五名，其中非职工董事四名，由股东会选举产生；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，由国有资产监督管理机构从董事长成员中指定，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。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员

低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）召集和主持有关会议，并向股东报告工作；
- （2）执行股东决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定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）制定公司合并、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权益，并在事后向股东报告。

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议，但无表决资格。董事会会议分为定期会议和临时会议两种，定期会议一年召开一次，时间为每年十二月召开，三分之一以上的董事可以提议召开临时会议。董事按一人一票行使表决权，董事会每项决议均需经三分之二以上的董事通过。

### 3、监事会

根据《公司章程》，公司设监事会，其成员五名，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；职工代表两名，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，监事任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

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

监事会以召开监事会会议的方式议事，监事因事不能参加，可以书面委托他人参加。监事会会议分为定期会议和临时会议两种，定期会议一年召开一次，时间为每年的二月，监事可以提议召开临时会议。监事按一人一票行使表决权，监事会每项决议均需半数以上的监事通过。

#### 4、总经理

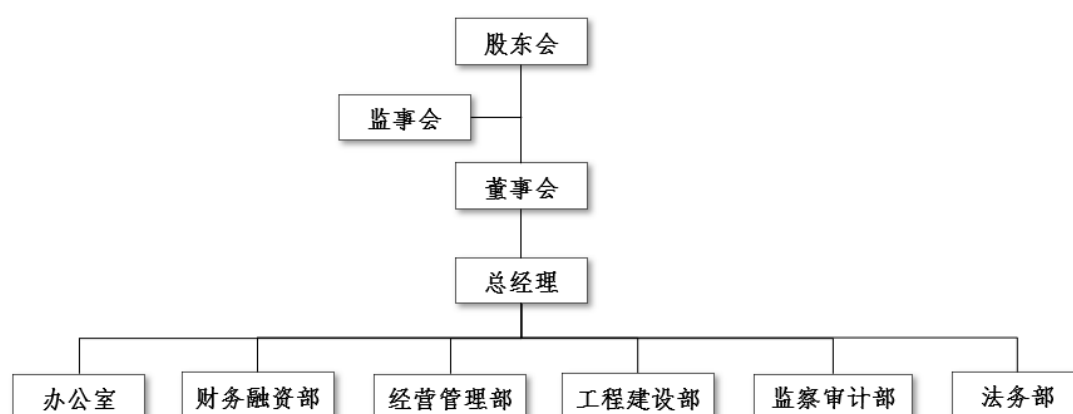
根据《公司章程》，公司设总经理，按区管领导干部管理有关规定任免，由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年，连续受聘可以连任。

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）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由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

发行人目前下设办公室、财务融资部、经营管理部、工程建设部、监察审计部、法务部6个职能部门，各部门各司其职，能满足公司日常经营管理需要。发行人组织结构图如下：



各部门职责介绍如下：

### 1、办公室

负责集团日常行政事务管理，做好上下联络沟通组织协调；负责公司党建、人事、劳资、教育、培训、宣传、信访、物资、档案、统计等综合管理工作；做好重要会议的组织筹划、后勤保障及保卫等工作。承办领导交办的其他事项。

### 2、财务融资部

负责编制集团的年度预算及国有建设项目财务计划；负责日常经费和建设项目资金的筹措、调度、审核、拨付等相关工作；管理各类经营产品；进行会计核算与财务管理，制订财务管理制度、监督各项制度执行情况，定期编制财务收支决算、会计报告、财务分析与资产管理等各类报表。承办领导交办的其他事项。

### 3、工程建设部

负责制定集团国有建设项目中长期、年度投资与计划；负责协调基建项目的立项、可研、初步设计等前期手续报批、报建工作；负责指导基建项目勘察设计及施工招投标等工作；负责监督管理工程质量、进度及安全工作；负责统筹项目进度及投资等各类报送工

作；参与基建项目竣工验收工作；负责集团安全生产工作。承办领导交办的其他事项。

#### 4、经营管理部

负责集团的生产经营管理工作，制订集团经营管理的规章制度，协调制定下属各子公司经营指标；督促和检查子公司经营任务进展，及时掌握子公司的业务发展；牵头管理各子公司的重大经营、投资业务；负责集团重大经营、生产性投资项目的调研论证工作，参与集团重大发展项目的规划和前期论证。承办领导交办的其他事项。

#### 5、监察审计部

负责各类经济合同审核及监督；监督各项资产管理运营情况；负责工程项目建设前期、建设期及项目后期的全过程审计及监督；负责公司经济活动的内部审计监督。承办领导交办的其他事项。

#### 6、法务部

负责研究集团相关的法律、法规、政策，为公司事务提供法律意见；负责公司合同文本的制定、修订，参与公司重大合同的谈判、签订，对各类合同的履行进行监督。承办领导交办的其他事项。

### （三）发行人相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人董事会及监事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，董事会、监事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定；董事会、监事会的决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。

### （四）发行人内部控制制度

在内部控制方面，公司在财务管理、子公司管理、对外担保、关联交易管理、人力资源管理、信息披露管理和突发事件应急管理

等方面建立了一系列的规章制度，有效保障了公司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》，内容涵括会计核算管理、财务预算管理、资金使用管理、库存现金及银行存款管理、票据印章管理、资产管理、会计档案管理等。发行人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、对子公司的管理制度**

在对子公司的管理方面，发行人制定了相关管理制度，包括严格规范发行人对控股子公司在人事、财务、投资、资金以及其他重大事项的管理等。此外，一方面发行人通过建立预算考核和业绩考核制度加强事前控制和事后控制，另一方面，对重要子公司发行人通过委派高管人员兼任董事监事等重要职位进行管控。此外，发行人在制定子公司管理制度时充分考虑权限设置，给予子公司一定的经营自主权。

### **3、对外担保管理制度**

公司对外担保由公司实行统一管理，公司做出的对外担保行为，须按程序由公司董事会或股东（会）批准、授权。公司通过制定《对外担保管理制度》，明确了对外担保的决策权限、对外担保申请的受理及审核程序、对外担保合同的审查和订立、对外担保的日常管理及持续风险控制、对外担保的信息管理等内容，形成了较为完善的对外担保控制体系。

#### 4、关联交易管理制度

公司制定了《关联交易管理制度》，规范了公司内部关联方交易，明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开；关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

#### 5、人力资源管理制度

公司根据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合基础设施建设行业的特点，制定了《人事管理办法》，实现人事作业规范化、制度化，逐步建立起既具有自身特色，又具有竞争机制、激励机制与约束机制的人事管理机制，提高了人力资源管理的效率。公司重视人才的内部培养和外部引进，开展了岗位竞聘和内部公开招聘，公司根据岗位实际，组织多项业务知识和岗位技能培训，并逐步完善激励约束机制，以实现公司人力资源的有效配置与客观评价。

#### 6、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《绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司信息披露管理制度》，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。

#### 7、突发事件应急管理制度



为了加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，促进和谐企业建设，发行人制定了《绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司突发事件应急管理制度》，该制度明确了突发事件分类、组织体系、预警和预防机制、应急处置、应急保障、奖惩等相关信息。

#### （四）独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

##### 1、业务方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

##### 2、资产方面独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权

益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

### 3、人员方面独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

### 4、财务方面独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### 5、机构方面独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预公司经营活动的情况。

## 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

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  | 职务      | 性别 | 出生年份 | 任期              |
|-----|---------|----|------|-----------------|
| 吴晓燕 | 董事长     | 女  | 1971 | 2021年7月至2024年6月 |
| 罗鹏达 | 董事、总经理、 | 男  | 1974 | 2021年7月至2024年6月 |
| 张立娟 | 董事、副总经理 | 女  | 1983 | 2021年7月至2024年6月 |
| 项岳源 | 董事      | 男  | 1970 | 2021年7月至2024年6月 |
| 诸荣刚 | 职工董事    | 男  | 1981 | 2021年7月至2024年6月 |
| 邵春英 | 监事会主席   | 女  | 1984 | 2021年7月至2024年6月 |
| 王静  | 监事      | 女  | 1987 | 2021年7月至2024年6月 |
| 陶琳  | 监事      | 女  | 1980 | 2021年7月至2024年6月 |
| 高路  | 职工监事    | 男  | 1989 | 2021年7月至2024年6月 |
| 潘峰  | 职工监事    | 男  | 1981 | 2021年7月至2024年6月 |
| 石锦  | 副总经理    | 女  | 1987 | 2022年3月至2023年3月 |

发行人不存在上述董事、监事及高级管理人员持有公司股权的情况。

董事、监事、高级管理人员简历如下：

#### 1、董事会成员简历

吴晓燕女士，1971年6月出生，在职大学学历，中共党员。历任杭州市余杭城建局园林管理中心员工；上虞市房地产管理中心房地产交易所员工；上虞市建设局公用事业科员工、副科长、妇委会副主任、财务管理科科长、核算中心主任；绍兴市上虞城市建设发展有限公司副经理；上虞市建设局资产财务管理科科长、核算中心主任、绍兴市上虞城市建设发展有限公司董事长、董经理；上虞市建设局资产财务管理科科长、绍兴市上虞城市建设发展有限公司董事长、总经理；上虞市住房和城乡建设局资产财务管理科科长、绍兴市上虞城市建设发展有限公司董事长、总经理；绍兴市上虞区住房和城乡建设局资产财务管理科科长、绍兴市上虞城市建设发展有限公司董事长、总经理；绍兴市上虞城市建设集团有限公司总经理；

2021年7月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司董事长。

罗鹏达先生，1974年11月出生，在职大学学历，中共党员。历任上虞市市政工程管理处员工；上虞市便民服务中心规划建设窗口员工；上虞市建设局公用事业科副科长；上虞市城建管理监察大队副大队长；上虞市便民服务中心规划建设窗口主任；上虞市园林管理中心主任、党支部书记；上虞市建设局公用事业科科长、局长助理；上虞市建设局党委委员副局长；上虞市住房和城乡建设局党委委员、副局长；上虞市政府办公室副主任；绍兴市上虞区政府办公室副主任；绍兴市上虞区政府办公室党组成员、副主任；绍兴市上虞区高铁新城党工委委员、党委会副主任；绍兴市上虞区综合行政执法局党委副书记、副局长；2021年7月至今绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司总经理。

张立娟女士，1983年8月出生，大学学历，中共党员。历任浙江晨辉照明有限公司国内营销中心总监助理；太平人寿浙江分公司银保部客户经理；浙江万诚轴承有限公司总经理助理兼办公室主任；浙江杭州湾上虞工业园区管委会投资合作局局长助理、副局长、局长；杭州湾上虞经济技术开发区管委会投资合作局局长；2018年至今担任绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司监事；2021年7月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司董事、副总经理。

项岳源先生，1970年6月出生，大学本科学历，土木工程专业。历任浙江金威集团公司技术员；上虞市港务管理局商务调度员；浙

江杭州湾精细化工园区管委会规划建设科副科长；杭州湾上虞新区管委会经贸局副局长、投资服务中心副主任、公用事业科副科长、社会事务管理局局长；绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司董事长；2021 年 7 月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司董事。

诸荣刚先生，1981 年 6 月出生，本科学历，城镇建设与规划专业。历任上虞经济开发区管委会城市建设规划岗位职员；绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司副总经理，期间借调上虞经济开发区（曹娥街道）规划建设局；2018 年至今担任绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司董事长和总经理；2021 年 7 月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司职工董事。

## 2、监事会成员简历

邵春英女士，1984 年 10 月出生，本科学历，汉语言文学专业。历任浙江富得利木业有限公司外贸部职员；绍兴县福全镇小任家塔村大学生村官；杭州湾上虞经济技术开发区管委会职员；绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司副总经理；2021 年 7 月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司监事会主席。

王静女士，1987 年 12 月出生，本科学历。历任杭州湾上虞经济技术开发区管委会员工；绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司办公室副主任；2021 年至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司监事。

陶琳女士，1980年12月出生，在职大学学历。历任浙江国祥制冷工业股份有限公司采购、内审员工；浙江亚厦房产集团有限公司助理会计；浙江舜江建设集团有限公司会计；浙江顺凯置业有限公司会计；绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司会计；2021年至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司监事。

高路先生，1989年5月出生，本科学历。历任中国建设银行股份有限公司上虞支行职员；绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司财务岗员工；2021年7月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司监事。

潘峰先生，1981年2月出生，本科学历。历任宁波市建设集团股份有限公司工程管理岗位职员；浙江五洲建设投资集团有限公司工程管理岗位职员；中国平安人寿保险股份有限公司浙江分公司职场装修工程岗位职员；绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司工程审计岗位职员；2018年至今担任绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司监事；2021年7月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司监事。

### 3、高级管理人员简历

罗鹏达先生，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

张立娟女士，公司副总经理，简历请参见公司董事情况。

石锦女士，1987年8月出生，本科学历。历任上虞长塘镇政府科员、会计代理中心副主任、财政所所长、纪委副书记、监察办副

主任。2022年3月至今担任绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司副总经理。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）业务收入构成

最近四年及一期，发行人分别实现营业收入 116,047.88 万元、209,562.35 万元、209,424.22 万元、223,863.96 万元和 36,839.21 万元；其中主营业务收入分别为 114,900.30 万元、207,057.22 万元、204,612.45 万元、219,325.44 万元和 24,763.95 万元；利润总额分别为 34,888.27 万元、44,652.23 万元、42,279.22 万元、41,274.81 万元和 436.28 万元；净利润分别为 34,882.52 万元、44,618.14 万元、42,221.07 万元、41,315.97 万元和 365.27 万元。发行人是国家级绍兴市上虞杭州湾经济技术开发区最重要的基础设施建设主体，其核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设和房产销售业务等方面。

最近四年及一期，发行人主营业务收入结构、主营业务成本结构、主营业务毛利润结构、主营业务毛利率情况如下表所示：

最近四年及一期发行人营业收入结构

单位：万元，%

| 业务板块   | 2022年1-3月 |       | 2021年度     |       | 2020年度     |       | 2019年度     |       | 2018年度    |       |
|--------|-----------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|        | 金额        | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额        | 占比    |
| 土地开发   | 13,033.01 | 35.38 | 85,769.14  | 38.31 | 70,563.33  | 33.69 | 61,181.77  | 29.20 | 47,928.38 | 41.30 |
| 受托代建项目 | 10,189.68 | 27.66 | 109,421.47 | 48.88 | 117,562.37 | 56.14 | 122,429.22 | 58.42 | 64,581.64 | 55.65 |
| 房产销售   | -         | -     | 543.67     | 0.24  | 14,088.90  | 6.73  | 20,708.67  | 9.88  | -         | -     |
| 资产租赁   | 1,480.01  | 4.02  | 5,389.16   | 2.41  | 5,076.19   | 2.42  | 4,359.41   | 2.08  | 1,770.27  | 1.53  |

| 业务板块   | 2022年1-3月 |        | 2021年度     |        | 2020年度     |        | 2019年度     |        | 2018年度     |        |
|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|        | 金额        | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 景区收入   | 86.62     | 0.24   | 632.77     | 0.28   | 272.23     | 0.13   | -          | -      | -          | -      |
| 物业服务   | 252.77    | 0.69   | 661.38     | 0.30   | 488.53     | 0.23   | 408.26     | 0.19   | 43.56      | 0.04   |
| 工程结算收入 | -         | -      | 331.48     | 0.15   | 47.74      | 0.02   | 372.43     | 0.18   | 1,150.23   | 0.99   |
| 农产品销售  | -         | -      | 0.02       | 0.00   | 24.77      | 0.01   | 35.92      | 0.02   | 100.02     | 0.09   |
| 贸易收入   | 11,644.33 | 31.60  | 19,807.00  | 8.85   | -          | -      | -          | -      | -          | -      |
| 其他     | 152.79    | 0.41   | 1,307.88   | 0.58   | 1,300.17   | 0.62   | 66.68      | 0.03   | 473.77     | 0.41   |
| 合计     | 36,839.21 | 100.00 | 223,863.97 | 100.00 | 209,424.22 | 100.00 | 209,562.35 | 100.00 | 116,047.88 | 100.00 |

## 最近四年及一期发行人营业成本结构

单位：万元，%

| 业务板块   | 2022年1-3月 |        | 2021年度     |        | 2020年度     |        | 2019年度     |        | 2018年度    |        |
|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|        | 金额        | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 占比     |
| 土地开发   | 10,860.84 | 30.14  | 70,570.98  | 36.21  | 57,970.76  | 33.12  | 49,796.71  | 29.05  | 35,475.08 | 36.33  |
| 受托代建项目 | 9,541.24  | 26.48  | 85,717.85  | 43.99  | 92,153.15  | 52.65  | 95,968.11  | 55.99  | 54,080.56 | 55.38  |
| 房产销售   | -         | -      | 439.57     | 0.23   | 12,479.71  | 7.13   | 15,672.16  | 9.14   | -         | -      |
| 资产租赁   | 3,313.59  | 9.20   | 15,446.06  | 7.93   | 10,191.57  | 5.82   | 8,997.74   | 5.25   | 6,963.21  | 7.13   |
| 景区收入   | 152.48    | 0.42   | 895.82     | 0.46   | 468.84     | 0.27   | -          | -      | -         | -      |
| 物业服务   | 342.74    | 0.95   | 688.82     | 0.35   | 585.01     | 0.33   | 405.16     | 0.24   | 44.94     | 0.05   |
| 工程结算收入 | -         | -      | 203.32     | 0.10   | 25.45      | 0.01   | 266.29     | 0.16   | 656.27    | 0.67   |
| 农产品销售  | -         | -      | 3.59       | 0.00   | 19.26      | 0.01   | 146.10     | 0.09   | 23.13     | 0.02   |
| 贸易收入   | 11,572.58 | 32.13  | 19,691.12  | 10.10  | -          | -      | -          | -      | -         | -      |
| 其他     | 245.32    | 0.68   | 1,215.38   | 0.62   | 1,129.44   | 0.65   | 155.82     | 0.09   | 412.62    | 0.42   |
| 合计     | 36,028.79 | 100.00 | 194,872.50 | 100.00 | 175,023.19 | 100.00 | 171,408.08 | 100.00 | 97,655.81 | 100.00 |

## 最近四年及一期发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

| 业务板块   | 2022年1-3月 |         | 2021年度     |        | 2020年度    |        | 2019年度    |        | 2018年度    |        |
|--------|-----------|---------|------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|        | 金额        | 占比      | 金额         | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 土地开发   | 2,172.17  | 268.03  | 15,198.16  | 52.42  | 12,592.57 | 36.61  | 11,385.06 | 29.84  | 12,453.30 | 67.71  |
| 受托代建项目 | 648.44    | 80.01   | 23,703.62  | 81.76  | 25,409.22 | 73.86  | 26,461.11 | 69.35  | 10,501.08 | 57.10  |
| 房产销售   | -         | -       | 104.10     | 0.36   | 1,609.19  | 4.68   | 5,036.51  | 13.20  | -         | -      |
| 资产租赁   | -1,833.58 | -226.25 | -10,056.90 | -34.69 | -5,115.38 | -14.87 | -4,638.33 | -12.16 | -5,192.94 | -28.23 |



| 业务板块   | 2022年1-3月 |        | 2021年度    |        | 2020年度    |        | 2019年度    |        | 2018年度    |        |
|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|        | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 景区收入   | -65.86    | -8.13  | -263.05   | -0.91  | -196.61   | -0.57  | -         | -      | -         | -      |
| 物业服务   | -89.97    | -11.10 | -27.44    | -0.09  | -96.48    | -0.28  | 3.10      | 0.01   | -1.38     | -0.01  |
| 工程结算收入 | -         | -      | 128.16    | 0.44   | 22.29     | 0.06   | 106.14    | 0.28   | 493.96    | 2.69   |
| 农产品销售  | -         | -      | -3.57     | -0.01  | 5.51      | 0.02   | -110.18   | -0.29  | 76.89     | 0.42   |
| 贸易收入   | 71.75     | 8.85   | 115.88    | 0.40   | -         | -      | -         | -      | -         | -      |
| 其他     | -92.53    | -11.42 | 92.50     | 0.32   | 170.72    | 0.50   | -89.14    | -0.23  | 61.15     | 0.33   |
| 合计     | 810.42    | 100.00 | 28,991.46 | 100.00 | 34,401.03 | 100.00 | 38,154.27 | 100.00 | 18,392.07 | 100.00 |

## 最近四年及一期营业毛利率情况

| 业务类型   | 2022年1-3月 | 2021年度     | 2020年度   | 2019年度   | 2018年度   |
|--------|-----------|------------|----------|----------|----------|
|        | 毛利率       | 毛利率        | 毛利率      | 毛利率      | 毛利率      |
| 土地开发   | 16.67%    | 17.72%     | 17.85%   | 18.61%   | 25.98%   |
| 受托代建项目 | 6.36%     | 21.66%     | 21.61%   | 21.61%   | 16.26%   |
| 房产销售   | -         | 19.15%     | 11.42%   | 24.32%   | -        |
| 资产租赁   | -123.89%  | -186.61%   | -100.77% | -106.40% | -293.34% |
| 景区收入   | -76.03%   | -41.57%    | -72.22%  | -        | -        |
| 物业服务   | -35.59%   | -4.15%     | -19.75%  | 0.76%    | -3.17%   |
| 工程结算收入 | -         | 38.66%     | 46.69%   | 28.50%   | 42.94%   |
| 农产品销售  | -         | -17868.92% | 22.24%   | -306.74% | 76.87%   |
| 贸易收入   | 0.62%     | 0.59%      | -        | -        | -        |
| 其他     | -60.56%   | 7.07%      | 13.13%   | -133.68% | 12.91%   |
| 合计     | 2.20%     | 12.95%     | 16.43%   | 18.21%   | 15.85%   |

发行人主营业务收入和毛利润主要来自于土地开发业务、受托代建业务和房产销售业务，且毛利率较为突出；2018年度至2021年度及2022年1-3月，发行人土地开发业务收入分别为47,928.38万元、61,181.77万元、70,563.33万元、85,769.14万元和13,033.01万元，占比分别为41.30%、29.20%、33.69%、38.31%和35.38%，毛利率分别为25.98%、18.61%、17.85%、17.72%和16.67%；受托代建业务收入分别为64,581.64万元、122,429.22万元、117,562.37万元、109,421.47万元和10,189.68万元，占比分别为55.65%、58.42%、

56.14%、48.88%和 27.66%，毛利率分别为 16.26%、21.61%、21.61%、21.66%和 6.36%；房产销售业务收入分别为 0.00 万元、20,708.67 万元、14,088.90 万元、543.67 万元和 0.00 万元，占比分别为 0.00%、9.88%、6.73%、0.24%和 0.00%，毛利率分别为 0.00%、24.32%、11.42%、19.15%和 0.00%；发行人其他业务收入和毛利润占比均相对较小。

## （二）业务经营情况

### 1、受托代建业务

#### ①业务模式

发行人作为经开区基础设施建设核心主体，经上虞杭州湾经济技术开发区管理委员会授权，从事经开区内的市政道路、园区配套设施、拆迁安置房以及其他基础设施项目代建任务。该业务主要由发行人子公司绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司（以下简称“上虞建开集团”）、下属二级子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司（以下简称“滨海新城公司”）、三级子公司绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司（以下简称“工业园区公司”）运营开展。

报告期内，发行人受托代建业务采用委托代建模式，其主要委托方及主要付款方为绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司和杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会。在绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会和上虞杭州湾经济技术开发区管理委员会的监督管理下，委托方与公司签订《投资建设与转让收购协议书》，由公司实施建

设，控制项目的投资、质量和工期。项目建成后，公司将其移交给委托人，并收取相应的款项。

绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司成立于2003年7月21日，系绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会全资子公司，公司经营范围为围涂工程建设，海涂资源开发，资产经营。绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司为上虞区内全资国有企业，目前信用状况良好，生产经营正常，具有较强的偿付能力。

**A.主营业务模式：**公司主要以总承包的形式对外承接工程，公司有一套严格的合同评审程序，所签订的合同必须全部实行评审。公司主要参与国家级杭州湾上虞经济技术开发区内基础设施建设项目，且所承建的工程项目均与客户签署了市场化安排的建设施工协议。

**B.主营业务盈利模式：**报告期内，公司根据与委托方签署的工程建设协议，接受委托建设基础设施工程，工程项目通过验收并经委托人确认后移交，委托人再按投资成本加成一定比例的管理费与公司结算工程款。

**C.收入确认模式：**公司与委托方签订工程建设协议，当项目完成一定的工作量，公司取得工程项目结算书后，项目风险已经转移时确认收入；委托方按照投资成本加成一定比例的管理费与公司结算工程款。

**D.收入确认时点：**工程项目进行结算并移交时。

E.会计核算方式：报告期内公司委托代建业务主要按以下方式  
进行会计处理：在项目建设阶段，公司按合同约定支付分包施工方  
的定金等，借记“预付款项”，贷记“银行存款”；根据实际工程完工  
进度支付分包施工方的工程款，借记“存货—受托代建项目”，贷记  
“预付款项”、“银行存款”。与委托方结算后，借记“主营业务成本”，  
贷记“存货—受托代建项目”；同时，借记“应收账款”，贷记“主营业  
务收入”；待收到结算款，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金  
流量方面，建设阶段，公司支付分包施工单位工程款项时，计入“购  
买商品、接受劳务支付的现金”；收到结算款时，计入“销售商品、  
提供劳务收到的现金”。

2018 年度至 2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人受托代建业务收  
入分别为 64,581.64 万元、122,429.22 万元、117,562.37 万元、  
109,421.47 万元和 10,189.68 万元，受托代建业务成本分别为  
54,080.56 万元、95,968.11 万元、92,153.15 万元、85,717.85 万元和  
9,541.24 万元，毛利率分别为 16.26%、21.61%、21.61%、21.66%和  
6.36%；

发行人受托代建业务开展文件齐备、合法合规，所签订的相关  
代建协议按市场化运作，收取合理的代建费用，发行人受托代建业  
务符合国发【2014】43 号文、国发【2010】9 号文、财预【2010】  
412 号、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发  
【2015】42 号文件、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、  
国办发【2018】101 号文等相关文件及国家相关法律及政策的规定。

## ②主要已建项目

2018-2021 年，发行人主要的已建基础设施项目情况及其已确认收入金额明细情况如下：

| 2018 年度 |                   |                                        |           |           |                |
|---------|-------------------|----------------------------------------|-----------|-----------|----------------|
| 序号      | 委托方               | 项目名称                                   | 实际投资额     | 确认收入金额    | 截至 2021 年末回款金额 |
| 1       | 杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会 | 滨海新城核心区生态湖景观项目（虞经基投 2016-3，2016-1）     | 10,047.45 | 11,998.41 | 11,998.41      |
| 2       |                   | 东西中心大道（经十二路-经八路）排污工程（虞经开基投 2014-40）    | 892.81    | 1,066.17  | 1,066.17       |
| 3       |                   | 新城城市快速路建设工程经八路（浙发改投 2012-224）          | 742.68    | 886.89    | 886.89         |
| 4       |                   | 新城城市快速路建设（东西中心大道第 1 合同段）（浙发改 2012-224） | 3,232.90  | 3,860.65  | 3,860.65       |
| 5       |                   | 新城纬四东路和医院西路建设工程（经基投 2014-55 号）         | 336.43    | 401.76    | 401.76         |
| 6       |                   | 滨海大道（新城段）路面二期工程（虞园基投 2016-32）          | 3,096.46  | 3,697.71  | 3,697.71       |
| 7       |                   | 纬二路建设工程（经八路-南北中心大道）（虞经开基投 2016-43）     | 2,403.57  | 2,870.29  | 2,870.29       |
| 8       |                   | 纬三路建设工程（经八路-南北中心大道）-桥梁部分               | 1,630.87  | 1,947.55  | 1,947.55       |
| 9       |                   | 花田小镇配套道路一期工程（虞经基投 2016-75）             | 3,020.30  | 3,606.77  | 3,606.77       |
| 10      |                   | 纬三路（环湖南路）建设工程（虞经开基投 2016-64）           | 4,137.87  | 4,941.34  | 4,941.34       |
| 11      |                   | 东西中心大道（经九路-经十二路）道路断面绿化建（经基投 2014-62）   | 1,047.54  | 1,250.95  | 1,250.95       |
| 12      |                   | 东西中心大道（经八路-经十二路）两侧绿化工程（虞经基投 2016-4）    | 3,168.99  | 3,784.33  | 3,784.33       |
| 13      |                   | 嘉绍入口城市门户和滨海大道重要节点及道路两侧景观绿化工程四标         | 1,604.03  | 1,915.50  | 1,915.50       |
| 14      |                   | 滨海新城生态环境改造二期工程（桥梁部分）（经基投 2015-16）      | 472.08    | 563.74    | 563.74         |
| 15      |                   | 滨海新城生态环境改造二期工程（绿化部分）（经基投 2015-16）      | 1,697.16  | 2,026.70  | 2,026.70       |
| 16      |                   | 滨海新城生态湖景观项 II 期一标水利工程（虞经开基投 2016-36）   | 3,738.85  | 4,464.85  | 4,464.85       |
| 17      |                   | 滨海新城生态湖 II 期抽水工程                       | 425.73    | 508.40    | 508.40         |
| 18      |                   | 滨海新城中直河（纬三路-东西中心大道）整治工程（经基投 2016-20）   | 1,028.66  | 1,228.40  | 1,228.40       |
| 19      |                   | 东一区电缆管道工程                              | 2,050.43  | 2,448.57  | 2,448.57       |
| 20      |                   | 进港公路延伸段绿化工程（经基投 2015-25）               | 3,644.37  | 4,352.02  | 4,352.02       |
| 21      |                   | 纬七东路、振兴大道延伸段改造工程（经基投 2015-10）          | 5,661.36  | 6,760.66  | 6,760.66       |

| 合计      |                  |                                                  | 54,080.56 | 64,581.64 | 64,581.64      |
|---------|------------------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|
| 2019 年度 |                  |                                                  |           |           |                |
| 序号      | 委托方              | 项目名称                                             | 实际投资额     | 确认收入金额    | 截至 2021 年末回款金额 |
| 1       | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 经七路（纬三路-东西中心大道）污水管工程                             | 107.96    | 137.72    | 137.72         |
| 2       |                  | 杭州湾上虞滨海新城经十二路 KO+0.22689-k1+780 段地基处理工程          | 766.85    | 978.30    | 978.30         |
| 3       |                  | 杭州湾上虞滨海新城经八路延伸段建设工程                              | 3,091.41  | 3,943.80  | 3,943.80       |
| 4       |                  | 杭州湾上虞滨海新城生态湖项目二期景观工程—滨湖路                         | 12,057.87 | 15,382.56 | 15,382.56      |
| 5       |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区新城区纬一东路建设工程（观海大道至规划支路段）              | 1,084.91  | 1,384.05  | 1,384.05       |
| 6       |                  | 杭州湾开发区新城区环湖南路南侧绿化建设工程                            | 212.27    | 270.79    | 270.79         |
| 7       |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区服务发展区零星道路建设工程（安居路延伸段）                | 662.57    | 845.27    | 845.27         |
| 8       |                  | 杭州湾上虞滨海新城城市快速路建设工程（经八路-经十二路两侧绿化带填土）              | 604.61    | 771.32    | 771.32         |
| 9       |                  | 杭州湾开发区进港公路纬十一路路口至经十三路新纬一路路口绿化提升工程                | 289.42    | 369.22    | 369.22         |
| 10      |                  | 杭州湾开发区新兴一路康阳大道路口至新兴一路滨海大道路口绿化提升工程                | 261.77    | 333.95    | 333.95         |
| 11      |                  | 杭州湾开发区纬七东西段（以“舜虹”旁边的河道为界限）绿化提升工程                 | 236.40    | 301.59    | 301.59         |
| 12      |                  | 经二河至东直塘河南侧道路绿化提升工程                               | 421.51    | 537.73    | 537.73         |
| 13      |                  | 杭州湾上虞滨海新城滨海大道与经六路交叉口改造工程                         | 718.67    | 916.82    | 916.82         |
| 14      |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区规划展示厅建设工程设计、施工一体化                    | 2,083.79  | 2,658.35  | 2,658.35       |
| 15      |                  | 2016 年杭州湾上虞经济技术开发区（含新城）小额沥青路面维修施工项目              | 322.73    | 411.72    | 411.72         |
| 16      |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区彩钢房屋顶改造工程                            | 323.62    | 412.86    | 412.86         |
| 17      |                  | 杭州湾上虞滨海新城海发园林多功能温室大棚新建工程                         | 233.48    | 297.86    | 297.86         |
| 18      |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区新城区公共停车位建设工程                         | 1,283.51  | 1,637.41  | 1,637.41       |
| 19      |                  | 杭州湾上虞滨海新城直河、西一闸干河整治工程                            | 803.12    | 1,024.56  | 1,024.56       |
| 20      |                  | 杭州湾上虞经济技术开发区新城区纵二河建设工程                           | 2,127.38  | 2,713.96  | 2,713.96       |
| 21      |                  | 新城区 2017 年新装 7 处交通信号灯及电子警察、局部违停自动抓拍系统新建及测速卡口建设项目 | 657.77    | 839.14    | 839.14         |
| 22      |                  | 浙江理工大学科技与艺术学院迁建工程施工总承包三标段                        | 46,275.47 | 59,034.92 | 59,034.92      |

|         |                  |                                     |           |            |                |
|---------|------------------|-------------------------------------|-----------|------------|----------------|
| 23      |                  | 产业集聚区新东线（新二村-东二区）公路工程（上虞区段）         | 12,494.83 | 15,940.01  | 15,940.01      |
| 24      |                  | 东三区软地基处理工程                          | 3,852.31  | 4,914.50   | 4,914.50       |
| 25      |                  | 东二区软地基处理工程二期                        | 4,993.86  | 6,370.80   | 6,370.80       |
| 合计      |                  |                                     | 95,968.09 | 122,429.21 | 122,429.21     |
| 2020 年度 |                  |                                     |           |            |                |
| 序号      | 委托方              | 项目名称                                | 实际投资额     | 确认收入金额     | 截至 2021 年末回款金额 |
| 1       | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 滨海新城核心区生态湖景观项目（虞经基投 2016-3，2016-1）  | 272.52    | 347.66     | 347.66         |
| 2       |                  | 滨海大道（新城段）路面二期工程（虞园基投 2016-32）       | 71.65     | 91.41      | 91.41          |
| 3       |                  | 纬三路（环湖南路）建设工程（虞经开基投 2016-64）        | 96.72     | 123.38     | 123.38         |
| 4       |                  | 新城区团农路建设工程（康阳大道至二线海塘）（虞经基投 2017-66  | 8,896.15  | 11,349.07  | 11,349.07      |
| 5       |                  | 经八路（九六丘北堤塘路-四号桥）道路及两侧绿化（经基投 2015-39 | 336.19    | 428.89     | 428.89         |
| 6       |                  | 嘉绍入口城市门户和滨海大道重要节点及道路两侧绿化二标工程        | 631.86    | 806.08     | 806.08         |
| 7       |                  | 浙江理工大学科技与艺术学院迁建工程-除二标以外全部           | 32,837.75 | 41,892.05  | 41,892.05      |
| 8       |                  | 浙江理工大学科技与艺术学院迁建工程-二标                | 26,804.75 | 34,195.58  | 34,195.58      |
| 9       |                  | 滨海大道东二区段建设工程（园基投 2010-67）           | 22,205.56 | 28,328.26  | 28,328.26      |
| 合计      |                  |                                     | 92,153.15 | 117,562.37 | 117,562.37     |
| 2021 年度 |                  |                                     |           |            |                |
| 序号      | 委托方              | 项目名称                                | 实际投资额     | 确认收入金额     | 截至 2021 年末回款金额 |
| 1       | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 环湖东路建设工程（环湖北路至规划支路）（虞经开基投 2017-51）  | 2,564.45  | 3,271.54   | 3,271.54       |
| 2       |                  | 上虞中加国际学校一期建设工程（虞经开基投 2016-42）       | 40,231.26 | 51,324.15  | 51,324.15      |
| 3       |                  | 滨海新城幼儿园新建工程（虞经开基投 2017-26）          | 2,333.72  | 2,977.19   | 2,977.19       |
| 4       |                  | 杭州湾上虞滨海新城小学新建项目（虞经开基投 2017-28）      | 6,535.45  | 8,337.46   | 8,337.46       |
| 5       |                  | 杭州湾上虞工业园进港公路延伸段工程 BT 项目             | 22,994.62 | 29,334.89  | 29,334.89      |
| 6       |                  | 建成区林带补种工程                           | 3,265.20  | 4,185.82   | 4,185.82       |
| 7       |                  | 滨海新城核心区生态湖景观工程二期（虞经开基投 2016-55）     | 4,078.98  | 5,229.05   | 5,229.05       |
| 8       |                  | 长海公路节点改造采购安装                        | 3,714.17  | 4,761.37   | 4,761.37       |
| 合计      |                  |                                     | 85,717.85 | 109,421.47 | 109,421.47     |

### ③主要在建项目

截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施项目的具体情况如下表：

表：发行人2021年末主要在建项目明细表

单位：亿元、%

| 在建项目名称                      | 计划开(竣)工日期 | 总投资额  | 已投资额 | 资本金到位情况 |
|-----------------------------|-----------|-------|------|---------|
| 上虞健康产业园-邵逸夫医院               | 2020-2024 | 30.02 | 6.83 | 100.00  |
| 绍兴滨海产业集聚区新东线上虞段工程           | 2020-2022 | 13.68 | 1.40 | 100.00  |
| 经开区产业拓展区配套工程（一期）            | 2019-2022 | 2.60  | 0.53 | 100.00  |
| 科教园区配套道路建设                  | 2018-2022 | 2.50  | 1.50 | 100.00  |
| 上虞产教融合创新园一期工程               | 2019-2022 | 2.85  | 1.49 | 100.00  |
| 浙江理工大学科技学院校舍二期项目            | 2021-2022 | 1.50  | 0.50 | 100.00  |
| 科六路建设工程（创十路到五星西路）           | 2020-2022 | 0.21  | 0.07 | 100.00  |
| 创十路建设工程（长海公路至科七路）           | 2020-2022 | 0.18  | 0.09 | 100.00  |
| 科二路建设工程（长海公路到科四路）           | 2020-2022 | 0.65  | 0.04 | 100.00  |
| 创五路建设工程（长海公路至科二路）           | 2020-2022 | 0.48  | 0.10 | 100.00  |
| 科四路建设工程（五星西路到创十一路）          | 2020-2022 | 0.71  | 0.23 | 100.00  |
| 科八路建设工程（五星西路至创五路）           | 2020-2022 | 0.24  | 0.12 | 100.00  |
| 五星西路至运河东路连接线改造提升工程          | 2020-2022 | 0.11  | 0.03 | 100.00  |
| 创五路建设工程（长海公路至科八路）           | 2020-2022 | 0.64  | 0.14 | 100.00  |
| 湖沁路建设工程（康阳大道至滨海大道段）         | 2021-2022 | 1.25  | 0.42 | 100.00  |
| 长海线两侧绿化及亮化提升工程              | 2021-2022 | 1.20  | 0.07 | 100.00  |
| 环湖南路建设工程（观海大道至湖沁路段）         | 2021-2022 | 0.56  | 0.11 | 100.00  |
| 向海湖配套工程                     | 2021-2022 | 0.40  | 0.24 | 100.00  |
| 创五路（科八路-故水道）                | 2021-2022 | 0.22  | 0.02 | 100.00  |
| 高级化工人才公共实训中心及研究院项目          | 2020-2022 | 5.44  | 1.75 | 100.00  |
| 产业集聚区新东线（新二村-东二区）公路工程 03 标段 | 2020-2022 | 4.78  | 1.63 | 100.00  |
| 浙建院上虞校区项目                   | 2018-2022 | 12.00 | 7.30 | 100.00  |
| 浙建院建设项目                     |           |       | 2.22 | 100.00  |
| 浙建院上虞校区项目总承包                |           |       | 0.84 | 100.00  |
| 美丽示范街三期舜江西路改造               | 2020-2022 | 1.80  | 0.78 | 100.00  |



| 在建项目名称                                  | 计划开(竣)工日期 | 总投资额  | 已投资额  | 资本金到位情况 |
|-----------------------------------------|-----------|-------|-------|---------|
| 110KV 道国 1E04 线、虞国 1071 线、墟厦 1E08 线迁改工程 | 2019-2022 | 0.66  | 0.60  | 100.00  |
| 人民西路改造（永祥路-舜杰路）                         | 2019-2022 | 0.80  | 0.52  | 100.00  |
| 总计                                      | -         | 85.48 | 29.57 | -       |

#### ④主要拟建项目

截至 2021 年末，发行人主要的拟建项目具体情况如下表：

表：发行人2021年末主要拟建项目明细表

单位：万元

| 序号 | 项目名称                 | 建设内容                            | 计划总投资     | 计划开工时间 |
|----|----------------------|---------------------------------|-----------|--------|
| 1  | 未来小城文创水街建设工程（一期）     | 建设成集现代商务、时尚餐饮、娱乐为一体的特色风情街       | 15,000.00 | 2022 年 |
| 2  | 未来小城会展及接待中心建设工程      | 建设一座集展览、博览、会议、商贸、休闲、游览于一体的现代化场馆 | 14,000.00 | 2022 年 |
| 3  | 杭州湾上虞经开区南片基础设施配套提升工程 | 道路、排水、给水、照明、景观绿化及交安设施           | 5,000.00  | 2022 年 |
| 4  | 科六路（五星西路-创三路）建设工程    | 道路、排水、给水、照明、景观绿化及交安设施           | 3,600.00  | 2022 年 |
| 合计 |                      |                                 | 37,600.00 | -      |

## 2、土地开发业务

发行人的土地开发业务系在上虞区政府授权下，对国家级杭州湾上虞经济技术开发区内可开发的地块进行土地一级开发整理，该业务的实施主体为发行人下属一级子公司上虞经开集团和三级子公司工业园区公司。

### A、业务模式

上虞经济开发区范围内的土地由上虞经开集团封闭开发运作，2010 年经浙江省人民政府批准（浙政函〔2010〕114 号），上虞经济开发区实施整合提升工作，规划建设面积拓展到 31 平方公里，主要包括建成区、拓展区和滨江新城三大区块。依托上虞经济开发区的

不断发展，尤其是拓展区和滨江新城开发程度较低，潜力巨大，上虞经开土地开发业务前景广阔。发行人正在整理的项目有：曹娥老区上沙、下沙、娥一、娥二、三角站地块；光明地块和贺盘地块。

依据上虞经开与上虞区政府、上虞区国土部门签订的《土地合作开发协议》，发行人负责开发的土地根据移交时的市场价格并考虑相关税费后予以协商，同时依据同一性质土地的出让平均单价及实际出让土地面积结算，但不得低于实际开发成本。公司于每季度末根据当期土地出让情况并经上虞区财政局及绍兴市自然资源和规划局上虞分局确认，并按照土地开发整理成本的加成一定比例（通常为 20%，具体比例根据所整理土地的用地性质另行确定）向发行人支付土地开发整理收益。

2009 年 3 月，工业园区公司与上虞区政府、上虞区国土资源局、浙江杭州湾上虞工业园区管委会共同签署《合作开发土地协议》，根据该协议，工业园区公司土地开发的范围为开发区内约 60000 亩的土地（受围垦造地的影响，公司可开发出让的土地面积实际已超过 60000 亩）。工业园区公司作为土地一级开发主体，进行土地平整及相关地块配套基础设施建设；整理后的熟地由自然资源和规划局挂牌出让，土地出让后杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会根据土地出让金总额在扣除相关税费和政府部门工作经费后，将剩余土地收益拨付给公司。

根据财综[2016]4 号文《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》要求，城投公司不得再从事新增土地储备工作、已经承担的应当限期剥离和划转、土地储备前期开发的项目承接主体获取

报酬不得与土地使用权出让收入挂钩。针对上述问题，2016 年 3 月，杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会（原浙江杭州湾上虞工业园区管委会）出具了《关于<上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司合作开发土地协议>的补充说明》，补充约定土地交易纯收益按照出让地块的实际投资额，以不低于 60%的比例确认为该项目的利润率计算确定。土地出让后收到的地价款向政府支付相关税费后，其余款项全部交付杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会，由管委会按照成本加成不低于 60%的比例，与发行人进行土地开发的结算，并将资金拨付给发行人。

发行人土地开发整理业务模式为：

a、发行人对拟开发土地实施土地补偿、拆迁，完成收储地块范围内的建筑物拆除、废土清运、管线迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作，确保场地平整至自然地坪，协助被拆迁人做好水、电、气等相关设施的报停、注销和费用结清等相关工作，协助做好收储地块的水、电、道路等配套基础设施建设，使土地成为“熟地”，符合挂牌出让条件；

b、发行人将土地整理到符合出让条件后，交由上虞区国土资源局局土地储备中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；

c、发行人根据当期土地整理的情况，并经上虞区财政局及绍兴市自然资源和规划局上虞分局确认，通过成本加成的模式结转确认当期土地整理收入及成本。

## B、会计处理方式

发行人承担土地开发的前期整理的相关成本计入“存货”、“货币资金”、“应付账款”等科目；整理后的土地经相关部门确认后结转收入，计入“营业收入”、“应收账款”、“货币资金”等科目，同时结转相关地块的前期开发成本，计入“存货”、“营业成本”等科目。发行人实际收到后续款项时，冲减公司应收账款，计入“货币资金”、“应收账款”等科目。发行人收到的货币资金，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目，相关的支出部分归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目。

### C、运营状况

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人土地整理的收入分别为 47,928.38 万元、61,181.77 万元、70,563.33 万元、85,769.14 万元和 13,033.01 万元；其中上虞经开集团实现的土地整理收入分别为 34,276.89 万元、54,053.21 万元、65,571.22 万元、80,349.32 万元和 13,033.01 万元，工业园区公司实现的土地整理收入分别为 13,651.49 万元、7,128.56 万元、4,992.11 万元、5,419.81 万元和 0.00 万元，报告期内的土地整理收入均已全额回款。

表：近四年及一期公司土地整理业务情况

| 项目         | 2018年度    | 2019年度    | 2020年度    | 2021年度    | 2022年1-3月 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 上虞经开集团     |           |           |           |           |           |
| 整理宗地数量     | 4         | 6         | 11        | 8         | 2         |
| 整理面积（亩）    | 319.77    | 470.77    | 500.76    | 217.41    | 93.03     |
| 整理收入（万元）   | 34,276.89 | 54,053.21 | 65,571.22 | 80,349.32 | 13,033.01 |
| 收入均价（万元/亩） | 107.19    | 114.82    | 130.94    | 369.58    | 140.09    |
| 工业园区公司     |           |           |           |           |           |
| 整理宗地数量     | 16        | 7         | 11        | 9         | -         |

|            |           |          |          |          |   |
|------------|-----------|----------|----------|----------|---|
| 整理面积（亩）    | 966.91    | 327.17   | 556.85   | 913.34   | - |
| 整理收入（万元）   | 13,651.49 | 7,128.56 | 4,992.11 | 5,419.81 | - |
| 收入均价（万元/亩） | 14.12     | 21.79    | 8.96     | 5.93     | - |

近四年及一期内，发行人已完成整理开发的土地情况如下：

表：发行人近四年及一期土地整理情况一览表

| 年度        | 开展主体   | 地块名称                      | 面积（亩）         | 确认收入金额（万元）       |
|-----------|--------|---------------------------|---------------|------------------|
| 2022年1-3月 | 上虞经开集团 | 上虞经济开发区（2020）G3           | 16.28         | 2,280.50         |
|           |        | 上虞经济开发区（2021）G15号地块       | 76.76         | 10,752.51        |
|           |        | 小计                        | <b>93.03</b>  | <b>13,033.01</b> |
| 2021年度    | 上虞经开集团 | 上虞区滨江新城17-B号地块            | 15.24         | 2,119.79         |
|           |        | 上虞区滨江新城17-A号地块            | 17.28         | 2,404.17         |
|           |        | 上虞区滨江新城17-C号地块            | 14.39         | 2,001.67         |
|           |        | 上虞区滨江新城17-D号地块            | 8.41          | 1,170.64         |
|           |        | 上虞区滨江新城17-E号地块            | 9.72          | 1,352.76         |
|           |        | 上虞经济开发区（2021）G1           | 18.21         | 2,533.14         |
|           |        | 上虞区滨江新城23-A号地块            | 23.53         | 3,273.73         |
|           |        | 上虞经济开发区（2020）J3地块         | 110.63        | 65,493.41        |
|           |        | 小计                        | <b>217.41</b> | <b>80,349.32</b> |
|           | 工业园区公司 | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G21号    | 159.87        | 806.08           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G11号    | 12.29         | 560.65           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G13号    | 10.85         | 483.25           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G15号    | 5.14          | 176.30           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G14号    | 99.00         | 537.24           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区（2020）G18号    | 158.00        | 797.82           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区 [2020]G16号地块 | 42.74         | 179.43           |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区 [2021]G29号   | 300.15        | 1,325.64         |
|           |        | 杭州湾上虞经济技术开发区 [2021]G30号   | 125.30        | 553.40           |
|           |        | 小计                        | <b>913.34</b> | <b>5,419.81</b>  |
| 2020年度    | 上虞经开集团 | 上虞经济开发区[2019]G18号         | 68.64         | 8,988.05         |
|           |        | 上虞经济开发区[2019]J1号          | 4.28          | 560.18           |
|           |        | 上虞区滨江新城14号地块              | 150.66        | 19,728.39        |
|           |        | 上虞区滨江新城 27-2 号地块          | 57.94         | 7,586.41         |
|           |        | 上虞经济开发区[2019]G22          | 111.01        | 14,535.52        |

| 年度     | 开展主体   | 地块名称                    | 面积（亩）         | 确认收入金额（万元）       |
|--------|--------|-------------------------|---------------|------------------|
| 2019年度 |        | 上虞区滨江新城 27-1-C 号地块      | 8.50          | 1,113.16         |
|        |        | 上虞区滨江新城 27-1-B 号地块      | 10.11         | 1,323.98         |
|        |        | 上虞区滨江新城 27-1-A 号地块      | 18.47         | 2,418.29         |
|        |        | 上虞区孝德文化小镇[2019]11号地块    | 29.05         | 3,803.81         |
|        |        | 上虞区孝德文化小镇[2019]12号地块    | 11.68         | 1,529.30         |
|        |        | 曹娥街道[2020]G4地块          | 30.43         | 3,984.12         |
|        |        | 小计                      | <b>500.76</b> | <b>65,571.22</b> |
|        | 工业园区公司 | 杭州湾上虞经济技术开发区[2020]G1号   | 6.65          | 329.38           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G8号   | 100.00        | 1041.66          |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G9号   | 25.00         | 638.28           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G13号  | 15.00         | 742.97           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G15号  | 25.72         | 107.98           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G16号  | 49.93         | 220.52           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2020]G3号   | 59.59         | 263.19           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2020]G7号   | 54.51         | 240.75           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2020]G8    | 3.84          | 190.20           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2020]G10   | 6.79          | 336.32           |
|        |        | 杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G6号地块 | 209.82        | 880.87           |
|        |        | 小计                      | <b>556.85</b> | <b>4,992.11</b>  |
| 2019年度 | 上虞经开集团 | 上虞区滨江新城 21-2号地块         | 48.73         | 5,594.90         |
|        |        | 上虞经济开发区[2018]J5号地块      | 152.7         | 17,532.60        |
|        |        | 上虞经济开发区[2018]J8号地块      | 37.66         | 4,324.51         |
|        |        | 上虞经济开发区[2014]G12-2号     | 49.31         | 5,661.29         |
|        |        | 上虞经济开发区[2019]G7 号       | 86.92         | 9,980.15         |
|        |        | 开发区[2018]J7号地块          | 95.45         | 10,959.77        |
|        |        | 小计                      | <b>470.77</b> | <b>54,053.22</b> |
|        | 工业园区公司 | 建成区工业用地（2018）G19号       | 76.50         | 1,948.61         |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G14号       | 20.00         | 1,162.00         |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G30号       | 38.29         | 454.61           |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G34号       | 2.22          | 975.25           |
|        |        | 东一区（2018）工业用地G1号        | 134.19        | 56.59            |
|        |        | 东二区（2018）工业用地G36号       | 55.97         | 2,531.50         |
|        |        | 小计                      | <b>327.17</b> | <b>7,128.56</b>  |

| 年度     | 开展主体   | 地块名称              | 面积（亩）  | 确认收入金额（万元） |
|--------|--------|-------------------|--------|------------|
| 2018年度 | 上虞经开集团 | 滨江新城22号           | 85.94  | 9,215.18   |
|        |        | 上虞经济开发区【2013】11号  | 66.62  | 7,143.38   |
|        |        | 上虞经济开发区【2017】16号  | 109.12 | 11,688.20  |
|        |        | 上虞经济开发区【2011】G1号  | 58.09  | 6,230.13   |
|        |        | 小计                | 319.77 | 34,276.89  |
|        | 工业园区公司 | 建成区工业用地（2017）G13号 | 50.00  | 950.22     |
|        |        | 建成区工业用地（2017）G10号 | 7.42   | 97.86      |
|        |        | 建成区工业用地（2017）G20号 | 1.08   | 18.33      |
|        |        | 建成区工业用地（2017）G24号 | 9.00   | 118.42     |
|        |        | 建成区工业用地（2016）G2号  | 2.44   | 32.13      |
|        |        | 东二区工业用地（2018）G1号  | 83.23  | 1,171.98   |
|        |        | 东二区工业用地（2018）G2号  | 18.06  | 275.92     |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G3号  | 1.39   | 18.46      |
|        |        | 东二区工业用地（2018）G5号  | 150.04 | 2,111.98   |
|        |        | 东一区工业用地（2018）G7号  | 68.01  | 917.60     |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G22号 | 35.00  | 561.90     |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G23号 | 10.79  | 179.35     |
|        |        | 建成区工业用地（2018）G12号 | 60.46  | 1,180.14   |
|        |        | 东二区（2018）G28号     | 300.00 | 4,054.70   |
|        |        | 东二区（2018）G27号     | 70.00  | 946.53     |
|        |        | 东一区（2018）G21号     | 100.00 | 1,015.99   |
|        |        | 小计                | 966.91 | 13,651.51  |

表:截至 2021 年末发行人正在整理的土地项目情况

单位：亿元

| 地块/项目名称                       | 开工时间   | 概算总投资 | 已投资额  |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| 曹娥老区三角站、下沙、联丰、娥二、孝女庙村地块征迁改造项目 | 2014 年 | 52.00 | 51.75 |
| 光明居委征迁改造项目                    | 2018 年 | 42.64 | 31.36 |
| 曹娥街道贺盘居委征迁改造项目                | 2019 年 | 7.02  | 5.20  |
| 曹娥老区上沙、娥一土地征迁项目               | 2014 年 | 10.00 | 7.88  |
| 外五甲居委征迁项目                     | 2020 年 | 9.10  | 7.90  |

| 地块/项目名称 | 开工时间  | 概算总投资         | 已投资额          |
|---------|-------|---------------|---------------|
| 七四丘     | 2019年 | 2.39          | 1.75          |
| 东一区     | 2016年 | 3.00          | 0.30          |
| 东二区     | 2018年 | 3.50          | 0.80          |
| 合计      | --    | <b>129.65</b> | <b>106.94</b> |

经核实，发行人不承担土地储备职能，不从事土地储备工作，其土地开发整理业务不存在地方政府违规担保承诺行为，严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，未与土地使用权出让收入挂钩，未以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资，发行人与管委会签订土地开发协议，将生地整理成熟地，达到出让标准的土地由土地储备中心收储，由国土资源局通过“招拍挂”的形式进行出让。同时，发行人根据成本加成的模式结转确认当期土地整理收入及成本。发行人土地开发整理业务符合国发[2010]19号文、财综[2016]4号文、国发【2014】43号文等文件的要求。

### 3、房产销售业务

#### ① 业务模式

发行人房产销售业务主要由发行人下属二级子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司运营开展，所销售的房产为其开发的商品住房，位于杭州湾舜湾花苑小区。报告期内发行人所确认的房屋销售收入均为向社会公众销售房屋所确认的收入。

**A.主营业务模式：**房地产开发完成并竣工验收合格后，先进行预售，需客户签订认购单并向其收取预售款；然后与认购的客户签订房地产销售合同，客户交纳剩余购房款后向客户开具发票并将房



产移交给客户。当与商品房所有权相关的重要风险和报酬均转移给客户时，发行人确认房屋销售收入。

**B.主营业务盈利模式：**报告期内，发行人以本地区商品住房的平均市价为基础确定销售价格，发行人的房屋销售收入能够覆盖相应房屋的开发成本，二者之差为房屋销售业务所产生的盈利。

**C.收入确认模式：**发行人与客户签订商品房销售合同，客户交纳剩余购房款后向客户开具发票并将房产移交给客户。当与商品房所有权相关的重要风险和报酬均转移给客户时，发行人确认房屋销售收入。

**D.收入确认时点：**客户缴清购房款并办理完成商品房实物移交手续时。

**E.会计核算方式：**报告期内发行人房屋销售业务主要按以下方式进行会计处理：在房屋建设阶段，发行人按发生的相关成本等，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”等；在房地产开发完成并竣工验收合格后，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”；在预售阶段，收到预售款时，借记“银行存款”，贷记“预收款项”；签订销售合同并缴清剩余购房款时，借记“银行存款”、贷记“预收款项”等；待交房满足收入确认条件后，借记“预收款项”，贷记“主营业务收入”等；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”。现金流量方面，建设阶段，发行人支付房屋开发成本的相关款项时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到购房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## ②发行人已取得的许可资格或资质情况

发行人下属子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司现持有绍兴市上虞区住房和城乡建设局颁发的房地产开发企业资质证书（虞建房开字[2019]第 012 号）。

## ③主要项目及经营情况

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人房产销售收入分别为 0.00 万元、20,708.67 万元、14,088.90 万元、543.67 万元和 0.00 万元，房产销售成本分别为 0.00 万元、15,672.16 万元、12,479.71 万元、439.57 万元和 0.00 万元。

报告期内，发行人房产销售收入全部来自杭州湾舜湾花苑小区。该小区于 2012 年开始建设，于 2015 年建工完毕。小区建成后一直作为职工居住区出租，2019 年开始销售。该小区占地总面积 3.62 万平方米，总建筑面积 10.57 万平方米，地面建筑面积约 7.57 万平方米，住宅建筑面积 6.99 万平方米，商业建筑面积 0.40 万平方米，总户数 716 户。截至 2022 年 3 月末该项目已基本销售完毕，剩余账面价值 0.37 亿元的房产及商铺用于出租。

截至 2022 年 3 月末，公司主要在建房产项目为花田里项目，具体内容如下：

表：截至 2022 年 3 月末主要在建房产项目情况

单位：亿元

| 项目名称  | 总投资额 | 已投资额 | 预期收益 | 计划销售时间     |
|-------|------|------|------|------------|
| 花田里项目 | 1.7  | 1.30 | 1.9  | 2022 年 3 月 |

#### 4、资产租赁业务

发行人主要通过一级子公司上虞建开集团、二级子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司以及三级子公司绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司等从事物业管理与房屋租赁业务。通过对办公楼、住宅、商铺、工业厂房等不同类型、面积以及地理位置等商业因素综合考量，按照市场化价格对房产进行商业出租、获取收益。2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人资产租赁业务收入分别为 1,770.27 万元、4,359.41 万元、5,076.19 万元、5,389.16 万元和 1,480.01 万元，资产租赁业务成本分别为 6,963.21 万元、8,997.74 万元、10,191.57 万元、15,446.06 万元和 3,313.59 万元，毛利率分别为-293.34%、-106.40%、-100.77%、-186.61%和-123.89%，发行人资产租赁业务毛利率报告期内连续为负，主要原因为涉及房产出租率暂时较低且处于上升阶段，加之招商引资等优惠政策，导致回报率暂时较低。未来，随着租金的提高及出租率的上升，发行人资产租赁业务盈利状况有望改善。发行人资产租赁业务涉及房产情况如下：

表：截至2021年末公司可出租房产主要明细情况一览表

| 投资性房地产名称       | 产权证号                             | 建筑物面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面价值<br>(万元) | 入账科目   |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|--------------|--------|
| 舜湾花园商铺 101 铺   | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028861 号 | 938.36                     | 2,436.41     | 投资性房地产 |
| 舜湾花园商铺 301 铺   | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028866 号 | 126.60                     |              | 投资性房地产 |
| 舜湾花园商铺 2#101 铺 | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028868 号 | 8.82                       |              | 投资性房地产 |
| 舜湾花园商铺 2#102 铺 | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028864 号 | 410.04                     |              | 投资性房地产 |
| 舜湾花园商铺 2#201 铺 | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028862 号 | 568.20                     |              | 投资性房地产 |

| 投资性房地产名称                | 产权证号                                                                                                                                                                                                                                                             | 建筑物面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面价值<br>(万元) | 入账科目   |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|--------|
| 舜湾花园商铺 2#202 铺          | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028865 号                                                                                                                                                                                                                                 | 400.06                     |              | 投资性房地产 |
| 舜湾花园商铺 2#301 铺          | 浙（2019）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028867 号                                                                                                                                                                                                                                 | 21.09                      |              | 投资性房地产 |
| 龙盛大厦                    | 浙（2016）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0002594 号                                                                                                                                                                                                                                 | 23,295.00                  | 14,741.54    | 投资性房地产 |
| 舜兴花园                    | 浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0036683 号                                                                                                                                                                                                                                 | 36,959.60                  | 14,887.53    | 投资性房地产 |
| 舜东花园                    | 绍兴市上虞区房权证盖北<br>镇字第 00462830、<br>00462831、00462832、<br>00462833、00462834、<br>00462835、00462836、<br>00462837、00462838、<br>00462839、00462840、<br>00462841 号                                                                                                         | 16,596.06                  | 2,692.93     | 投资性房地产 |
| 工业厂房                    | 绍兴市上虞区盖北镇字第<br>00450525 号、00450526<br>号、00450527 号、<br>00450528 号、00450529<br>号、00450530 号、<br>00450531 号                                                                                                                                                        | 23,493.80                  | 5,149.22     | 投资性房地产 |
| 曹娥街道越秀中路 273<br>号商业用房   | 曹娥街道字第 00342245<br>号、曹娥街道字第<br>00342244 号、曹娥街道字<br>第 00342243 号、曹娥街道<br>字第 00342242 号、曹娥街<br>道字第 00342241 号、曹娥<br>街道字第 00342090 号、曹<br>娥街道字第 00342089 号、<br>曹娥街道字第 00335871<br>号、曹娥街道字第<br>00335875 号、曹娥街道字<br>第 00335876 号、浙<br>（2018）绍兴市上虞区不<br>动产权第 0041533 号 | 141,344.06                 | 138,995.40   | 投资性房地产 |
| 曹娥街道聚英路 208 号           | 浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025141 号                                                                                                                                                                                                                                 | 3,391.91                   | 6,622.70     | 投资性房地产 |
| 曹娥街道聚英路 258 号<br>（东轻）   | 浙（2018）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0041537 号                                                                                                                                                                                                                                 | 6,372.09                   | 7,516.20     | 投资性房地产 |
| 曹娥街道聚英路 258 号<br>（自强 1） | 浙（2018）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0058598 号                                                                                                                                                                                                                                 | 3,022.89                   | 4,184.34     | 投资性房地产 |
| 人民大道西段（古越蓄<br>电池 1）     | 浙（2018）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0041532 号                                                                                                                                                                                                                                 | 5,859.34                   | 11,895.56    | 投资性房地产 |
| 惠普广场 A、D、E 楼            | 浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025137 号、                                                                                                                                                                                                                                | 60,344.21                  | 111,372.40   | 投资性房地产 |

| 投资性房地产名称            | 产权证号                                                                  | 建筑物面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面价值<br>(万元) | 入账科目   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|--------|
|                     | 浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025138 号、<br>浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025139 号 |                            |              |        |
| E 游小镇门户客厅 1、4       | 浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025142 号、<br>浙（2020）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0025148 号 | 29,776.80                  | 55,813.63    | 投资性房地产 |
| 曹娥街道办事处-舜杰<br>大酒店西侧 | 浙（2018）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0041526 号                                      | 1,000.00                   | 1,199.66     | 投资性房地产 |
| 曹娥街道办事处-赵家<br>桥下    | 浙（2018）绍兴市上虞区<br>不动产权第 0041530 号                                      | 5,000.00                   | 6,921.10     | 投资性房地产 |
| 合计                  |                                                                       | 358,928.93                 | 384,428.62   |        |

## 5、其他业务板块

除以上业务板块外，发行人还涉及景区收入、物业服务、工程结算业务、农产品销售业务、贸易业务等业务，发行人其他业务收入占比相对较少。

### A、物业服务

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人物业服务收入分别为 43.56 万元、408.26 万元、488.53 万元、661.38 万元和 252.77 万元。发行人物业服务收入主要来源于出租的房屋建筑物收取的物业费。由于发行人出租的房屋建筑物较小，目前物业服务收入较少。未来，随着出租的房屋建筑物增多，物业服务收入将会上升。

### B、工程结算

发行人于 2018 年新增工程结算业务，主要来源于发行人二级子公司绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司承接的绍兴市上虞杭州湾经开区内的绿化养护工程和零星市政养护工程。发行人的工程结算

业务主要采用自主经营的模式运营，首先由项目业主发包给发行人下属子公司虞发市政公司，再由虞发市政公司进行项目施工。发行人工程结算业务采用市场定价的方式确认收入，成本由虞发市政公司承担，项目业主在工程竣工验收合格后支付工程款项，结算周期较短。2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人工程结算收入分别为 1,150.23 万元、372.43 万元、47.74 万元、331.48 万元和 0.00 万元，工程结算成本分别为 656.27 万元、266.29 万元、25.45 万元、203.32 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 42.94%、28.50%、46.69%、38.66%和 0.00%。

### C、贸易业务

发行人于 2021 年开始开展贸易业务，主要由新增二级子公司绍兴市上虞杭州湾海链物资贸易有限公司负责，贸易产品品种主要为紫铜热轧卷、黄铜热轧卷、再生铜、合金料、废铜等。公司受客户委托，根据客户需要先行垫资购入商品，运送至交货地点。2021 年度，公司贸易业务上游供应商主要为贵溪金信金属有限公司、江西新越新型材料集团有限公司和宁波缔源金属材料有限公司，下游客户为上虞经开区内企业主要包括浙江惟精新材料股份有限公司、浙江新时代中能循环科技有限公司。公司主要利用自身集中采购的议价能力及向下游客户提供一定的回款账期（通常为 1-6 个月），赚取上下游客户之间差价及收取客户应收账款资金占用费实现盈利。2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司贸易业务收入分别为 19,807.00 万元和 11,644.33 万元，贸易业务成本分别为 19,691.12 万元和 11,572.58 万元，毛利率分别为 0.59%和 0.62%。

### （三）发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人未发生影响主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换的情形。

## 八、重大违法违规和重大诉讼事项

截至募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项的情况。

## 九、发行人所在行业情况

### （一）发行人所在行业现状和前景

发行人是国家级杭州湾上虞经济技术开发区最重要的基础设施建设主体，承担着国有资产营运、经营管理、保值增值的任务，核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设和房产销售业务等方面。发行人主要所处行业状况如下：

#### 1、城市基建板块

##### （1）城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

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

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，

为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222.00 亿元增长到 2021 年的 552,884.00 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年我国城镇化率超过 60.00%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

## （2）绍兴市基建行业现状和前景



上虞区是绍兴三大辖区之一，上虞历史悠久、人文荟萃，是中国古代“三皇五帝”舜会百官之地，是全球最早的青瓷发源地之一；上虞产业优质、经济繁荣，以机械装备、精细化工、轻工纺织、照明电器、新能源新材料为五大主导产业；上虞区作为一个宜居、宜购、宜创的新兴城市，曾连续三年被评为内地最佳商业城市县级市之首，“十四五”时期，上虞将努力打造成“杭州湾高端制造之区、浙东商务休闲之都、长三角人文品质之城”。

1993 年，浙江省上虞经济开发区成立。1998 年，浙江上虞精细化工园区成立；2002 年，浙江上虞精细化工园区更名为杭州湾精细化工园区；2006 年，经国家发改委核准保留为省级开发区，并更名杭州湾上虞工业园区；2013 年，升格为国家级杭州湾上虞经济技术开发区。2019 年，根据上虞区委、区政府决策，国家级杭州湾上虞经济技术开发区和省级浙江省上虞经济开发区实现跨区域整合。目前整合后的国家级杭州湾上虞经开区（浙江省上虞经开区）地处杭州湾南岸，位于上海、杭州、宁波三大城市圈中心位置，紧邻嘉绍跨江大桥，交通区位优势明显。总规划面积 175 平方公里，分南北两片，北片面积 133 平方公里，南片面积 42 平方公里。国家级杭州湾上虞经济技术开发区聚力打造“4+3+1”产业体系，“4”即高端新材料、现代医药、高端装备制造、电子信息四大主导产业，“3”即氢能源、高端电子化学品、通用航空三大未来产业，“1”即配套产业创新发展的生产性服务业。目前开发区有规上医药制造企业 30 家，其中医药上市企业四家，分别是新和成、博腾药业、京新药业、美诺华；开发区现有新材料企业 38 家，目前开发区内已经形成了以中化蓝天、新和成、福膜新材料为主的氟材料产业链；汽车及零部件产业现有金港汽车、金龙客车、太阳股份、昊龙电气、舜池汽配等汽车整车

制造和汽配企业 15 家；装备制造产业现有卧龙集团、蓝能燃气、金盾消防、浙江国祥等装备制造企业 40 余家。

总体看来，随着绍兴市上虞区社会经济的全面发展，国家级绍兴市上虞杭州湾经济技术开发区城市基础设施建设行业具有广阔的发展空间。

## 2、土地开发整理板块

### （1）我国土地开发整理行业现状和前景

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

2016 年至 2020 年是我国全面建设小康社会的决胜阶段，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

### （2）绍兴市土地开发整理行业现状和前景

在社会经济水平迅猛发展的形势下，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改革的，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。总体来看，土地开发整理行业在上虞区具有良好的发展前景。发行人作为国家级杭州湾上虞经济技术开发区的土地开发主要载体，具有一定的区域业务垄断地位，亦受益于近年来土地市场景气行情。

## （二）发行人竞争优势

### （1）发行人所处地理位置优越

绍兴市地处长江三角洲南翼、浙江省中北部，东连宁波市，南接台州市和金华市，西临杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望，绍兴市下辖 3 个区、2 个县级市、1 个县，全市面积 8,279 平方公里。绍兴地理位置极其优越，是北上京沪、南下浙闽粤的中转枢纽。绍兴市交通网络发达，区位优势突出。上虞区为绍兴市辖区，地处浙江省东北部，东邻余姚市，南接嵊州，西连柯桥区，北濒钱塘江河口，隔水与海盐县相望。全境基本轮廓呈南北向长方形，南北最长 60 公里，东西最宽 46 公里，面积 1403 平方公里，其中钱塘江河口水域 212.3 平方公里。

国家级杭州湾上虞经济技术开发区位于上虞区北部，地处杭州湾南岸，位于上海、杭州、宁波三大城市圈中心位置，嘉绍跨江大桥连接线南北贯穿整个开发区，是浙江省发展海洋经济、打造环杭州湾产业带的重要区域。

## （2）发行人所处发展环境优越

### 1) 绍兴市上虞区区域经济情况

上虞区地处浙江省绍兴市东部地区，是省级区域交通枢纽中心，绍兴商贸中心以及浙东新商都。上虞区总面积 1,362 平方公里，钱塘江岸线 16 公里，总人口 83.97 万，下辖 13 个乡镇、7 个街道办事处，整个地貌呈“五山一水四分田”的格局。境内高速公路、高铁、铁路、港口、运河等一应俱全。受益于嘉绍跨江大桥的建成，绍兴市纳入上海两小时交通圈。2013 年 10 月，根据《国务院关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》（国函[2013]112 号），撤销县级上虞市，设立绍兴市上虞区，以原上虞市的行政区域为上虞区的行政区域。

上虞区经济总量一直保持高速增长。根据《2021 年绍兴市上虞区国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，上虞区地区生产总值达 1,135.68 亿元，同比增长 7.2%。2021 年上虞区实现规模以上工业产值同比增长 19.1%，产销率为 95.5%；规模以上工业增加值 449.09 亿元，增长 11.50%。2021 年固定资产投资增长 13.3%；实现财政总收入 170.53 亿元、增长 14.90%，其中一般公共预算收入 100.10 亿元、增长 13.00%；社会消费品零售总额增长 8.00%，外贸出口增长 7.7%，城乡和农村常住居民人均可支配收入分别增长 9.2%和 10.3%，城镇登记失业率为 1.78%。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境，带来持续的经济效益。

上虞区位突出、优势明显。自古就有九县通衢之称，目前境内国道、高速、铁路、运河一应俱全，特别是嘉绍跨江通道、杭甬高速铁路建成通车后，将大大拉近与周边大城市的时空距离，与上海、

杭州、宁波加速形成“同城效应”；此外，已经建成通航的杭甬运河和规划建设的杭州湾南岸唯一出海口——新上虞港，将进一步凸显上虞的区位优势。

上虞生态优美、环境宜居。境内有江有海，山清水秀，景色怡人，拥有着英台故里祝家庄、凤凰山麓大舜庙、“江南第一”曹娥庙、白马湖畔春晖园等一大批人文自然景观，是国家园林城市和“省生态旅游城市”，荣获“中国人居环境范例奖”、“中国最佳休闲小城”、浙江省示范文明城市等称号。上虞中心城区依大龙山而建，临母亲河“曹娥江”而居，清新婉约；城北新区高楼林立，商业繁荣，气象一新；滨海新城、滨江新城、高铁新城、大龙山区域建设加快推进，城市功能更加齐全、配套日趋完善，曾连续三年被评为内地最佳商业城市县级市之首，是一个宜居、宜购、宜创的新兴城市。

上虞产业优质、经济繁荣。拥有 1 个国家级开发区和 14 个乡镇工业功能区，形成了机械装备、精细化工、轻工纺织、照明电器、新能源新材料等五大主导产业，以及伞件、铜管、手套袜业等八大块状经济，拥有销售超亿元企业 176 余家，上市企业 13 家，上市企业家数居全省前列。建筑产业优势明显，是著名的“建筑之乡”；商贸旅游业蓬勃发展，“浙东新商都”的城市品牌和“四季仙果之旅”的旅游品牌日益打响。2021 年实现地区生产总值 1,135.68 亿元，同比增长 7.2%；财政总收入 170.53 亿元，增长 14.9%，其中一般公共预算收入 100.10 亿元，增长 13.0%。

## 2) 绍兴上虞杭州湾经开区区域经济情况

开发区现有规划控制面积 175 平方公里，分南北两片，北片面积 133 平方公里，东至余姚市，南至解放塘、百红路，西至嘉绍高

速公路，北至杭州湾南侧岸线，由建成区、产业提升区、产业拓展区、东一区、东二区、东三区、航空产业园、港区、未来小城、发展预留地等区块组成；南片面积 42 平方公里，东至曹娥江，南至 104 国道，西至常台高速，北至杭甬高速。开发区现已聚集来自 20 多个国家及地区的 200 余家企业，累计引进和培育国内外上市公司 30 余家，形成了医药化工、汽车及零部件、新材料、高端装备制造等产业集群，依据区位优势、产业基础及较强的经济活力，近年来开发区经济保持较快发展，整体及人均经济实力很强。

### （三）发行人的经营方针及战略

发行人将充分发挥政策、资源、资本、市场“四大”优势，加快优质资产整合注入，扩大有效股权投资、调整优化产业布局，切实深化和提高公司核心竞争力。从公司目前主要业务板块来说，土地开发业务方面，公司将做好包括曹娥老区三角站、下沙、联丰、娥二、孝女庙村地块征迁改造项目以及光明居委征迁改造项目等工作，同时将根据杭州湾上虞经开区整体规划及招商引资情况而安排后续的土地开发整理计划。基础设施建设方面，公司将继续推进包括上虞健康产业园-邵逸夫医院、绍兴滨海产业集聚区新东线上虞段工程等重点在建项目工程，对天津大学研究院及实训中心项目、未来小城文创水街建设工程（一期）等拟建整点项目做好统筹规划。房产销售方面，努力推进在建花田里项目后续工程，确保顺利完工。资产租赁业务和贸易业务，公司努力拓宽其上下游渠道，为公司增加新的盈利增长点。

## 十、发行人所在地的主要基础设施建设主体主要财务指标情况及合并范围内发债情况

（一）发行人所在地的主要基础设施建设主体基本情况、主要财务指标情况及合并范围内发债情况

发行人所在地为浙江省绍兴市上虞区，区域范围内主要的基础设施建设主体包括上虞区国资委直接控股的 3 家国有企业，分别为绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司、绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司（即发行人）和绍兴市上虞文化旅游集团有限公司。

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城市建设集团有限公司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，其下属的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。绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司主要负责对绍兴上虞杭州湾新区的投资建设。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。

发行人所在地区主要国有企业 2021 年度主要财务数据如下：

单位：亿元

| 公司名称                | 总资产      | 净资产    | 营业收入  | 净利润  | 资产排名 |
|---------------------|----------|--------|-------|------|------|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司  | 1,566.81 | 702.84 | 73.41 | 5.76 | 1    |
| 绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司 | 726.25   | 375.37 | 22.39 | 4.13 | 2    |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司     | 290.78   | 163.59 | 9.04  | 1.74 | 3    |

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（以下简称“上虞国投”）成立于 2015 年 12 月 28 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 100%控股，经营范围：国有资本经营、国有股权管理、对外投资。

截至 2021 年 12 月 31 日，上虞国投资产总计 1,566.81 亿元，所有者权益总计 702.84 亿元；2021 年度，上虞国投实现营业收入 73.41 亿元，实现净利润 5.76 亿元。

截至 2022 年 3 月末，上虞国投及其下属合并范围内的子公司已发行尚在存续期的债券情况如下：

| 发行人                | 债券简称                 | 起息日期       | 债券类型        | 债券余额  | 发行期限（年） | 票面利率（%） | 本息兑付情况 |
|--------------------|----------------------|------------|-------------|-------|---------|---------|--------|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 17 虞资 01             | 2017-9-29  | 私募公司债       | 16.05 | 5       | 5.85    | 正常     |
|                    | 18 上虞国资 MTN001       | 2018-4-24  | 中期票据        | 6.00  | 5       | 5.50    | 正常     |
|                    | 19 虞资 01             | 2019-6-21  | 私募公司债       | 10.00 | 5       | 4.90    | 正常     |
|                    | 19 虞资 03             | 2019-8-14  | 私募公司债       | 18.00 | 5       | 4.50    | 正常     |
|                    | 19 虞纾 01             | 2019-11-13 | 私募公司债       | 6.00  | 5       | 4.55    | 正常     |
|                    | 19 上虞国资美元债           | 2019-11-27 | 美元债         | 3 亿美元 | 3       | 4.18    | 正常     |
|                    | 20 上虞国投（疫情防控债）PPN001 | 2020-3-16  | 非公开定向债务融资工具 | 5.00  | 3       | 3.58    | 正常     |
|                    | 20 虞资 01             | 2020-4-14  | 私募公司债       | 10.00 | 5       | 3.80    | 正常     |
|                    | 20 上虞国投 MTN001       | 2020-05-29 | 中期票据        | 5.00  | 3       | 3.20    | 正常     |
|                    | 20 虞资 03             | 2020-07-14 | 私募公司债       | 7.00  | 5       | 4.25    | 正常     |
|                    | 20 虞资 05             | 2020-09-21 | 私募公司债       | 15.00 | 5       | 4.49    | 正常     |



| 发行人             | 债券简称           | 起息日期       | 债券类型   | 债券余额  | 发行期限（年）    | 票面利率（%） | 本息兑付情况 |
|-----------------|----------------|------------|--------|-------|------------|---------|--------|
|                 | 20 上虞国投 MTN002 | 2020-10-30 | 中期票据   | 10.00 | 5          | 3.96    | 正常     |
|                 | 21 虞资 01       | 2021-01-26 | 私募公司债  | 8.00  | 5          | 4.25    | 正常     |
|                 | 21 上虞国资美元债     | 2021-03-16 | 美元债    | 2 亿美元 | 5          | 3.55    | 正常     |
|                 | 21 上虞国资美元债     | 2021-03-16 | 美元债    | 3 亿美元 | 3          | 2.95    | 正常     |
|                 | 21 上虞国投 PPN001 | 2021-03-30 | 定向工具   | 5.00  | 5          | 4.49    | 正常     |
|                 | 21 上虞绿色债 01    | 2021-04-14 | 一般企业债  | 10.00 | 10         | 4.93    | 正常     |
|                 | 21 上虞国投 MTN001 | 2021-04-28 | 中期票据   | 10.00 | 5          | 3.85    | 正常     |
|                 | 21 虞资 02       | 2021-05-28 | 私募公司债  | 12.00 | 5          | 3.9     | 正常     |
|                 | 21 虞国 01       | 2021-06-29 | 一般公司债  | 20.00 | 5          | 3.89    | 正常     |
|                 | 21 虞资 03       | 2021-07-29 | 私募公司债  | 12.00 | 5          | 3.69    | 正常     |
|                 | 21 上虞国投 PPN002 | 2021-08-31 | 定向工具   | 8.00  | 3          | 3.70    | 正常     |
|                 | 21 上虞国投 MTN002 | 2021-10-29 | 一般中期票据 | 5.00  | 5          | 3.63    | 正常     |
|                 | 21 虞资 D1       | 2021-11-16 | 私募公司债  | 14.00 | 1          | 3.00    | 正常     |
|                 | 21 上虞绿色债 02    | 2021-12-29 | 一般企业债  | 10.00 | 10         | 3.88    | 正常     |
|                 | 22 上虞国投 MTN001 | 2022-01-05 | 一般中期票据 | 5.00  | 5          | 3.30    | 正常     |
| 绍兴市上虞城市建设集团有限公司 | 19 虞城 01       | 2019-11-28 | 公司债    | 10.00 | 5          | 4.18    | 正常     |
|                 | 20 上虞停车场债 01   | 2020-4-20  | 企业债    | 10.00 | 7          | 3.89    | 正常     |
|                 | 21 上虞城建 MTN001 | 2021-01-18 | 中期票据   | 7.00  | 5          | 3.98    | 正常     |
|                 | 21 上虞停车场债 01   | 2021-06-28 | 企业债    | 10.00 | 7          | 4.60    | 正常     |
|                 | 21 虞城 01       | 2021-08-06 | 私募债    | 10.00 | 5          | 3.60    | 正常     |
| 绍兴市上虞区水务集团有限公司  | 17 上虞水务 MTN001 | 2017-8-30  | 中期票据   | 6.50  | 5          | 6.17    | 正常     |
|                 | PRG 虞优         | 2019-10-31 | 资产支持证券 | 5.74  | 8.65<br>75 | 4.35    | 正常     |
|                 | G 上虞次          | 2019-10-31 | 资产支持证券 | 0.50  | 8.65<br>75 | -       | 正常     |

| 发行人             | 债券简称           | 起息日期       | 债券类型    | 债券余额  | 发行期限（年） | 票面利率（%） | 本息兑付情况 |
|-----------------|----------------|------------|---------|-------|---------|---------|--------|
|                 | 20 虞水 01       | 2020-7-14  | 公司债     | 8.00  | 3       | 4.70    | 正常     |
|                 | 20 虞水 02       | 2020-9-1   | 公司债     | 7.00  | 3       | 4.50    | 正常     |
|                 | 21 上虞水务 CP001  | 2021-09-29 | 一般短期融资券 | 5.00  | 1       | 3.69    | 正常     |
|                 | 21 虞水债         | 2021-12-21 | 私募债     | 5.00  | 3       | 3.87    | 正常     |
| 绍兴市上虞水利建设集团有限公司 | 21 虞水 01       | 2021-5-27  | 公司债     | 5.00  | 5       | 4.30    | 正常     |
|                 | 21 虞水 02       | 2021-11-04 | 公司债     | 5.00  | 5       | 4.00    | 正常     |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司  | 07 虞交通债        | 2007-08-09 | 企业债     | 8.00  | 15      | 5.73    | 正常     |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司  | 19 虞交 01       | 2019-07-30 | 私募公司债   | 10.00 | 5       | 4.8     | 正常     |
|                 | 20 虞交 01       | 2020-05-27 | 私募公司债   | 10.00 | 5       | 3.5     | 正常     |
|                 | G20 虞交 1       | 2020-09-11 | 私募公司债   | 3.00  | 5       | 4.15    | 正常     |
|                 | 21 上虞交通 MTN001 | 2021-01-11 | 一般中期票据  | 10.00 | 5       | 4.07    | 正常     |
|                 | 21 上虞交通 PPN001 | 2021-07-23 | 定向工具    | 10.00 | 5       | 3.9     | 正常     |
|                 | 21 虞交 01       | 2021-11-03 | 一般公司债   | 5.00  | 5       | 3.68    | 正常     |

截至 2022 年 3 月末，上虞国投及其下属子公司已获批但尚未发行的债券情况如下：

| 发行人                | 债券类型        | 获批额度（亿元） | 剩余额度（亿元） |
|--------------------|-------------|----------|----------|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 中期票据        | 20       | 5        |
| 绍兴市上虞城市建设集团有限公司    | 非公开定向债务融资工具 | 20       | 20       |
|                    | 中期票据        | 15       | 8        |
| 绍兴市上虞区水务集团有限公司     | 短期融资券       | 12       | 7        |

| 发行人                | 债券类型     | 获批额度<br>(亿元) | 剩余额度<br>(亿元) |
|--------------------|----------|--------------|--------------|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 中期票据     | 20           | 5            |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 公开发行公司债券 | 30           | 25           |
|                    | 超短融      | 25           | 25           |
| 合计                 | -        | 122          | 90           |

## 2、绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司（以下简称“发行人”）成立于1998年7月21日，现有注册资本20亿元，由绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会和发行人分别控股80%、20%，经营范围为一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；金属材料销售；有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；物业管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；自有资金投资的资产管理服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；供应链管理服务(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：各类工程建设活动；医疗服务；港口经营；旅游业务；林木种子生产经营(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，杭州湾建设集团资产总计 372.68 亿元，

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总计 726.25 亿元，所有者权益总计 375.37 亿元；2021 年度，发行人实现营业收入 22.39 亿元，实现净利润 4.13 亿元。

截至 2022 年 3 月末，发行人及其下属合并范围内的子公司已发行尚在存续期的债券情况如下：

| 发行人                | 证券名称            | 起息日        | 发行规模(亿) | 债券余额(亿) | 发行期限(年) | 票面利率(%) | 债项/主体评级     |
|--------------------|-----------------|------------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司 | 22 虞开 01        | 2022-01-13 | 4.00    | 4.00    | 5       | 3.70    | --/AA+      |
|                    | 21 虞开 02        | 2021-12-06 | 6.00    | 6.00    | 5       | 3.70    | --/AA+      |
|                    | 21 虞开 01        | 2021-09-29 | 10.00   | 10.00   | 5       | 3.98    | --/AA+      |
|                    | 21 上虞杭州湾 PPN001 | 2021-03-16 | 7.30    | 7.30    | 3       | 4.70    | --/AA+      |
|                    | 20 虞开 02        | 2020-08-31 | 8.70    | 8.70    | 5       | 4.48    | AA+/A<br>A+ |
|                    | 20 虞建开          | 2020-08-03 | 21.30   | 21.30   | 5       | 4.50    | AA+/A<br>A+ |
| 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 21 上虞经开 PPN002  | 2021-06-23 | 3.80    | 3.80    | 3       | 4.50    | --/AA       |
|                    | 21 上虞经开 PPN001  | 2021-03-17 | 4.70    | 4.70    | 3       | 4.80    | --/AA       |
|                    | 21 上虞 01        | 2021-01-28 | 20.00   | 20.00   | 5       | 4.65    | AA+/A<br>A  |
|                    | 20 虞发 01        | 2020-08-27 | 4.50    | 4.50    | 7       | 4.25    | AA+/A<br>A  |
|                    | 20 上虞 01        | 2020-03-19 | 5.00    | 5.00    | 5       | 4.00    | --/AA       |
|                    | 19 虞经开          | 2019-12-09 | 15.00   | 15.00   | 5       | 4.80    | AA+/A<br>A  |
|                    | 16 虞经开债         | 2016-04-11 | 18.90   | 7.56    | 7       | 4.76    | AA/AA       |
| 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资     | 21 上虞债          | 2021-04-29 | 10.00   | 10.00   | 3       | 4.87    | AA+/A<br>A  |
|                    | 19 上虞 01        | 2019-04-18 | 20.00   | 20.00   | 5       | 5.98    | AA+/A<br>A  |

| 发行人                    | 证券名称       | 起息日        | 发行规模(亿) | 债券余额(亿) | 发行期限(年) | 票面利率(%) | 债项/主体评级    |
|------------------------|------------|------------|---------|---------|---------|---------|------------|
| 开发建设有限公司               | 18 上虞 01   | 2018-05-30 | 10.00   | 9.20    | 5       | 7.50    | AA/AA      |
| 绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司 | 21 虞新区债 01 | 2021-05-10 | 16.00   | 16.00   | 7       | 5.50    | AA+/A<br>A |

截至 2022 年 3 月末，上虞经控及其下属子公司已获批但尚未发行的债券情况如下：

| 发行人                  | 债券类型 | 获批额度(亿元) | 剩余额度(亿元) |
|----------------------|------|----------|----------|
| 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司   | 定向工具 | 15       | 15       |
| 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 定向工具 | 5        | 5        |
| 合计                   |      | 20       | 20       |

### 3、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 5.5 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，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，上虞文旅资产总计 290.78 亿元，所有者权益总计 163.59 亿元；2021 年度，上虞文旅实现营业收入 9.04 亿元，实现净利润 1.74 亿元。

截至 2022 年 3 月末，上虞文旅集团及其下属子公司已发行尚在存续期的债券情况如下：

| 发行人                      | 债券简称              | 起息日        | 发行规模<br>(亿) | 债券余额<br>(亿) | 发行期限<br>(年) | 票面<br>利率<br>(%) | 债项/主<br>体评级 |
|--------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| 绍兴市上虞区<br>虞舜旅游实业<br>有限公司 | 21 上虞虞舜<br>PPN001 | 2021-06-23 | 3.00        | 3.00        | 3           | 4.38            | --/AA       |
|                          | 20 虞舜 02          | 2020-11-24 | 5.00        | 5.00        | 3           | 4.68            | AA+/AA      |
|                          | 20 虞舜 01          | 2020-08-19 | 5.00        | 5.00        | 3           | 4.35            | AA+/AA      |
| 合计                       |                   |            | 13.00       | 13.00       |             |                 |             |

截至 2022 年 3 月末，上虞文旅集团及其下属子公司已获批但尚未发行的债券情况如下：

| 发行人                  | 债券类型 | 获批额度<br>(亿元) | 剩余额度<br>(亿元) |
|----------------------|------|--------------|--------------|
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业<br>有限公司 | 定向工具 | 10           | 10           |
| 合计                   |      | 10           | 10           |

## （二）发行人所在地的企业债情况

截至 2022 年 3 月末，绍兴市上虞区基础设施建设主体企业债券余额合计 51.56 亿元，其中绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司合并范围内企业债券余额合计 28 亿元，发行人合并范围内企业债券余额合计 23.56 亿元。除此之外，绍兴市上虞区基础设施建设主体无其他已获批待发的企业债券。

## 第六节 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年-2020年及2021年1-9月、2021年的财务报告进行了审计，并分别出具了容诚审字[2021]310Z0847号、容诚审字[2022]310Z0181号标准无保留意见审计报告。非经特别说明，2018-2021年度均来自经注册会计师审计的财务报告。本公司2022年1-3月合并及母公司财务报表未经审计。

公司2018年-2021年及2022年1-3月财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

### 一、财务报表编制基础

发行人编制的财务报告符合《企业会计准则》、国家相关会计制度的要求。

#### （一）编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### （二）持续经营

发行人对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响发行人持续经营能力的事项，发行人以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### （一）重要会计政策变更

2018年度至2020年度

1、2017年6月，财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）、财政部2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）以及财政部2019年9月19日发布的《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会[2019]16号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号、财会[2019]6号、财会[2019]16号及规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：



单位：元

| 项目     | 合并资产负债表          |                  | 母公司资产负债表      |               |
|--------|------------------|------------------|---------------|---------------|
|        | 调整前              | 调整后              | 调整前           | 调整后           |
| 应收利息   |                  |                  |               |               |
| 应收股利   |                  |                  |               |               |
| 其他应收款  | 5,543,129,104.26 | 5,543,129,104.26 | 341,075.85    | 341,075.85    |
| 固定资产   | 1,604,040,044.47 | 1,604,040,044.47 | 1,595,383.94  | 1,595,383.94  |
| 固定资产清理 |                  |                  |               |               |
| 在建工程   | 85,922,091.99    | 85,922,091.99    | 85,891,907.08 | 85,891,907.08 |
| 工程物资   |                  |                  |               |               |
| 应付利息   | 221,509,656.50   |                  |               |               |
| 应付股利   |                  |                  |               |               |
| 其他应付款  | 3,865,447,977.19 | 4,086,957,633.69 | 3,784,232.65  | 3,784,232.65  |
| 长期应付款  |                  | 161,005,700.00   |               |               |
| 专项应付款  | 161,005,700.00   |                  |               |               |

2018年度受影响的合并利润表和母公司利润表：

单位：元

| 项目   | 合并利润表          |                | 母公司利润表     |            |
|------|----------------|----------------|------------|------------|
|      | 调整前            | 调整后            | 调整前        | 调整后        |
| 管理费用 | 116,189,170.65 | 116,189,170.65 | 811,275.10 | 811,275.10 |
| 研发费用 |                |                |            |            |

2、财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2021年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新金融工具准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响：

单位：元

| 项目          | 合并资产负债表          |                  | 母公司资产负债表    |           |
|-------------|------------------|------------------|-------------|-----------|
|             | 2020年12月31日      | 2021年1月1日        | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 货币资金        | 4,424,999,115.79 | 4,438,456,480.20 |             |           |
| 其他应收款       | 9,493,361,744.98 | 9,479,904,380.57 |             |           |
| 可供出售金融资产    | 684,458,487.68   |                  |             |           |
| 其他权益工具      |                  | 204,458,487.68   |             |           |
| 其他非流动金融资产   |                  | 480,000,000.00   |             |           |
| 短期借款        | 2,856,577,996.31 | 2,858,928,742.15 |             |           |
| 其他应付款       | 1,787,009,863.47 | 1,490,790,753.83 |             |           |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,825,600,147.00 | 6,119,468,510.80 |             |           |

各项目调整情况说明：

于2021年1月1日，本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将对不控制、不具有重大影响的其他企业（除合伙企业外）的权益投资额204,458,487.68元从可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资；将对不控制、不具有重大影响的

合伙企业的权益投资额480,000,000.00元从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，将属于短期借款的应付利息2,350,745.84元从应付利息调整至短期借款；将属于长期借款、应付债券、长期应付款等长期债务融资的应付利息293,868,363.80元从应付利息调整一年到期的非流动负债。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，将属于质押的存单产生的应收利息收入13,457,364.41元从其他应收款调整货币资金。

因执行新收入准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

| 项目     | 合并资产负债表       |              | 母公司资产负债表    |           |
|--------|---------------|--------------|-------------|-----------|
|        | 2020年12月31日   | 2021年1月1日    | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 预收款项   | 13,081,189.64 | 8,315,051.47 |             |           |
| 合同负债   |               | 4,539,179.21 |             |           |
| 其他流动负债 |               | 226,958.96   |             |           |

因执行新租赁准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响：

单位：元

| 项目     | 合并资产负债表        |                | 母公司资产负债表    |           |
|--------|----------------|----------------|-------------|-----------|
|        | 2020年12月31日    | 2021年1月1日      | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 使用权资产  |                | 547,543,363.00 |             |           |
| 租赁负债   |                | 16,555,999.61  |             |           |
| 其他流动资产 | 35,239,775.92  | 24,409,675.32  |             |           |
| 长期待摊费用 | 502,444,444.28 |                |             |           |

| 项目          | 合并资产负债表     |                | 母公司资产负债表    |           |
|-------------|-------------|----------------|-------------|-----------|
|             | 2020年12月31日 | 2021年1月1日      | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 使用权资产       |             | 547,543,363.00 |             |           |
| 租赁负债        |             | 16,555,999.61  |             |           |
| 一年内到期的非流动负债 |             | 25,408,973.14  |             |           |
| 未分配利润       |             | -7,696,154.63  |             |           |

3、2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》，本公司于2021年1月1日执行该解释。

#### 2021年度

4、财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2021年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新金融工具准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响：

单位：元

| 项目          | 合并资产负债表          |                  | 母公司资产负债表    |           |
|-------------|------------------|------------------|-------------|-----------|
|             | 2020年12月31日      | 2021年1月1日        | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 货币资金        | 4,424,999,115.79 | 4,438,456,480.20 |             |           |
| 应收账款        | 668,448,033.78   | 665,106,299.25   |             |           |
| 其他应收款       | 9,493,361,744.98 | 9,432,550,427.02 |             |           |
| 可供出售金融资产    | 684,458,487.68   |                  |             |           |
| 其他权益工具      |                  | 204,458,487.68   |             |           |
| 其他非流动金融资产   |                  | 480,000,000.00   |             |           |
| 短期借款        | 2,856,577,996.31 | 2,858,928,742.15 |             |           |
| 其他应付款       | 1,787,009,863.47 | 1,490,790,753.83 |             |           |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,825,600,147.00 | 6,119,468,510.80 |             |           |
| 未分配利润       |                  | -50,695,688.08   |             |           |

各项目调整情况说明：

于2021年1月1日，本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将对不控制、不具有重大影响的其他企业（除合伙企业外）的权益投资额204,458,487.68元从可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资；将对不控制、不具有重大影响的合伙企业的权益投资额480,000,000.00元从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，将属于短期借款的应付利息2,350,745.84元从其他应付款调整至短期借款；将属于长期借款、应付债券、长期应付款等长期债务融资的应付利息293,868,363.80元从其他应付款调整一年到期的非流动负债。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，将属于质押的存单产生的应收利息收入13,457,364.41元从其他应收款调整至货币资金。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，追溯调整应收账款坏账准备3,341,734.53元。

于2021年1月1日，本公司根据新金融工具准则，追溯调整其他应收款坏账准备47,353,953.55元。

5、2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

| 项目     | 合并资产负债表       |              | 母公司资产负债表    |           |
|--------|---------------|--------------|-------------|-----------|
|        | 2020年12月31日   | 2021年1月1日    | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 预收款项   | 13,081,189.64 | 8,315,051.47 |             |           |
| 合同负债   |               | 4,539,179.21 |             |           |
| 其他流动负债 |               | 226,958.96   |             |           |

6、2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会

计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；



- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

因执行新租赁准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响：

单位：元

| 项目          | 合并资产负债表        |                | 母公司资产负债表    |           |
|-------------|----------------|----------------|-------------|-----------|
|             | 2020年12月31日    | 2021年1月1日      | 2020年12月31日 | 2021年1月1日 |
| 使用权资产       |                | 547,543,363.00 |             |           |
| 租赁负债        |                | 16,555,999.61  |             |           |
| 其他流动资产      | 35,239,775.92  | 24,409,675.32  |             |           |
| 长期待摊费用      | 502,444,444.28 |                |             |           |
| 一年内到期的非流动负债 |                | 25,408,973.14  |             |           |
| 未分配利润       |                | -7,696,154.63  |             |           |

7、2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会[2021]1号）（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。本公司于2021年1月26日执行解释14号，执行解释14号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

8、2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，本公司自2021年12月30日起执行该规定，对于解释15号发布前本公司财务报表未按照“关于资金集中管理相关列报”相关规定列报的，本公司按照该规定对可比期间的财务报表数据进行相应调整。因执行解释15号关于资金集中管理相关列报的规定，对本公司合并财务报表未产生影响。

2022年1-3月

无。

## （二）重要会计估计变更

本报告期内，发行人无重大会计估计变更。

## （三）会计差错更正

本报告期内，发行人无会计差错更正。

## 三、审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2018年-2020年及2021年1-9月、2021年财务报表进行了审计，并分别出具了容诚审字[2021]310Z0847号、容诚审字[2022]310Z0181号标准无保留意见审计报告。本公司2022年1-3月财务报表未经审计。

本募集说明书所载2018年度、2019年度、2020年度、2021年度财务报告及2022年1-3月财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以公司按照企业会计准则编制的最近四年的审计报告及最近一期的财务报表为基础进行。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人2018年-2021年经审计的财务报告及2022年1-3月未经审计的财务报表。

#### 四、合并报表范围的变化

##### （一）2018年发行人报表合并范围变化情况

2018年，发行人合并范围增加4家子公司，具体情况如下表：

表：发行人 2018 年相对 2017 年末合并报表范围变化情况

| 序号 | 企业名称             | 增加或减少 | 原因        | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|----|------------------|-------|-----------|---------|----------|
| 1  | 绍兴上虞曹娥街道建设开发有限公司 | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |
| 2  | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司 | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |
| 3  | 浙江日欣科技园有限公司      | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |
| 4  | 绍兴上虞杭州湾经开物流有限公司  | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |

##### （二）2019年度发行人报表合并范围变化情况

2019年，发行人合并范围无变化。

##### （三）2020年度发行人报表合并范围变化情况

2020年，发行人合并范围增加1家子公司，减少1家子公司，具体情况如下表：

表：发行人 2020 年相对 2019 年末合并报表范围变化情况

| 序号 | 企业名称            | 增加或减少 | 原因        | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|----|-----------------|-------|-----------|---------|----------|
| 1  | 绍兴市山海旅游发展有限公司   | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |
| 2  | 绍兴上虞杭州湾经开物流有限公司 | 减少    | 注销        | 100     | 100      |

#### （四）2021年度发行人报表合并范围变化情况

2021年，发行人合并范围增加3家子公司，减少1家子公司，具体情况如下表：

表：发行人 2021 年相对 2020 年合并报表范围变化情况

| 序号 | 企业名称                 | 增加或减少 | 原因        | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|----|----------------------|-------|-----------|---------|----------|
| 1  | 绍兴市上虞杭州湾海旭工业产业发展有限公司 | 增加    | 设立        | 100     | 100      |
| 2  | 绍兴市上虞杭州湾海诚园区运营服务有限公司 | 增加    | 设立        | 100     | 100      |
| 3  | 绍兴市上虞杭州湾海链物资贸易有限公司   | 增加    | 同一控制下企业合并 | 100     | 100      |
| 4  | 绍兴上虞港发市政有限公司         | 减少    | 注销        | 100     | 100      |

#### （五）2022年1-3月发行人报表合并范围变化情况

2022年1-3月合并范围无变化。

### 五、发行人最近四年及一期财务会计信息及主要财务指标

#### （一）财务报表

1、发行人报告期内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      | 2022年3月31日   | 2021年12月31日  | 2020年12月31日  | 2019年12月31日  | 2018年12月31日  |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产合计  | 4,935,205.45 | 4,731,786.21 | 5,004,543.73 | 4,393,192.45 | 4,215,536.13 |
| 非流动资产合计 | 2,548,576.39 | 2,530,742.57 | 1,418,243.39 | 1,290,874.27 | 1,353,458.89 |
| 资产总计    | 7,483,781.84 | 7,262,528.78 | 6,422,787.12 | 5,684,066.73 | 5,568,995.02 |
| 流动负债合计  | 1,220,797.39 | 1,117,926.05 | 1,063,389.40 | 698,103.93   | 1,103,402.92 |

|               |              |              |              |              |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 非流动负债合计       | 2,432,451.20 | 2,390,934.74 | 2,170,559.64 | 1,849,117.64 | 1,793,444.80 |
| 负债合计          | 3,653,248.59 | 3,508,860.79 | 3,233,949.04 | 2,547,221.57 | 2,896,847.72 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,830,533.25 | 3,753,667.99 | 3,188,838.09 | 3,136,845.15 | 2,672,147.30 |
| 所有者权益合计       | 3,830,533.25 | 3,753,667.99 | 3,188,838.09 | 3,136,845.15 | 2,672,147.30 |
| 负债和所有者权益合计    | 7,483,781.84 | 7,262,528.78 | 6,422,787.12 | 5,684,066.73 | 5,568,995.02 |

## 2、发行人报告期内合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表

三）

单位：万元

| 项目            | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度    | 2020 年度    | 2019 年度    | 2018 年度    |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 营业收入          | 36,839.21    | 223,863.97 | 209,424.22 | 209,562.35 | 116,047.88 |
| 营业成本          | 51,246.16    | 240,282.52 | 175,023.19 | 171,408.08 | 97,655.81  |
| 营业利润          | 968.14       | 40,976.95  | 42,144.38  | 41,183.33  | 33,795.73  |
| 利润总额          | 436.28       | 41,274.81  | 42,279.22  | 44,625.23  | 34,888.27  |
| 净利润           | 365.27       | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 365.27       | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |

## 3、发行人报告期内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                    | 2022 年 1-3 月     | 2021 年度          | 2020 年度           | 2019 年度          | 2018 年度           |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>  |                  |                  |                   |                  |                   |
| 经营活动现金流入小计            | 237,284.86       | 667,172.81       | 413,815.79        | 572,193.63       | 316,968.99        |
| 经营活动现金流出小计            | 247,023.32       | 556,284.47       | 743,351.73        | 797,960.05       | 651,714.80        |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -9,738.46        | 110,888.33       | -329,535.94       | -225,766.43      | -334,745.81       |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>  |                  |                  |                   |                  |                   |
| 投资活动现金流入小计            | 540.00           | 25,543.89        | 11,026.90         | 55,831.17        | 6,378.91          |
| 投资活动现金流出小计            | 22,109.30        | 402,180.31       | 72,982.53         | 25,964.78        | 1,887.92          |
| 投资活动产生的现金流量净额         | -21,569.30       | -376,636.42      | -61,955.63        | 29,866.39        | 4,490.99          |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>  |                  |                  |                   |                  |                   |
| 筹资活动现金流入小计            | 299,658.73       | 1,677,350.64     | 1,423,371.05      | 921,108.82       | 695,933.15        |
| 筹资活动现金流出小计            | 177,246.84       | 1,312,379.80     | 885,900.24        | 685,172.09       | 425,375.40        |
| 筹资活动产生的现金流量净额         | 122,411.89       | 364,970.83       | 537,470.81        | 235,936.74       | 270,557.75        |
| <b>四、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>91,104.13</b> | <b>99,222.75</b> | <b>145,979.24</b> | <b>40,036.69</b> | <b>-59,697.06</b> |

| 项目             | 2022年1-3月  | 2021年度     | 2020年度     | 2019年度     | 2018年度     |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 552,160.19 | 461,056.06 | 361,833.31 | 215,854.07 | 175,817.38 |

4、发行人报告期内母公司资产负债表（见附表五）

5、发行人报告期内母公司利润表（见附表六）

6、发行人报告期内母公司现金流量表（见附表七）

## （二）合并口径近四年及一期的财务指标

表：发行人最近四年及一期主要财务指标

| 项目            | 2022年1-3月 | 2021年末<br>/2021年度 | 2020年末<br>/2020年度 | 2019年末<br>/2019年度 | 2018年末<br>/2018年度 |
|---------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动比率          | 4.04      | 4.23              | 4.71              | 6.29              | 3.82              |
| 速动比率          | 0.94      | 0.91              | 1.38              | 1.38              | 0.78              |
| 资产负债率（%）      | 48.82     | 48.31             | 50.35             | 44.81             | 52.02             |
| EBITDA 利息保障倍数 | -         | 0.53              | 0.60              | 0.64              | 0.57              |
| 应收账款周转率       | 4.86      | 5.99              | 3.80              | 2.55              | 0.96              |
| 存货周转率         | 0.01      | 0.05              | 0.05              | 0.05              | 0.03              |
| 总资产周转率        | 0.00      | 0.03              | 0.03              | 0.04              | 0.02              |
| 净资产收益率（%）     | 0.01      | 1.19              | 1.33              | 1.54              | 1.31              |
| 总资产收益率（%）     | 0.00      | 0.60              | 0.70              | 0.79              | 0.63              |

计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

## 六、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标等进行了如下讨论与分析。

### （一）资产结构分析

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人资产总额分别为 5,568,995.02 万元、5,684,066.73 万元、6,422,787.12 万元、7,262,528.78 万元和 7,483,781.84 万元。发行人资产规模处于较高水平，且保持稳定增长趋势。截至 2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人不存在公益性资产。

从资产构成来看，发行人的资产中大部分为流动资产。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人流动资产分别为 4,215,536.13 万元、4,393,192.45 万元、5,004,543.73 万元、4,731,786.21 万元和 4,935,205.45 万元，占当期资产总额的比例分别为 75.70%、77.29%、77.92%、65.15%和 65.95%。公司的非流动资产规模相对较小，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人非流动资产分别为 1,353,458.89 万元、1,290,874.27 万元、1,418,243.39 万元、2,530,742.57 万元和 2,548,576.39 万元，占当期资产总额的比例分别为 24.30%、22.71%、22.08%、34.85%和 34.05%。近四年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表：发行人最近四年及一期末资产构成情况表

单位：万元、%

| 项目        | 2022年3月末     |        | 2021年末       |        | 2020年末       |        | 2019年末       |        | 2018年末       |        |
|-----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|           | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 货币资金      | 552,220.79   | 7.38   | 461,116.66   | 6.35   | 442,499.91   | 6.89   | 235,554.07   | 4.14   | 178,977.38   | 3.21   |
| 应收票据      | 60.00        | 0.00   | 200.00       | 0.00   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 应收账款      | 7,249.54     | 0.10   | 7,910.62     | 0.11   | 66,844.80    | 1.04   | 43,321.42    | 0.76   | 121,286.26   | 2.18   |
| 预付款项      | 510.58       | 0.01   | 49.05        | 0.00   | 128.72       | 0.00   | 167.53       | 0.00   | 113.08       | 0.00   |
| 其他应收款     | 587,171.15   | 7.85   | 549,272.08   | 7.56   | 949,336.17   | 14.78  | 678,747.38   | 11.94  | 554,312.91   | 9.95   |
| 存货        | 3,786,496.79 | 50.60  | 3,711,967.78 | 51.11  | 3,542,210.14 | 55.15  | 3,430,524.84 | 60.35  | 3,358,200.65 | 60.30  |
| 其他流动资产    | 1,496.59     | 0.02   | 1,270.01     | 0.02   | 3,523.98     | 0.05   | 4,877.21     | 0.09   | 2,645.85     | 0.05   |
| 流动资产合计    | 4,935,205.45 | 65.95  | 4,731,786.21 | 65.15  | 5,004,543.73 | 77.92  | 4,393,192.45 | 77.29  | 4,215,536.13 | 75.70  |
| 可供出售金融资产  | -            | -      | -            | -      | 68,445.85    | -      | 25,562.17    | -      | 8,680.00     | 0.16   |
| 长期应收款     | 15,505.00    | 0.21   | 15,505.00    | 0.21   | 11,805.00    | 0.18   | 4,405.00     | 0.08   | 37,600.00    | 0.68   |
| 长期股权投资    | 78,865.15    | 1.05   | 79,315.02    | 1.09   | 81,293.76    | 1.27   | 89,860.17    | 1.58   | 165,094.97   | 2.96   |
| 其他权益工具投资  | 30,840.85    | 0.41   | 20,445.85    | 0.28   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 其他非流动金融资产 | 48,503.70    | 0.65   | 48,503.70    | 0.67   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 投资性房地产    | 434,230.77   | 5.80   | 437,016.22   | 6.02   | 502,654.88   | 7.83   | 264,720.11   | 4.66   | 252,620.20   | 4.54   |
| 固定资产      | 38,030.82    | 0.51   | 38,193.88    | 0.53   | 39,627.95    | 0.62   | 147,785.43   | 2.60   | 160,404.00   | 2.88   |
| 在建工程      | 33,843.41    | 0.45   | 22,366.80    | 0.31   | 6,565.60     | 0.10   | 50,295.65    | 0.88   | 8,592.21     | 0.15   |
| 生产性生物资产   | 32.72        | 0.00   | 35.50        | 0.00   | 52.68        | 0.00   | -            | -      | -            | -      |
| 使用权资产     | 51,968.34    | 0.69   | 52,435.01    | 0.72   | 不适用          | -      | 不适用          | -      | 不适用          | -      |
| 无形资产      | 1,816,755.63 | 24.28  | 1,816,854.58 | 25.02  | 657,553.24   | 10.24  | 656,134.63   | 11.54  | 649,139.85   | 11.66  |
| 长期待摊费用    | -            | -      | -            | -      | 50,244.44    | 0.78   | 52,111.11    | 0.92   | 53,977.78    | 0.97   |
| 递延所得税资产   | -            | -      | 71.02        | 0.00   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 其他非流动资产   | -            | -      | -            | -      | -            | -      | -            | -      | 17,349.88    | 0.31   |
| 非流动资产合计   | 2,548,576.39 | 34.05  | 2,530,742.57 | 34.85  | 1,418,243.39 | 22.08  | 1,290,874.27 | 22.71  | 1,353,458.89 | 24.30  |
| 资产总计      | 7,483,781.84 | 100.00 | 7,262,528.78 | 100.00 | 6,422,787.12 | 100.00 | 5,684,066.73 | 100.00 | 5,568,995.02 | 100.00 |

## (1) 货币资金

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日和2022年3月31日，发行人货币资金余额分别为178,977.38万元、235,554.07万元、442,499.91万元、461,116.66



万元和 552,220.79 万元，占总资产的比例分别为 3.21%、4.14%、6.89%、6.35%和 7.38%。2019 年末货币资金较 2018 年末增幅 31.61%，主要系当年短期借款增加较多所致；2020 年末货币资金较 2019 年末增幅 87.85%，主要系当年短期借款和应付债券增加较多所致；2021 年末较 2020 年末增幅 4.21%，主要系当年应付债券增加较多所致；2022 年 3 月末较 2021 年末增加 91,104.13 万元，变动幅度为 19.76%，主要系短期借款增加较多所致。近两年及一期末发行人货币资金明细如下：

表：近两年及一期末发行人货币资金构成明细

单位：万元，%

| 项目     | 2022 年 3 月末       |               | 2021 年末           |               | 2020 年末           |               |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 库存现金   | 3.80              | 0.00          | 2.56              | 0.00          | 12.80             | 0.00          |
| 银行存款   | 552,156.39        | 99.99         | 461,053.50        | 99.99         | 441,820.51        | 99.85         |
| 其他货币资金 | 60.60             | 0.01          | 60.60             | 0.01          | 666.60            | 0.15          |
| 合计     | <b>552,220.79</b> | <b>100.00</b> | <b>461,116.66</b> | <b>100.00</b> | <b>442,499.91</b> | <b>100.00</b> |

## （2）其他应收款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应收款分别为 554,312.91 万元、678,747.38 万元、949,336.17 万元、549,272.08 万元和 587,171.15 万元，占总资产的比例分别为 9.95%、11.94%、14.78%、7.56%和 7.85%。2020 年末较 2019 年末增长 270,588.79 万元，涨幅 39.87%，主要系资金调拨周转所致。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 400,064.09 万元，降幅 42.14%，主要系杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会（浙江省上虞经济开发区管理委员会）和绍兴市上虞区建设发展有限公司部分往来款项收回所致。

2022 年 3 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 37,899.07 万元，增幅 6.90%，主要系与杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会的往来款增加所致。截至 2021 年末，公司其他应收款主要欠款单位情况如下：

表：截至 2021 年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

| 序号 | 欠款单位               | 账面价值       | 账龄                | 占其他应收款的比例 | 款项性质            | 报告期内回款情况   | 未来回款计划                                                                                              |
|----|--------------------|------------|-------------------|-----------|-----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 杭州湾上虞经济技术开发区管委会    | 258,024.06 | 1 年以内，1-2 年       | 46.98     | 基础设施建设等融资费用、往来款 | 149,705.90 | 2023 年回款 60,000.00 万元；<br>2024 年回款 70,000.00 万元；<br>2025 年回款 80,000.00 万元；<br>2026 年回款 48,024.06 万元 |
| 2  | 绍兴市上虞区建设发展有限公司     | 126,116.25 | 1 年以内，1-2 年，3 年以上 | 22.96     | 往来款             | -          | 2023 年回款 40,000.00 万元；<br>2024 年回款 40,000.00 万元；<br>2025 年回款 46,116.25 万元。                          |
| 3  | 上虞经济开发区(曹娥街道)财政办公室 | 60,448.21  | 3 年以上             | 11.01     | 科创岛国庆村房屋征收款     | 92.16      | 2023 年回款 20,000.00 万元；<br>2024 年回款 20,000.00 万元；<br>2025 年回款 20,448.21 万元                           |
| 4  | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 52,025.88  | 1 年以内             | 9.47      | 往来款             | 283,045.98 | 2022 年回款 52,025.88 万元；                                                                              |
| 5  | 绍兴上虞振虞实业总公司        | 27,810.25  | 1 年以内             | 5.06      | 往来款             | -          | 2025 年回款 27,810.25 万元                                                                               |
| 小计 |                    | 524,424.65 |                   | 95.48     |                 |            |                                                                                                     |

截至 2020 年末，发行人对政府机构的应收款项合计 506,287.51 万元，占 2020 年末净资产的比例为 15.88%。具体情况如下表所示：

单位：万元

| 单位                 | 款项性质            | 入账科目  | 余额（万元）     |
|--------------------|-----------------|-------|------------|
| 杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会  | 基础设施建设等融资费用和往来款 | 其他应收款 | 436,135.63 |
| 上虞经济开发区(曹娥街道)财政办公室 | 科创岛国庆村房屋征收      | 其他应收款 | 60,844.13  |

| 单位              | 款项性质 | 入账科目  | 余额（万元）            |
|-----------------|------|-------|-------------------|
| 上虞市曹娥街道农业公共服务中心 | 往来款  | 其他应收款 | 9,000.00          |
| 绍兴市自然资源和规划局上虞分局 | 往来款  | 其他应收款 | 307.76            |
| 合计              |      |       | <b>506,287.51</b> |

截至 2021 年末，发行人其他应收款中应收政府性款项共计 327,822.92 万元。发行人应收政府性款项合计 327,822.92 万元，占 2021 年末净资产的比例为 8.73%。具体情况如下表所示：

| 单位名称               | 性质              | 入账科目  | 期末余额              |
|--------------------|-----------------|-------|-------------------|
| 杭州湾上虞经济技术开发区管委会    | 基础设施建设等融资费用和往来款 | 其他应收款 | 258,024.06        |
| 上虞经济开发区(曹娥街道)财政办公室 | 科创岛国庆村房屋征收      | 其他应收款 | 60,448.21         |
| 上虞市曹娥街道农业公共服务中心    | 往来款             | 其他应收款 | 8,955.00          |
| 绍兴市自然资源和规划局上虞分局    | 往来款             | 其他应收款 | 395.65            |
| 合计                 | -               | -     | <b>327,822.92</b> |

截至 2021 年末，发行人其他应收款金额为 549,272.08 万元，其款项性质主要为往来款，相关款项履行了发行人内部的决策程序，符合相关规定。

发行人的政府类应收款项主要系其日常业务所产生的款项及部分往来款。报告期内，发行人已加快政府类应收款项的回款速度，逐步收回应收款项。近年来，绍兴市上虞区经济发展水平不断提升，财政实力不断增强，因此预计发行人未来不能收回应收款项的可能性较小。

公司对往来占款或者资金拆借等资金的使用建立和实行分级负责、集体讨论管理的制度，坚持专款专用，分管领导对审批内容的真实性、合理性、合法性负责。一般由经办人申请，并经有权部门领导审核批准，经批准后实施。

公司用于拆借的资金若为外部融资款，定价机制为根据借出资金的融入利息成本确定回报，原则上要求资金拆借方承担借出资金

的融入利息成本；用于拆借的资金若为公司自有资金，定价主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，协商定价。

### （3）存货

近四年及一期末，发行人存货余额分别为 3,358,200.65 万元、3,430,524.84 万元、3,542,210.14 万元、3,711,967.78 万元和 3,786,496.79 万元，占总资产比重分别为 60.30%、60.35%、55.15%、51.11%和 50.60%。发行人的存货主要由开发成本、合同履约成本——开发成本和合同履约成本——受托代建项目构成，发行人的存货近年来保持稳定。由于发行人主要从事的土地开发和基础设施建设等业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在发行人资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，最近四年的存货规模也不断增加。

截至 2021 年末，公司存货明细如下：

表：截至 2021 年末发行人存货明细

单位：万元、%

| 项目            | 2021年末       | 占比      |
|---------------|--------------|---------|
| 原材料           | 159.91       | 0.00%   |
| 库存商品          | 44,866.42    | 1.21%   |
| 开发成本          | 1,507,429.49 | 40.61%  |
| 开发产品          | 4,572.96     | 0.12%   |
| 合同履约成本——开发成本  | 1,162,696.84 | 31.32%  |
| 合同履约成本-受托代建项目 | 992,242.16   | 26.73%  |
| 合计            | 3,711,967.78 | 100.00% |

公司存货主要由开发成本、合同履约成本—开发成本和合同履约成本-受托代建项目构成，其中开发成本中包括政府投入的土地、土地整理开发、房产开发建设支出。具体明细如下：

表：截至 2021 年末发行人存货中的土地使用权情况

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                  | 坐落      | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面价值 (万元) | 单价 (万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|------------------------|---------|---------|------|----------------------|-----------|-------------------------|------|------------|
| 1  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8003 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 294,000.00           | 20,469.00 | 0.02                    | 否    | 否          |
| 2  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8004 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 266,730.70           |           |                         | 否    | 否          |
| 3  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8005 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 133,333.30           |           |                         | 否    | 否          |
| 4  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8006 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 133,333.30           |           |                         | 否    | 否          |
| 5  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8007 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 133,333.30           |           |                         | 否    | 否          |
| 6  | 划拨   | 上虞国用(2003)字第 34-8008 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 266,666.70           |           |                         | 否    | 否          |
| 7  | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408889 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 333,286.00           | 10,998.00 | 0.03                    | 否    | 否          |
| 8  | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408890 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 220,109.00           | 7,264.00  | 0.03                    | 否    | 否          |
| 9  | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408891 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 266,699.00           | 8,801.00  | 0.03                    | 否    | 否          |
| 10 | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408893 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 266,856.00           | 8,806.00  | 0.03                    | 否    | 否          |
| 11 | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408894 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 266,747.00           | 8,803.00  | 0.03                    | 否    | 否          |
| 12 | 划拨   | 上虞市国用(2004)第 3408895 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 365,302.00           | 12,055.00 | 0.03                    | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                   | 坐落      | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|-------------------------|---------|---------|------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 13 | 划拨   | 上虞市国用(2005)第 03499994 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 666,666.67          | 22,000.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 14 | 划拨   | 上虞市国用(2005)第 03499995 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 666,666.67          | 22,000.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 15 | 划拨   | 上虞市国用(2005)第 03499996 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 666,666.67          | 22,000.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 16 | 划拨   | 上虞市国用(2005)第 03499993 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 333,333.30          | 11,000.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 17 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405359 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 462,666.67          | 15,268.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 18 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405358 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 665,333.33          | 21,956.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 19 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405357 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 673,333.33          | 22,220.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 20 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405353 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 627,333.00          | 20,702.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 21 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405354 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 664,000.00          | 21,912.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 22 | 划拨   | 上虞市国用(2006)第 03405355 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 875,066.67          | 28,877.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 23 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03402448 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 354,083.00          | 11,685.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 24 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03402447 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 380,631.00          | 12,561.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 25 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03402446 号 | 杭州湾上虞新区 | 出让      | 工业用地 | 348,625.00          | 11,505.00 | 0.03                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                   | 坐落               | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|-------------------------|------------------|---------|------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 26 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03102445 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 355,327.00          | 11,726.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 27 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03102444 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 358,754.70          | 11,839.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 28 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03102442 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 358,531.90          | 11,831.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 29 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03102449 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 358,828.00          | 11,841.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 30 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03102443 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 285,893.00          | 9,434.00  | 0.03                   | 否    | 否          |
| 31 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03403300 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 333,130.86          | 10,993.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 32 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03403299 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 334,779.64          | 11,048.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 33 | 划拨   | 上虞市国用(2007)第 03403298 号 | 杭州湾上虞新区          | 出让      | 工业用地 | 309,422.83          | 10,211.00 | 0.03                   | 否    | 否          |
| 34 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07952 号    | 上虞海涂世纪丘三期(十号地块)  | 出让      | 工业用地 | 333,333.00          | 12,500.01 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 35 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07953 号    | 上虞海涂世纪丘三期(十一号地块) | 出让      | 工业用地 | 666,666.00          | 25,000.02 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 36 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07954 号    | 上虞海涂世纪丘三期        | 出让      | 工业用地 | 333,333.00          | 12,500.01 | 0.04                   | 否    | 否          |



| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                | 坐落               | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|----------------------|------------------|---------|------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
|    |      |                      | (十二号地块)          |         |      |                     |           |                        |      |            |
| 37 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07955 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十三号地块) | 出让      | 工业用地 | 200,000.00          | 7,500.01  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 38 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07956 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十四号地块) | 出让      | 工业用地 | 333,334.00          | 12,500.05 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 39 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07957 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十五号地块) | 出让      | 工业用地 | 200,000.00          | 7,500.01  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 40 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07958 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十六号地块) | 出让      | 工业用地 | 333,333.00          | 12,500.01 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 41 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07959 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十七号地块) | 出让      | 工业用地 | 200,000.00          | 7,500.01  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 42 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07960 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十八号地块) | 出让      | 工业用地 | 200,000.00          | 7,500.01  | 0.04                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                | 坐落               | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|----------------------|------------------|---------|------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 43 | 划拨   | 上虞市国用(2011)第 07961 号 | 上虞海涂世纪丘三期(十九号地块) | 出让      | 工业用地 | 295,809.00          | 11,092.86 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 44 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11951 号 | 上虞海涂世纪新丘 1 号地块   | 出让      | 工业用地 | 633,878.00          | 23,770.50 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 45 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11952 号 | 上虞海涂世纪新丘 2 号地块   | 出让      | 工业用地 | 634,946.00          | 23,810.55 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 46 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11953 号 | 上虞海涂世纪新丘 3 号地块   | 出让      | 工业用地 | 333,326.00          | 12,499.76 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 47 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11954 号 | 上虞海涂世纪新丘 4 号地块   | 出让      | 工业用地 | 304,070.00          | 11,402.66 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 48 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11955 号 | 上虞海涂世纪新丘 5 号地块   | 出让      | 工业用地 | 333,341.00          | 12,500.33 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 49 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11956 号 | 上虞海涂世纪新丘 6 号地块   | 出让      | 工业用地 | 323,480.00          | 12,130.54 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 50 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11957 号 | 上虞海涂世纪新丘 7 号地块   | 出让      | 工业用地 | 200,000.00          | 7,500.02  | 0.04                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                   | 坐落             | 证载使用权类型 | 证载用途    | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|-------------------------|----------------|---------|---------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 51 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11963 号    | 上虞海涂世纪新丘 8 地块  | 出让      | 工业用地    | 200,000.00          | 7,500.02  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 52 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11958 号    | 上虞海涂世纪新丘 9 地块  | 出让      | 工业用地    | 333,330.00          | 12,499.91 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 53 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11962 号    | 上虞海涂世纪新丘 10 地块 | 出让      | 工业用地    | 200,001.00          | 7,500.06  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 54 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11961 号    | 上虞海涂世纪新丘 11 地块 | 出让      | 工业用地    | 199,857.00          | 7,494.66  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 55 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11959 号    | 上虞海涂世纪新丘 12 地块 | 出让      | 工业用地    | 200,000.00          | 7,500.02  | 0.04                   | 否    | 否          |
| 56 | 划拨   | 上虞市国用(2012)第 11960 号    | 上虞海涂世纪新丘 13 地块 | 出让      | 工业用地    | 306,851.00          | 11,506.95 | 0.04                   | 否    | 否          |
| 57 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13266 号 | 杭州湾上虞工业园区      | 出让      | 商业、住宅用地 | 40,279.00           | 14,500.44 | 0.36                   | 否    | 否          |
| 58 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13313 号 | 杭州湾上虞工业园区      | 出让      | 商业、住宅用地 | 100,481.00          | 36,173.16 | 0.36                   | 否    | 否          |
| 59 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13400 号 | 杭州湾上虞工业园区      | 出让      | 商业、住宅用地 | 100,732.00          | 36,263.52 | 0.36                   | 否    | 否          |
| 60 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13401 号 | 杭州湾上虞工业园区      | 出让      | 商业、住宅用地 | 42,187.00           | 15,187.32 | 0.36                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                   | 坐落        | 证载使用权类型 | 证载用途    | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|-------------------------|-----------|---------|---------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 61 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13402 号 | 杭州湾上虞工业园区 | 出让      | 商业、住宅用地 | 13,289.00           | 4,784.04  | 0.36                   | 否    | 否          |
| 62 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13500 号 | 杭州湾上虞工业园区 | 出让      | 商业、住宅用地 | 29,769.00           | 10,716.84 | 0.36                   | 否    | 否          |
| 63 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13303 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 23,332.00           | 20,998.80 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 64 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13306 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 1,514.00            | 1,362.60  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 65 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13309 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 6,007.00            | 5,406.30  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 66 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13310 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 8,702.00            | 7,831.80  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 67 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13311 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 19,670.00           | 17,703.00 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 68 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13314 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 4,671.00            | 4,203.90  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 69 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13331 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 11,667.00           | 10,500.30 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 70 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13399 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 11,664.00           | 10,497.60 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 71 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13403 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 10,000.00           | 9,000.00  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 72 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13259 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 26,667.00           | 26,000.33 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 73 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13285 号 | 百官街道土地    | 出让      | 商业、住宅用地 | 20,002.00           | 19,501.95 | 0.98                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                   | 坐落     | 证载使用权类型 | 证载用途    | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|-------------------------|--------|---------|---------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 74 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13301 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 13,857.00           | 13,510.58 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 75 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13302 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 73,333.00           | 71,499.68 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 76 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13315 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 14,665.00           | 14,298.38 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 77 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13316 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 20,001.00           | 19,500.98 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 78 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13317 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 13,332.00           | 12,998.70 | 0.98                   | 否    | 否          |
| 79 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13396 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 6,669.00            | 6,502.28  | 0.98                   | 否    | 否          |
| 80 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13304 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 1,819.00            | 1,637.10  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 81 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13305 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 5,740.00            | 5,166.00  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 82 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13307 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 43,331.00           | 38,997.90 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 83 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13308 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 13,336.00           | 12,002.40 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 84 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13312 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 2,503.00            | 2,252.70  | 0.90                   | 否    | 否          |
| 85 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13318 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 58,331.00           | 52,497.90 | 0.90                   | 否    | 否          |
| 86 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)第 13495 号 | 百官街道土地 | 出让      | 商业、住宅用地 | 11,667.00           | 10,500.30 | 0.90                   | 否    | 否          |

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号                | 坐落               | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)  | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|----|------|----------------------|------------------|---------|------|---------------------|-----------|------------------------|------|------------|
| 87 | 招拍挂  | 上虞市国用(2010)第 11011 号 | 海涂九六丘北首抢险固滩十号地块  | 出让      | 特殊用地 | 200,453.00          | 20,046.00 | 0.10                   | 否    | 是          |
| 88 | 招拍挂  | 上虞市国用(2010)第 11012 号 | 海涂九六丘北首抢险固滩十一号地块 | 出让      | 特殊用地 | 199,536.00          | 19,954.00 | 0.10                   | 否    | 是          |
| 89 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09029   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 33,348.02           | 12,405.40 | 0.37                   | 否    | 否          |
| 90 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09030   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 33,341.42           | 12,402.95 | 0.37                   | 是    | 否          |
| 91 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09031   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 33,390.67           | 12,421.27 | 0.37                   | 否    | 否          |
| 92 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09032   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 33,349.46           | 12,405.94 | 0.37                   | 否    | 否          |
| 93 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09033   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 51,080.72           | 19,001.93 | 0.37                   | 否    | 否          |
| 94 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09034   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 33,347.21           | 12,405.10 | 0.37                   | 否    | 否          |
| 95 | 划拨   | 上虞市国用(2013)第 09397   | 杭州湾工业园区          | 出让      | 商住用地 | 26,784.69           | 9,963.85  | 0.37                   | 否    | 否          |
| 96 | 划拨   | 虞国用(2014)第 13374 号   | 曹娥街道             | 出让      | 商住用地 | 14,294.00           | 10,934.86 | 0.76                   | 否    | 否          |
| 97 | 划拨   | 虞国用(2014)第 13261 号   | 曹娥街道             | 出让      | 住宅用地 | 14,153.00           | 10,826.99 | 0.76                   | 是    | 否          |
| 98 | 划拨   | 虞国用(2014)第 13260 号   | 曹娥街道             | 出让      | 住宅用地 | 6,658.00            | 5,093.34  | 0.76                   | 否    | 否          |

| 序号  | 取得方式 | 土地证编号                      | 坐落                           | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值(万元)     | 单价(万元/m <sup>2</sup> ) | 是否抵押 | 是否已缴纳土地出让金 |
|-----|------|----------------------------|------------------------------|---------|------|---------------------|--------------|------------------------|------|------------|
| 99  | 划拨   | 浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第0045869号 | 曹娥街道人民大道西段(古越蓄电池2)           | 出让      | 住宅用地 | 13,656.97           | 20,828.25    | 1.53                   | 是    | 否          |
| 100 | 划拨   | 浙(2018)绍兴市上虞区不动产权第0058599号 | 东临鸿雁路,南临人民大道西段,西临虞兴路,北临联谊中路。 | 出让      | 商服用地 | 10,079.00           | 15,163.86    | 1.5                    | 否    | 否          |
| 101 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)08318号       | 杭州湾工业园区东二区                   | 出让      | 商住用地 | 43,866.09           | 16,318.10    | 0.37                   | 是    | 否          |
| 102 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)08315号       | 杭州湾工业园区东二区                   | 出让      | 商住用地 | 43,332.50           | 16,119.61    | 0.37                   | 是    | 否          |
| 103 | 划拨   | 绍兴市上虞区国用(2014)08316号       | 杭州湾工业园区东二区                   | 出让      | 商住用地 | 43,861.64           | 16,316.45    | 0.37                   | 是    | 否          |
| 104 | 划拨   | 虞国用(2014)第13477号           | 曹娥街道                         | 出让      | 商住用地 | 34,653.00           | 26,509.41    | 0.76                   | 否    | 否          |
| 105 | 划拨   | 虞国用(2014)第13375号           | 曹娥街道                         | 出让      | 商住用地 | 8,671.00            | 6,633.28     | 0.76                   | 否    | 否          |
| 合计  |      |                            |                              |         |      | 21,951,430.93       | 1,471,261.36 |                        |      |            |

表：截至 2021 年末发行人存货-合同履约成本-开发成本中的土地整理开发情况

单位：万元

| 序号 | 项目名称              | 账面余额         | 项目性质  |
|----|-------------------|--------------|-------|
| 1  | 七四丘土地开发成本         | 17,519.99    | 市场化项目 |
| 2  | 东一区土地开发成本         | 3,006.26     | 市场化项目 |
| 3  | 东二区土地开发成本         | 7,986.76     | 市场化项目 |
| 4  | 曹娥老区土地征迁          | 85,517.24    | 市场化项目 |
| 5  | 光明拆迁              | 444,556.44   | 市场化项目 |
| 6  | 贺盘拆迁              | 52,017.48    | 市场化项目 |
| 7  | 外五甲村拆迁            | 78,984.98    | 市场化项目 |
| 8  | 娥二居委塘外新村区块        | 7,814.47     | 市场化项目 |
| 9  | 娥二区块              | 38,821.15    | 市场化项目 |
| 10 | 联丰区块              | 87,670.16    | 市场化项目 |
| 11 | 三角站               | 123,644.42   | 市场化项目 |
| 12 | 下沙区块              | 103,196.30   | 市场化项目 |
| 13 | 孝女村地块             | 44,559.44    | 市场化项目 |
| 14 | 绍兴上虞精创力环保科技有限公司征迁 | 12,140.38    | 市场化项目 |
| 15 | 上虞百官电机有限公司征迁      | 5,981.65     | 市场化项目 |
| 16 | 绍兴上虞灯管灯具厂征迁       | 7,012.81     | 市场化项目 |
| 17 | 其他零星 <sup>2</sup> | 42,266.91    | 市场化项目 |
|    | 合计                | 1,162,696.84 |       |

表：截至 2021 年末发行人存货开发成本中的房地产开发情况

单位：万元

| 序号 | 项目名称            | 账面余额     |
|----|-----------------|----------|
| 1  | 【2011】J4 地块房产项目 | 7,655.13 |
|    | 合计              | 7,655.13 |

表：截至 2021 年末发行人受托代建项目明细

<sup>2</sup>存货-合同履约成本-开发成本中的土地整理开发明细中“其他零星”系发行人合并范围内账面价值 3,000.00 万元以下的零星项目，因数量达 100 余项，故统一列示于其他，均为政府性项目，均签署代建协议。



单位：万元

| 序号 | 项目名称                   | 建设期间                              | 账面余额      | 项目性质  | 是否签订<br>代建协议 |
|----|------------------------|-----------------------------------|-----------|-------|--------------|
| 1  | 浙建院上虞校区项目              | 2018 年<br>10 月-<br>2020 年 9<br>月  | 73,017.02 | 政府性项目 | 是            |
| 2  | 临时促淤工程                 | 2006 年 5<br>月-2008<br>年 6 月       | 39,053.88 | 政府性项目 | 是            |
| 3  | 上虞互通至九六丘连接线            | 2013 年 1<br>月-2015<br>年 5 月       | 30,197.87 | 政府性项目 | 是            |
| 4  | 浙建院建设项目                | 2018 年<br>10 月-<br>2020 年 9<br>月  | 22,214.33 | 政府性项目 | 是            |
| 5  | 九六丘外抢险固滩工程             | 2009 年 5<br>月-2010<br>年 9 月       | 19,755.20 | 政府性项目 | 是            |
| 6  | 上虞健康产业园-邵逸夫医院          | 2020 年 2<br>月-2024<br>年 12 月      | 68,309.02 | 政府性项目 | 是            |
| 7  | 世纪丘围涂工程                | 2004 年 1<br>月-2007<br>年 3 月       | 16,847.45 | 政府性项目 | 是            |
| 8  | 绍兴滨海产业集聚区新东线<br>上虞段工程  | 2020 年<br>12 月-<br>2022 年<br>12 月 | 14,032.06 | 政府性项目 | 是            |
| 9  | 世纪新丘应急保滩工程             | 2004 年 5<br>月-2008<br>年 8 月       | 9,996.24  | 政府性项目 | 是            |
| 10 | 一号路跨杭甬运河桥工程            | 2012 年 7<br>月-2017<br>年 5 月       | 9,666.06  | 政府性项目 | 是            |
| 11 | 滨江新城 8 号地块             | 2014 年 9<br>月-                    | 8,605.38  | 政府性项目 | 是            |
| 12 | 高端智造集聚区产教融合创<br>新园一期工程 | 2019 年 6<br>月-2021<br>年 5 月       | 13,451.90 | 政府性项目 | 是            |
| 13 | 杭州湾开发区综合管廊建设<br>工程     | 2019 年 6<br>月-2020<br>年 4 月       | 8,597.68  | 政府性项目 | 是            |
| 14 | 美丽示范街三期舜江西路改<br>造      | 2020 年 2<br>月-2022<br>年 6 月       | 7,784.04  | 政府性项目 | 是            |

| 序号 | 项目名称                                    | 建设期间                                                                | 账面余额      | 项目性质  | 是否签订<br>代建协议 |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------------|
| 15 | 世纪新丘一期填土工程                              | 2004 年 8 月-2005 年 9 月                                               | 7,741.51  | 政府性项目 | 是            |
| 16 | 滨海新城核心区生态湖景观工程二期                        | 2010 年 2 月-2012 年 6 月                                               | 6,218.93  | 政府性项目 | 是            |
| 17 | 高级化工人才公共实训中心及研究院项目                      | 2020 年 1 月-2022 年 6 月                                               | 17,471.59 | 政府性项目 | 是            |
| 18 | 开发区一号路建设工程                              | 2003 年 6 月-2004 年 8 月                                               | 6,287.11  | 政府性项目 | 是            |
| 19 | 110KV 道国 1E04 线、虞国 1071 线、墟厦 1E08 线迁改工程 | 2019 年 11 月-2022 年 5 月                                              | 5,956.92  | 政府性项目 | 是            |
| 20 | 一号路西延段工程                                | 2014 年 12 月-2016 年 6 月                                              | 5,817.08  | 政府性项目 | 是            |
| 21 | 开发区纬十一路道路改造工程                           | 2019 年 8 月-2019 年 12 月                                              | 5,577.53  | 政府性项目 | 是            |
| 22 | 产业提升区道路配套工程                             | 2017 年 3 月-2018 年 4 月                                               | 5,316.60  | 政府性项目 | 是            |
| 23 | 污水配套工程                                  | 2013 年 12 月-2014 年 6 月、2004 年 3 月-2005 年 12 月、2019 年 6 月-2020 年 9 月 | 7,175.03  | 政府性项目 | 是            |
| 24 | 人民西路改造（永祥路-舜杰路）                         | 2019 年 6 月-2022 年 6 月                                               | 5,201.62  | 政府性项目 | 是            |
| 25 | 拓展区科教园区配套道路（东北段）工程                      | 2019 年 5 月-2021 年 7 月                                               | 6,257.27  | 政府性项目 | 是            |
| 26 | 拓展区科教园区配套道路（西南段）工程                      | 2019 年 10 月-2021 年 7 月                                              | 6,969.36  | 政府性项目 | 是            |

| 序号 | 项目名称                  | 建设期间                              | 账面余额     | 项目性质  | 是否签订<br>代建协议 |
|----|-----------------------|-----------------------------------|----------|-------|--------------|
| 27 | 开发区物流园区配套道路工程         | 2016年4月-2017年7月                   | 4,569.74 | 政府性项目 | 是            |
| 28 | 进港公路延伸段工程（滨海大道-码头段）   | 2019年12月-2020年7月                  | 4,544.74 | 政府性项目 | 是            |
| 29 | 五星中路改造（三环-四环）         | 2019年3月-2019年8月                   | 4,286.33 | 政府性项目 | 是            |
| 30 | 大厂泵站改造工程              | 2019年6月-2020年9月                   | 4,099.41 | 政府性项目 | 是            |
| 31 | 东二区中小企业区道路配套工程        | 2011年7月-2012年7月                   | 4,081.75 | 政府性项目 | 是            |
| 32 | 人民西路拓宽改造工程            | 1999年12月-2000年4月                  | 3,970.99 | 政府性项目 | 是            |
| 33 | 海葵损毁修复工程              | 2005年8月-2005年12月                  | 3,818.45 | 政府性项目 | 是            |
| 34 | 104国道雨污管线铺设工程         | 2014年11月-2016年11月                 | 3,718.21 | 政府性项目 | 是            |
| 35 | 滨海大道改造工程（东二区段）        | 2020年5月-2020年8月                   | 4,377.46 | 政府性项目 | 是            |
| 36 | 滨江新城公共空间改造提升工程        | 2018年10月-2019年7月                  | 3,318.14 | 政府性项目 | 是            |
| 37 | 小额市政施工项目              | 2006年1月-2006年12月、2017年1月-2017年12月 | 3,638.71 | 政府性项目 | 是            |
| 38 | 振兴大道建设工程（进港公路-产业提升区段） | 2019年6月-2020年4月                   | 4,425.62 | 政府性项目 | 是            |
| 39 | 东一区职工居住生活区建设项目        | 2013年9月-2015年8月                   | 2,943.17 | 政府性项目 | 是            |

| 序号 | 项目名称                  | 建设期间                                          | 账面余额     | 项目性质  | 是否签订代建协议 |
|----|-----------------------|-----------------------------------------------|----------|-------|----------|
| 40 | 东三区输土工程               | 2013 年 4 月-2013 年 9 月                         | 2,834.73 | 政府性项目 | 是        |
| 41 | 产业提升区纵一路道路建设          | 2018 年 11 月-2019 年 9 月                        | 2,904.53 | 政府性项目 | 是        |
| 42 | 经开区零星道路及停车场项目         | 2020 年 1 月-2021 年 12 月                        | 5,390.30 | 政府性项目 | 是        |
| 43 | 上虞区公安局的新区派出所用房        | 2016 年 1 月-2018 年 9 月                         | 2,800.00 | 政府性项目 | 是        |
| 44 | 东三区道路建设工程 I、II、III 四标 | 2013 年 12 月-2015 年 6 月、2013 年 11 月-2015 年 5 月 | 5,869.98 | 政府性项目 | 是        |
| 45 | 东二区绿化配套工程一期           | 2011 年 11 月-2014 年 1 月                        | 2,576.50 | 政府性项目 | 是        |
| 46 | 块石运输道路工程              | 2004 年 8 月-2005 年 9 月                         | 2,595.81 | 政府性项目 | 是        |
| 47 | 东二区河道砌筑 III 标段工程      | 2011 年 1 月-2011 年 11 月                        | 2,394.37 | 政府性项目 | 是        |
| 48 | 进港公路延伸软地基处理工程         | 2012 年 12 月-2013 年 3 月                        | 2,355.71 | 政府性项目 | 是        |
| 49 | 产业提升区道路配套建设           | 2017 年 3 月-2018 年 4 月                         | 2,316.74 | 政府性项目 | 是        |
| 50 | 东三区横三西路土方             | 2013 年 12 月-2014 年 5 月                        | 2,207.23 | 政府性项目 | 是        |
| 51 | 虞北渔港工程款               | 2006 年 7 月-2007 年 8 月                         | 2,164.74 | 政府性项目 | 是        |
| 52 | 经开区产业拓展区配套工程（一期）      | 2019 年 9 月-2022 年 9 月                         | 5,301.81 | 政府性项目 | 是        |

| 序号 | 项目名称                     | 建设期间                   | 账面余额     | 项目性质  | 是否签订代建协议 |
|----|--------------------------|------------------------|----------|-------|----------|
| 53 | 建成区纬五路（进港公路-经十三路段）绿化提升工程 | 2017 年 8 月-2018 年 7 月  | 2,348.29 | 政府性项目 | 是        |
| 54 | 纬七路道路改造工程                | 2016 年 7 月-2017 年 1 月  | 1,891.97 | 政府性项目 | 是        |
| 55 | 东三区道路配套工程（滨海三路）          | 2019 年 12 月-2020 年 7 月 | 2,068.67 | 政府性项目 | 是        |
| 56 | 东二区软地基处理工程一期             | 2010 年 9 月-2010 年 11 月 | 1,721.73 | 政府性项目 | 是        |
| 57 | 东二区绿化配套工程二期              | 2013 年 3 月-2013 年 11 月 | 1,712.79 | 政府性项目 | 是        |
| 58 | 开发区朝阳三路建设工程（新兴一路-至远路段）   | 2019 年 12 月-2020 年 8 月 | 1,861.44 | 政府性项目 | 是        |
| 59 | 东二区河道砌筑 IV 标段工程          | 2011 年 1 月-2011 年 11 月 | 1,591.41 | 政府性项目 | 是        |
| 60 | 东二区道路填土及绿化带土方备土工程        | 2010 年 8 月-2010 年 12 月 | 1,590.75 | 政府性项目 | 是        |
| 61 | 东一区绿化配套工程二期施工项目          | 2011 年 11 月-2012 年 5 月 | 1,534.35 | 政府性项目 | 是        |
| 62 | 东二区汽配区道路配套工程             | 2012 年 8 月-2013 年 3 月  | 1,515.42 | 政府性项目 | 是        |
| 63 | 开发区康阳大道（长海公路-观海大道）提升工程   | 2020 年 1 月-2021 年 2 月  | 1,709.76 | 政府性项目 | 是        |
| 64 | 咸碱滩涂农业实验示范基地项目一期         | 2010 年 1 月-2012 年 9 月  | 1,801.90 | 政府性项目 | 是        |
| 66 | 纬五路电力管道工程                | 2018 年 11 月-2019 年 1 月 | 1,354.94 | 政府性项目 | 是        |
| 67 | 产业提升区道路绿化配套（二期）          | 2019 年 5 月-2019 年 12 月 | 1,508.61 | 政府性项目 | 是        |

| 序号  | 项目名称                          | 建设期间                    | 账面余额      | 项目性质  | 是否签订代建协议 |
|-----|-------------------------------|-------------------------|-----------|-------|----------|
| 68  | 高级化工人才培训中心（阳光科创园）化工培训系统设备采购安装 | 2020 年 1 月-2022 年 6 月   | 1,640.18  | 政府性项目 | 是        |
| 69  | 未来小城小学装修工程                    | 2020 年 1 月-2021 年 8 月   | 1,479.25  | 政府性项目 | 是        |
| 70  | 绍兴市上虞区应急安置点项目                 | 2020 年 1 月-2020 年 3 月   | 1,810.19  | 政府性项目 | 是        |
| 71  | 服务发展区湖沁路建设工程（康阳大道至滨海大道段）      | 2021 年 2 月-2022 年 11 月  | 4,187.54  | 政府性项目 | 是        |
| 72  | 浙江理工大学科艺学校校舍二期项目              | 2021 年 1 月-2022 年 12 月  | 4,993.05  | 政府性项目 | 是        |
| 73  | 产业集聚区新东线（新二村-东二区）公路工程 03 标段   | 2020 年 2 月-2022 年 12 月  | 16,343.12 | 政府性项目 | 是        |
| 74  | 向海湖配套工程（虞经开基投 2019-71）        | 2021 年 1 月-2022 年 12 月  | 2,444.97  | 政府性项目 | 是        |
| 75  | 环湖南路及环湖北路建设工程（观海大道至湖沁路段）      | 2021 年 1 月-2022 年 12 月  | 3,056.50  | 政府性项目 | 是        |
| 79  | 上虞中加国际学校一期建设工程（空调）项目          | 2018 年 1 月-2018 年 12 月  | 1,257.88  | 政府性项目 | 是        |
| 80  | 横二河建设工程（虞经开基投 2018-44）        | 2019 年 1 月-2019 年 12 月  | 1,239.05  | 政府性项目 | 是        |
| 86  | 纬三路道路改造及绿化提升工程（经一路-经十三路）      | 2020 年 6 月-2022 年 6 月   | 2,989.25  | 政府性项目 | 是        |
| 88  | 天津大学创新中心研究院装修工程（EPC）          | 2020 年 2 月-2022 年 6 月   | 1,486.04  | 政府性项目 | 是        |
| 99  | 高端智造集聚区河道与公园（科七路-创八路）区段工程     | 2020 年 11 月-2022 年 6 月  | 2,360.91  | 政府性项目 | 是        |
| 103 | 创五路（长海公路-科二路）建设工程             | 2020 年 12 月-2022 年 6 月  | 1,014.67  | 政府性项目 | 是        |
| 104 | 五星西路（长海公路-曹娥江故水道）延伸段建设工程      | 2019 年 10 月-2020 年 12 月 | 3,671.90  | 政府性项目 | 是        |

| 序号  | 项目名称                         | 建设期间                    | 账面余额      | 项目性质  | 是否签订<br>代建协议 |
|-----|------------------------------|-------------------------|-----------|-------|--------------|
| 105 | 科八路（五星西路-创五路）建设工程            | 2020 年 7 月-2022 年 12 月  | 1211.87   | 政府性项目 | 是            |
| 106 | 科四路（科二路-创十一路）建设工程            | 2020 年 11 月-2022 年 11 月 | 1,251.00  | 政府性项目 | 是            |
| 107 | 科四路（科二路-五星西路）建设工程            | 2020 年 11 月-2022 年 11 月 | 1,075.90  | 政府性项目 | 是            |
| 108 | 创五路（科八路-长海公路）建设工程            | 2020 年 12 月-2022 年 6 月  | 1,377.44  | 政府性项目 | 是            |
| 109 | 环岛景观绿化提升工程（杭甬运河-长海公路段）EPC    | 2019 年 11 月-2020 年 12 月 | 2,561.43  | 政府性项目 | 是            |
| 110 | 五星西路延伸段工程                    | 2019 年 9 月-2020 年 12 月  | 2,078.56  | 政府性项目 | 是            |
| 113 | 浙建院上虞校区项目总承包                 | 2018-2022               | 8,393.41  | 政府性项目 | 是            |
| 116 | 人民西路（四环-永祥路）改造工程             | 2019 年 6 月-2022 年 12 月  | 3,283.42  | 政府性项目 | 是            |
| 117 | 科教园区配套道路建设工程                 | 2018 年 3 月-2022 年 12 月  | 1764.41   | 政府性项目 | 是            |
| 118 | 复兴东路（兴业-博文）博文路（五星中路-江西路）改造工程 | 2017 年 4 月-2019 年 12 月  | 1499.78   | 政府性项目 | 是            |
| 122 | 北二路（永兴路-鸿雁路）工程               | 2017 年 11 月-2019 年 12 月 | 1,003.29  | 政府性项目 | 是            |
| 123 | 北二路(东三路-环线)                  | 2017 年 11 月-2019 年 12 月 | 2,062.61  | 政府性项目 | 是            |
| 124 | 江滨路(东三路-四环路                  | 2019 年 8 月-2020 年 5 月   | 1,615.80  | 政府性项目 | 是            |
| 126 | 开发区腾飞路立交工程(2012.4 号)         | 2012 年 4 月-2015 年 6 月   | 51,330.08 | 政府性项目 | 是            |

| 序号  | 项目名称              | 建设期间                   | 账面余额       | 项目性质  | 是否签订<br>代建协议 |
|-----|-------------------|------------------------|------------|-------|--------------|
| 130 | 开发区运河东路           | 2017 年 4 月-2019 年 12 月 | 1,257.78   | 政府性项目 | 是            |
| 131 | 开发区西湖村河道整治工程      | 2017 年 4 月-2019 年 12 月 | 1,411.53   | 政府性项目 | 是            |
| 132 | 江滨路建设工程           | 2019 年 8 月-2020 年 5 月  | 1,246.33   | 政府性项目 | 是            |
| 144 | 其他零星 <sup>3</sup> |                        | 312,607.14 | 政府性项目 | 是            |
|     | 合计                |                        | 992,242.16 |       |              |

#### （4）投资性房地产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产余额分别为 252,620.20 万元、264,720.11 万元、502,654.88 万元、437,016.22 万元和 434,230.77 万元，占总资产的比例分别为 4.54%、4.66%、7.83%、6.02%和 5.80%。发行人投资性房地产均采用成本计量模式。2021 年末较 2020 年末发行人的投资性房地产减少 65,638.66 万元，同比减幅 13.06%，主要系转入存货所致。2022 年 3 月末较 2021 年末发行人的投资性房地产减少 2,785.45 万元，同比减幅 0.64%，主要系计提折旧所致。

表：截至 2021 年末发行人投资性房地产明细

单位：m<sup>2</sup>、万元

| 资产名称             | 账面原值      | 截至 2021 年末<br>账面净值 | 建筑面<br>积  | 性质        | 坐落地点                   | 产权证书编号                              | 后续收益<br>实现方式 |
|------------------|-----------|--------------------|-----------|-----------|------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 惠普广场 A 楼商业<br>用房 | 82,499.00 | 76,131.11          | 41,249.50 | 商服<br>用地/ | 曹娥街道惠<br>普广场 A 楼<br>部分 | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025137<br>号 | 出租           |

<sup>3</sup> 发行人存货受托代建项目明细中的“其他零星”系发行人合并范围内账面价值 1,000.00 万元以下的零星项目，因数量达 600 余项，故统一列示于其他，均为政府性项目，均签署代建协议，其中于 2019 年 2 月及以前完工的项目合计 106 项，金额合计 49,062.55 万元；于 2019 年 2 月以后完工的项目合计 532 项，金额合计 263,544.59 万元。



| 资产名称                               | 账面原值      | 截至 2021 年末<br>账面净值 | 建筑面<br>积  | 性质                    | 坐落地点                         | 产权证书编号                              | 后续收益<br>实现方式 |
|------------------------------------|-----------|--------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|                                    |           |                    |           | 商业<br>服务              |                              |                                     |              |
| 惠普广场 D 楼商业<br>用房                   | 34,165.00 | 31,527.89          | 17,082.53 | 商服<br>用地/<br>商业<br>服务 | 曹娥街道惠<br>普广场 D 楼<br>部分       | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025138<br>号 | 出租           |
| 惠普广场 E 楼 4-7<br>轴线东侧 1 至三楼<br>商业用房 | 4,024.00  | 3,713.40           | 2,012.18  | 商服<br>用地/<br>商业<br>服务 | 曹娥街道惠<br>普广场 E 楼<br>部分       | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025139<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道聚英路<br>208 号                   | 6,783.82  | 6,622.70           | 3,391.91  | 商服<br>用地/<br>商业<br>服务 | 曹娥街道聚<br>英路 208 号            | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025141<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道 e 游小镇<br>门户客厅 1               | 53,129.86 | 51,868.02          | 27,671.80 | 商服<br>用地/<br>商业<br>服务 | 曹娥街道 e<br>游小镇门户<br>客厅 1      | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025142<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道 e 游小镇<br>门户客厅 4               | 4,041.60  | 3,945.61           | 2,105.00  | 商服<br>用地/<br>商业<br>服务 | 曹娥街道 e<br>游小镇门户<br>客厅 4      | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0025148<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道办事处-舜<br>杰大酒店西侧                | 1,300.00  | 1,199.66           | 1,000.00  | 商服<br>用地/<br>商业       | 曹娥街道办<br>公室（舜杰<br>大酒店西<br>侧） | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0041526<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道办事处-赵<br>家桥下                   | 7,500.00  | 6,921.10           | 5,000.00  | 商服<br>用地/<br>商业       | 曹娥街道办<br>事处（赵家<br>桥下）        | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0041530<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第一层商业<br>用房       | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342245<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第二层商业<br>用房       | 7,164.98  | 5,959.62           | 6,230.42  | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342244<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第三层商业<br>用房       | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342243<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第四层商业<br>用房       | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342242<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第五层商业<br>用房       | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342241<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第六层商业<br>用房       | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业                    | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号        | 曹娥街道字第 00342090<br>号                | 出租           |

| 资产名称                            | 账面原值      | 截至 2021 年末<br>账面净值 | 建筑面<br>积  | 性质              | 坐落地点                                 | 产权证书编号                              | 后续收益<br>实现方式 |
|---------------------------------|-----------|--------------------|-----------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号第七层商业<br>用房    | 14,296.74 | 11,891.61          | 12,431.95 | 商业              | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                | 曹娥街道字第 00342089<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           | 5,531.18  | 4,600.67           | 4,809.72  | 商业              | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                | 曹娥街道字第 00335871<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           | 11,712.75 | 9,742.32           | 10,185.00 | 商业              | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                | 曹娥街道字第 00335875<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           | 23,425.50 | 19,484.65          | 20,370.00 | 商业              | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                | 曹娥街道字第 00335876<br>号                | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           | 30,188.66 | 27,858.48          | 3,462.90  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0041533<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           |           |                    | 10,854.92 | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                |                                     | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           |           |                    | 9,094.68  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                |                                     | 出租           |
| 曹娥街道越秀中路<br>273 号商业用房           |           |                    | 1,744.72  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道越<br>秀中路 273<br>号                |                                     | 出租           |
| 曹娥街道聚英路<br>258 号（自强 1）          | 4,534.34  | 4,184.34           | 3,022.89  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道聚<br>英路 258 号<br>（自强 1）          | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0058598<br>号 | 出租           |
| 曹娥街道聚英路<br>258 号（东轻）            | 8,155.60  | 7,516.20           | 6,372.09  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 曹娥街道聚<br>英路 258 号<br>（东轻）            | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0041537<br>号 | 出租           |
| 人民大道西段（古<br>越蓄电池 1）             | 12,890.55 | 11,895.56          | 5,859.34  | 住宅<br>用地/<br>住宅 | 人民大道西<br>段（古越蓄<br>电池 1）              | 浙（2018）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0041532<br>号 | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>101 铺   | 2,692.17  | 2,436.41           | 938.36    | 出让/<br>商品<br>房  | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 101 铺   | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028861 号    | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>301 铺   |           |                    | 126.60    | 出让/<br>商品<br>房  | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 301 铺   | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028866 号    | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>2#101 铺 |           |                    | 8.82      | 出让/<br>商品<br>房  | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 2#101 铺 | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028868 号    | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>2#102 铺 |           |                    | 410.04    | 出让/<br>商品<br>房  | 杭州湾上虞<br>经济开发区                       | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028864 号    | 出租           |

| 资产名称                            | 账面原值       | 截至 2021 年末<br>账面净值 | 建筑面<br>积  | 性质                          | 坐落地点                                 | 产权证书编号                                                                    | 后续收益<br>实现方式 |
|---------------------------------|------------|--------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                 |            |                    |           |                             | 舜湾花园商<br>铺 2#102 铺                   |                                                                           |              |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>2#201 铺 |            |                    | 568.20    | 出让/<br>商品<br>房              | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 2#201 铺 | 浙(2019)绍兴市.上虞区<br>不动产权第 0028862 号                                         | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>2#202 铺 |            |                    | 400.06    | 出让/<br>商品<br>房              | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 2#202 铺 | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028865 号                                          | 出租           |
| 杭州湾上虞经济开<br>发区舜湾花园商铺<br>2#301 铺 |            |                    | 21.09     | 出让/<br>商品<br>房              | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜湾花园商<br>铺 2#301 铺 | 浙(2019)绍兴市上虞区<br>不动产权第 0028867 号                                          | 出租           |
| 厂房                              | 5,672.19   | 5,149.22           | 5,259.49  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450525 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 4,872.29  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450526 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 5,651.53  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450527 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 2,763.60  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450528 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 1,587.60  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450529 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 1,391.60  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450530 号                                                | 出租           |
| 厂房                              |            |                    | 1,967.69  | 工业                          | 绍兴市上虞<br>区盖北镇                        | 绍兴市上虞区盖北镇字<br>第 00450531 号                                                | 出租           |
| 龙盛大厦                            | 16,956.48  | 14,741.54          | 23,295.00 | 商务<br>金融<br>用地/<br>商业<br>服务 | 杭州湾上虞<br>滨海新城                        | 浙（2016）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0002594<br>号                                       | 出租           |
| 东二区职工居住区                        | 16,447.36  | 14,887.53          | 36,959.60 | 住宅                          | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜兴花园               | 浙（2020）绍兴市上虞<br>区不动产权第 0036683<br>号                                       | 出租           |
| 舜东花园                            | 2,870.79   | 2,692.93           | 16,596.06 | 住宅                          | 杭州湾上虞<br>经济开发区<br>舜东花园               | 绍兴市上虞区房权证盖<br>北镇字第 00462830-<br>00462841 号、绍兴市上<br>虞区国用（2016）第<br>00771 号 | 出租           |
| 零星                              | 54,635.24  | 52,587.57          |           |                             |                                      |                                                                           |              |
| 总计                              | 482,101.52 | 437,016.22         |           |                             |                                      |                                                                           |              |

## (5) 固定资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人固定资产净额分别为 160,404.00 万元、147,785.43 万元、39,627.95 万元、38,193.88 万元和 38,030.82 万元，占总资产的比例分别为 2.88%、2.60%、0.62%、0.53%和 0.51%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物构成。截至 2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人固定资产的明细如下：

表：截至 2021 年末及 2022 年 3 月末发行人固定资产明细

单位：万元、%

| 项目      | 2022 年 3 月末 |         | 2021 年末   |        |
|---------|-------------|---------|-----------|--------|
|         | 金额          | 占比      | 金额        | 占比     |
| 房屋及建筑物  | 36,833.83   | 96.85%  | 37,198.13 | 97.39  |
| 机器设备    | 41.64       | 0.11%   | 50.58     | 0.13   |
| 电子设备    | 79.64       | 0.21%   | 76.39     | 0.20   |
| 运输设备    | 315.73      | 0.83%   | 335.79    | 0.88   |
| 办公及其他设备 | 176.98      | 0.47%   | 532.99    | 1.40   |
| 合计      | 38,030.82   | 100.00% | 38,193.88 | 100.00 |

#### （6）无形资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日，发行人无形资产分别为 649,139.85 万元、656,134.63 万元、657,553.24 万元、1,816,854.58 万元和 1,816,755.63 万元，占资产总额的比例分别为 11.66%、11.54%、10.24%、25.02%和 24.28%。截至 2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增加 1,159,301.34 万元，增幅 176.31%，主要系绍兴市上虞区政府国有资产监督管理委员会注入部分土地所致。截至 2021 年末，发行人无形资产的明细如下：

表：截至 2021 年末发行人无形资产明细

单位：万元

| 项目    | 2021 年末             | 占比            |
|-------|---------------------|---------------|
| 土地使用权 | 1,816,854.58        | 100.00        |
| 合计    | <b>1,816,854.58</b> | <b>100.00</b> |

表：截至 2021 年末发行人无形资产中的土地使用权明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

| 序号 | 所有权人                 | 取得方式 | 土地使用权证号                      | 坐落位置         | 入账依据 | 证载用途 | 土地面积       | 账面价值      | 入账科目 | 单价   | 是否抵押 | 是否已缴土地出让金 |
|----|----------------------|------|------------------------------|--------------|------|------|------------|-----------|------|------|------|-----------|
| 1  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013806 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 2  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013990 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 3  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013986 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 4  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013801 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 5  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013793 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 6  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013788 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |
| 7  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨   | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013785 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法  | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否    | 否         |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 8  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013781 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 9  | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013738 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 10 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013731 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 11 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013665 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 12 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013658 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 13 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013652 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 14 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013647 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 15 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013644 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 16 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013642 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 17 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013548 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 18 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013544 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 19 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013540 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 20 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013536 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 21 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013530 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 22 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013505 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 23 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013523 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 24 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013494 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 25 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013487 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 26 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013475 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 27 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013469 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |



|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 28 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013318 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 29 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013308 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 30 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013301 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 31 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013825 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 32 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013808 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 33 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013798 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 34 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013792 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 35 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013787 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 36 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013783 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 37 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013740 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 38 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013743 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 39 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013747 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 40 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013753 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 41 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013989 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 42 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013987 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 43 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013984 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 44 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013963 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 45 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013955 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 46 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013951 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 47 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013948 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 48 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013942 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 49 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013939 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 50 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013927 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 239,059.66 | 12,550.63 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 51 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013925 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 52 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013923 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 53 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013891 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 54 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013915 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 55 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013862 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 56 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013845 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 57 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013842 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 58 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013837 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 59 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013828 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 60 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013827 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 61 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013677 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 62 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013655 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 63 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013654 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 64 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013648 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 65 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013645 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 181,154.60 | 9,510.62  | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 66 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013643 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 169,291.63 | 8,887.81  | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 67 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013535 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 68 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013537 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 69 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013541 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 70 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013547 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 71 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013727 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 72 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013721 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 73 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013711 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 74 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013708 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 75 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013705 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 76 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013702 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 77 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013693 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 78 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013686 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 194,989.95 | 10,236.97 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 79 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013690 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 80 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013681 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 81 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013550 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 82 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013532 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 83 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013526 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 84 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013518 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 85 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013470 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 86 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013467 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 87 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013317 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|    |                      |    |                              |              |     |      |            |           |      |      |   |   |
|----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|------|------------|-----------|------|------|---|---|
| 88 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0013286 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 200,000.00 | 10,500.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 89 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0024128 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 500,229.22 | 26,262.03 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 90 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023320 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 478,000.00 | 25,095.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 91 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023528 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 165,500.00 | 8,688.75  | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 92 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023431 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,224.39 | 34,976.78 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 93 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023178 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,586.47 | 34,995.79 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 94 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023326 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 574,000.00 | 30,135.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 95 | 绍兴市山海旅游发展有限公司        | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023330 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 574,000.00 | 30,135.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 96 | 绍兴市上虞杭州湾农业综合开发有限公司   | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023318 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 382,001.91 | 20,055.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 97 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 出让 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0007592 号 | 杭州湾上虞工业园区    | 成本法 | 工业用地 | 33,287.00  | 1,743.43  | 无形资产 | 0.05 | 是 | 是 |

|     |                      |    |                              |              |     |      |            |           |      |      |   |   |
|-----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|------|------------|-----------|------|------|---|---|
| 98  | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023184 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,288.72 | 34,980.16 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 99  | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023185 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,329.66 | 34,982.31 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 100 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023188 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,423.74 | 34,987.25 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 101 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023189 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 666,383.30 | 34,985.12 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 102 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023322 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 587,000.00 | 30,817.50 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 103 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | -  | 权证尚未办理                       | -            | -   | -    |            | 6,875.90  | 无形资产 |      |   |   |
| 104 | 浙江日欣科技园有限公司          | 出让 | 绍兴市上虞区国用（2014）第 05567 号      | 杭州湾上虞工业园区    | 成本法 | 工业用地 | 86,580.70  | 8,428.99  | 无形资产 | 0.03 | 否 | 是 |
| 105 | 浙江日欣科技园有限公司          | 出让 | 上虞市国用（2014）第 05568 号         | 杭州湾上虞工业园区    | 成本法 | 工业用地 | 63,252.80  |           | 无形资产 |      | 否 | 是 |
| 106 | 浙江日欣科技园有限公司          | 出让 | 上虞市国用（2014）第 05569 号         | 杭州湾上虞工业园区    | 成本法 | 工业用地 | 65,373.70  |           | 无形资产 |      | 否 | 是 |
| 107 | 浙江日欣科技园有限公司          | 出让 | 上虞市国用（2014）第 05570 号         | 杭州湾上虞工业园区    | 成本法 | 工业用地 | 68,989.80  |           | 无形资产 |      | 否 | 是 |
| 108 | 浙江日欣科技园有限公司          | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023328 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地  | 574,000.00 | 30,135.00 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |



|     |                      |    |                              |              |     |     |            |           |      |      |   |   |
|-----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|------------|-----------|------|------|---|---|
| 109 | 绍兴市上虞园通市政工程有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023425 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 667,112.82 | 80,041.26 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 110 | 绍兴市上虞园通市政工程有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023427 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,482.68 |           | 无形资产 |      | 否 | 否 |
| 111 | 绍兴市上虞园通市政工程有限公司      | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023378 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 191,000.00 |           | 无形资产 |      | 否 | 否 |
| 214 | 上虞滨江新城投资开发有限公司       | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023436 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,510.00 | 34,991.90 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 215 | 上虞滨江新城投资开发有限公司       | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023468 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,403.33 | 34,986.06 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 216 | 上虞滨江新城投资开发有限公司       | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023474 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,543.33 | 34,993.44 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 217 | 上虞滨江新城投资开发有限公司       | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023308 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 135,000.68 | 7,087.50  | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 218 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023484 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,203.33 | 34,975.56 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 219 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023496 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,383.33 | 34,985.10 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 220 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023165 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,410.00 | 34,986.59 | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |

|     |                      |    |                              |              |     |     |               |              |      |      |   |   |
|-----|----------------------|----|------------------------------|--------------|-----|-----|---------------|--------------|------|------|---|---|
| 221 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023169 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,283.33    | 34,980.00    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 222 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023173 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,183.33    | 34,974.73    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 223 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023367 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 222,701.11    | 11,691.75    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 224 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023374 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 164,000.82    | 8,610.00     | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 225 | 绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司   | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023370 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 510,002.55    | 26,775.00    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 226 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023421 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 666,343.33    | 34,983.16    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 227 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 划拨 | 浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第 0023519 号 | 杭州湾上虞经济技术开发区 | 评估法 | 农用地 | 311,001.56    | 16,327.50    | 无形资产 | 0.05 | 否 | 否 |
| 合计  |                      |    |                              |              |     |     | 34,599,512.78 | 1,816,854.58 |      |      |   |   |

## （二）负债结构分析

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人负债合计分别为 2,896,847.72 万元、2,547,221.57 万元、3,233,949.04 万元、3,508,860.79 万元和 3,653,248.59 万元，发行人的负债规模有所上升。

从负债构成来看，发行人的负债中大部分为非流动负债。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人流动负债分别为 1,103,402.92 万元、698,103.93 万元、1,063,389.40 万元、1,117,926.05 万元和 1,220,797.39 万元，占总负债的比例分别为 38.09%、27.41%、32.88%、31.86%和 33.42%；发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。发行人非流动负债分别为 1,793,444.80 万元、1,849,117.64 万元、2,170,559.64 万元、2,390,934.74 万元和 2,432,451.20 万元，占总负债的比例分别为 61.91%、72.59%、67.12%、68.14%和 66.58%。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。总体看，公司债务结构符合土地开发、基础设施建设业务周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理。

近四年及一期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表：最近四年及一期末发行人负债情况构成表

单位：万元，%

| 项目   | 2022 年 3 月末 |      | 2021 年末    |      | 2020 年末    |      | 2019 年末    |      | 2018 年末   |      |
|------|-------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|-----------|------|
|      | 金额          | 占比   | 金额         | 占比   | 金额         | 占比   | 金额         | 占比   | 金额        | 占比   |
| 短期借款 | 297,106.13  | 8.13 | 217,369.84 | 6.19 | 285,657.80 | 8.83 | 142,606.98 | 5.60 | 40,000.00 | 1.38 |
| 应付账款 | 5,045.17    | 0.14 | 4,651.89   | 0.13 | 12,122.57  | 0.37 | 27,588.83  | 1.08 | 35,353.75 | 1.22 |
| 预收款项 | 1,193.88    | 0.03 | 1,464.34   | 0.04 | 1,308.12   | 0.04 | 1,521.89   | 0.06 | 5,853.03  | 0.20 |

| 项目          | 2022年3月末     |        | 2021年末       |        | 2020年末       |        | 2019年末       |        | 2018年末       |        |
|-------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 合同负债        | 398.04       | 0.01   | 354.29       | 0.01   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 应付职工薪酬      | 99.77        | 0.00   | 169.25       | 0.00   | 205.50       | 0.01   | 52.12        | 0.00   | 1.83         | 0.00   |
| 应交税费        | 3,332.14     | 0.09   | 3,400.78     | 0.10   | 2,834.41     | 0.09   | 2,306.00     | 0.09   | 1,760.57     | 0.06   |
| 其他应付款       | 402,766.60   | 11.02  | 336,263.46   | 9.58   | 178,700.99   | 5.53   | 152,718.51   | 6.00   | 408,695.76   | 14.11  |
| 一年内到期的非流动负债 | 480,975.05   | 13.17  | 533,985.46   | 15.22  | 582,560.01   | 18.01  | 371,309.61   | 14.58  | 611,737.99   | 21.12  |
| 其他流动负债      | 29,880.60    | 0.82   | 20,266.73    | 0.58   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 流动负债合计      | 1,220,797.39 | 33.42  | 1,117,926.05 | 31.86  | 1,063,389.40 | 32.88  | 698,103.93   | 27.41  | 1,103,402.92 | 38.09  |
| 非流动负债：      |              |        |              | -      |              | -      |              | -      |              | -      |
| 长期借款        | 648,363.97   | 17.75  | 630,483.97   | 17.97  | 954,503.61   | 29.52  | 1,219,656.66 | 47.88  | 1,500,134.00 | 51.79  |
| 应付债券        | 1,737,175.32 | 47.55  | 1,703,066.00 | 48.54  | 992,059.92   | 30.68  | 603,071.41   | 23.68  | 277,210.23   | 9.57   |
| 租赁负债        | 1,883.71     | 0.05   | 1,883.71     | 0.05   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 长期应付款       | 41,627.83    | 1.14   | 52,098.47    | 1.48   | 221,575.16   | 6.85   | 26,389.58    | 1.04   | 16,100.57    | 0.56   |
| 递延收益        | 3,400.37     | 0.09   | 3,402.60     | 0.10   | 2,420.96     | 0.07   | -            | -      | -            | -      |
| 非流动负债合计     | 2,432,451.20 | 66.58  | 2,390,934.74 | 68.14  | 2,170,559.64 | 67.12  | 1,849,117.64 | 72.59  | 1,793,444.80 | 61.91  |
| 负债合计        | 3,653,248.59 | 100.00 | 3,508,860.79 | 100.00 | 3,233,949.04 | 100.00 | 2,547,221.57 | 100.00 | 2,896,847.72 | 100.00 |

### （1）短期借款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日和2022年3月31日，发行人短期借款分别为40,000.00万元、142,606.98万元、285,657.80万元、217,369.84万元和297,106.13万元，占负债总额的比例分别为1.38%、5.60%、8.83%、6.19%和8.13%。

发行人近两年及一期末短期借款明细如下：

表：近两年及一期末发行人短期借款情况

单位：万元

| 种类      | 2022年3月末   | 2021年末     | 2020年末     |
|---------|------------|------------|------------|
| 信用借款    | 1,000.00   | 1,000.00   | 1,000.00   |
| 保证借款    | 286,819.00 | 216,100.00 | 146,350.00 |
| 抵押借款    | 9,000.00   | -          | 96,172.80  |
| 质押借款    | -          | -          | 39,165.00  |
| 抵押、保证借款 | -          | -          | 2,970.00   |
| 应付利息    | 287.13     | 269.84     | -          |
| 合计      | 297,106.13 | 217,369.84 | 285,657.80 |

### （2）其他应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人其他应付款分别为 408,695.76 万元、152,718.51 万元、178,700.99 万元、336,263.46 万元和 402,766.60 万元，在同期负债总额中的占比分别为 14.11%、6.00%、5.53%、9.58%和 11.02%。2021 年末发行人其他应付款增加 157,562.47 万元，增幅 88.17%，主要系增加与绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司的其他应付款所致。2022 年 3 月末，公司其他应付款较 2021 年末增加 66,503.14 万元，变动幅度为 19.78%，主要系发行人应付的往来暂借款增加所致。

表：截至2021年末发行人其他应付款主要明细表

单位：万元

| 往来单位                | 2021 年末    | 占其他应付款期末余额合计数的比例 (%) |
|---------------------|------------|----------------------|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司  | 182,104.36 | 54.16                |
| 绍兴市上虞区政府国有资产监督管理办公室 | 60,302.46  | 17.93                |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司     | 55,665.05  | 16.55                |
| 绍兴上虞振虞实业总公司         | 20,000.00  | 5.95                 |
| 合计                  | 318,071.87 | 94.59                |

截至 2022 年 3 月末其他应付款前五大余额明细

单位：万元

| 单位名称                | 2022 年 3 月末 | 占其他应付款期末余额合计数的比例 (%) |
|---------------------|-------------|----------------------|
| 绍兴市上虞区政府国有资产监督管理办公室 | 170,249.45  | 42.27                |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司  | 124,347.36  | 30.87                |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司     | 55,665.05   | 13.82                |
| 绍兴上虞振虞实业总公司         | 20,000.00   | 4.97                 |
| 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司    | 3,733.55    | 0.93                 |
| 合计                  | 373,995.41  | 92.86                |

### (3) 一年内到期的非流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 611,737.99 万元、371,309.61 万元、582,560.01 万元、533,985.46 万元和 480,975.05 万元，占同期负债的比例分别为 21.12%、14.58%、18.01%、15.22%和 13.17%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款组成。

表：近两年及一期末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

| 项目               | 2022 年 3 月末 | 2021 年末    | 2020 年末    |
|------------------|-------------|------------|------------|
| 1 年内到期的长期借款      | 286,674.64  | 347,319.64 | 524,131.98 |
| 1 年内到期的长期应付款     | 21,175.45   | 20,987.11  | 20,628.04  |
| 1 年内到期的应付债券      | 117,076.54  | 111,027.82 | 37,800.00  |
| 1 年内到期的长期借款应付利息  | 1,109.11    | 1,686.71   | -          |
| 1 年内到期的长期应付款应付利息 | 190.65      | 1,239.13   | -          |
| 1 年内到期的租赁负债      | 1,254.71    | 1,254.71   | -          |
| 应付债券应付利息         | 53,493.95   | 50,470.34  | -          |
| 合计               | 480,975.05  | 533,985.46 | 582,560.01 |

### （3）长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期借款分别为 1,500,134.00 万元、1,219,656.66 万元、954,503.61 万元、630,483.97 万元和 648,363.97 万元，占同期负债总额的比例分别为 51.79%、47.88%、29.52%、17.97%和 17.75%。报告期内发行人长期借款规模有所波动，呈下降趋势，主要系部分长期借款到期偿付所致。

表：近两年及一期末发行人长期借款构成情况

单位：万元

| 项目      | 2022 年 3 月末       | 2021 年末           | 2020 年末           |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 保证借款    | 166,596.62        | 158,336.62        | 436,643.31        |
| 抵押借款    | 15,000.00         | 15,000.00         | 25,820.00         |
| 抵押、保证借款 | 161,267.35        | 151,647.35        | 162,040.30        |
| 质押、保证借款 | 305,500.00        | 305,500.00        | 330,000.00        |
| 合计      | <b>648,363.97</b> | <b>630,483.97</b> | <b>954,503.61</b> |

#### （4）应付债券

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人应付债券分别为 277,210.23 万元、603,071.41 万元 992,059.92 万元、1,703,066.00 万元和 1,737,175.32 万元，占负债总额比例分别为 9.57%、23.68%、30.68%、48.54%和 47.55%。截至 2021 年末，发行人应付债券金额较 2020 年末增长 711,006.08 万元，增幅为 71.67%，主要系新发行“21 上虞 01”、“21 新区债 01”、“21 公司债券”、“21 上虞杭湾 PPN001”、“21 虞开 02”、“21 上虞经开 PPN001”、“21 上虞经开 PPN002”等债券所致。2022 年 3 月末，发行人应付债券余额较 2021 年末增加 34,109.32 万元，增幅为 2.00%，变动不大。

#### （5）长期应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日，发行人长期应付款分别为 16,100.57 万元、26,389.58 万元、221,575.16 万元、52,098.47 万元和 41,627.83 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.56%、1.04%、6.85%、1.48%和 1.14%。发行人的长期应付款包括专项应付款和长期应付款，具体构成如下：

表：最近两年及一期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

| 项目    | 2022年3月末  | 2021年末    | 2020年末     |
|-------|-----------|-----------|------------|
| 长期应付款 | 40,562.90 | 51,198.47 | 87,185.58  |
| 专项应付款 | 1,064.93  | 900.00    | 134,389.58 |
| 合计    | 41,627.83 | 52,098.47 | 221,575.16 |

表：最近两年及一期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

| 项目           | 2022年3月末  | 2021年末    | 2020年末    |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 永赢金融资产租赁有限公司 | 9,000.00  | 12,000.00 | 18,000.00 |
| 政府专项债券       |           | -         | 15,000.00 |
| 华融金融租赁股份有限公司 | 10,400.00 | 13,000.00 | 18,200.00 |
| 中航国际租赁有限公司   | 13,162.90 | 16,198.47 | 21,985.58 |
| 浙江稠州金融租赁有限公司 | 8,000.00  | 10,000.00 | 14,000.00 |
| 合计           | 40,562.90 | 51,198.47 | 87,185.58 |

表：最近两年及一期末发行人专项应付款构成情况

单位：万元

| 项目           | 2022年3月末 | 2021年末 | 2020年末     |
|--------------|----------|--------|------------|
| 邵逸夫医院项目政府专项债 |          | -      | 72,000.00  |
| 拓展区中心河供水工程   | 900.00   | 900.00 | 900.00     |
| 财政拨款         | 164.93   | -      | 61,489.58  |
| 合计           | 1,064.93 | 900.00 | 134,389.58 |

### （三）盈利能力分析

表：发行人最近四年及一期盈利能力指标

单位：万元

| 项目     | 2022年1-3月 | 2021年度     | 2020年度     | 2019年度     | 2018年度     |
|--------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 营业收入   | 36,839.21 | 223,863.97 | 209,424.22 | 209,562.35 | 116,047.88 |
| 净利润    | 365.27    | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |
| 净资产收益率 | 0.01      | 1.19       | 1.33       | 1.54       | 1.31       |
| 总资产收益率 | 0.00      | 0.60       | 0.70       | 0.79       | 0.63       |

最近四年及一期，营业收入、成本以及毛利润按业务类别划分情况如下：

表：发行人最近四年及一期营业收入构成情况

单位：万元，%



| 业务板块   | 2022 年 1-3 月 |        | 2021 年度    |        | 2020 年度    |        | 2019 年度    |        | 2018 年度    |        |
|--------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|        | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 土地开发   | 13,033.01    | 35.38  | 85,769.14  | 38.31  | 70,563.33  | 33.69  | 61,181.77  | 29.20  | 47,928.38  | 41.30  |
| 受托代建项目 | 10,189.68    | 27.66  | 109,421.47 | 48.88  | 117,562.37 | 56.14  | 122,429.22 | 58.42  | 64,581.64  | 55.65  |
| 房产销售   | -            | -      | 543.67     | 0.24   | 14,088.90  | 6.73   | 20,708.67  | 9.88   | -          | -      |
| 资产租赁   | 1,480.01     | 4.02   | 5,389.16   | 2.41   | 5,076.19   | 2.42   | 4,359.41   | 2.08   | 1,770.27   | 1.53   |
| 景区收入   | 86.62        | 0.24   | 632.77     | 0.28   | 272.23     | 0.13   | -          | -      | -          | -      |
| 物业服务   | 252.77       | 0.69   | 661.38     | 0.30   | 488.53     | 0.23   | 408.26     | 0.19   | 43.56      | 0.04   |
| 工程结算收入 | -            | -      | 331.48     | 0.15   | 47.74      | 0.02   | 372.43     | 0.18   | 1,150.23   | 0.99   |
| 农产品销售  | -            | -      | 0.02       | 0.00   | 24.77      | 0.01   | 35.92      | 0.02   | 100.02     | 0.09   |
| 贸易收入   | 11,644.33    | 31.60  | 19,807.00  | 8.85   | -          | -      | -          | -      | -          | -      |
| 其他     | 152.79       | 0.41   | 1,307.88   | 0.58   | 1,300.17   | 0.62   | 66.68      | 0.03   | 473.77     | 0.41   |
| 合计     | 36,839.21    | 100.00 | 223,863.97 | 100.00 | 209,424.22 | 100.00 | 209,562.35 | 100.00 | 116,047.88 | 100.00 |

表：发行人最近四年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

| 业务板块   | 2022 年 1-3 月 |        | 2021 年度    |        | 2020 年度    |        | 2019 年度    |        | 2018 年度   |        |
|--------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|        | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 占比     |
| 土地开发   | 10,860.84    | 30.14  | 70,570.98  | 36.21  | 57,970.76  | 33.12  | 49,796.71  | 29.05  | 35,475.08 | 36.33  |
| 受托代建项目 | 9,541.24     | 26.48  | 85,717.85  | 43.99  | 92,153.15  | 52.65  | 95,968.11  | 55.99  | 54,080.56 | 55.38  |
| 房产销售   | -            | -      | 439.57     | 0.23   | 12,479.71  | 7.13   | 15,672.16  | 9.14   | -         | -      |
| 资产租赁   | 3,313.59     | 9.20   | 15,446.06  | 7.93   | 10,191.57  | 5.82   | 8,997.74   | 5.25   | 6,963.21  | 7.13   |
| 景区收入   | 152.48       | 0.42   | 895.82     | 0.46   | 468.84     | 0.27   | -          | -      | -         | -      |
| 物业服务   | 342.74       | 0.95   | 688.82     | 0.35   | 585.01     | 0.33   | 405.16     | 0.24   | 44.94     | 0.05   |
| 工程结算收入 | -            | -      | 203.32     | 0.10   | 25.45      | 0.01   | 266.29     | 0.16   | 656.27    | 0.67   |
| 农产品销售  | -            | -      | 3.59       | 0.00   | 19.26      | 0.01   | 146.10     | 0.09   | 23.13     | 0.02   |
| 贸易收入   | 11,572.58    | 32.13  | 19,691.12  | 10.10  | -          | -      | -          | -      | -         | -      |
| 其他     | 245.32       | 0.68   | 1,215.38   | 0.62   | 1,129.44   | 0.65   | 155.82     | 0.09   | 412.62    | 0.42   |
| 合计     | 36,028.79    | 100.00 | 194,872.50 | 100.00 | 175,023.19 | 100.00 | 171,408.08 | 100.00 | 97,655.81 | 100.00 |

表：发行人最近四年及一期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

| 业务板块   | 2022 年 1-3 月 |        | 2021 年度   |       | 2020 年度   |       | 2019 年度   |       | 2018 年度   |       |
|--------|--------------|--------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|        | 金额           | 占比     | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    |
| 土地开发   | 2,172.17     | 268.03 | 15,198.16 | 52.42 | 12,592.57 | 36.61 | 11,385.06 | 29.84 | 12,453.30 | 67.71 |
| 受托代建项目 | 648.44       | 80.01  | 23,703.62 | 81.76 | 25,409.22 | 73.86 | 26,461.11 | 69.35 | 10,501.08 | 57.10 |

| 业务板块   | 2022 年 1-3 月 |         | 2021 年度   |        | 2020 年度   |        | 2019 年度   |        | 2018 年度   |        |
|--------|--------------|---------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|        | 金额           | 占比      | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 房产销售   | -            | -       | 104.10    | 0.36   | 1,609.19  | 4.68   | 5,036.51  | 13.20  | -         | -      |
| 资产租赁   | -1,833.58    | -226.25 | -         | -34.69 | -5,115.38 | -14.87 | -4,638.33 | -12.16 | -5,192.94 | -28.23 |
| 景区收入   | -65.86       | -8.13   | -263.05   | -0.91  | -196.61   | -0.57  | -         | -      | -         | -      |
| 物业服务   | -89.97       | -11.10  | -27.44    | -0.09  | -96.48    | -0.28  | 3.10      | 0.01   | -1.38     | -0.01  |
| 工程结算收入 | -            | -       | 128.16    | 0.44   | 22.29     | 0.06   | 106.14    | 0.28   | 493.96    | 2.69   |
| 农产品销售  | -            | -       | -3.57     | -0.01  | 5.51      | 0.02   | -110.18   | -0.29  | 76.89     | 0.42   |
| 贸易收入   | 71.75        | 8.85    | 115.88    | 0.40   | -         | -      | -         | -      | -         | -      |
| 其他     | -92.53       | -11.42  | 92.50     | 0.32   | 170.72    | 0.50   | -89.14    | -0.23  | 61.15     | 0.33   |
| 合计     | 810.42       | 100.00  | 28,991.46 | 100.00 | 34,401.03 | 100.00 | 38,154.27 | 100.00 | 18,392.07 | 100.00 |

表：发行人最近四年及一期营业毛利润率构成情况

| 业务类型   | 2022年1-3月 | 2021年度     | 2020年度   | 2019年度   | 2018年度   |
|--------|-----------|------------|----------|----------|----------|
|        | 毛利率       | 毛利率        | 毛利率      | 毛利率      | 毛利率      |
| 土地开发   | 16.67%    | 17.72%     | 17.85%   | 18.61%   | 25.98%   |
| 受托代建项目 | 6.36%     | 21.66%     | 21.61%   | 21.61%   | 16.26%   |
| 房产销售   | -         | 19.15%     | 11.42%   | 24.32%   | -        |
| 资产租赁   | -123.89%  | -186.61%   | -100.77% | -106.40% | -293.34% |
| 景区收入   | -76.03%   | -41.57%    | -72.22%  | -        | -        |
| 物业服务   | -35.59%   | -4.15%     | -19.75%  | 0.76%    | -3.17%   |
| 工程结算收入 | -         | 38.66%     | 46.69%   | 28.50%   | 42.94%   |
| 农产品销售  | -         | -17868.92% | 22.24%   | -306.74% | 76.87%   |
| 贸易收入   | 0.62%     | 0.59%      | -        | -        | -        |
| 其他     | -60.56%   | 7.07%      | 13.13%   | -133.68% | 12.91%   |
| 合计     | 2.20%     | 12.95%     | 16.43%   | 18.21%   | 15.85%   |

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 116,047.88 万元、209,562.35 万元、209,424.22 万元、223,863.97 万元和 36,839.21 万元，公司主营业务突出，营业收入主要来源于土地开发业务收入和委托代建业务收入，整体盈利能力较为稳定。2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人土地开发业务收入分别为 47,928.38 万元、

61,181.77 万元、70,563.33 万元、85,769.14 万元和 13,033.01 万元，呈逐年上涨的趋势；发行人受托代建业务收入分别为 64,581.64 万元、122,429.22 万元、117,562.37 万元、109,421.47 万元和 10,189.68 万元，发行人受托代建业务收入波动，主要系工程项目完工移交结算收入不平衡所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人综合毛利率分别为 15.85%、18.21%、16.43%、12.95%和 2.20%，总体波动不大。

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人净利润分别为 34,882.52 万元、44,618.14 万元、42,221.07 万元、41,315.97 万元和 365.27 万元，整体较为平稳。

最近四年及一期，发行人净资产收益率分别为 1.31%、1.54%、1.33%、1.19%和 0.01%，总资产收益率分别为 0.63%、0.79%、0.70%、0.60%和 0.00%。发行人作为绍兴市上虞杭州湾经开区土地开发及基础设施项目建设的主要实施主体，得到了当地政府的大力支持。伴随上虞杭州湾经开区基础设施建设规模的不断扩大，发行人的实力将不断增强，在行业中地位也将进一步巩固。各板块业务的开拓发展，预计公司未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

#### （四）现金流量分析

表：发行人最近四年及一期现金流量分析

单位：万元

| 项目                        | 2022 年 1-3 月      | 2021 年度            | 2020 年度            | 2019 年度            | 2018 年度            |
|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                    |                    |                    |
| 经营活动现金流入小计                | 237,284.86        | 667,172.81         | 413,815.79         | 572,193.63         | 316,968.99         |
| 经营活动现金流出小计                | 247,023.32        | 556,284.47         | 743,351.73         | 797,960.05         | 651,714.80         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-9,738.46</b>  | <b>110,888.33</b>  | <b>-329,535.94</b> | <b>-225,766.43</b> | <b>-334,745.81</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                    |                    |                    |
| 投资活动现金流入小计                | 540.00            | 25,543.89          | 11,026.90          | 55,831.17          | 6,378.91           |
| 投资活动现金流出小计                | 22,109.30         | 402,180.31         | 72,982.53          | 25,964.78          | 1,887.92           |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-21,569.30</b> | <b>-376,636.42</b> | <b>-61,955.63</b>  | <b>29,866.39</b>   | <b>4,490.99</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                    |                    |                    |
| 筹资活动现金流入小计                | 299,658.73        | 1,677,350.64       | 1,423,371.05       | 921,108.82         | 695,933.15         |
| 筹资活动现金流出小计                | 177,246.84        | 1,312,379.80       | 885,900.24         | 685,172.09         | 425,375.40         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>122,411.89</b> | <b>364,970.83</b>  | <b>537,470.81</b>  | <b>235,936.74</b>  | <b>270,557.75</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                   | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>91,104.13</b>  | <b>99,222.75</b>   | <b>145,979.24</b>  | <b>40,036.69</b>   | <b>-59,697.06</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 461,056.06        | 361,833.31         | 215,854.07         | 175,817.38         | 235,514.44         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>552,160.19</b> | <b>461,056.06</b>  | <b>361,833.31</b>  | <b>215,854.07</b>  | <b>175,817.38</b>  |

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 175,817.38 万元、215,854.07 万元、361,833.31 万元、461,056.06 万元和 552,160.19 万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

### 1、经营活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流净额为-334,745.81 万元、-225,766.43 万元、-329,535.94 万元、110,888.33 万元和-9,738.46 万元。其中经营活动现金流入为 316,968.99 万元、572,193.63 万元、413,815.79 万元、667,172.81 万元和 237,284.86 万元。2021 年度经营活动现金流入较高主要系公司委托代建业务回款较多所致。2018 年度发行人经营活动

现金流量净额为负数，主要系 2018 年度公司委托代建业务尚未回款导致经营活动现金流入较少，同时开展委托代建业务和土地开发业务导致的经营活动现金流出较多所致；2019 年度发行人经营活动现金流量净额为负数，主要系发行人支付给上虞经济开发区管理委员会 5.87 亿、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 11.52 亿元、浙江上虞经济开发区发展总公司 2.21 亿、绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 31.29 亿导致支付的其他与经营活动有关的现金金额较大所致；2020 年度发行人经营活动现金流量净额为负数，主要系 2020 年度公司委托代建业务尚未回款导致经营活动现金流入较少，同时开展委托代建业务和土地开发业务导致的经营活动现金流出较多，且支付给杭州湾上虞经济技术开发区管委会 9.13 亿、绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 16.46 亿，浙江省上虞经济开发区管理委员会 3.35 亿，绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 2.08 亿导致支付的其他与经营活动有关的现金较多所致。

## 2、投资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人投资活动现金流净额为 4,490.99 万元、29,866.39 万元、-61,955.63 万元、-376,636.42 万元和 -21,569.30 万元。其中投资活动现金流入为 6,378.91 万元、55,831.17 万元、11,026.90 万元、25,543.89 万元和 540.00 万元，投资活动现金流出为 1,887.92 万元、25,964.78 万元、72,982.53 万元、402,180.31 万元和 22,109.30 万元。2019 年投资活动现金流入较大主要系收回绍兴上虞产业并购引导基金合伙企

业、绍兴市上虞虞富资产经营有限公司投资款所致；2019 年投资活动现金流出小计较大主要系浙江蓝能燃气设备有限公司等股权投资支出及产业协同创新中心建设工程等工程支出所致。2020 年投资活动现金流出小计较大主要系支付绍兴上虞易丰一期股权投资合伙企业等投资款所致。2021 年度投资活动现金流出小计较大主要系支付绍兴市上虞区交通集团有限公司等拆借款所致。

### 3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流净额为 270,557.75 万元、235,936.74 万元、537,470.81 万元、364,970.83 万元和 122,411.89 万元。其中筹资活动现金流入为 695,933.15 万元、921,108.82 万元、1,423,371.05 万元、1,677,350.64 万元和 299,658.73 万元，筹资活动现金流出为 425,375.40 万元、685,172.09 万元、885,900.24 万元、1,312,379.80 万元和 177,246.84 万元。随着业务规模扩张，发行人融资需求旺盛，2018 年以来发行人筹资活动产生的现金流量净额呈上升趋势，主要由于发行人加大了筹资力度，通过银行借款、发行债券以及获得政府拨款的等形式取得大量资金，筹资活动现金流入始终保持较高位置。近四年及一期发行人取得借款收到的现金分别为 674,706.15 万元、901,432.82 万元、1,223,850.76 万元、1,217,774.74 万元和 222,933.20 万元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 110,862.91 万元、134,870.36 万元、163,885.03 万元、148,423.00 万元和 30,195.27 万元，偿还债务支付的现金分别为 245,758.91 万元、

523,271.73 万元、628,696.71 万元、1,014,219.65 万元和 146,830.96 万元。

#### （五）偿债能力分析

表：发行人最近四年及一期末偿债能力指标

| 项目            | 2022 年 3 月末<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年末/2021<br>年度 | 2020 年末/2020<br>年度 | 2019 年末/2019<br>年度 | 2018 年末/2018<br>年度 |
|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 流动比率          | 4.04                         | 4.23               | 4.71               | 6.29               | 3.82               |
| 速动比率          | 0.94                         | 0.91               | 1.38               | 1.38               | 0.78               |
| 资产负债率（%）      | 48.82                        | 48.31              | 50.35              | 44.81              | 52.02              |
| EBITDA（万元）    | -                            | 94,367.86          | 101,402.03         | 87,758.02          | 65,514.32          |
| EBITDA 利息保障倍数 | -                            | 0.53               | 0.60               | 0.64               | 0.57               |

从短期偿债指标来看，最近四年及一期末，发行人流动比率分别为 3.82、6.29、4.71、4.23 和 4.04，发行人速动比率分别为 0.78、1.38、1.38、0.91 和 0.94，发行人最近四年及一期末流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人流动资产构成中存货占比较大，因此发行人速动比率水平相对较低。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，流动资产能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，最近四年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.02%、44.81%、50.35%、48.31%和 48.82%，发行人的资产负债率基本保持平稳，并保持适中的水平。最近四年，发行人 EBITDA 分别为 65,514.32 万元、87,758.02 万元、101,402.03 万元和 94,367.86 万元。EBITDA 利息保障倍数分别为 0.57、0.64、0.60 和 0.53，发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，主要系项目资本化利息金额较大所致。

综合来看，发行人负债处于合理水平，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

#### （六）营运能力分析

表：发行人最近四年及一期营运能力指标

| 项目      | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------|--------------|---------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率 | 4.86         | 5.99    | 3.80    | 2.55    | 0.96    |
| 存货周转率   | 0.01         | 0.05    | 0.05    | 0.05    | 0.03    |
| 总资产周转率  | 0.00         | 0.03    | 0.03    | 0.04    | 0.02    |

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 0.96、2.55、3.80、5.99 和 4.86，报告期内发行人应收账款周转情况良好。2019 年度至 2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人应收账款周转率较大主要系当年末应收账款余额较小所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.03、0.05、0.05、0.05 和 0.01。发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人从事土地开发、基础设施等业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人总资产周转率分别为 0.02、0.04、0.03、0.03 和 0.00。发行人总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率处于较低水平。未来随着发行人开发土



地的顺利出让以及在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，发行人的营运能力将得到加强。

### （七）所有者权益合计分析

表：最近四年末发行人所有者权益构成表

单位：万元，%

| 项目            | 2022 年 3 月 31 日 |        | 2021 年 12 月 31 日 |        | 2020 年 12 月 31 日 |        | 2019 年 12 月 31 日 |        | 2018 年 12 月 31 日 |        |
|---------------|-----------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
|               | 金额              | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     |
| 实收资本          | 25,000.00       | 0.65   | 25,000.00        | 0.67   | 5,000.00         | 0.16   | 5,000.00         | 0.16   | 5,000.00         | 0.19   |
| 资本公积          | 3,521,779.17    | 91.94  | 3,445,279.17     | 91.78  | 2,935,926.05     | 92.07  | 2,926,154.19     | 93.28  | 2,506,074.48     | 93.79  |
| 盈余公积          | 9,856.05        | 0.26   | 9,856.05         | 0.26   | 9,856.05         | 0.31   | 9,834.23         | 0.31   | 8,062.90         | 0.30   |
| 未分配利润         | 273,898.03      | 7.15   | 273,532.76       | 7.29   | 238,055.98       | 7.47   | 195,856.74       | 6.24   | 153,009.92       | 5.73   |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,830,533.25    | 100.00 | 3,753,667.99     | 100.00 | 3,188,838.09     | 100.00 | 3,136,845.15     | 100.00 | 2,672,147.30     | 100.00 |
| 少数股东权益        | -               | -      | -                | -      | -                | -      | -                | -      | -                | -      |
| 所有者权益合计       | 3,830,533.25    | 100.00 | 3,753,667.99     | 100.00 | 3,188,838.09     | 100.00 | 3,136,845.15     | 100.00 | 2,672,147.30     | 100.00 |

最近四年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 2,672,147.30 万元、3,136,845.15 万元、3,188,838.09 万元、3,753,667.99 万元和 3,830,533.25 万元；其中发行人资本公积分别为 2,506,074.48 万元、2,926,154.19 万元、2,935,926.05 万元、3,445,279.17 万元及 3,521,779.17 万元，占所有者权益总额比重分别为 93.79%、93.28%、92.07%、91.78%及 91.94%，占比较大，其构成具体如下：

表：发行人近四年及一期末资本公积构成表

单位：万元

| 项目     | 2022 年 3 月末  | 2021 年末      | 2020 年末      | 2019 年末      | 2018 年末      |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 资本溢价   | 2,938,245.40 | 2,938,245.40 | 2,935,926.05 | 2,926,154.19 | 2,506,074.48 |
| 其他资本公积 | 583,533.78   | 507,033.78   | -            | -            | -            |
| 合计     | 3,521,779.17 | 3,445,279.17 | 2,935,926.05 | 2,926,154.19 | 2,506,074.48 |

表：发行人截至 2022 年 3 月末资本公积明细

单位：万元

| 项目                         | 资本公积         |
|----------------------------|--------------|
| 货币出资                       | -            |
| 资产注入-土地                    | 1,582,346.27 |
| 资产注入-股权                    | 423,116.50   |
| 资产注入-房产、固定资产               | 323,899.66   |
| 权益法核算下被投资单位其他权益变动对应增加的资本公积 | 60,344.87    |
| 政府债券置换                     | 454,440.00   |
| 财政拨款                       | 677,631.87   |
| 合计                         | 3,521,779.17 |

最近四年及一期末，发行人资本公积变动情况如下：

（1）2022 年 1-3 月资本公积变动情况：

子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司本期收到 765,000,000.00 元拨款作为资本公积。

（2）2021 年资本公积变动情况：

1) 根据绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会虞国资委【2021】33 号文件，将绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持有的绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 100.00%的股权无偿划入本公司，将绍兴市是上虞区国有资产监督管委委员会持有的绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司 82.00%的股权，绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持有的绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司 18.00%股权划入本公司，作为同一控制下企业合并，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为长期股权投资的初始投资成本，调整增加资本公积 32,230,691,600.70 元。

2) 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，故本公司在 2018 年末合并财务报表累计确认资本公积 25,052,617,689.65 元，在 2019 年末合并财务报表累计确认资本公积 29,253,414,808.52 元；在 2020 年末合并财务报表累计确认资本公积 29,374,326,862.23 元。2021 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中的 29,374,326,862.23 元转出，同时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未分配利润 2,757,804,205.39 元，转入盈余公积 98,560,533.08 元。

3) 长期股权投资下对联营企业绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司权益法核算增加，增加资本公积 3,074,280.00 元。

4) 根据政府文件子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司无偿划入一批无形资产，增加资本公积 6,401,090,621.00 元，子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司及其下属子公司无偿划入一批无形资产，增加资本公积 620,092,920.77 元。

5) 因城市规划需要，政府将原注入子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司的土地资产予以收回，减少资本公积 598,624,707.53 元。将原注入子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司的土地资产予以收回，减少资本公积 6,401,090,621.00 元。

6) 子公司绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司本期收到 915,866,100.92 元拨款作为资本公积，子公司绍兴市上虞杭州

湾工业园区投资发展有限公司本期收到 75,000,000.00 元拨款作为资本公积，子公司绍兴市上虞杭州湾农业综合开发有限公司本期收到 158,500,000.00 元拨款作为资本公积，子公司绍兴市上虞园通市政工程有限公司本期收到 20,220,000.00 元拨款作为资本公积；子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司及下属子公司收到 814,506,818.07 元拨款作为资本公积。

7) 根据政府文件根据政府文件子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司本期邵逸夫医院项目政府专项债增加资本公积 1,710,000,000.00 元；收到高级化工人才实训中心及研究院项目专项债增加资本公积 380,000,000.00 元；收到滨海新城产业集聚区新东线公路工程专项债增加资本公积 10,000,000.00 元；子公司绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司本期政府专项债券增加资本公积 150,000,000.00 元，子公司浙江日欣科技园有限公司本期收到绍兴市上虞区财政局-医药产业园建设工程（二期）债券增加资本公积 200,000,000.00 元，子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司及下属子公司专项应付款转入资本公积 634,895,800.00 元。

### （3）2020 年资本公积变动情况：

1) 子公司绍兴市上虞海发农艺园林有限公司收到杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会（浙江省上虞经济开发区管理委员会）拨款增加资本公积 47,510,000.00 元。子公司绍兴市上虞园通市政工程

有限公司收到杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会（浙江省上虞经济开发区管理委员会）拨款增加资本公积 36,692,928.20 元

2) 长期股权投资下对联营企业绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司权益法核算增加资本公积 7,689,000.00 元。

3) 子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司收到财政拨款 850,000,000.00 元，增加资本公积-其他资本公积 850,000,000.00 元；

4) 因城市规划需要，将原注入子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司的 1 宗土地资产予以收回，涉及的土地资产面积为 8,702.33 平方米，减少资本公积 132,719,235.00 元；将原注入子公司上虞滨江新城投资开发建设有限公司的 2 宗土地资产予以收回，涉及的土地资产面积为 93,001.00 平方米，减少资本公积 711,454,092.73 元。

(4) 2019 年资本公积变动情况：

1) 根据绍兴市上虞区财政局虞财办[2019]38 号《关于地方政府债券置换存量政府债务会计事项处理的通知》的文件，将本公司子公司绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司及其子公司地方政府债券 2,806,100,000.00 元转为资本公积。

2) 根据绍兴市上虞区财政局《关于地方政府债券置换存量政府债务会计事项处理的通知》（虞财办[2019]38 号）的有关要求，将

本公司子公司及其子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司地方政府债券 1,738,300,000.00 元转为资本公积。

3) 因城市规划需要，将原注入本公司子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司的 1 宗土地资产予以收回，涉及的土地资产面积为 30,000.00 平方米，减少资本公积 229,498,852.50 元；将原注入绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司子公司上虞滨江新城投资开发建设有限公司的 1 宗土地资产予以收回，涉及的土地资产面积为 16,578.00 平方米，减少资本公积 126,821,065.89 元。

(5) 2018 年资本公积变动情况：

1) 根据杭州湾上虞经济开发区管理委员会《关于农用地流转的函》，杭州湾上虞经济开发区管理委员会向子公司绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司无偿拨入土地导致资本公积增加 2,625,868,792.74 元。

2) 绍兴市上虞经济开发区标准厂房经营有限公司 10%股权无偿划入子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司，增加资本公积-资本溢价 1,937,109.52 元。

3) 绍兴上虞曹娥街道建设开发有限公司股权无偿划入子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司，增加资本公积 100,000,000.00 元。

4) 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司股权无偿划入子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司，增加资本公积 57,967,360.19 元。

5) 根据绍兴市上虞区人民政府办公室《关于将绍兴市上虞区建设发展有限公司部分房屋、土地资产收归国资办并无偿调拨至区属相关国有企业的通知》，将绍兴市上虞区建设发展有限公司部分房屋、土地资产收归国资办，并无偿调拨至子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司，调整增加资本公积 3,377,974,269.00 元。

6) 根据绍兴市上虞区人民政府办公室《关于将区内部分行政事业单位和国有企业房屋、土地资产无偿调拨至绍兴市上虞区建设发展有限公司的通知》，将子公司绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司部分房屋、土地资产无偿调拨至绍兴市上虞区建设发展有限公司，调整减少资本公积 866,742,864.60 元。

7) 因城市规划需要，将原注入子公司上虞滨江新城投资开发有限公司的 1 宗土地资产予以收回，涉及的土地资产面积 33,157.00 平方米，金额 253,649,781.75 元，减少资本公积。最近四年末，公司未分配利润 153,009.92 万元、195,856.74 万元、238,055.98 万元和 268,629.06 万元，呈逐年递增，主要系发行人近年来业务发展稳定，净利润稳定增长所致。

## 七、有息负债情况分析

### （一）有息负债明细

近两年末，发行人有息负债规模分别为 2,901,966.92 万元和 3,101,430.75 万元，具体如下：

表：近两年及一期末发行人有息债务的分类情况

单位：万元，%

| 项目         | 2021 年 12 月 31 日 |        | 2020 年 12 月 30 日 |        |
|------------|------------------|--------|------------------|--------|
|            | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     |
| 短期借款       | 217,100.00       | 7.00   | 285,657.80       | 9.84   |
| 一年到期的非流动负债 | 479,334.57       | 15.46  | 582,560.01       | 20.07  |
| 长期借款       | 630,483.97       | 20.33  | 954,503.61       | 32.89  |
| 应付债券       | 1,703,066.00     | 54.91  | 992,059.92       | 34.19  |
| 长期应付款      | 51,198.47        | 1.65   | 87,185.58        | 3.00   |
| 其他流动负债     | 20,247.74        | 0.65   | -                | -      |
| 合计         | 3,101,430.75     | 100.00 | 2,901,966.92     | 100.00 |

表：近两年末发行人有息负债增信结构

单位：万元，%

| 项目      | 2021 年末      |        | 2020 年末      |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 信用借款    | 1,159,491.35 | 37.39  | 603,481.58   | 20.80  |
| 保证借款    | 1,354,145.78 | 43.66  | 1,505,995.00 | 51.90  |
| 抵押借款    | 46,067.74    | 1.49   | 122,172.80   | 4.21   |
| 质押借款    | -            | 0.00   | 39,165.00    | 1.35   |
| 抵押、保证借款 | 211,725.87   | 6.83   | 387,970.00   | 13.37  |
| 质押、保证借款 | 330,000.00   | 10.64  | 243,182.54   | 8.38   |
| 合计      | 3,101,430.74 | 100.00 | 2,901,966.93 | 100.00 |

表：截至 2021 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况

单位：万元

| 项目   | 1 年以内      | 1-2 年      | 2-3 年      | 3-4 年     | 4-5 年     | 5 年以上      | 合计         |
|------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 短期借款 | 217,100.00 |            |            |           |           |            | 217,100.00 |
| 长期借款 | 347,319.64 | 198,356.62 | 107,507.35 | 90,720.00 | 49,440.00 | 184,460.00 | 977,803.61 |



|        |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 应付债券   | 111,027.82        | 129,275.29        | 661,836.17        | 349,091.43        | 358,964.81        | 203,898.30        | <b>1,814,093.82</b> |
| 长期应付款  | 20,987.11         | 23,299.23         | 23,299.23         | 4,600.00          |                   |                   | <b>72,185.57</b>    |
| 其他流动负债 | 20,247.74         |                   |                   |                   |                   |                   | <b>20,247.74</b>    |
| 合计     | <b>716,682.31</b> | <b>350,931.15</b> | <b>792,642.75</b> | <b>444,411.43</b> | <b>408,404.81</b> | <b>388,358.30</b> | <b>3,101,430.75</b> |

截至 2021 年末，发行人银行借款明细如下：

表：截至 2021 年末发行人银行借款明细

单位：万元

| 报表项目   | 借款类型 | 借款单位                   | 借款银行                 | 利率                    | 借款开始日      | 借款结束日      | 2021/12/31 |
|--------|------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司        | 上海浦东发展银行股份有限公司绍兴上虞支行 | 4.35%                 | 2021/9/22  | 2022/9/22  | 5,000.00   |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司        | 上海浦东发展银行股份有限公司绍兴上虞支行 | 4.35%                 | 2021/9/22  | 2022/9/22  | 5,000.00   |
| 短期借款   | 信用借款 | 浙江日欣科技园有限公司            | 南京银行杭州分行             | 4.3500%               | 2021/9/23  | 2022/9/19  | 1,000.00   |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司   | 恒丰银行绍兴支行             | 一年期 LPR+1.15%<br>(5%) | 2021/11/18 | 2022/11/18 | 10,000.00  |
| 其他流动负债 | 抵押借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司   | 浙江橙马融资租赁有限公司         | 基准利率+0.65%            | 2021/6/23  | 2022/6/22  | 1,923.00   |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司     | 中国银行上虞支行             | 1 年期限档次<br>+28.25 基点  | 2021/10/27 | 2022/4/20  | 10,000.00  |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司     | 浙商银行上虞支行             | 5.20%                 | 2021/11/16 | 2022/11/14 | 10,000.00  |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 平安银行上虞支行             | 4.700%                | 2021/7/29  | 2022/7/21  | 2,000.00   |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 平安银行上虞支行             | 4.700%                | 2021/9/3   | 2022/7/21  | 15,000.00  |
| 短期借款   | 保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海             | 华夏银行上虞支行             | 4.800%                | 2021/8/31  | 2022/8/30  | 4,800.00   |

|      |      |                      |          |        |            |            |           |
|------|------|----------------------|----------|--------|------------|------------|-----------|
|      |      | 新城投资开发建设有限公司         |          |        |            |            |           |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市山海旅游发展有限公司        | 兴业银行绍兴分行 | 4.900% | 2021/7/28  | 2022/7/27  | 9,900.00  |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市山海旅游发展有限公司        | 兴业银行绍兴分行 | 4.900% | 2021/9/28  | 2022/9/27  | 9,900.00  |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 4.950% | 2021/11/15 | 2022/11/7  | 15,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 温州银行绍兴分行 | 5.001% | 2021/11/22 | 2022/11/18 | 10,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 浙商银行上虞支行 | 5.200% | 2021/3/31  | 2022/3/29  | 10,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 浙商银行上虞支行 | 4.900% | 2021/11/25 | 2022/11/24 | 10,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 浙商银行上虞支行 | 4.900% | 2021/11/25 | 2022/11/24 | 10,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 光大银行绍兴分行 | 4.500% | 2021/6/28  | 2022/6/4   | 20,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 南京银行杭州分行 | 5.000% | 2021/10/21 | 2022/10/19 | 6,500.00  |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 兴业银行绍兴分行 | 4.360% | 2021/5/26  | 2022/3/25  | 10,000.00 |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司     | 兴业银行绍兴分行 | 4.360% | 2021/4/16  | 2022/3/25  | 5,000.00  |
| 短期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司   | 兴业银行绍兴分行 | 4.300% | 2021/8/2   | 2022/7/22  | 20,000.00 |

|        |        |                        |                  |        |            |            |           |
|--------|--------|------------------------|------------------|--------|------------|------------|-----------|
| 短期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司     | 宁波银行绍兴分行         | 5.000% | 2021/9/25  | 2022/9/15  | 5,000.00  |
| 短期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞区高新技术产业发展有限公司     | 华夏银行上虞支行         | 4.900% | 2021/2/26  | 2022/2/25  | 4,000.00  |
| 短期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司    | 兴业银行绍兴分行         | 4.90%  | 2021/9/28  | 2022/9/27  | 9,000.00  |
| 其他流动负债 | 抵押借款   | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司        | 国诚融资租赁（浙江）有限公司   | 4.15%  | 2021/1/18  | 2022/1/14  | 5,818.74  |
| 其他流动负债 | 抵押借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城农业发展有限公司   | 浙江橙马融资租赁有限公司     | 3.95%  | 2021/9/17  | 2022/9/16  | 12,506.00 |
| 长期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国民生银行绍兴上虞支行     | 5.42%  | 2017/3/13  | 2022/12/13 | 18,000.00 |
| 长期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国工商银行上虞支行       | 4.90%  | 2017/1/1   | 2024/6/20  | 20,000.00 |
| 长期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国工商银行上虞支行       | 4.90%  | 2017/1/19  | 2022/12/20 | 9,000.00  |
| 长期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国工商银行上虞杭州湾支行    | 4.90%  | 2016/8/10  | 2024/8/5   | 1,000.00  |
| 长期借款   | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国工商银行上虞杭州湾支行    | 4.90%  | 2016/12/23 | 2024/8/5   | 10,000.00 |
| 长期借款   | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 中国工商银行股份有限公司上虞支行 | 4.75%  | 2020/12/1  | 2025/10/9  | 9,200.00  |

|      |        |                      |                      |       |            |            |           |
|------|--------|----------------------|----------------------|-------|------------|------------|-----------|
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 绍兴银行上虞支行             | 6.00% | 2020/3/26  | 2022/3/18  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 绍兴银行上虞支行             | 5.50% | 2021/11/30 | 2023/11/29 | 4,800.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 交通银行股份有限公司上虞支行       | 4.95% | 2020/12/30 | 2027/12/29 | 4,575.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 交通银行股份有限公司上虞支行       | 4.95% | 2021/1/4   | 2027/12/31 | 9,425.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 江苏银行杭州分行             | 5.42% | 2017/2/27  | 2022/2/26  | 8,000.00  |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 徽银金融租赁有限公司           | 6.40% | 2019/1/25  | 2024/1/25  | 8,732.31  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 国都证券股份有限公司（宁波银行绍兴分行） | 5.95% | 2017/6/1   | 2022/6/1   | 35,000.00 |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 广州越秀融资租赁有限公司         | 6.40% | 2019/6/27  | 2024/6/27  | 16,107.98 |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 安徽国元信托有限公司（宁波银行绍兴分行） | 5.40% | 2017/2/16  | 2022/2/14  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 安徽国元信托有限公司（宁波银行绍兴分行） | 5.40% | 2017/2/23  | 2022/2/22  | 10,000.00 |

|      |        |                      |                         |                                  |            |            |           |
|------|--------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|------------|-----------|
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 厦门国际银行上海分行              | 一年期 LPR+1.15%                    | 2021/12/24 | 2024/11/24 | 1,000.00  |
| 长期借款 | 抵押借款   | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 工商银行上虞支行                | 提款日 5 年期以上 LPR+0.25%，浮动利率，按年度调整  | 2020/4/30  | 2035/4/20  | 15,820.00 |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 农业发展银行绍兴上虞支行            | 4.75%                            | 2021/6/25  | 2034/9/28  | 6,000.00  |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 农业发展银行绍兴上虞支行            | 提款日 5 年期以上 LPR+0.25%，按半年调整（4.9%） | 2021/3/31  | 2033/8/26  | 7,000.00  |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 农业发展银行绍兴上虞支行            | 提款日 5 年期以上 LPR+0.25%，按半年调整       | 2020/8/28  | 2033/8/26  | 21,000.00 |
| 长期借款 | 抵押保证借款 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 农业发展银行绍兴上虞支行            | 提款日 5 年期以上 LPR+0.10%，按半年调整（4.9%） | 2021/9/14  | 2033/8/26  | 6,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞园通市政工程有限公司      | 华夏银行绍兴上虞支行              | 5.89%                            | 2020/3/31  | 2022/3/31  | 5,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾农业综合开发有限公司   | 浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行 | 4.90%                            | 2021/3/1   | 2024/2/27  | 8,350.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞绍兴海发农艺园林有限公司    | 上海银行绍兴分行                | 4.75%                            | 2021/1/6   | 2023/12/31 | 24,700.00 |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞绍兴海发农艺园林有限公司    | 宁波银行绍兴分行                | 5.94%                            | 2020/3/25  | 2022/3/25  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司   | 澳门国际银行杭州分行              | 5.00%                            | 2020/12/18 | 2022/12/18 | 9,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司   | 杭州银行绍兴分行                | 5.64%                            | 2017/6/1   | 2022/4/20  | 4,800.00  |
| 长期借款 | 保证借款   | 绍兴市上虞经济开发区           | 杭州银行绍兴分行                | 5.64%                            | 2017/6/1   | 2023/4/20  | 4,800.00  |

|      |      |                      |          |       |          |           |          |
|------|------|----------------------|----------|-------|----------|-----------|----------|
|      |      | 投资开发集团有限公司           |          |       |          |           |          |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 5.64% | 2017/6/1 | 2024/4/20 | 4,800.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 5.64% | 2017/6/1 | 2025/4/20 | 4,800.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 5.64% | 2017/6/1 | 2026/4/20 | 4,800.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 5.64% | 2017/6/1 | 2027/4/20 | 4,800.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2022/4/20 | 4,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2023/4/20 | 4,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2024/4/20 | 4,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2025/4/20 | 4,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2026/4/20 | 4,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2027/4/20 | 1,520.00 |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2022/1/20 | 640.00   |
| 长期借款 | 保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 杭州银行绍兴分行 | 6.52% | 2017/9/1 | 2023/1/20 | 640.00   |

|      |         |                    |              |       |            |            |           |
|------|---------|--------------------|--------------|-------|------------|------------|-----------|
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2017/9/1   | 2024/1/20  | 640.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2017/9/1   | 2025/1/20  | 640.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2017/9/1   | 2026/1/20  | 640.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2017/9/1   | 2027/1/20  | 640.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2018/1/17  | 2022/4/20  | 5,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 杭州银行绍兴分行     | 6.52% | 2018/1/17  | 2023/4/20  | 5,000.00  |
| 长期借款 | 抵押借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 民生银行上虞支行     | 5.50% | 2020/1/6   | 2022/1/5   | 10,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2022/9/20  | 2,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2023/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2024/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2025/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2026/9/20  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区         | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2027/11/19 | 10,000.00 |

|      |         |                      |              |       |            |            |           |
|------|---------|----------------------|--------------|-------|------------|------------|-----------|
|      |         | 投资开发集团有限公司           |              |       |            |            |           |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2022/9/20  | 2,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2023/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2024/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2025/9/20  | 7,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2026/9/20  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 中国建设银行上虞舜江支行 | 6.50% | 2017/11/21 | 2027/11/19 | 10,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 宁波银行绍兴分行     | 6.00% | 2017/6/8   | 2022/6/8   | 30,000.00 |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 宁波银行绍兴分行     | 6.55% | 2017/9/25  | 2022/9/16  | 9,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 上海银行绍兴分行     | 5.00% | 2020/6/30  | 2022/6/30  | 1,833.34  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 上海银行绍兴分行     | 5.00% | 2020/6/30  | 2022/12/30 | 1,833.34  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 上海银行绍兴分行     | 5.00% | 2020/6/30  | 2023/6/23  | 2,499.97  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 上海银行绍兴分行     | 5.00% | 2020/11/9  | 2022/5/9   | 1,666.67  |



|      |         |                            |                 |       |            |            |           |
|------|---------|----------------------------|-----------------|-------|------------|------------|-----------|
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/11/9  | 2022/11/9  | 1,833.34  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/11/9  | 2023/5/9   | 1,833.34  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/11/9  | 2023/6/23  | 2,499.97  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/12/16 | 2022/6/16  | 6,666.67  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/12/16 | 2022/12/16 | 7,333.33  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/12/16 | 2023/6/16  | 7,333.33  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司         | 上海银行绍兴分行        | 5.00% | 2020/12/16 | 2023/6/23  | 10,000.01 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司<br>拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21  | 2022/4/20  | 10,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司<br>拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21  | 2022/10/20 | 9,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司<br>拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21  | 2023/4/20  | 9,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发有限公司<br>拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21  | 2023/10/20 | 9,500.00  |

|      |         |                          |                 |       |           |            |          |
|------|---------|--------------------------|-----------------|-------|-----------|------------|----------|
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2024/4/19  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2024/10/18 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2025/4/18  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2025/10/20 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2026/4/20  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2026/10/20 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2027/4/20  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2027/10/20 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2028/4/20  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2028/10/20 | 9,500.00 |

|      |         |                          |                 |       |           |            |          |
|------|---------|--------------------------|-----------------|-------|-----------|------------|----------|
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2029/4/20  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2029/10/19 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2030/4/19  | 500.00   |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2017/4/21 | 2030/4/19  | 9,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/1/31 | 2030/10/18 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/1/31 | 2031/4/18  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/1/31 | 2031/10/20 | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/1/31 | 2032/4/20  | 9,500.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/1/31 | 2032/10/20 | 3,000.00 |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/2/28 | 2032/10/20 | 6,500.00 |

|      |         |                          |                 |       |           |            |           |
|------|---------|--------------------------|-----------------|-------|-----------|------------|-----------|
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/2/28 | 2033/4/20  | 5,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/3/31 | 2033/4/20  | 4,000.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/3/31 | 2033/10/20 | 9,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/3/31 | 2034/4/20  | 6,500.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/4/1  | 2034/4/20  | 3,000.00  |
| 长期借款 | 质押、保证借款 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国农业发展银行绍兴市上虞支行 | 4.90% | 2018/4/1  | 2034/10/20 | 2,000.00  |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国银行上虞支行        | 4.84% | 2020/9/28 | 2022/6/21  | 200.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司拆迁项目 | 中国银行上虞支行        | 4.84% | 2020/9/28 | 2022/12/21 | 8,900.00  |
| 长期借款 | 抵押、保证借款 | 上虞经济开发区投资公司光明拆迁          | 百年保险-宁波银行上虞支行   | 7.00% | 2019/6/14 | 2023/6/13  | 28,000.00 |
| 长期借款 | 抵押、保证借款 | 上虞经济开发区投资公司光明拆迁          | 百年保险-宁波银行上虞支行   | 7.00% | 2019/6/18 | 2023/6/17  | 27,000.00 |
| 长期借款 | 抵押、保证借款 | 上虞经济开发区投资公司光明拆迁          | 百年保险-宁波银行上虞支行   | 7.00% | 2019/6/27 | 2023/6/26  | 15,000.00 |

|      |         |                     |                  |       |            |            |              |
|------|---------|---------------------|------------------|-------|------------|------------|--------------|
| 长期借款 | 抵押、保证借款 | 上虞经济开发区投资公司光明拆迁     | 百年保险-宁波银行上虞支行    | 7.00% | 2019/7/16  | 2023/7/15  | 20,000.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 上虞滨江新城投资开发有限公司      | 宁波银行绍兴分行         | 6.55% | 2017/9/14  | 2022/9/9   | 10,000.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 上虞滨江新城投资开发有限公司      | 宁波银行绍兴分行         | 6.55% | 2017/10/12 | 2022/10/12 | 46,000.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 上虞滨江新城投资开发有限公司      | 上海银行绍兴分行         | 5.70% | 2019/11/29 | 2022/5/29  | 7,000.00     |
| 长期借款 | 保证借款    | 上虞滨江新城投资开发有限公司      | 上海银行绍兴分行         | 5.70% | 2019/11/29 | 2022/11/28 | 11,000.00    |
| 长期借款 | 保证借款    | 上虞滨江新城投资开发有限公司      | 华夏银行股份有限公司绍兴上虞支行 | 4.90% | 2020/12/31 | 2022/9/14  | 8,000.00     |
| 长期借款 | 抵押、保证借款 | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司    | 民生银行上虞分行         | 5.50% | 2020/1/20  | 2022/1/19  | 3,500.00     |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司    | 华夏银行上虞支行         | 5.80% | 2020/2/10  | 2022/2/10  | 5,000.00     |
| 长期借款 | 保证借款    | 绍兴市上虞杭州湾经开区控股发展有限公司 | 宁波银行绍兴分行         | 5.70% | 2020/5/27  | 2023/5/26  | 2,000.00     |
| 合计   |         |                     |                  |       |            |            | 1,215,151.35 |

截至 2021 年末，发行人长期应付款明细如下：

表：截至 2021 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

| 序号 | 借款单位 | 借款类型 | 借款银行 | 利率 | 借款开始日 | 借款结束日 | 金额（含一年内到期部分） |
|----|------|------|------|----|-------|-------|--------------|
|----|------|------|------|----|-------|-------|--------------|

|   |                      |      |                  |       |           |           |           |
|---|----------------------|------|------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司 | 保证   | 华融金融租赁股份有限公司     | 0.50% | 2020/1/20 | 2025/1/15 | 18,200.00 |
| 2 | 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司   | 抵押保证 | 永赢金融资产租赁有限公司     | 5.97% | 2019/9/12 | 2024/9/12 | 18,000.00 |
| 3 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 抵押保证 | 中航国际租赁有限公司（兴业银行） | 6.42% | 2020/3/20 | 2024/3/20 | 21,985.58 |
| 4 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发有限公司 | 抵押保证 | 浙江稠州金融租赁有限公司     | 5.72% | 2019/2/19 | 2025/2/20 | 14,000.00 |
|   | 合计                   |      |                  |       |           |           | 72,185.58 |

## （二）发行人存续债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人及合并范围内子公司已发行债券规模合计 213.20 亿元，未偿还余额合计 173.06 亿元。具体明细如下：

单位：年、亿元、%

| 发行人                | 证券名称           | 发行日期       | 余额    | 票面利率 | 证券类别 | 发行期限 | 发行规模  | 增信措施 | 是否公开发行 |
|--------------------|----------------|------------|-------|------|------|------|-------|------|--------|
| 绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司 | 22 虞开 01       | 2022-01-13 | 4.00  | 3.70 | 私募债  | 5    | 4.00  | -    | 否      |
|                    | 21 虞开 02       | 2021-12-02 | 6.00  | 3.70 | 私募债  | 5    | 6.00  | -    | 否      |
|                    | 21 虞开 01       | 2021-09-28 | 10.00 | 3.98 | 私募债  | 5    | 10.00 | -    | 否      |
|                    | 21 上虞杭湾 PPN001 | 2021-03-16 | 7.30  | 4.7  | 定向工具 | 3    | 7.30  | -    | 否      |

|                                                    |                       |                |       |      |           |   |       |                                              |   |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-------|------|-----------|---|-------|----------------------------------------------|---|
|                                                    | 20 虞开<br>02           | 2020-08-<br>31 | 8.70  | 4.48 | 私募债       | 5 | 8.70  | -                                            | 否 |
|                                                    | 20 虞建<br>开            | 2020-08-<br>03 | 21.30 | 4.5  | 私募债       | 5 | 21.30 | -                                            | 否 |
| 绍兴市<br>上虞经<br>济开发<br>区投资<br>开发集<br>团有限<br>公司       | 21 上虞<br>经开<br>PPN002 | 2021-06-<br>23 | 3.80  | 4.5  | 定向工<br>具  | 3 | 3.80  | -                                            | 否 |
|                                                    | 21 上虞<br>经开<br>PPN001 | 2021-03-<br>17 | 4.70  | 4.8  | 定向工<br>具  | 3 | 4.70  | -                                            | 否 |
|                                                    | 21 上虞<br>01           | 2021-01-<br>28 | 20.00 | 4.65 | 私募债       | 5 | 20.00 | 绍兴市<br>上虞区<br>国有资<br>本投资<br>运营有<br>限公司<br>担保 | 否 |
|                                                    | 20 虞发<br>01           | 2020-08-<br>27 | 4.50  | 4.25 | 私募债       | 7 | 4.50  | 绍兴市<br>上虞区<br>交通集<br>团有限<br>公司担<br>保         | 否 |
|                                                    | 20 上虞<br>01           | 2020-03-<br>19 | 5.00  | 4    | 私募债       | 5 | 5.00  | 绍兴市<br>上虞区<br>国有资<br>本投资<br>运营有<br>限公司<br>担保 | 否 |
|                                                    | 19 虞经<br>开            | 2019-12-<br>09 | 15.00 | 4.8  | 私募债       | 5 | 15.00 | 绍兴市<br>上虞区<br>国有资<br>本投资<br>运营有<br>限公司<br>担保 | 否 |
|                                                    | 16 虞经<br>开债           | 2016-04-<br>11 | 7.56  | 4.76 | 一般企<br>业债 | 7 | 18.90 | -                                            | 是 |
| 绍兴市<br>上虞杭<br>州湾滨<br>海新城<br>投资开<br>发建设<br>有限公<br>司 | 21 上虞<br>债            | 2021-04-<br>27 | 10.00 | 4.87 | 私募债       | 3 | 10.00 | 绍兴市<br>上虞杭<br>州湾建<br>设开发<br>集团有<br>限公司<br>担保 | 否 |
|                                                    | 19 上虞<br>01           | 2019-04-<br>16 | 20.00 | 5.98 | 私募债       | 5 | 20.00 | 绍兴市<br>上虞区<br>国有资<br>本投资<br>运营有              | 否 |

|                        |             |            |        |      |       |   |        | 限公司担保              |   |
|------------------------|-------------|------------|--------|------|-------|---|--------|--------------------|---|
|                        | 18 上虞 01    | 2018-05-28 | 9.20   | 7.5  | 私募债   | 5 | 10.00  | -                  | 否 |
|                        | 16 上虞 债     | 2016-07-26 | -      | 4.63 | 私募债   | 3 | 10.00  | -                  | 否 |
| 绍兴市上虞杭州湾新区城市建设投资发展有限公司 | 13 虞新区 债    | 2013-10-11 | -      | 6.95 | 一般企业债 | 7 | 18.00  | -                  | 是 |
|                        | 21 虞新区 债 01 | 2021-04-29 | 16.00  | 5.5  | 一般企业债 | 7 | 16.00  | 绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司担保 | 是 |
| 合计                     | -           |            | 173.06 | -    | -     | - | 213.20 |                    |   |

截至 2022 年 3 月末，发行人及下属企业无其他已发行未到期的直接债务融资余额。

### （三）截至 2021 年末发行人债务偿还压力测试表

表：债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

| 年份              | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 有息负债当年偿还规模      | 71.67 | 35.09 | 79.26 | 44.44 | 40.84 | 10.37 | 17.81 | 1.90  |
| 其中：银行借款偿还规模     | 53.40 | 19.84 | 9.30  | 9.07  | 4.94  | 5.90  | 1.90  | 1.90  |
| 信托贷款、融资租赁借款偿还规模 | 7.16  | 2.33  | 3.78  | 0.46  | -     | -     | -     | -     |
| 已发行债券偿还规模       | 11.10 | 12.93 | 66.18 | 34.91 | 35.90 | 4.48  | 15.91 | -     |
| 其他债务偿还规模        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 本期债券偿付规模        |       |       |       |       |       |       |       | 10.00 |
| 合计              | 71.67 | 35.09 | 79.26 | 44.44 | 40.84 | 10.37 | 17.81 | 11.90 |

## 八、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

发行人为绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会持股 80%、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司持股 20%的国有控股公司。



## （二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为绍兴市上虞区国有资产监督管理委员会。

## （三）发行人的子公司

发行人最近一年主要子公司情况详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”之“（一）主要控股子公司情况”有关内容。

## （四）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

发行人最近一年有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）主要联营企业情况”有关内容。

## （五）发行人的其他关联方

截至 2022 年 3 月末，发行人其他关联方情况如下：

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本公司关系 |
|--------------------|-------------|
| 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司  | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞城市建设集团有限公司    | 同受最终控制方控制   |
| 上虞教育后勤服务有限公司       | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞水资源投资开发有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞舜业农业发展有限公司    | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司 | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区交通资产经营有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 浙江金衢交通工程有限公司       | 同受最终控制方控制   |
| 浙江舜安实业有限公司         | 同受最终控制方控制   |

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本公司关系 |
|--------------------|-------------|
| 绍兴市上虞水上旅游发展有限公司    | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞教育体育集团有限公司    | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司 | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市曹娥江大闸投资开发有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴上虞大通滨海商城有限公司     | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司   | 同受最终控制方控制   |
| 绍兴市上虞水利建设集团有限公司    | 同受最终控制方控制   |

#### （六）关联交易情况

##### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：报告期内发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

| 关联方              | 关联交易内容 | 2022 年 1-3 月发生额 | 2021 年度发生额 | 2020 年度发生额 | 2019 年度发生额 | 2018 年度发生额 |
|------------------|--------|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 受托代建   | 10,189.68       | 109,421.47 | 117,562.37 | 122,429.22 | -          |

##### 2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

报告期内，发行人不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

##### 3、关联租赁情况

报告期内，发行人与关联方之间不存在关联租赁的情况。

##### 4、关联方担保

截至 2022 年 3 月末，发行人关联方担保情况如下：

###### （1）发行人作为担保方

表：截至 2022 年 3 月末发行人作为担保方的关联方担保情况

单位：万元

| 被担保方             | 借款银行     | 担保余额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------|----------|-----------|------------|------------|------------|
| 上虞教育后勤服务有限公司     | 宁波银行绍兴分行 | 20,000.00 | 2021/11/18 | 2022/11/18 | 否          |
| 绍兴市上虞水资源投资开发有限公司 | 宁波银行绍兴分行 | 5,000.00  | 2021/3/2   | 2022/3/2   | 否          |

| 被担保方               | 借款银行         | 担保余额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已履行完毕 |
|--------------------|--------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 建设银行上虞支行     | 5,000.00  | 2021/4/23  | 2022/4/22  | 否         |
| 绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司   | 民生银行绍兴分行     | 5,000.00  | 2021/3/24  | 2023/3/23  | 否         |
| 绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司  | 宁波银行绍兴分行     | 30,000.00 | 2016/12/14 | 2022/12/14 | 否         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 民生银行上虞支行     | 10,000.00 | 2021/9/23  | 2022/7/22  | 否         |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 恒丰银行绍兴分行     | 25,800.00 | 2020/6/11  | 2023/6/11  | 否         |
| 绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司   | 上海银行         | 14,500.00 | 2020/9/28  | 2023/7/8   | 否         |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 平安银行绍兴分行     | 25,000.00 | 2021/11/11 | 2022/6/18  | 否         |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 绍兴银行上虞支行     | 15,000.00 | 2021/4/21  | 2022/4/21  | 否         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 绍兴银行上虞支行     | 5,000.00  | 2021/4/21  | 2022/4/21  | 否         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 杭州银行绍兴分行     | 8,000.00  | 2021/4/20  | 2022/4/7   | 否         |
| 绍兴市上虞舜业农业发展有限公司    | 民生银行绍兴分行     | 4,000.00  | 2021/6/22  | 2023/6/21  | 否         |
| 绍兴市上虞水资源投资开发有限公司   | 南京银行杭州分行     | 6,000.00  | 2021/7/28  | 2022/7/28  | 否         |
| 绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司 | 交通银行绍兴上虞支行   | 3,000.00  | 2016/3/24  | 2022/3/9   | 否         |
| 绍兴市上虞城市建设集团有限公司    | 浙商银行         | 18,000.00 | 2020/5/27  | 2023/5/26  | 否         |
| 浙江舜安实业有限公司         | 华夏银行绍兴上虞支行   | 5,000.00  | 2021/6/22  | 2022/6/22  | 否         |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴银行上虞支行     | 20,000.00 | 2021/6/24  | 2023/6/30  | 否         |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 南京银行杭州分行     | 27,000.00 | 2021/1/5   | 2022/12/20 | 否         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 中国农业银行绍兴上虞支行 | 80,000.00 | 2019/10/24 | 2025/10/23 | 否         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 浙江上虞农村商业银行   | 4,990.00  | 2021/8/10  | 2022/8/9   | 否         |
| 绍兴市上虞区交通资产经营有限公司   | 华夏银行绍兴上虞支行   | 4,900.00  | 2020/11/26 | 2021/11/26 | 否         |
| 绍兴市上虞水上旅游发展有限公司    | 宁波银行绍兴分行     | 5,000.00  | 2020/1/9   | 2021/12/31 | 否         |
| 浙江金衢交通工程有限公司       | 华夏银行上虞支行     | 5,000.00  | 2021/5/6   | 2022/3/29  | 否         |
| 绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司   | 宁波银行绍兴分行     | 8,000.00  | 2018/1/30  | 2024/1/30  | 否         |
| 绍兴市上虞教育体育集团有限公司    | 宁波银行绍兴分行     | 5,000.00  | 2020/10/26 | 2022/10/26 | 否         |

| 被担保方               | 借款银行       | 担保余额       | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司 | 宁波银行绍兴分行   | 16,000.00  | 2020/3/26 | 2025/3/26 | 否          |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 恒丰银行绍兴分行   | 5,000.00   | 2021/1/7  | 2024/1/7  | 否          |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 广发银行绍兴分行   | 20,000.00  | 2021/4/28 | 2024/4/28 | 否          |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 恒丰银行绍兴分行   | 20,000.00  | 2021/3/12 | 2024/3/12 | 否          |
| 绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司   | 中国工商银行上虞支行 | 85,000.00  | 2021/7/20 | 2027/7/20 | 否          |
| 合计                 |            | 510,190.00 |           |           |            |

## （2）发行人作为被担保方

表：截至 2022 年 3 月末发行人作为被担保方的关联方担保情况

单位：万元

| 担保方                | 被担保方                   | 担保余额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 绍兴市上虞海发农艺园林有限公司        | 6,500.00   | 2022/2/21  | 2023/2/20  | 否          |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 绍兴市上虞区虞发市政工程有限公司       | 5,000.00   | 2022/2/10  | 2022/8/10  | 否          |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司   | 15,000.00  | 2021/11/15 | 2022/11/7  | 否          |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司   | 10,000.00  | 2021/11/22 | 2022/11/18 | 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集团有限公司     | 15,000.00  | 2019/9/12  | 2024/9/12  | 否          |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞杭州湾滨海新城投资开发建设有限公司 | 200,000.00 | 2019/4/18  | 2024/4/18  | 否          |
| 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建设有限公司 | 5,000.00   | 2019/6/19  | 2024/6/19  | 否          |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司   | 20,000.00  | 2021/6/28  | 2022/6/4   | 否          |
| 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建设有限公司 | 45,000.00  | 2021/2/28  | 2026/2/8   | 否          |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司   | 50,000.00  | 2020/3/17  | 2025/3/17  | 否          |

|                    |                      |              |            |            |   |
|--------------------|----------------------|--------------|------------|------------|---|
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 150,000.00   | 2019/12/9  | 2024/12/9  | 否 |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 200,000.00   | 2021/1/28  | 2026/1/28  | 否 |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 45,333.31    | 2020/12/16 | 2023/6/23  | 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 | 9,100.00     | 2020/9/28  | 2022/12/21 | 否 |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 上虞滨江新城投资开发建设有限公司     | 18,000.00    | 2019/11/29 | 2022/11/28 | 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 | 45,000.00    | 2017/11/21 | 2027/11/19 | 否 |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 45,000.00    | 2017/11/21 | 2027/11/19 | 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 | 240,000.00   | 2017/4/21  | 2034/10/20 | 否 |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司 | 90,000.00    | 2019/6/14  | 2023/7/15  | 否 |
| 合计                 |                      | 1,213,933.31 |            |            |   |

## 5、关联方资金拆借

报告期内，发行人不存在关联方资金拆借的情况。

## 6、关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，发行人不存在资产转让、债务重组情况。

## 7、关联方应收款项

截至 2022 年 3 月末，发行人存在的关联方应收款项为：

截至 2022 年 3 月末发行人关联方应收款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方            | 2022 年 3 月 31 日 |       |
|-------|----------------|-----------------|-------|
|       |                | 账面余额            | 坏账准备  |
| 其他应收款 | 绍兴上虞大通滨海商城有限公司 | 7,650.00        | 38.25 |

截至 2021 年末，发行人存在的关联方应收款项为：

表：截至 2021 年末发行人关联方应收款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方              | 2021 年 12 月 31 日 |        |
|-------|------------------|------------------|--------|
|       |                  | 账面余额             | 坏账准备   |
| 应收账款  | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 52,287.32        | 261.44 |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司 | 800.00           | 4.00   |
| 其他应收款 | 绍兴上虞大通滨海商城有限公司   | 6,300.00         | -      |

截至 2020 年末，发行人存在的关联方应收款项为：

表：截至 2020 年末发行人关联方应收款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方                | 2020 年 12 月 31 日 |      |
|-------|--------------------|------------------|------|
|       |                    | 账面余额             | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司 | 2,000.00         |      |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞章振城镇建设开发有限公司  | 2,000.00         |      |
| 应收账款  | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 66,682.74        |      |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 320,205.20       |      |
| 其他应收款 | 绍兴上虞大通滨海商城有限公司     | 3,600.00         |      |

截至 2019 年末，发行人存在的关联方应收款项为：

表：截至 2019 年末发行人关联方应收款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方                | 2019 年 12 月 31 日 |      |
|-------|--------------------|------------------|------|
|       |                    | 账面余额             | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司 | 2,000.00         |      |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞章振城镇建设开发有限公司  | 2,000.00         |      |
| 应收账款  | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 43,058.09        |      |
| 其他应收款 | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司   | 200,559.20       |      |

截至 2018 年末，发行人不存在的关联方应收款项。

## 8、关联方应付款项

报告期末，发行人存在的关联应付款项为：

表：报告期末发行人关联方应付款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方                    | 2022 年 3 月 31 日账面余额 | 2021 年 12 月 31 日账面余额 | 2020 年 12 月 31 日账面余额 | 2019 年 12 月 31 日账面余额 | 2018 年 12 月 31 日账面余额 |
|-------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 其他应付款 | 绍兴市上虞曹娥江一江两岸旅游开发有限公司   |                     | -                    | -                    | 2,000.00             | -                    |
| 其他应付款 | 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司        | 55,665.05           | 31,757.97            | 46,103.34            | -                    | -                    |
| 其他应付款 | 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司     | 124,347.36          | 182,104.36           | 91,750.00            | 112,603.99           | 227,639.46           |
| 其他应付款 | 绍兴上虞产业并购引导基金合伙企业（有限合伙） | -                   | -                    | -                    | 258.39               | -                    |
| 其他应付款 | 绍兴市曹娥江大闸蟹投资开发有限公司      | 1,047.08            | 1,047.08             | 1,047.08             | 1,047.08             | 1,047.08             |
| 其他应付款 | 绍兴市上虞区水业建设工程有限公司       |                     |                      | 350.00               | -                    | -                    |
| 其他应付款 | 绍兴市上虞水利建设集团有限公司        | 400.00              | 400.00               |                      |                      |                      |
| 其他应付款 | 绍兴市上虞区海涂投资开发有限公司       |                     | -                    | -                    | -                    | 112,400.80           |

## 九、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额 530,190.00 万元，发行人对外担保情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人对外提供担保的情况

单位：万元

| 被担保方             | 借款银行     | 担保余额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 担保类型 | 是否设置反担保企业 |
|------------------|----------|-----------|------------|------------|------------|------|-----------|
| 上虞教育后勤服务有限公司     | 宁波银行绍兴分行 | 20,000.00 | 2021/11/18 | 2022/11/18 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞水资源投资开发有限公司 | 宁波银行绍兴分行 | 5,000.00  | 2021/3/2   | 2022/3/2   | 否          | 保证   | -         |

| 被担保方               | 借款银行         | 担保余额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 担保类型 | 是否设置反担保企业 |
|--------------------|--------------|-----------|------------|------------|------------|------|-----------|
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 建设银行上虞支行     | 5,000.00  | 2021/4/23  | 2022/4/22  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司   | 民生银行绍兴分行     | 5,000.00  | 2021/3/24  | 2023/3/23  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司  | 宁波银行绍兴分行     | 30,000.00 | 2016/12/14 | 2022/12/14 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 民生银行上虞支行     | 10,000.00 | 2021/9/23  | 2022/7/22  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 恒丰银行绍兴分行     | 25,800.00 | 2020/6/11  | 2023/6/11  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司   | 上海银行         | 14,500.00 | 2020/9/28  | 2023/7/8   | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通集团有限公司     | 平安银行绍兴分行     | 25,000.00 | 2021/11/11 | 2022/6/18  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 绍兴银行上虞支行     | 15,000.00 | 2021/4/21  | 2022/4/21  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 绍兴银行上虞支行     | 5,000.00  | 2021/4/21  | 2022/4/21  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 杭州银行绍兴分行     | 8,000.00  | 2021/4/20  | 2022/4/7   | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞舜业农业发展有限公司    | 民生银行绍兴分行     | 4,000.00  | 2021/6/22  | 2023/6/21  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞水资源投资开发有限公司   | 南京银行杭州分行     | 6,000.00  | 2021/7/28  | 2022/7/28  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司 | 交通银行绍兴上虞支行   | 3,000.00  | 2016/3/24  | 2022/3/9   | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞城市建设集团有限公司    | 浙商银行         | 18,000.00 | 2020/5/27  | 2023/5/26  | 否          | 保证   | -         |
| 浙江舜安实业有限公司         | 华夏银行绍兴上虞支行   | 5,000.00  | 2021/6/22  | 2022/6/22  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 绍兴银行上虞支行     | 20,000.00 | 2021/6/24  | 2023/6/30  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司 | 南京银行杭州分行     | 27,000.00 | 2021/1/5   | 2022/12/20 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 中国农业银行绍兴上虞支行 | 80,000.00 | 2019/10/24 | 2025/10/23 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通投资有限公司     | 浙江上虞农村商业银行   | 4,990.00  | 2021/8/10  | 2022/8/9   | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区交通资产经营有限公司   | 华夏银行绍兴上虞支行   | 4,900.00  | 2020/11/26 | 2021/11/26 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞水上旅游发展有限公司    | 宁波银行绍兴分行     | 5,000.00  | 2020/1/9   | 2021/12/31 | 否          | 保证   | -         |



| 被担保方               | 借款银行           | 担保余额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 担保类型 | 是否设置反担保企业 |
|--------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------|-----------|
| 浙江金衢交通工程有限公司       | 华夏银行上虞支行       | 5,000.00   | 2021/5/6   | 2022/3/29  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司   | 宁波银行绍兴分行       | 8,000.00   | 2018/1/30  | 2024/1/30  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞教育体育集团有限公司    | 宁波银行绍兴分行       | 5,000.00   | 2020/10/26 | 2022/10/26 | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司 | 宁波银行绍兴分行       | 16,000.00  | 2020/3/26  | 2025/3/26  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 恒丰银行绍兴分行       | 5,000.00   | 2021/1/7   | 2024/1/7   | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司   | 广发银行绍兴分行       | 20,000.00  | 2021/4/28  | 2024/4/28  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞文化旅游集团有限公司    | 恒丰银行绍兴分行       | 20,000.00  | 2021/3/12  | 2024/3/12  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司   | 中国工商银行上虞支行     | 85,000.00  | 2021/7/20  | 2027/7/20  | 否          | 保证   | -         |
| 绍兴市上虞科技投资有限公司      | 绍兴银行股份有限公司上虞支行 | 20,000.00  | 2019/11/1  | 2022/10/30 | 否          | 保证   | -         |
| 合计                 |                | 530,190.00 |            |            |            |      |           |

截至 2022 年 3 月末，被担保企业均为国有企业，具体情况如下：

### 1、上虞教育后勤服务有限公司

上虞教育后勤服务有限公司成立于 2011 年 2 月 24 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为魏海涛，经营范围：电教设备、课桌椅、办公设备、文体用品、体育设备设施销售；课桌椅制造、维修。

截至 2020 年末，上虞教育后勤服务有限公司资产总计 175,619.56 万元，所有者权益总计 107,428.23 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 7,134.50 万元，净利润 156.61 万元。

截至 2021 年末，上虞教育后勤服务有限公司资产总计 218,919.81 万元，所有者权益总计 116,516.96 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 6,193.77 万元，净利润-1,311.27 万元。

## 2、绍兴市上虞水资源投资开发有限公司

绍兴市上虞水资源投资开发有限公司成立于 2014 年 9 月 5 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为徐君新，经营范围：水资源开发、治理、利用；河道疏浚、开挖、管理；水利基础设施建设、水利水电开发；园林景观工程施工；绿化养护；苗木（凭有效《林木种子经营许可证》经营）销售；建材（除危险化学品和易制毒品外）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 年末，绍兴市上虞水资源投资开发有限公司资产总计 132,110.72 万元，所有者权益总计 55,694.72 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 20,385.77 万元，净利润 4,341.99 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞水资源投资开发有限公司资产总计 261,053.90 万元，所有者权益总计 193,614.07 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 23,754.86 万元，净利润 5,013.18 万元。

## 3、绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司

绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司成立于 2007 年 1 月 18 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为郭小华，经营范围：旅游项目开发；基础设施建设；项目投资及经营管理；企业形象策划；食用农产品、旅游工艺品销售；会展、会务服务；广告（除网络广告外）设计、制作、发布；水果、花卉种植、销售；小型客船运输（凭有效的《水路运输许可证》经营）；经营性演出及经纪服务（凭有效

的《经营性演出许可证》经营）；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司资产总计 1,202,070.24 万元，所有者权益总计 944,990.06 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 39,081.57 万元，净利润 14,948.91 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区虞舜旅游实业有限公司资产总计 897,019.88 万元，所有者权益总计 624,405.41 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 9,879.15 万元，净利润 8,062.89 万元。

#### **4、绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司**

绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司成立于 2013 年 6 月 7 日，注册资本 2,000 万元，法定代表人为宣建中，经营范围：旅游项目开发；基础设施建设；项目投资及经营管理；企业形象策划；食用农产品、旅游工艺品销售；会展、会务服务；广告（除网络广告外）设计、制作、发布；水果、花卉种植、销售。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司资产总计 43,489.18 万元，所有者权益总计-3,469.87 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 36.23 万元，净利润-10,288.55 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区虞城景区开发有限公司资产总计 94,540.12 万元，所有者权益总计 8,487.74 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 1.28 万元，净利润-12,442.30 万元。

#### **5、绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司**

绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司成立于 2021 年 4 月 2 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为徐科杰，经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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）。一般项目：土地整治服务；园林绿化工程施工；工程和技术研究和试验发展（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）。

截至 2021 年末，绍兴市上虞皂李湖建设开发有限公司资产总计 712,915.26 万元，所有者权益总计 178,687.49 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-12.51 万元。

## 6、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 万元，法定代表人为陈海荣，经营范围：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 年末，绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司资产总计 293,533.31 万元，所有者权益总计 141,896.85 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 6,876.76 万元，净利润 103.51 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞高铁新城建设投资有限公司资产总计 295,644.43 万元，所有者权益总计 141,167.39 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 7,691.26 万元，净利润 281.73 万元。

## 7、绍兴市上虞区交通投资有限公司

绍兴市上虞区交通投资有限公司成立于 1993 年 12 月 6 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为张华尧，经营范围：交通基础设施建设及原辅材料销售，公路桥梁工程施工；交通信息咨询服务。政府指定地块土地整理、开发；房地产开发。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区交通投资有限公司资产总计 2,284,832.05 万元，所有者权益总计 2,062,271.55 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 75,237.97 万元，净利润 39,070.82 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区交通投资有限公司资产总计 2,176,700.27 万元，所有者权益总计 1,928,160.27 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 69,088.44 万元，净利润 23,996.18 万元。

## 8、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 100,000 万元，法定代表人为张华尧，经营范围：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 2020 年末，绍兴市上虞区交通集团有限公司资产总计 3,506,204.73 万元，所有者权益总计 2,226,094.09 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 101,402.04 万元，净利润 19,463.25 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区交通集团有限公司资产总计 4,239,211.53 万元，所有者权益总计 2,685,915.70 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 156,256.59 万元，净利润 15,986.87 万元。

#### **9、绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司**

绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司成立于 2001 年 12 月 24 日，注册资本 3,000 万元，法定代表人为李煜，经营范围：公路桥梁工程、航务工程、市政工程、交通安全设施工程、公路绿化工程施工；公路桥梁养护；公路施工机械出租；沥青、钢材、水泥、金属材料及制品、建筑材料、润滑油销售。（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 年末，绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司资产总计 168,024.36 万元，所有者权益总计 98,500.16 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 96,514.76 万元，净利润 6,322.52 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区宏达公路建设有限公司资产总计 168,024.36 万元，所有者权益总计 98,500.16 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 96,028.16 万元，净利润 5,020.09 万元。

#### **10、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 55,000 万元，法定代表人为郭小华，经营范围：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 2020 年末，绍兴市上虞文化旅游集团有限公司资产总计 1,893,753.67 万元，所有者权益总计 1,475,145.27 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 73,575.37 万元，净利润 17,559.32 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞文化旅游集团有限公司资产总计 2,907,809.87 万元，所有者权益总计 1,635,905.64 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 90,431.81 万元，净利润 17,442.32 万元。

## 11、绍兴市上虞舜业农业发展有限公司

绍兴市上虞舜业农业发展有限公司成立于 2013 年 12 月 30 日，注册资本 3,000 万元，法定代表人为阮莉莺，经营范围：农作物、蔬菜、水果种植；食用农产品销售；水产养殖、销售；基础设施建设工程施工；土地、滩涂垦造利用开发；观光农业旅游项目开发；香樟等城镇绿化苗、杨梅等普种经济林苗的种植、销售（凭有效林木种子生产经营许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞舜业农业发展有限公司资产总计 41,100.11 万元，所有者权益总计-225.96 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 1.54 万元，净利润-3,107.12 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞舜业农业发展有限公司资产总计 95,431.23 万元，所有者权益总计 43,197.95 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-1,575.94 万元。

## 12、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 万元，法定代表人为徐军烽，经营范围：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 年末，绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司资产总计 1,927,091.00 万元，所有者权益总计 404,424.18 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 16,832.30 万元，净利润 2,525.88 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞城中村改造投资开发有限公司资产总计 2,064,213.06 万元，所有者权益总计 601,516.37 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 12,259.60 万元，净利润 1,873.70 万元。

## 13、绍兴市上虞城市建设集团有限公司

绍兴市上虞城市建设集团有限公司成立于 2002 年 5 月 28 日，注册资本 100,000 万元，法定代表人为龚建伟，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）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞城市建设集团有限公司资产总计 3,031,547.91 万元，所有者权益总计 1,697,412.91 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 236,984.00 万元，净利润 12,213.87 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞城市建设集团有限公司资产总计 3,478,905.24 万元，所有者权益总计 1,860,438.56 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 218,779.00 万元，净利润 15,567.24 万元。

#### **14、浙江舜安实业有限公司**

浙江舜安实业有限公司成立于 2015 年 6 月 4 日，注册资本 20,000 万元，法定代表人为陈秋芳，经营范围：农业休闲旅游项目开发、农业项目开发；建材、沥青销售；汽车租赁服务；广告设计、制作、发布、代理（除网络广告）；金属制品制造、加工；茶叶、蔬菜、水果的种植、销售；初级农产品销售；绿化苗木、花卉、普通经济苗木的种植、销售（凭有效的《林木种子生产经营许可证》经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，浙江舜安实业有限公司资产总计 37,776.81 万元，所有者权益总计 22,612.51 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 20,052.85 万元，净利润 399.81 万元。

截至 2021 年末，浙江舜安实业有限公司资产总计 66,051.53 万元，所有者权益总计 22,948.36 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 19,659.33 万元，净利润 335.85 万元。

### **15、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成立于 2015 年 12 月 28 日，注册资本 100,000 万元，法定代表人为倪红娣，经营范围：国有资本经营、国有股权管理、对外投资。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司资产总计 11,898,044.64 万元，所有者权益总计 4,602,198.06 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 505,056.70 万元，净利润 27,180.96 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司资产总计 15,668,135.56 万元，所有者权益总计 7,028,374.49 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 734,085.29 万元，净利润 57,626.17 万元。

### **16、绍兴市上虞区交通资产经营有限公司**

绍兴市上虞区交通资产经营有限公司成立于 2000 年 4 月 29 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为茅建波，经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；水泥制品销售；五金产品零售（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）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区交通资产经营有限公司资产总计 49,456.75 万元，所有者权益总计 31,793.24 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 88,145.80 万元，净利润 1,980.01 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区交通资产经营有限公司资产总计 61,676.12 万元，所有者权益总计 30,435.66 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 87,710.98 万元，净利润 1,357.58 万元。

### **17、绍兴市上虞水上旅游发展有限公司**

绍兴市上虞水上旅游发展有限公司成立于 2017 年 8 月 22 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人为郭振江，经营范围：小型客船运输（凭有效的《水路运输许可证》经营）；旅游景区项目开发；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；城市基础设施项目的开发建设；旅游信息咨询服务；房屋租赁；汽车和船只出租服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞水上旅游发展有限公司资产总计 10,329.10 万元，所有者权益总计-897.52 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.76 万元，净利润-1,151.31 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞水上旅游发展有限公司资产总计 25,820.31 万元，所有者权益总计 13,031.85 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0.76 万元，净利润-1,070.58 万元。

### **18、浙江三上文化旅游投资开发有限公司**

浙江三上文化旅游投资开发有限公司成立于 2017 年 7 月 4 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为沈一洋，经营范围：旅游项目开发，房地产开发（凭有效的《房地产开发企业资质证书》经营），市政工程施工，园林工程施工（凭有效的《城市园林绿化企业资质证书》经营），房屋征迁工程施工，旅游项目投资，土地开发利用，道路、管线基础设施建设，房屋租赁服务，物业管理服务，旅游工艺品销售，水果、花卉及其他农作物种植和销售，园林绿化服务，公墓开发经营（凭《民政部门批复》经营），殡葬服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，浙江三上文化旅游投资开发有限公司资产总计 41,657.49 万元，所有者权益总计 25,474.13 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 48.29 万元，净利润-1,032.93 万元。

截至 2021 年末，浙江三上文化旅游投资开发有限公司资产总计 58,210.68 万元，所有者权益总计 24,944.26 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 35.24 万元，净利润-529.87 万元。

### **19、绍兴市上虞舜泰市政工程有限公司**

绍兴市上虞舜泰市政工程有限公司成立于 2013 年 9 月 5 日，注册资本 5,900 万元，法定代表人为赵洲，经营范围：市政道路、桥梁、排水工程、园林建筑工程、园林绿化工程、土方工程、河道疏浚工程、房屋拆迁工程承包、施工；市政预制品加工。

截至 2020 年末，绍兴市上虞舜泰市政工程有限公司资产总计 205,233.02 万元，所有者权益总计 134,373.90 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 28,600.58 万元，净利润 8,707.30 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞舜泰市政工程有限公司资产总计 255,589.60 万元，所有者权益总计 144,059.81 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 34,888.90 万元，净利润 9,685.91 万元。

## 20、浙江金衢交通工程有限公司

浙江金衢交通工程有限公司成立于 1997 年 4 月 1 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为汪剑祥，经营范围：许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；建筑劳务分包；施工专业作业（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）。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；劳务服务（不含劳务派遣）；建筑工程机械与设备租赁；机械租赁；小微型客车租赁经营服务；公路水运工程检验检测服务；交通设施维修；建筑材料销售；五金产品批发；树木种植经营；花卉种植；礼品花卉销售；水果种植（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）。

截至 2020 年末，浙江金衢交通工程有限公司资产总计 136,068.06 万元，所有者权益总计 71,096.22 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 89,031.24 万元，净利润 3,794.17 万元。

截至 2021 年末，浙江金衢交通工程有限公司资产总计 139,710.28 万元，所有者权益总计 74,158.06 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 87,242.11 万元，净利润 3,061.83 万元。

## 21、绍兴市上虞教育体育集团有限公司

绍兴市上虞教育体育集团有限公司成立于 2019 年 9 月 12 日，注册资本 50,000 万元，法定代表人为吕杰，经营范围：一般项目：体育竞赛组织；组织体育表演活动；体育保障组织；体育用品设备出租；体育场地设施工程施工；体育消费用智能设备制造；体育用品及器材批发；单用途商业预付卡代理销售；体育用品及器材零售；体育经纪人服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；中小學生校外托管服务；幼儿园外托管服务；教育教学检测和评价活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教学用模型及教具制造；教学用模型及教具销售；教学专用仪器销售；办公服务；办公用品销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；办公设备租赁服务；文具用品零售；文具用品批发；文化用品设备出租；图文设计制作；日用百货销售；户外用品销售；建筑材料销售；五金产品零售；轻质建筑材料销售；非居住房地产租赁；信息技术咨询服务；企业形象策划；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；休闲娱乐用品设备出租；会议及展览服务；文化娱乐经纪人服务；其他文化艺术经纪代理；组织文化艺术交流活动；工程管理服务；项目策划与公关服务；单位后勤管理服务；体验式拓展活动及策划；自然科

学研究和试验发展；票务代理服务；服装服饰零售；服装服饰批发；服装服饰出租；服装、服饰检验、整理服务；针纺织品销售；电子产品销售；电子元器件零售；电器辅件销售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；家用电器销售；家用电器零配件销售；家具销售；家具零配件销售；家具安装和维修服务；食品销售（仅销售预包装食品）；商业、饮食、服务专用设备销售；酒店管理；餐饮管理。（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：住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞教育体育集团有限公司资产总计 425,823.97 万元，所有者权益总计 338,923.53 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 11,643.78 万元，净利润 3,819.18 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞教育体育集团有限公司资产总计 435,646.57 万元，所有者权益总计 340,193.28 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 12,881.28 万元，净利润 4,125.16 万元。

## **22、绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司**

绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司成立于 2017 年 8 月 4 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为诸晓炜，经营范围：基础设施投资与建设；投资与资产管理；物业管理；停车场管理；会务服务；展览展示服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司资产总计 117,866.20 万元，所有者权益总计 63,181.32 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 1,384.67 万元，净利润-1,039.35 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞区特色小镇投资建设有限公司资产总计 135,533.60 万元，所有者权益总计 64,431.17 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 1,632.02 万元，净利润-1,323.71 万元。

### 23、绍兴市上虞科技投资有限公司

绍兴市上虞科技投资有限公司成立于 2014 年 9 月 5 日，注册资本 11,000 万元，法定代表人为邵林峰，经营范围：项目投资；投资管理；资产管理服务；科技项目、企业的引进、管理服务；科技中介服务；物业管理服务。

截至 2020 年末，绍兴市上虞科技投资有限公司资产总计 30,504.36 万元，所有者权益总计 10,413.34 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 112.35 万元，净利润-294.00 万元。

截至 2021 年末，绍兴市上虞科技投资有限公司资产总计 30,694.07 万元，所有者权益总计 10,587.53 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 633.70 万元，净利润 175.14 万元。

#### （二）未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼（仲裁）形成或有负债的情况。

### 十、发行人受限资产情况

#### （一）受限资产情况



截至 2021 年末，发行人资产受限合计 275,468.18 万元，占净资产比例为 7.34%，具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

| 项目     | 金额         | 受限原因  |
|--------|------------|-------|
| 货币资金   | 60.60      | 借款保证金 |
| 存货     | 80,130.60  | 借款抵押  |
| 投资性房地产 | 189,489.97 | 借款抵押  |
| 固定资产   | 4,043.58   | 借款抵押  |
| 无形资产   | 1,743.43   | 借款抵押  |
| 合计     | 275,468.18 |       |

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 281,686.82 万元，占净资产比例为 7.35%，具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

| 资产明细   | 账面原值       | 受限原因         |
|--------|------------|--------------|
| 货币资金   | 60.6       | 借款保证金        |
| 存货     | 80,130.61  | 抵质押借款、对外担保抵押 |
| 投资性房地产 | 195,750.94 | 抵质押借款        |
| 固定资产   | 4,010.25   | 抵质押借款        |
| 无形资产   | 1,734.42   | 抵质押借款        |
| 合计     | 281,686.82 |              |

（二）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（三）其他影响偿债能力的重大事项

无。

## 十一、发行人近四年及一期是否存在违法违规及受处罚情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近四年及一期不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

发行人的业务控制能有效实施，最近四年及一期的业务经营操作符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

## 第七节 企业信用状况

### 一、本期债券的信用评级情况

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

新世纪肯定了绍兴市上虞区和杭州湾上虞经开区的经济环境、发行人的地位、部分业务的专营优势；同时新世纪也关注到发行人债务偿付压力、资产流动性偏弱问题、盈利能力较弱问题和或有负债风险等情况。

#### （一）主要优势

1、良好的外部环境。上虞区为绍兴市下辖区，近年来经济总量保持稳步增长；杭州湾上虞经开区为国家级经开区，规上工业产值对上虞区贡献很大，为上虞经控发展提供了良好的外部环境。

2、政府支持力度大。发行人是上虞区主要的土地开发和基础设施投资建设主体，公司主营业务在杭州湾上虞经开区内竞争优势显著。在项目获取、资产注入、政府补助等方面持续获得政府的积极支持。

#### （二）主要风险

1、债务偿付压力较大。发行人主要通过借款进行项目建设，近年来公司刚性债务规模大幅增长，公司偿债压力上升。且目前公司在建项目投融资压力仍较大，预计债务规模将持续增加。

2、资产流动性偏弱。发行人资产中项目投入、土地资产及应收类款项规模较大，其变现和回收存在一定不确定性，整体资产流动性一般。2021 年度，上虞区国资办以土地资产冲抵公司大量其他应收款，需关注划入土地资产后续处置方式及盈利情况。

3、盈利能力较弱。发行人营业毛利主要来源于主营业务土地开发和基础设施代建，但期间费用较高，盈利依赖于政府补助。

4、或有负债风险。发行人对上虞区国有企事业单位担保余额较大，存在或有负债风险。

5、募投项目运营风险。根据募投项目可研报告测算，募投项目在债券存续期内预计收入无法覆盖本期债券本金。此外，募投项目正处于建设期，存在运营收益不达预期风险。

## 二、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。

### 三、发行人银行授信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本期债券本息提供了支持。截至 2021 年末，发行人在银行的授信额度总额为 216.88 亿元，已使用授信额度 141.99 亿元，未使用授信额度为 74.89 亿元。2021 年末发行人主要授信及使用情况见下表：

表：2021 年末发行人银行授信情况

单位：万元

| 银行名称             | 综合授信额度     | 已使用情况      | 剩余额度       |
|------------------|------------|------------|------------|
| 光大银行股份有限公司       | 20,000.00  | 20,000.00  | 0.00       |
| 杭州银行股份有限公司       | 78,520.00  | 78,520.00  | 0.00       |
| 华夏银行股份有限公司       | 21,000.00  | 17,000.00  | 4,000.00   |
| 中国建设银行股份有限公司     | 90,000.00  | 90,000.00  | 0.00       |
| 民生银行股份有限公司       | 40,000.00  | 39,000.00  | 1,000.00   |
| 南京银行股份有限公司       | 29,900.00  | 29,900.00  | 0.00       |
| 宁波银行股份有限公司       | 515,000.00 | 373,000.00 | 142,000.00 |
| 中国农业银行股份有限公司     | 365,000.00 | 240,000.00 | 125,000.00 |
| 上海银行股份有限公司       | 123,333.31 | 123,333.31 | 0.00       |
| 浙商银行股份有限公司       | 77,000.00  | 77,000.00  | 0.00       |
| 中国银行股份有限公司       | 29,500.00  | 19,100.00  | 10,400.00  |
| 浙江上虞农村商业银行股份有限公司 | 8,350.00   | 8,350.00   | -          |
| 中国工商银行股份有限公司     | 91,200.00  | 66,200.00  | 25,000.00  |

|                |                     |                     |                   |
|----------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 恒丰银行股份有限公司     | 10,000.00           | 10,000.00           | -                 |
| 厦门国际银行股份有限公司   | 10,000.00           | 1,000.00            | 9,000.00          |
| 江苏银行股份有限公司     | 40,000.00           | 40,000.00           | -                 |
| 交通银行股份有限公司     | 15,000.00           | 15,000.00           | -                 |
| 华夏银行股份有限公司     | 15,860.00           | 15,860.00           | -                 |
| 澳门国际银行股份有限公司   | 10,000.00           | 10,000.00           | -                 |
| 平安银行股份有限公司     | 47,000.00           | 17,000.00           | 30,000.00         |
| 广发银行股份有限公司     | 36,500.00           | -                   | 36,500.00         |
| 绍兴银行股份有限公司     | 39,800.00           | 14,800.00           | 25,000.00         |
| 兴业银行股份有限公司     | 74,800.00           | 54,800.00           | 20,000.00         |
| 温州银行股份有限公司     | 25,000.00           | 10,000.00           | 15,000.00         |
| 中国农业发展银行股份有限公司 | 196,000.00          | 40,000.00           | 156,000.00        |
| 上海浦东发展银行股份有限公司 | 160,000.00          | 10,000.00           | 150,000.00        |
| <b>合计</b>      | <b>2,168,763.31</b> | <b>1,419,863.31</b> | <b>748,900.00</b> |

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。

## （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司未发生公开发行公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情况。

## （三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司已发行尚未兑付的债券明细如下：

| 发行人              | 证券名称           | 发行规模<br>(亿元) | 债券余额<br>(亿元) | 票面利率<br>(%) | 证券类别 | 发行期限<br>(年) | 付息兑付<br>情况 |
|------------------|----------------|--------------|--------------|-------------|------|-------------|------------|
| 绍兴市上虞杭州湾建设开发有限公司 | 22 虞开 01       | 4.00         | 4.00         | 3.70        | 私募债  | 5           | 尚未进入付息期    |
|                  | 21 虞开 02       | 6.00         | 6.00         | 3.70        | 私募债  | 5           | 尚未进入付息期    |
|                  | 21 虞开 01       | 10.00        | 10.00        | 3.98        | 私募债  | 5           | 尚未进入付息期    |
|                  | 21 上虞杭湾 PPN001 | 7.30         | 7.30         | 4.70        | 定向工具 | 3           | 正常付息       |
|                  | 20 虞开 02       | 8.70         | 8.70         | 4.48        | 私募债  | 5           | 正常付息       |
|                  | 20 虞建开         | 21.30        | 21.30        | 4.50        | 私募债  | 5           | 正常付息       |

| 发行人                            | 证券名称              | 发行规模<br>(亿元) | 债券余额<br>(亿元) | 票面利率<br>(%) | 证券类别  | 发行期限<br>(年) | 付息兑付<br>情况  |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------|-------|-------------|-------------|
| 绍兴市上虞经济开发<br>区投资开发集团有限<br>公司   | 21 上虞经开<br>PPN002 | 3.80         | 3.80         | 4.50        | 定向工具  | 3           | 尚未进入<br>付息期 |
|                                | 21 上虞经开<br>PPN001 | 4.70         | 4.70         | 4.80        | 定向工具  | 3           | 正常付息        |
|                                | 21 上虞 01          | 20.00        | 20.00        | 4.65        | 私募债   | 5           | 正常付息        |
|                                | 20 虞发 01          | 4.50         | 4.50         | 4.25        | 私募债   | 7           | 正常付息        |
|                                | 20 上虞 01          | 5.00         | 5.00         | 4.00        | 私募债   | 5           | 正常付息        |
|                                | 19 虞经开            | 15.00        | 15.00        | 4.80        | 私募债   | 5           | 正常付息        |
|                                | 16 虞经开债           | 18.9         | 7.56         | 4.76        | 一般企业债 | 7           | 正常还本<br>付息  |
| 绍兴市上虞杭州湾滨<br>海新城投资开发建设<br>有限公司 | 21 上虞债            | 10.00        | 10.00        | 4.87        | 私募债   | 3           | 正常付息        |
|                                | 19 上虞 01          | 20.00        | 20.00        | 5.98        | 私募债   | 5           | 正常付息        |
|                                | 18 上虞 01          | 10.00        | 9.20         | 7.50        | 私募债   | 5           | 正常还本<br>付息  |
| 绍兴市上虞杭州湾新<br>区城市建设投资发展<br>有限公司 | 21 虞新区债<br>01     | 16.00        | 16.00        | 5.50        | 一般企业债 | 7           | 正常付息        |
| 合计                             | -                 | 185.20       | 173.06       | -           | -     | -           |             |

#### （四）其他与发行人有关的信用情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，最近三年未发生过严重违约现象。

## 第八节 担保情况

无。



## 第九节 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。

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

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，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，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。

## 第十节 信息披露安排

### 一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期债券兑付的重大事项的披露工作。

### 二、信息披露事务管理制度

为规范绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）公司债券的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，保护投资者合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所及深圳证券交易所（以下统称“交易所”）的有关规定及相关法律法规，制定信息披露事务管理制度。

公司信息披露义务人为全体董事、监事、高级管理人员和各部门、各子公司和参股公司的主要负责人；公司控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东和公司关联人（包括关联法人、关联自然人和视同为公司关联人）亦应承担相应的信息披露义务。任何机构及个人不得干预信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门有关法律、法规及规则的要求披露信息。

公司的信息披露事务负责人为张立娟女士，任公司董事和副总经理职位。公司的信息披露事务负责人的联系地址为浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区滨海新城康阳大道 88 号，电话为 0575-82310958，传真为 0575-82310958。信息披露事务负责人负责组织和协调公司债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。公司融资部是公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作。

信息披露事务负责人在信息披露中的职责：

- ①作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；
- ②及时掌握国家对公司施行的法律、法规和交易所对公司信息披露工作的要求；
- ③接受投资者问询，维护投资者关系；
- ④有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；
- ⑤负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。

### 三、信息披露内容以及时间安排

### （一）存续期内定期信息披露

债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

1、公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

### （二）存续期内重大事项信息披露

债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、公司控股股东或者实际控制人变更；

6、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、公司股权、经营权涉及被委托管理；

10、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、公司转移债券清偿义务；

13、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- 20、涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

### （三）本息兑付的信息披露

债券存续期内，公司应当在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

债券发生违约的，公司应当及时披露债券本息未能兑付的公告。公司、主承销商、受托管理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露公司财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

## 第十一节 投资者保护措施

### 一、投资者保护机制

#### （一）违约事件

以下事件构成本期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期债券提前到期，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、在本期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、本期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，发行人按本期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、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

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，发行人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护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，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### （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

### （一）总则

1.1 为规范 2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司（以下简称“发行人”）公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件等相关规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”指本次债券项下任意一期债券（如涉及分期发行）；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份

额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司和中央国债登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。若出席会议的持有人表决时已不再持有本期债券，则该持有人的出席及表决票均无效，会议的有效性按出席会议的持有人有效出席人数和表决票数确定。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

### 1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

### 2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券债权人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### 3.2 议案的提出与修改



3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。3.2.4 债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、

债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权债权人代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权债权人代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d. 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

#### 4.2 债券持有人会议的表决

##### 4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。



4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

#### 4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授

权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

a.债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

b.出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

c.会议议程；

d.债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

e.表决程序（如为分批次表决）；

f.每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券债权代理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券债权代理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- a.债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- b.出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- c.各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- d.其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权债权代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权代理人应当按照授权范

围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权

与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

b. 债券债权人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c. 债券募集说明书、本规则、债券债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，但

未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d. 债权代理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

e. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 b 项情形的，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权代理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。



异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 c 项至 e 项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

#### （七）附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券债权代理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十二节 债权代理协议

为了保护 2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）持有人的合法权益，发行人聘请国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

### 一、代理事项范围

#### （一）本次债券发行期间的代理事项

向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

#### （二）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、督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；
- 3、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次债券有关的事项；
- 4、按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，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、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

5、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，代表债券持有人处置抵/质押资产；

6、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。

### （三）特别授权事项

1、根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁、破产程序，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁或破产程序产生的合理费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用、破产程序费用等）由债券持有人支付；

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。

（四）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

（一）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（二）发行人发行本次债券的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为。

（三）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

（四）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权代理人，并持续书面通知事件重大进展和变化：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 21、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；
- 22、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

### 23、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本次债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

（五）发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

（六）发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（七）预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

1、不得向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

3、暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权人代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

（八）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

（九）发行人应对债权人代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权人代理人能够有效沟通。

（十）债权人代理人变更时，发行人应当配合债权人代理人及新任债权人代理人完成债权人代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权人代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权人代理人履行的各项义务。

（十一）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（十二）发行人应当根据《债权代理协议》第三、（十九）款的规定向债权人代理人支付本次债券债权代理报酬和债权人代理人履行债权人代理人职责产生的额外费用。



（十三）发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

（十四）发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### 三、债权代理人的权利与义务

（一）债权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。

（二）债权代理人应当真实、准确、完整、及时披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

债权代理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

（三）债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1、就《债权代理协议》第二、（四）款约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；
- 2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- 3、调取发行人、增信主体银行征信记录；
- 4、对发行人和增信主体进行现场检查；

## 5、约见发行人或者增信主体进行谈话。

（四）为履行债权代理职责，债权代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（五）出现《债权代理协议》第二、（四）款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债权代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（六）债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（七）债权代理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益，并按照监管部门要求开展专项或者全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向监管部门报告。

（八）债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

（九）发行人预计或者已经不能偿还债务时，债权代理人应根据相关规定、约定或者债券持有人的授权，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信主体及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受债券持有人的委托依法申请财产保全措施，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（十）债权代理人应当提前掌握债券还本付息、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

（十一）本次债券存续期内，债权代理人应当根据债券持有人会议的授权勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁、破产程序、处置担保物等事务。

（十二）发行人为本次债券设定信用增进措施的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，并予以妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

（十三）债权代理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项。发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务。

（十四）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获

知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十五）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不至少至本次债券债权债务关系终止后的五年。

（十六）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- 3、法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

（十七）在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

（十八）债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（十九）债权代理人有权依据《债权代理协议》的规定获得债权代理报酬，报酬为债券发行总额度的 0%/年。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅

费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用。

上述所有费用发行人应在收到债权代理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债权代理人支付。

债权代理人因履行本条项下职责所产生的相关诉讼、仲裁费用、申请和参加破产程序等合理费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。尽管债权代理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的合理费用，但如债权代理人主动垫付该等费用的，债权代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用的。

#### 四、利益冲突的风险防范机制

（一）债权代理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、《债权代理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如债权代理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责《债权代理协议》项下债权代理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

- 1、自营买卖发行人发行的证券；
- 2、为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- 3、为发行人提供收购兼并服务；

- 4、证券的代理买卖；
- 5、开展与发行人相关的股权投资；
- 6、为发行人提供资产管理服务；
- 7、为发行人提供其他经国家发展与改革委员会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

（二）债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（三）发行人、债权代理人双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

## 第十三节 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：\_\_\_\_\_

吴晓燕

绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司



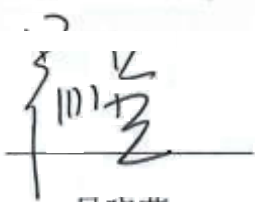
2022年6月2日



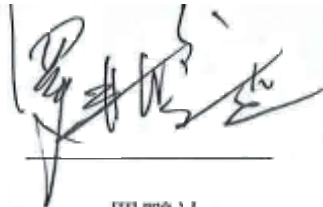
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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。

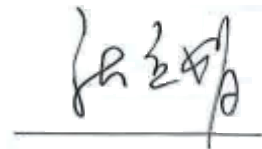
公司全体董事签名：



吴晓燕



罗鹏达



张立娟



项岳源



诸荣刚

绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

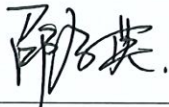


2022年 6 月 2 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事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。

公司全体监事签名：



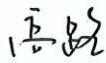
邵春英



王静



陶琳



高路



潘峰

绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

2022年 6 月 2 日

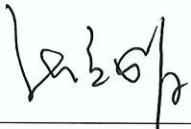


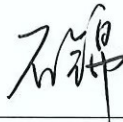
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体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。

公司全体高级管理人员签名：

  
罗鹏达

  
张立娟

  
石锦

绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

2022年6月2日



## 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：

潘思京

潘思京

冯杭初

冯杭初

周芷宇

周芷宇

法定代表人或授权代表签名：

谌传立

谌传立

国信证券股份有限公司

2022年6月2日

# 法人授权委托书证明书

2022 字第 217 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) 代表签署经审批的主承销项目承销、受托管理、存续期管理业务所涉及的相关协议：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、账户监管协议、承销团协议、承销团协议补充协议等；
- (二) 代表签署经审批的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）

*Handwritten signature of the legal representative.*

有效期限：至 2022 年 12 月 31 日

签发日期：2022 年 1 月 1 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。



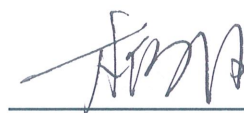
## 主承销商声明

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



柳青

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2022年6月2日





## 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:

仅供绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司企业债项目使用

### 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,限于向监管部门报送的募集说明书、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、企业债主承销商综合信用承诺书。

(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、重组问询函核查意见、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、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、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、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要(封卷稿)无差异的承诺函、非公开发行股票申请



中信建投证券  
骑缝专



增加询价对象的承诺函、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、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署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、北京证券交易所、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的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

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、北京证券交易所、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》《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》、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》。

（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、加盖法定代表人人人名章的《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。

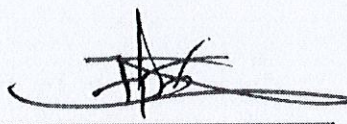
### 四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月二十一日

份有限公司  
用章

## 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

潘思京

潘思京

冯杭初

冯杭初

周芷宇

周芷宇

法定代表人或授权代表签名：

谌传立

谌传立

国信证券股份有限公司

2022年6月2日



# 法人授权委托书证明书

2022 字第 217 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) 代表签署经审批的主承销项目承销、受托管理、存续期管理业务所涉及的相关协议：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、账户监管协议、承销团协议、承销团协议补充协议等；
- (二) 代表签署经审批的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）

*Handwritten signature of the legal representative.*

有效期限：至 2022 年 12 月 31 日

签发日期：2022 年 1 月 1 日

附：代理人性别：男

年龄：

职务：公司副总裁

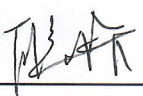
## 法定代表人证明书

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。

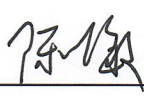
## 会计师事务所声明

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报告不存在矛盾。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）：



顾宇倩

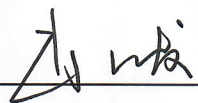


陈志敏



张锋

会计师事务所负责人（签字）：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年 6 月 2 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。本所及签字律师对企业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：

张岩平

王梦侍

律师事务所负责人签名：

戚平波

浙江左右律师事务所

2022年 6 月 2 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《2022年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）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《2022年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）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：

吕品

[吕品]

朱熙

[朱熙]

评级机构负责人：

朱荣恩

[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022 年 6 月 2 日



## 第十四节 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

住所：浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区滨海新城康阳大道 88 号

法定代表人：吴晓燕

联系人：韦海琴

联系地址：浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区滨海新城康阳大道 88 号

联系电话：0575-82310947

传真：0575-82310947

邮政编码：312300

### 二、承销团

#### （一）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：潘思京、何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇、周芷宇

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：010-88005038

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、杜宇航

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 三、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

### 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：顾宇倩、陈志敏、张锋

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：010-66001391

传真：010-66001392

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：陈晔

联系地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系电话：15988641621

传真：021-63500872

邮政编码：200001

## 六、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

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-88170917

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：021-58754185

邮编：200120

## 七、监管银行

（一）浙江上虞农村商业银行股份有限公司杭州湾新区支行

营业场所：浙江省绍兴市上虞区杭州湾上虞经济技术开发区纬九东路

负责人：徐仲芬

联系人：王宽

联系地址：浙江省绍兴市上虞区杭州湾上虞经济技术开发区纬九东路

联系电话：15957537970

传真：0575-82738198

邮政编码：312300

（二）浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司镜湖支行

营业场所：绍兴市越城区灵芝街道洋江西路 550 号

负责人：马国炎

联系人：谢东剑

联系地址：绍兴市越城区灵芝街道洋江西路 550 号

联系电话：13587358952

传真：0575-84788557

邮政编码：312000

（三）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：张勇

联系人：朱丹毅

联系地址：绍兴市上虞区百官街道市民大道五洲大厦 1-3 楼

联系电话：0575-82195903

传真：无

邮政编码：312300

（四）杭州银行股份有限公司绍兴上虞小微企业专营支行

营业场所：绍兴市上虞区百官街道峰山南路 315-317 号

负责人：陈沐阳

联系人：金泽伟

联系地址：绍兴市上虞区百官街道峰山南路 315-317 号

联系电话：0575-89288825

传真：0575-89288831

邮编号码：312300

八、簿记管理人、债权代理人：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：潘思京、何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇、周芷宇

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：010-88005038

传真：010-88005099

邮政编码：100033

九、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

## 第十五节 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）《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月审计报告（容诚审字【2021】310Z0847 号）和 2021 年审计报告（容诚审字【2022】310Z0181 号）、以及发行人 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- （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）《2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2021 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》；
- （九）《2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）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说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司

联系人：韦海琴

联系地址：浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区滨海新城康阳大道 88 号

联系电话：0575-82310958

传真：0575-82310958

邮政编码：312300

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：潘思京、何畏、赵亮、冯杭初、王豪宇、周芷宇

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：010-88005038

传真：010-88005099

邮政编码：100033

3、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系人：王崇赫、柳青、鲁浚枫、王鑫城、杜宇航

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（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](http://www.chinamoney.com.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022 年绍兴市上虞杭州湾经开区控股集团有限公司公司债券（第一期）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 5 层 | 赵雪璐 | 010-88005087 |



## 附表二：发行人 2018-2021 年末及 2022 年 3 月末合并资产负债表

发行人最近四年及一期末合并资产负债表

单位：万元

| 项目            | 2022 年 3 月 31 日     | 2021 年 12 月 31 日    | 2020 年 12 月 31 日    | 2019 年 12 月 31 日    | 2018 年 12 月 31 日    |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金          | 552,220.79          | 461,116.66          | 442,499.91          | 235,554.07          | 178,977.38          |
| 应收票据          | 60.00               | 200.00              | -                   | -                   | -                   |
| 应收账款          | 7,249.54            | 7,910.62            | 66,844.80           | 43,321.42           | 121,286.26          |
| 预付款项          | 510.58              | 49.05               | 128.72              | 167.53              | 113.08              |
| 其他应收款         | 587,171.15          | 549,272.08          | 949,336.17          | 678,747.38          | 554,312.91          |
| 存货            | 3,786,496.79        | 3,711,967.78        | 3,542,210.14        | 3,430,524.84        | 3,358,200.65        |
| 其他流动资产        | 1,496.59            | 1,270.01            | 3,523.98            | 4,877.21            | 2,645.85            |
| <b>流动资产合计</b> | <b>4,935,205.45</b> | <b>4,731,786.21</b> | <b>5,004,543.73</b> | <b>4,393,192.45</b> | <b>4,215,536.13</b> |
| <b>非流动资产：</b> | -                   |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产      |                     | -                   | 68,445.85           | 25,562.17           | 8,680.00            |
| 长期应收款         | 15,505.00           | 15,505.00           | 11,805.00           | 4,405.00            | 37,600.00           |
| 长期股权投资        | 78,865.15           | 79,315.02           | 81,293.76           | 89,860.17           | 165,094.97          |
| 其他权益工具投资      | 30,840.85           | 20,445.85           | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动金融资产     | 48,503.70           | 48,503.70           | -                   | -                   | -                   |
| 投资性房地产        | 434,230.77          | 437,016.22          | 502,654.88          | 264,720.11          | 252,620.20          |
| 固定资产          | 38,030.82           | 38,193.88           | 39,627.95           | 147,785.43          | 160,404.00          |
| 在建工程          | 33,843.41           | 22,366.80           | 6,565.60            | 50,295.65           | 8,592.21            |
| 生产性生物资产       | 32.72               | 35.50               | 52.68               | -                   | -                   |
| 使用权资产         | 51,968.34           | 52,435.01           | -                   | -                   | -                   |
| 无形资产          | 1,816,755.63        | 1,816,854.58        | 657,553.24          | 656,134.63          | 649,139.85          |
| 长期待摊费用        | -                   | -                   | 50,244.44           | 52,111.11           | 53,977.78           |
| 递延所得税资产       | -                   | 71.02               | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动资产       |                     | -                   | -                   | -                   | 17,349.88           |

| 项目            | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动资产合计       | 2,548,576.39    | 2,530,742.57     | 1,418,243.39     | 1,290,874.27     | 1,353,458.89     |
| 资产总计          | 7,483,781.84    | 7,262,528.78     | 6,422,787.12     | 5,684,066.73     | 5,568,995.02     |
| 流动负债：         |                 |                  |                  |                  |                  |
| 短期借款          | 297,106.13      | 217,369.84       | 285,657.80       | 142,606.98       | 40,000.00        |
| 应付账款          | 5,045.17        | 4,651.89         | 12,122.57        | 27,588.83        | 35,353.75        |
| 预收款项          | 1,193.88        | 1,464.34         | 1,308.12         | 1,521.89         | 5,853.03         |
| 合同负债          | 398.04          | 354.29           | -                | -                | -                |
| 应付职工薪酬        | 99.77           | 169.25           | 205.50           | 52.12            | 1.83             |
| 应交税费          | 3,332.14        | 3,400.78         | 2,834.41         | 2,306.00         | 1,760.57         |
| 其他应付款         | 402,766.60      | 336,263.46       | 178,700.99       | 152,718.51       | 408,695.76       |
| 一年内到期的非流动负债   | 480,975.05      | 533,985.46       | 582,560.01       | 371,309.61       | 611,737.99       |
| 其他流动负债        | 29,880.60       | 20,266.73        | -                | -                | -                |
| 流动负债合计        | 1,220,797.39    | 1,117,926.05     | 1,063,389.40     | 698,103.93       | 1,103,402.92     |
| 非流动负债：        | 648,363.97      |                  |                  |                  |                  |
| 长期借款          | 1,737,175.32    | 630,483.97       | 954,503.61       | 1,219,656.66     | 1,500,134.00     |
| 应付债券          | 1,883.71        | 1,703,066.00     | 992,059.92       | 603,071.41       | 277,210.23       |
| 租赁负债          | 41,627.83       | 1,883.71         | -                | -                | -                |
| 长期应付款         | 3,400.37        | 52,098.47        | 221,575.16       | 26,389.58        | 16,100.57        |
| 递延收益          | -               | 3,402.60         | 2,420.96         | -                | -                |
| 非流动负债合计       | 2,432,451.20    | 2,390,934.74     | 2,170,559.64     | 1,849,117.64     | 1,793,444.80     |
| 负债合计          | 3,653,248.59    | 3,508,860.79     | 3,233,949.04     | 2,547,221.57     | 2,896,847.72     |
| 所有者权益：        |                 |                  |                  |                  |                  |
| 实收资本          | 25,000.00       | 25,000.00        | 5,000.00         | 5,000.00         | 5,000.00         |
| 资本公积          | 3,521,779.17    | 3,445,279.17     | 2,935,926.05     | 2,926,154.19     | 2,506,074.48     |
| 盈余公积          | 9,856.05        | 9,856.05         | 9,856.05         | 9,834.23         | 8,062.90         |
| 未分配利润         | 273,898.03      | 273,532.76       | 238,055.98       | 195,856.74       | 153,009.92       |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,830,533.25    | 3,753,667.99     | 3,188,838.09     | 3,136,845.15     | 2,672,147.30     |

| 项目         | 2022 年 3 月 31<br>日 | 2021 年 12 月 31<br>日 | 2020 年 12 月 31<br>日 | 2019 年 12 月 31<br>日 | 2018 年 12 月 31<br>日 |
|------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 少数股东权益     |                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 所有者权益合计    | 3,830,533.25       | 3,753,667.99        | 3,188,838.09        | 3,136,845.15        | 2,672,147.30        |
| 负债和所有者权益总计 | 7,483,781.84       | 7,262,528.78        | 6,422,787.12        | 5,684,066.73        | 5,568,995.02        |

附表三：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表

发行人最近四年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目                  | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度    | 2020 年度    | 2019 年度    | 2018 年度    |
|---------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、营业总收入             | 36,839.21    | 223,863.97 | 209,424.22 | 209,562.35 | 116,047.88 |
| 其中：营业收入             | 36,839.21    | 223,863.97 | 209,424.22 | 209,562.35 | 116,047.88 |
| 二、营业总成本             | 51,246.16    | 240,282.52 | 233,528.31 | 218,422.65 | 130,871.20 |
| 其中：营业成本             | 36,028.79    | 194,872.50 | 175,023.19 | 171,408.08 | 97,655.81  |
| 税金及附加               | 914.08       | 1,525.81   | 616.73     | 570.36     | 524.71     |
| 销售费用                | 20.07        | 142.21     | 46.64      | 58.65      | 7.20       |
| 管理费用                | 4,371.92     | 12,601.36  | 15,946.15  | 16,607.12  | 11,618.92  |
| 财务费用                | 9,911.31     | 31,140.63  | 41,895.60  | 29,778.44  | 21,064.56  |
| 其他收益                | 15,502.23    | 50,253.80  | 63,852.42  | 47,500.00  | 45,015.62  |
| 投资收益（损失以“—”号填列）     | -49.87       | 5,273.92   | 2,410.76   | 2,923.33   | 3,590.75   |
| 信用减值损失（损失以“—”号填列）   | -77.26       | 1,867.78   | -          | -          | -          |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   | -            | -          | -14.72     | -379.70    | -0.48      |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）   | -            | -          | -          | -          | 13.17      |
| 二、营业利润（亏损以“—”号填列）   | 968.14       | 40,976.95  | 42,144.38  | 41,183.33  | 33,795.73  |
| 加：营业外收入             | 88.19        | 1,129.42   | 248.57     | 3,484.71   | 1,172.33   |
| 减：营业外支出             | 620.04       | 831.56     | 113.73     | 42.80      | 79.79      |
| 三、利润总额（亏损总额以“—”号填列） | 436.28       | 41,274.81  | 42,279.22  | 44,625.23  | 34,888.27  |
| 减：所得税费用             | 71.02        | -41.15     | 58.14      | 7.09       | 5.75       |
| 四、净利润（净亏损以“—”号填列）   | 365.27       | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |
| （一）按持续经营性分类         | 365.27       | -          |            |            |            |
| 1、持续经营净利润           | -            | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |
| 2、终止经营净利润           |              | -          | -          | -          | -          |
| （二）按所有权归属分类         |              | -          | -          | -          | -          |
| 1、归属于母公司所有者的净利润     |              | 41,315.97  | 42,221.07  | 44,618.14  | 34,882.52  |
| 2、少数股东损益            |              |            | -          | -          | -          |

附表四：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

发行人最近四年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目                        | 2022 年 1-3 月      | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度            | 2018 年度            |
|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                    |                    |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 40,056.21         | 287,888.21          | 188,515.40          | 285,525.34         | 65,574.85          |
| 收到的税费返还                   | -                 | -                   | -                   | -                  | -                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 197,228.65        | 379,284.60          | 225,300.39          | 286,668.29         | 251,394.14         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>237,284.86</b> | <b>667,172.81</b>   | <b>413,815.79</b>   | <b>572,193.63</b>  | <b>316,968.99</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 93,666.27         | 254,840.63          | 346,513.34          | 249,049.14         | 476,536.94         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,485.97          | 4,404.52            | 3,221.60            | 2,963.93           | 2,881.63           |
| 支付的各项税费                   | 1,027.03          | 836.84              | 1,817.56            | 1,893.55           | 855.12             |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 150,844.05        | 296,202.49          | 391,799.24          | 544,053.43         | 171,441.11         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>247,023.32</b> | <b>556,284.47</b>   | <b>743,351.73</b>   | <b>797,960.05</b>  | <b>651,714.80</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-9,738.46</b>  | <b>110,888.33</b>   | <b>-329,535.94</b>  | <b>-225,766.43</b> | <b>-334,745.81</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                    |                    |
| 收回投资收到的现金                 | -                 | 19,947.08           | 8,529.91            | 52,470.37          | -                  |
| 取得投资收益收到的现金               | 540.00            | 5,596.82            | 2,496.07            | 3,360.80           | 1,689.26           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                 | -                   | 0.92                | -                  | 26.40              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | -                   | -                   | -                  | 4,663.25           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>540.00</b>     | <b>25,543.89</b>    | <b>11,026.90</b>    | <b>55,831.17</b>   | <b>6,378.91</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 11,714.30         | 13,791.61           | 27,082.53           | 14,888.42          | 351.51             |
| 投资支付的现金                   | 10,395.00         | 4,238.70            | 42,900.00           | 10,071.36          | 230.00             |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | 384,150.00          | 3,000.00            | 1,005.00           | 1,306.41           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>22,109.30</b>  | <b>402,180.31</b>   | <b>72,982.53</b>    | <b>25,964.78</b>   | <b>1,887.92</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-21,569.30</b> | <b>-376,636.42</b>  | <b>-61,955.63</b>   | <b>29,866.39</b>   | <b>4,490.99</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                    |                    |
| 吸收投资收到的现金                 | -                 | 20,000.00           |                     |                    |                    |
| 取得借款收到的现金                 | 222,933.20        | 1,217,774.74        | 1,223,850.76        | 901,432.82         | 674,706.15         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 76,725.53         | 439,575.89          | 199,520.29          | 19,676.00          | 21,227.00          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>299,658.73</b> | <b>1,677,350.64</b> | <b>1,423,371.05</b> | <b>921,108.82</b>  | <b>695,933.15</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 | 146,830.96        | 1,014,219.65        | 628,696.71          | 523,271.73         | 245,758.91         |

|                       |                   |                     |                   |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 30,195.27         | 148,423.00          | 163,885.03        | 134,870.36        | 110,862.91        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 220.60            | 149,737.15          | 93,318.50         | 27,030.00         | 68,753.57         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>177,246.84</b> | <b>1,312,379.80</b> | <b>885,900.24</b> | <b>685,172.09</b> | <b>425,375.40</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>122,411.89</b> | <b>364,970.83</b>   | <b>537,470.81</b> | <b>235,936.74</b> | <b>270,557.75</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                 | -                   | -                 | -                 | -                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>91,104.13</b>  | <b>99,222.75</b>    | <b>145,979.24</b> | <b>40,036.69</b>  | <b>-59,697.06</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 461,056.06        | 361,833.31          | 215,854.07        | 175,817.38        | 235,514.44        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>552,160.19</b> | <b>461,056.06</b>   | <b>361,833.31</b> | <b>215,854.07</b> | <b>175,817.38</b> |

附表五：发行人 2018-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

发行人最近四年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目                   | 2022 年 3 月 31 日     | 2021 年 12 月 31 日    | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|----------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>         |                     |                     |                  |                  |                  |
| 货币资金                 | 4,246.18            | 15,284.36           | 484.73           | 1,136.71         | 1,678.84         |
| 应收账款                 | 84.12               | 66.60               | -                | -                | -                |
| 预付款项                 | 24.30               | 24.30               | -                | -                | -                |
| 其他应收款                | 27,043.43           | 3,791.98            | 25,622.74        | 27.80            | 34.11            |
| <b>流动资产合计</b>        | <b>31,398.03</b>    | <b>19,167.23</b>    | <b>26,107.47</b> | <b>1,164.51</b>  | <b>1,712.94</b>  |
| <b>非流动资产：</b>        |                     |                     |                  |                  |                  |
| 长期股权投资               | 3,228,069.16        | 3,228,069.16        | 100.00           | 100.00           | 100.00           |
| 其他权益工具投资             | 1,395.00            |                     |                  |                  |                  |
| 固定资产                 | 8,235.21            | 8,277.24            | 8,520.61         | 159.46           | 159.54           |
| 在建工程                 | -                   | -                   | -                | 8,593.88         | 8,589.19         |
| 无形资产                 |                     | -                   | 0.05             | 0.11             | 0.17             |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>3,237,699.37</b> | <b>3,236,346.40</b> | <b>8,620.66</b>  | <b>8,853.45</b>  | <b>8,848.90</b>  |
| <b>资产总计</b>          | <b>3,269,097.39</b> | <b>3,255,513.63</b> | <b>34,728.13</b> | <b>10,017.97</b> | <b>10,561.84</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                     |                     |                  |                  |                  |
| 短期借款                 | 9,013.48            | 9,013.48            | 17,915.00        | 3,000.00         | 8,000.00         |
| 应交税费                 | 4.58                | 3.67                | -                | -                | -                |
| 其他应付款                | 12,129.62           | 3,127.73            | 15,741.28        | 5,393.62         | 378.42           |
| 一年内到期的非流动负债          | 3.48                | 3.48                | -                | 2,000.00         | -                |
| 其他流动负债               | -                   | -                   | -                | -                | -                |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>21,151.16</b>    | <b>12,148.36</b>    | <b>33,656.28</b> | <b>10,393.62</b> | <b>8,378.42</b>  |
| <b>非流动负债：</b>        |                     |                     |                  |                  |                  |
| 长期借款                 | 2,000.00            | 2,000.00            | 2,000.00         | -                | 2,000.00         |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>2,000.00</b>     | <b>2,000.00</b>     | <b>2,000.00</b>  | <b>-</b>         | <b>2,000.00</b>  |
| <b>负债合计</b>          | <b>23,151.16</b>    | <b>14,148.36</b>    | <b>35,656.28</b> | <b>10,393.62</b> | <b>10,378.42</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                     |                     |                  |                  |                  |
| 实收资本（股本）             | 25,000.00           | 25,000.00           | 5,000.00         | 5,000.00         | 5,000.00         |
| 资本公积                 | 3,223,881.87        | 3,223,881.87        | 812.71           | 812.71           | 812.71           |
| 未分配利润                | -2,935.64           | -7,516.60           | -6,740.86        | -6,188.36        | -5,629.29        |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>3,245,946.23</b> | <b>3,241,365.27</b> | <b>-928.15</b>   | <b>-375.65</b>   | <b>183.42</b>    |
| <b>负债及所有者权益总计</b>    | <b>3,269,097.39</b> | <b>3,255,513.63</b> | <b>34,728.13</b> | <b>10,017.97</b> | <b>10,561.84</b> |

附表六：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司利润表

发行人最近四年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目                  | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|
| 一、营业收入              | 16.69        | 66.76   | 54.03   | 66.76   | 70.10   |
| 减：营业成本              | -            | 273.43  | 273.43  | -       | -       |
| 税金及附加               | 0.66         | 0.56    | 0.75    | 0.69    | -       |
| 销售费用                | -            | -       | -       | -       | -       |
| 管理费用                | 328.97       | 275.21  | 85.92   | 99.37   | 81.13   |
| 财务费用                | 106.11       | 275.00  | 270.44  | 532.99  | 568.62  |
| 其他收益                | 5,000.00     | -       | -       | -       | -       |
| 投资收益（损失以“—”号填列）     | -            | 2.36    | -       | -       | -       |
| 公允价值变动收益（损失以“—”号填列） | -            | -       | -       | -       | -       |
| 信用减值损失（损失以“—”号填列）   | -            | -23.67  | -       | -       | -       |
| 资产减值损失（损失以“—”号填列）   |              | -       | 18.00   | 6.31    | 0.74    |
| 资产处置收益（损失以“—”号填列）   |              | -       | -       | -       | -       |
| 二、营业利润（亏损以“—”号填列）   | 4,580.95     | -778.75 | -558.50 | -559.97 | -578.91 |
| 加：营业外收入             | 0.01         | 3.01    | 6.00    | 0.90    | 0.00    |
| 减：营业外支出             | -            | -       | -       | -       | -       |
| 三、利润总额（亏损总额以“—”号填列） | 4,580.96     | -775.74 | -552.50 | -559.07 | -578.91 |
| 减：所得税费用             |              | -       | -       | -       | -       |
| 四、净利润（净亏损以“—”号填列）   | 4,580.96     | -775.74 | -552.50 | -559.07 | -578.91 |
| （一）持续经营净利润          | 4,580.96     | -775.74 | -552.50 | -559.07 | -578.91 |
| （二）终止经营净利润          |              | -       | -       | -       | -       |



附表七：发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

发行人最近四年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                         | 2022 年 1-3 月     | 2021 年度          | 2020 年度           | 2019 年度         | 2018 年度          |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>      |                  |                  |                   |                 |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | -                | -                | 56.58             | 70.10           | -                |
| 收到的税费返还                    | -                | -                | -                 | -               | -                |
| 收到其他与经营活动有关的现金             | 9,083.15         | 22,488.89        | 15,046.71         | 5,028.65        | 175.50           |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>9,083.15</b>  | <b>22,488.89</b> | <b>15,103.28</b>  | <b>5,098.75</b> | <b>175.50</b>    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | -                | -                | -                 | -               | -                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 163.54           | 139.47           | 65.36             | 59.87           | 61.77            |
| 支付的各项税费                    | 0.57             | 0.23             | 3.29              | 4.03            | -                |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 18,394.22        | 12,960.57        | 29,605.17         | 35.16           | 2,019.88         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>18,558.34</b> | <b>13,100.27</b> | <b>29,673.82</b>  | <b>99.05</b>    | <b>2,081.65</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-9,475.19</b> | <b>9,388.62</b>  | <b>-14,570.54</b> | <b>4,999.70</b> | <b>-1,906.15</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                  |                  |                   |                 |                  |
| 收回投资收到的现金                  | -                | -                | -                 | -               | -                |
| 取得投资收益收到的现金                | -                | -                | -                 | -               | -                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                | -                | -                 | -               | 10.96            |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | -                | 2.36             | -                 | -               | -                |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -                | -                | -                 | -               | -                |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>         | <b>2.36</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>        | <b>10.96</b>     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 29.24            | 31.96            | 40.77             | 4.69            | 0.34             |
| 投资支付的现金                    | 1,395.00         | 5,000.00         | -                 | -               | -                |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                | -                | -                 | -               | -                |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                | -                | -                 | -               | -                |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>1,424.24</b>  | <b>5,031.96</b>  | <b>40.77</b>      | <b>4.69</b>     | <b>0.34</b>      |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-1,424.24</b> | <b>-5,029.60</b> | <b>-40.77</b>     | <b>-4.69</b>    | <b>10.63</b>     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                  |                  |                   |                 |                  |
| 吸收投资收到的现金                  | -                | 20,000.00        | -                 | -               | -                |
| 取得借款所收到的现金                 | 9,000.00         | 9,000.00         | 29,915.00         | 3,000.00        | 16,470.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                | -                | -                 | -               | -                |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>9,000.00</b>  | <b>29,000.00</b> | <b>29,915.00</b>  | <b>3,000.00</b> | <b>16,470.00</b> |

| 项目                    | 2022 年 1-3 月      | 2021 年度          | 2020 年度          | 2019 年度          | 2018 年度          |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 偿还债务所支付的现金            | 9,000.00          | 17,915.00        | 15,000.00        | 8,000.00         | 12,470.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金    | 138.75            | 644.39           | 955.67           | 537.13           | 571.77           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | -                 | -                | -                | -                | -                |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>9,138.75</b>   | <b>18,559.39</b> | <b>15,955.67</b> | <b>8,537.13</b>  | <b>13,041.77</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-138.75</b>    | <b>10,440.61</b> | <b>13,959.33</b> | <b>-5,537.13</b> | <b>3,428.23</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                 | -                | -                | -                | -                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-11,038.18</b> | <b>14,799.63</b> | <b>-651.99</b>   | <b>-542.12</b>   | <b>1,532.70</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 15,284.36         | 484.73           | 1,136.71         | 1,678.84         | 146.13           |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>4,246.18</b>   | <b>15,284.36</b> | <b>484.73</b>    | <b>1,136.71</b>  | <b>1,678.84</b>  |